

Esquema interpretativo de la producción de espacios turísticos-residenciales madrileños

C. DEL CANTO FRESNO *

Introducción

El problema de las distribuciones a cualquier escala, ya sean las que afectan a los individuos, a su hábitat o a las actividades productivas es un campo de investigación en geografía de gran importancia y por ello interesa plantear hasta qué punto las distintas pautas de asentamiento o los desequilibrios en la distribución se producen por un proceso casual y aleatorio, ligado a la arbitrariedad de las actuaciones humanas o si por el contrario se pueden interpretar como resultado de intervenciones personales o sociales que se ajustan a una lógica.

Partir de la existencia o no de una lógica espacial parece que lleva implícito una concepción concreta del espacio. Como hipótesis de partida estimo necesario la aceptación de dicha lógica, pero no exclusivamente desde una perspectiva «espacialista» donde la tarea esencial sea descubrir las regularidades, dentro de un lenguaje estadístico, en la covariación de los fenómenos espaciales y donde la geografía se convierte como ya han puesto de manifiesto algunos autores (B. Asheim, 1979) en una especie de «geometría interpretativa», sino buscando la dimensión social de los fenómenos espaciales. Como indica Folke (1973) la organización de la sociedad es, ante todo, un hecho social y no espacial y el espacio no existe independientemente del proceso social, sino también la segregación en el espacio, o como plantea Castells (1975) «lo que dirige la organización del espacio al nivel más general es la organización del proceso de producción tomado en el conjunto de sus operaciones».

Tras estas consideraciones, el objeto de este trabajo es formular, a partir de las ideas expuestas un esquema interpretativo de la producción de

los espacios turísticos-residenciales en España bajo el supuesto de que la expansión del fenómeno no es un hecho independiente del tipo de formación social, que puede explicarse en sus causas y mecanismos básicos a partir de las necesidades básicas del desarrollo capitalista.

Desde las formulaciones generales planteadas, dos son las hipótesis de partida:

1. La formalización del espacio turístico-residencial en España se ha conformado de manera desigual, tanto a escala intrarregional como regional, situación que deriva del modelo de crecimiento territorial, fundamentalmente del surgido en las áreas metropolitanas, caracterizado por la concentración y la localización vinculada a la funcionalidad que el mercado otorga al espacio con el fin de obtener los mayores beneficios.

2. La producción de espacios turísticos-residenciales, refuerza la división y jerarquización social del espacio en base a las distintas posibilidades especulativas, hecho que se plasma en el uso diferenciado de dichos espacios en función de los ingresos y de la categoría socioeconómica de los individuos. El mecanismo de los precios del suelo y de la vivienda, consolida la diferenciación territorial jerarquizada y se convierte en discriminante de la posición social.

Para corroborar estas hipótesis se han referido los procesos generales descritos a un espacio y a un tiempo determinado. La Comunidad Autónoma de Madrid entre 1970 y 1984, insistiendo en la idea de que al escoger un espacio concreto, por debajo de ciertas peculiaridades propias y específicas, el objetivo es descubrir aquellos procesos generales que pueden ser extrapolados a otros ámbitos y que permiten elaborar un modelo teórico de la producción de los espacios turístico-residenciales en España.

En cuanto al tiempo al que se hace referencia permite comparar distintas situaciones, reflejo de la evolución del contexto económico político al que han tenido que adaptarse las estrategias de los agentes espaciales que han intervenido en la producción del suelo turístico-residencial.

Las etapas del proceso de la formación de los espacios turístico-residenciales madrileños

La formalización del espacio turístico-residencial madrileño se vincula al crecimiento urbano de la ciudad y es reflejo de los efectos formales y funcionales que este impuso en su entorno rural, fundamentalmente desde finales de los años sesenta. Un modelo de crecimiento fragmentado, discontinuo, donde uno de los objetivos prioritarios fue ampliar indefinidamente el espacio urbano, impulsando tanto las promociones unitarias de viviendas en la periferia, como las urbanizaciones en el medio rural (J. Estébanez, 1981). Este tipo de crecimiento desencadenó dos procesos distintos y paralelos, la transformación de las actividades productivas del

medio rural y el consumo de espacio rural para una demanda básicamente urbana y con funciones turístico-residenciales. De esta manera Madrid crece no sólo absorbiendo progresivamente el campo en mancha de aceite, sino que origina en un radio muy amplio de acción fenómenos de imbricación de los espacios rural-urbano, convirtiéndose la residencia-secundaria en un aspecto del proceso de urbanización, en un espacio «ecológicamente especializado de la ciudad» (M. Clout, 1978).

Bajo la consideración de la residencia-secundaria como un aspecto más de la urbanización, la producción de los espacios turístico-residenciales ha resultado de la interacción de los mismos agentes que han conformado la ciudad, así como de sus estrategias, que aunque salvando las particularidades específicas de los espacios turístico-residenciales, persiguen un mismo objetivo, maximizar los beneficios y trasladan a su entorno el mismo modelo de ciudad segregada social, funcional y espacialmente.

Propietarios del suelo rústico, promotores inmobiliarios, consumidores de residencias secundarias diversificados según renta y posición social y las distintas administraciones tanto locales como la del Estado han ido conformando el modelo descrito, apoyando su actuación en una serie de hechos que aunque con distinto protagonismo favorecen la formación de los espacios turístico-residenciales madrileños. A saber:

1. El valor diferencial del espacio natural madrileño en cuanto a sus posibilidades turístico-residenciales. Dos son las unidades de relieve que confieren a la provincia diversidad y calidad ambiental: la montaña al noroeste y las vegas, campiñas y páramos del sureste, dos ecosistemas, el primero forestal y ganadero frente al segundo, donde dominan los aprovechamientos agrícolas de secano. Este dualismo fisiográfico y de usos del suelo se refleja en un dualismo perceptual-estético, por un lado, el paisaje de montaña, de gran calidad y belleza, frente al paisaje del sur, que pierde importancia en beneficio del aprovechamiento agrícola del suelo.

2. La existencia de gran propiedad, tanto comunal como privada (las fincas de más de 100 hectáreas suponen más del 30 % de la superficie provincial, Fernández Durán, 1980) que se ajustó a las necesidades de suelo abundante para las estrategias de las grandes empresas inmobiliarias y también a las normas subsidiarias que establecieron en los municipios de la provincia de Madrid, excluyendo los del Área Metropolitana, el tamaño mínimo de las actuaciones urbanísticas en 20 hectáreas para merecer la consideración de Plan Parcial.

3. La intervención de los poderes públicos a dos niveles. Por un lado la del Estado que sirvió para rentabilizar la actuación del capital inmobiliario mediante la inversión en mejora y acondicionamiento de las redes viarias, inversión que favoreció la accesibilidad y la transformación funcional del entorno rural madrileño con fines turístico-residenciales. En un segundo nivel, el papel que cumplieron las corporaciones locales, sir-

viendo de vehículo a las pequeñas y medianas promociones, cuando no interviniendo directamente como promotores inmobiliarios o como propietarios del suelo.

A su vez, el contexto económico-político en el que se han desarrollado los distintos agentes permiten delimitar tres etapas específicas en la formación de los espacios turístico-residenciales madrileños caracterizadas por una mayor o menor disciplina urbanística, por el dinamismo o atonía del sector de la construcción y por las fluctuaciones de la coyuntura económica que permiten a las familias una mayor o menor capacidad de ahorro destinado a la compra de bienes inmuebles ya sea con fines inversores o de recreo.

a) Primera etapa. Los espacios turístico-residenciales anteriores a 1970

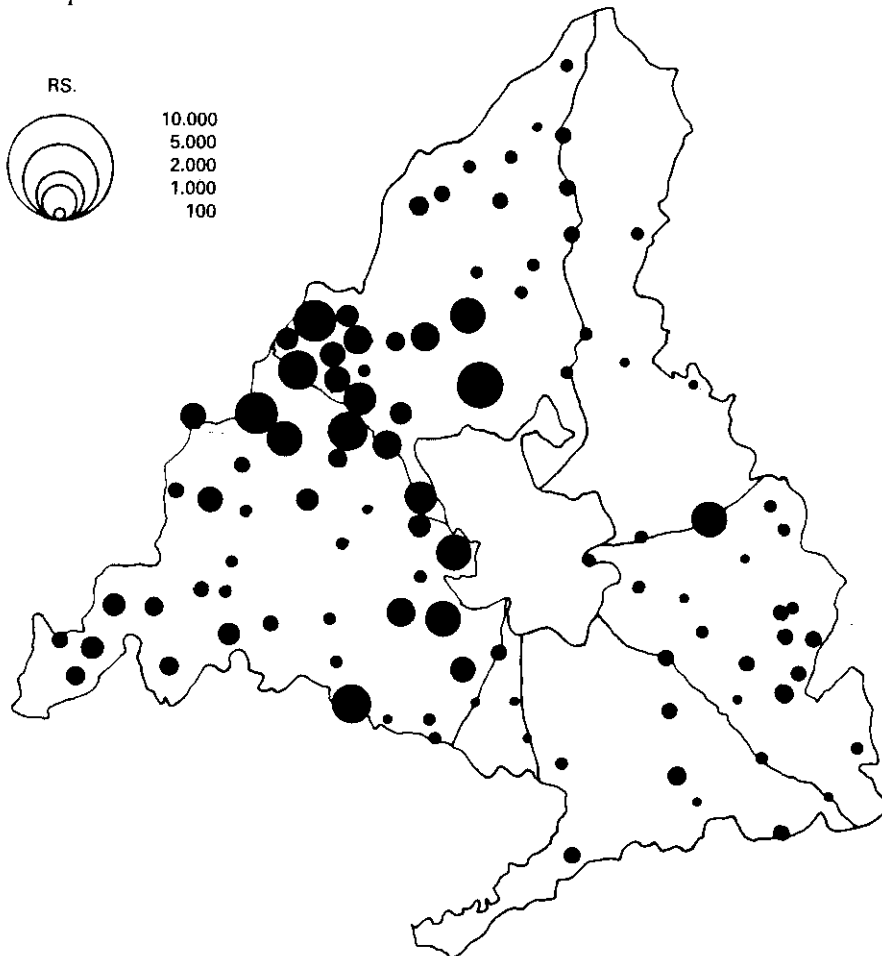
Tanto la intensidad, como la edad del fenómeno de la residencia secundaria vinculan a esta con el crecimiento urbano de Madrid de los años setenta por esto, hasta esta fecha, su importancia es escasa (50.757 residencias-secundarias, según Censo Viviendas, 1970) sólo un tercio del volumen que alcanza en el censo de 1981. Madrid aún tiene escasa capacidad difusora en su entorno y la delimitación campo ciudad es manifiesta. El papel de la industria inmobiliaria, con una estructura que bien podría calificarse de semiartesanal no posee capacidad para acometer grandes actuaciones urbanísticas y la renta disponible de la mayoría de los madrileños no permite un consumo masivo de la residencia secundaria, quedando en esta época reservada a las clases altas. Consecuente con esta situación las pautas de asentamiento de los espacios turístico-residenciales muestran una localización selectiva (figura 1) en los espacios mejores desde el punto de vista natural y los más accesibles. El avance residencial se produce a partir de los sectores bien dotados dentro de la propia ciudad hacia la sierra del Guadarrama, aprovechando una accesibilidad temprana, financiada públicamente desde los años veinte, primero por ferrocarril (electrificación de las líneas de acceso a la sierra en tiempos de Primo de Rivera) y más tarde reforzada por la creación del primer tramo de autopista Madrid-Las Rozas a comienzos de los años cincuenta. La carretera cumplió un papel poblador desde antiguo, pero fundamentalmente a partir de 1960 con la generalización del automóvil, dando al poblamiento turístico-residencial una fisonomía «dendrítica» resultado de la disposición ramificada de la Nacional VI y las carreteras comarcales que parten de ella (figura 1).

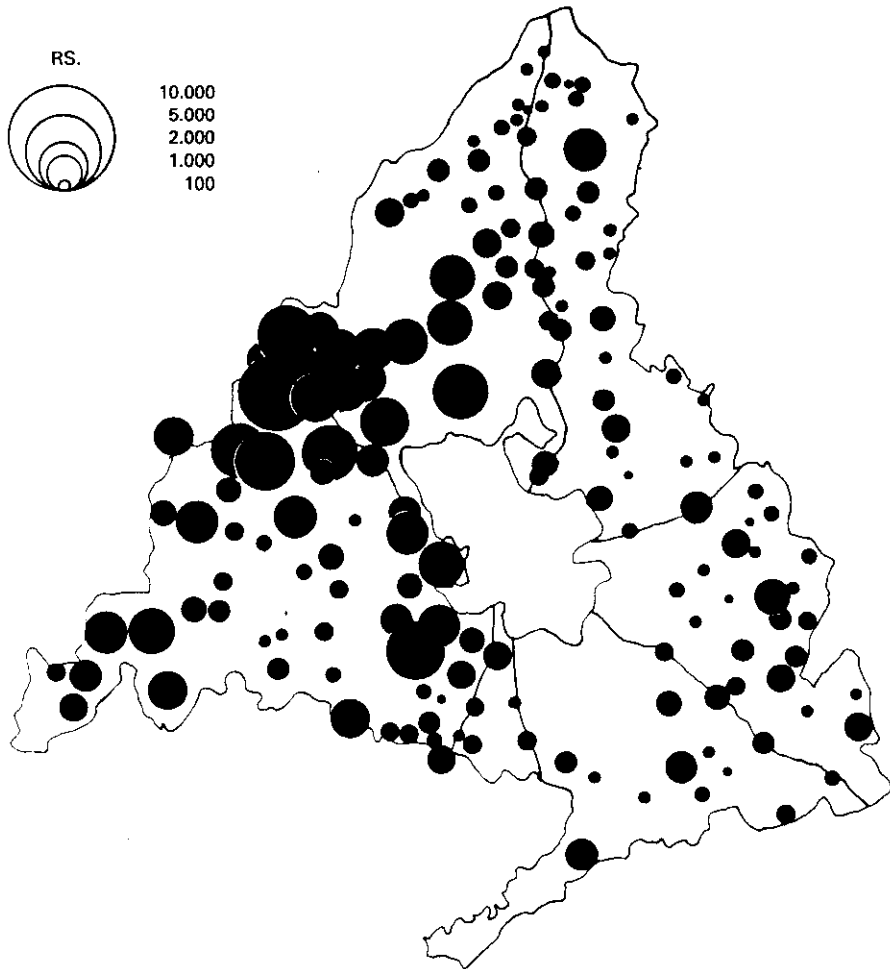
Hasta 1970, el hábitat turístico-residencial aparece concentrado, situación que se vio favorecida por la existencia de un espacio serrano con alto valor natural y con unos recursos adquiridos a través de la asignación tanto pública como privada de redes de transporte y equipamientos colectivos que favorecieron una desigual distribución.

b) Segunda etapa. El «boom» de las residencias secundarias de la década de los setenta

En la década de los setenta se construye el 64 % del parque de residencias-secundarias de la provincia (Coplaco, 1981) etapa de máximo crecimiento que se explica en sus líneas más generales por la conjunción de varios factores:

— La concentración de la estructura del sector inmobiliario adquiriendo un carácter monopolista ligado a la gran propiedad, a la banca, e incluso al capital industrial, demandando nuevos marcos de actuación en relación con la producción del espacio, con el fin de dar una salida adecuada a sus intereses. Así aparece un nuevo tipo de promoción en relación con este cambio del sector inmobiliario, el interés en la actuación directa sobre suelo rústico con el fin de captar todas las plusvalías inherentes al proceso de urbanización.





FIGS. 1 y 2. *Núms. de Residencias Secundarias. 1970 y 1981.*

— La colaboración de los poderes públicos en este proceso por medio de la política de infraestructuras viarias que invierte 2.200 millones de pesetas en el Plan de Cercanías a Madrid (1971) para ampliar la accesibilidad de las carreteras nacionales a Madrid. Dicha accesibilidad trastocó la relación distancia-tiempo hasta entonces vigente incorporando más suelo rural al consumo urbano apoyada a su vez en el desarrollo creciente del automóvil privado.

— La buena coyuntura económica de la primera mitad de la década de los setenta, que eleva las rentas de las familias españolas e incorpora al consumo de la residencia-secundaria un mayor número de madrileños que canalizan parte de sus ahorros en la inversión de bienes inmuebles.

Estos factores, condicionaron las formas específicas que asume la producción de los espacios turístico-residenciales en la década de los setenta cuyo reflejo espacial muestra la figura 2 de donde se desprende:

- Una mayor densificación de los espacios pioneros que llegan a especializarse en la función turístico-residencial.
- Una difusión de la residencia-secundaria que incluso llega a rebasar los límites provinciales.
- Aparición de nuevos espacios por la incorporación al consumo de residencia-secundarias de estratos de población de menor renta que hace que se ocupen los espacios con más baja valoración paisajística y peor accesibilidad.

De nuevo en esta etapa se observa una distribución desigual y un diferente dinamismo de unos espacios respecto a otros que a grandes rasgos se concreta en dos zonas de características contrastadas (Del Canto, 1985). El sector noroeste de la provincia que polariza el 75 % de las residencias-secundarias, atravesado por las carreteras de La Coruña, Burgos y Extremadura. Posee en los tramos iniciales de estos ejes una función residencial de baja densidad, iniciada a partir de los años cincuenta por el trasvase de un sector de la población de más renta hacia urbanizaciones a las afueras de la ciudad que dará pie a la función turístico-residencial que se prolonga hacia la Sierra de Guadarrama y en menor medida hacia Somosierra, con gran intensidad en el radio de los 60 km y de manera más dispersa hasta lo 80 ó 100 km.

El sector sureste sólo alberga el 25 % de las residencias-secundarias coincidiendo con el corredor del Henares, carretera de Valencia y de Andalucía, ejes con una clara especialización industrial desde después de la Guerra Civil que configuran una malla urbano-industrial de características sociofuncionales claramente contrastadas con las del sector noroeste, poniéndose de manifiesto el antagonismo entre función industrial y función turístico-residencial.

c) Tercera etapa. Los Espacios Turístico-Residenciales de la crisis

La crisis económica que se desencadena desde mediados de los años setenta puso fin a las extraordinarias ganancias que hasta entonces obtuvieron las grandes actuaciones inmobiliarias, experimentando desde entonces la residencia secundaria notables transformaciones que han conducido a un cambio en la orientación del mercado y, en general, a unas nuevas formas de producción de los espacios turístico-residenciales.

Se produce la crisis del mercado tradicional de segunda residencia provocada por la saturación de la demanda y por la restricción progresiva desde mediados de los setenta de la capacidad económica y, por tanto, del ahorro de las familias. Se deteriora la rentabilidad de la inversión en

bienes inmuebles y se hunde el precio en el mercado de residencias secundarias. Los promotores derivan su oferta hacia parcelas menores, con menor repercusión sobre el suelo y sobre los costes de urbanización, construyendo apartamentos y chalets adosados que permiten desviar el mercado hacia viviendas de más bajo coste, intentando así ampliar el espectro de la demanda solvente.

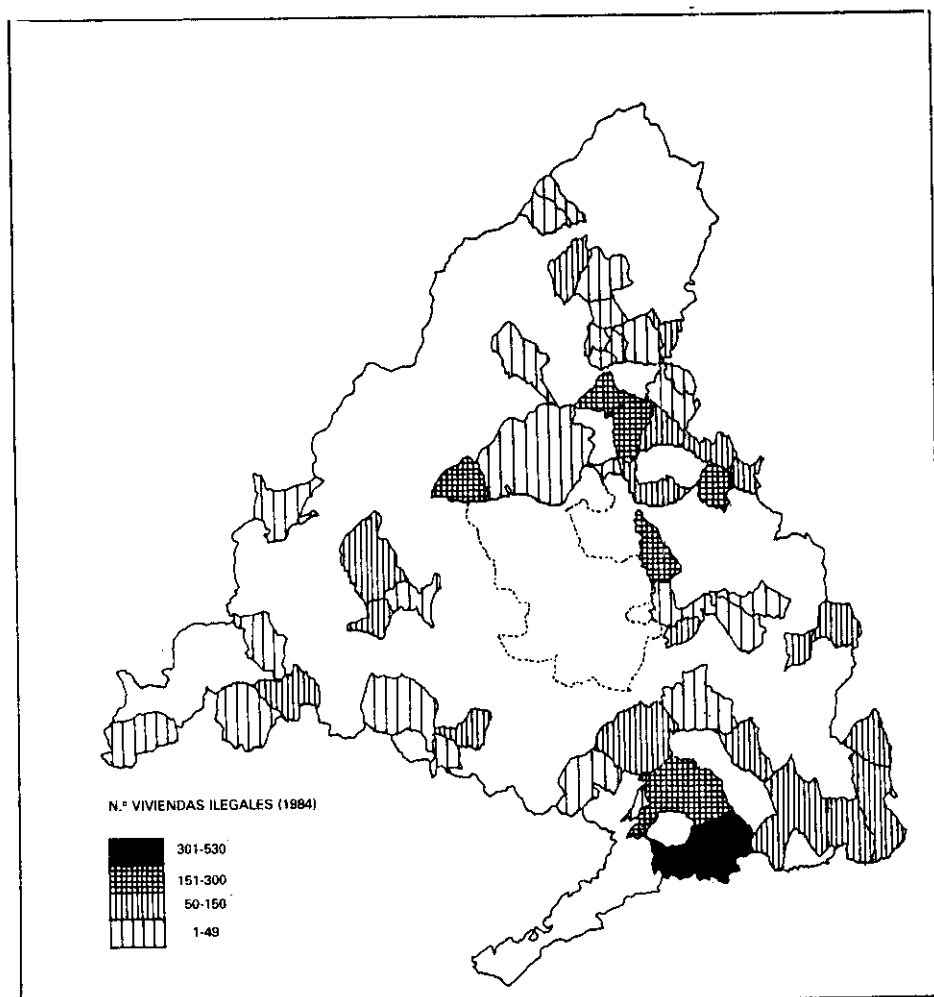
Sin embargo, pese al descenso de los precios en el mercado tradicional, el sector social de menor nivel de renta no puede acceder al mercado tradicional, constituyéndose en una demanda estrictamente diferenciada «inelástica en el espacio por su escasa capacidad adquisitiva y muy elástica en la calidad» (Giner, 1983) y que ha dado lugar a la aparición de un mercado nuevo en el cual las condiciones de uso, la tipología y los beneficios de la promoción inmobiliaria son distintos a los de las etapas anteriores.

Unas nuevas formas de demanda cualitativamente distinta y la actuación de promotores y propietarios del suelo, ajustando sus estrategias a los tiempos de crisis han generado el «boom» de las urbanizaciones ilegales. La ilegalidad va a ser el hecho determinante de esta etapa en la producción de los espacios turístico-residenciales, el objeto es obtener beneficios extraordinarios eludiendo la normativa y el planeamiento vigente, dándose a la par la crisis del mercado tradicional de residencias-secundarias y el dinamismo de un submercado ilegal, que ha promovido en breve espacio de tiempo entre 1975 y 1984, 20.000 parcelas de las que 5.000 estaban ocupadas por viviendas en agosto de 1984 (Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, 1984), cifra que supone sobre el total de las residencias-secundarias censadas de la provincia (1981) el 20 % si se excluyen las de la capital.

Los bajos niveles de urbanización, el tipo de usuario, situado en los niveles inferiores de renta (trabajadores industriales y de servicios, parados, jubilados...), la importante aportación del trabajo directo del usuario en la adecuación de la parcela y, sobre todo, en la edificación de la vivienda y el desarrollo de actividades agropecuarias en ocasiones, revelan una orientación del ocio sustancialmente diferente a la existente en la segunda residencia tradicional y una diferenciación social muy clara. A esta homogeneidad social le corresponden unas pautas de asentamiento específicas y aunque el fenómeno de la ilegalidad afecta a casi todo el territorio de la Comunidad (54 municipios) la incidencia es muy distinta según zonas.

El mayor número de urbanizaciones ilegales se concentra al este de la provincia (figura 3), en todo el sistema de vegas, cuevas y páramos surcados por el Jarama, Tajo, Henares y Tajuña; en el resto de la provincia son más dispersas y, en general, de menor tamaño.

Resulta elocuente comparar la pauta de asentamiento de la segunda residencia legal (figuras 1 y 2) con las ilegales. Frente a las zonas de concentración de la primera: tramo central de la Sierra de Guadarrama, la



Fuente: Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda. Comunidad de Madrid.

FIG. III. Número de residencias secundarias ilegales en 1984.

ilegal se sitúa preferentemente en la mitad opuesta a la sierra, siendo prácticamente inexistente en el área central de ésta, acercándose a la tipología de las residencias secundarias tradicionales las que aparecen al oeste y norte de la provincia. Se confirma la marcada segregación social norte-oeste frente este-sur que caracteriza el Área Metropolitana y que se refleja en el resto de la provincia, permitiendo la apropiación del uso de las áreas de mayor valor paisajístico y lúdico —la Sierra— por las clases sociales de mayor renta.

Los titulados superiores que suponen la cualificación profesional más numerosa del mercado legal de residencias secundarias (26 % en 1981, COPLACO) se sitúan mayoritariamente (82 % según el Plan General de Madrid) en el noroeste de la ciudad y prolongan los espacios a ellos asignados por el valor del uso del suelo, a través de los ejes noroeste de salida de la ciudad, acaparando el 75 % del total de residencias-secundarias en el entorno de los 80 km de distancia a la capital. Los trabajadores manuales residen (68 %) en el sureste de la ciudad, suponen nada más el 5 % de los compradores de residencias-secundarias del mercado legal, ocupando el 25 % de las existentes en la provincia en 1981, en tanto que en el mercado ilegal se constituyen en el 80 % de los consumidores actuales.

Por encima de las diferencias observadas en las tres etapas descritas, lógicas si se tienen en cuenta las variaciones introducidas por la especificidad de las estrategias de los distintos agentes que han conformado los espacios turístico-residenciales madrileños, existe un proceso común a ellas que es característico de la producción del espacio en la formación social española. La división social del espacio, su organización en zonas o áreas que se distinguen entre sí por presentar valores y significación diferente y por la clase social que las ocupa.

BIBLIOGRAFÍA

- ASHEIM, B. T. (1979). «Social Geography-Welfare State Ideology or Critical Social Science» *Geoforum*, vol. 10, pp. 5-18.
- DEL CANTO, C. (1985). «Localización de Residencias-Secundarias y Modelo Territorial: el Ejemplo de Madrid». *Espacio, Sociedad y Economía en la Comunidad Autónoma de Madrid*. Asociación Madrileña de Ciencia Regional, Madrid, pp. 97-119.
- CASTELLS, M. (1975). *Sociología del Espacio Industrial*. Ayuso, Madrid.
- CLOUT, H. D. (1978). «The Growth of Second-Homes Ownership: An example of Seasonal Suburbanization», Johnson (ed.). *Suburban Growth*, pp. 101-127.
- COPLACO (1981). *Estudios sobre las Urbanizaciones de Segunda Residencia en la Provincia de Madrid*. Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Documento de trabajo.
- ESTÉBANEZ, J. (1981). «Esquema Interpretativo del Proceso de Urbanización del Medio Rural Madrileño». En *Estudios de Geografía. Homenaje a Alfredo Floristán*. Institución Príncipe de Viana, Pamplona, pp. 149-168.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (1980). *Transporte, Espacio y Capital*. Ed. Nuestra Cultura, Madrid.
- FOLKE, S. (1973). «First Thoughts on the Geography of Imperialism». *Antipode*, n.º 5, pp. 1-15.
- GINER, E. (1983). *La Vivienda ilegal en Madrid. Urbanismo y Medio Rural*. Diputación de Valencia, Valencia, p. 129.
- Urbanizaciones ilegales, (1984)*. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda. Comunidad de Madrid, Tomo I.