

La urbanización de grandes fincas rústicas: un modo de producción del suelo urbano en la conurbación Alcobendas -San Sebastián de los Reyes (Madrid)

E. POZO RIVERA *

Introducción

Una de las consecuencias del peculiar desarrollo español, basado en una fuerte concentración de población y capital en escasos puntos del territorio, ha sido el espectacular crecimiento espacial y demográfico de las áreas urbanas. Este crecimiento ha provocado la formación de una importante área suburbana, de una verdadera aglomeración en torno a Madrid. No es este el lugar adecuado para analizar la formación y las características del área suburbana madrileña, tema tratado ya en otras obras (López, 1981; Vinuesa, 1976), pero sí conviene señalar cómo el Área Metropolitana Norte de Madrid presenta una serie de matices que la confieren una peculiar personalidad.

En primer lugar, el acelerado crecimiento, apoyado en la carretera N-I, de los núcleos cercanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, ha terminado por formar una conurbación de más de 100.000 personas que constituye el mejor ejemplo de este tipo de crecimiento en el Área Metropolitana (Fernández, 1982). En segundo lugar, presenta una gran originalidad al coexistir formas de desarrollo suburbano muy diferentes. En efecto, en unos kilómetros se pasa del típico crecimiento intensivo en el que la fuerte remodelación de los antiguos núcleos rurales, la presencia de caóticos y densificados ensanches apoyados mínimamente en la antigua trama rural, la urbanización marginal y la gran promoción de polígonos, no son más que otras tantas formas de producción de espacio urbano, a un desarrollo suburbano más extensivo a base de urbanizaciones de alta calidad y baja densidad residencial, propio de la zona NW metro-

* Departamento Geografía General y Humana. Univ. Complutense.

politana y que se prolonga hasta el pie mismo de la Sierra de Guadarrama.

La zona de estudio podríamos catalogarla, por lo tanto, como de transición, ya que participa de formas de desarrollo tanto del NW como del E y SW del Area Metropolitana, lo que provoca fuertes contrastes internos y uno de los ejemplos más claros de segregación espacial y social.

En este artículo vamos a analizar uno de los factores básicos que explican ese desarrollo suburbano de alta calidad residencial en forma de urbanizaciones. Se trata de la presencia de grandes fincas rústicas transformadas en suelo urbano en las últimas dos décadas.

Origen y usos del suelo de las grandes fincas rústicas

En 1956, nada menos que el 31 % de la superficie de los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se reparte entre siete grandes fincas de una extensión, en general, superior a las 100 Ha (Tabla I). Por otra parte, el 80 % de esta superficie se encuentra en manos privadas. Sólo tres grandes fincas son de propiedad pública: la Dehesa Boyal del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, Valdelatas, propiedad del Patrimonio Nacional, y una buena extensión de Valdelamasa, expropiada por el Ministerio del Ejército para uso militar. El resto se encuentra en manos de cuatro propietarios que orientan sus estrategias a su transformación en suelo urbano.

Ahora bien, el proceso que culmina en la situación que refleja la tabla I fue largo y se encuentra jalonado de hitos importantes.

Tabla I

Fincas	Superficie	Propietario	Prop. antes de urbanizar
Valdelatas	70 45 15	Patrimonio Nacional	P. Nacional
Valdelamasa (E)	733 60 40	Hd. J. Arteaga-Lezcano y Echagüe	LAPARANZA, S. A.
Valdelamasa (F)	346 29 50	Ministerio del Ejército	Minis. de Defensa
La Moraleja	565 26 65	NIESA, S. A.	NIESA, S. A.
Dehesa Boyal	240 85 00	Ayuntamiento S. S. Reyes	Ayto. S. S. Reyes
El Montecillo	163 17 47	Ignacio Sancho Rosa	FUENTE EL FRESNO
La Pesadilla	1.131 28 80	M. y J. Caballero Echagüe	CIUDALCAMPO, RACE

Total... 3.250 Ha 92 c 97 a

Total superficie municipal Alcobendas y S. Sebastián de los Reyes, 10.351 hectáreas.

Fuente: Catastros de Rústica de Alcobendas y S. Sebastián de los Reyes del año 1956.

El primer hito se sitúa a mediados del siglo XVIII con la doble decisión de ampliar considerablemente el monte de El Pardo, labor iniciada con Felipe V y desarrollada fundamentalmente por Fernando VI y Carlos III, y el cerramiento de todo el recinto. Fruto de estas iniciativas pasaron a propiedad real un buen número de propiedades nobiliarias formadas en la época bajo-medieval y moderna. En nuestra zona de estudio la vinculación a El Pardo tuvo dos vertientes. Por un lado, la compra de fincas, sistema que tiene su mayor exponente con La Moraleja, antigua finca perteneciente al duque de Béjar, que pasó a propiedad real en 1778, por un importe de 1.358.160 reales, o en la compra del cercano Monte de Viñuelas en 1751 a la marquesa de Mejorada. Por otro lado, el arrendamiento de montes particulares o de propios, lo que sucedió en la dehesa de Valdelatas, y sobre todo con el monte de La Pesadilla, propiedad del marqués del mismo nombre. Sea como fuere, la consecuencia es que una gran parte de ambos municipios quedó vinculada a la Corona desde mediados del siglo XVIII.

El segundo gran hito, básico por ser la causa de la estructura actual de la gran propiedad, está constituido por las medidas desamortizadoras acaecidas en el siglo XIX. Al igual que en otras zonas de la provincia de Madrid (Valenzuela, 1977), la desamortización civil y la desamortización del Patrimonio de la Corona han tenido gran importancia en la formación de la gran propiedad de los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. La propia venta de fincas completas, sin lotificaciones ni otras divisiones de la propiedad, favorecía claramente su formación.

La desamortización civil provocó la venta de cuatro grandes fincas con un valor total de remate de 245.900 pesetas, destacando sobre todo la desamortización de la finca de Valdemaalasa en 1876-77, situada al sur del Monte de Viñuelas y repartida entre los propios de Fuencarral, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Esta finca cayó en manos del marqués de Santillana, de la misma forma que el desamortizado Monte de Viñuelas. Sin embargo, se salvó de la desamortización la Dehesa Boyal, excluida en base al artículo 2.º de la Ley de Madoz de 1855, como el resto de las dehesas boyales que tuviesen ganado de labor.

La desamortización de los bienes de la Corona trajo consigo la desmembración en parte de la antigua posesión de El Pardo. El Monte de Viñuelas lo compró el marqués del Campo, para más tarde pasar a manos del marqués de Santillana, propietario a su vez de Valdelamasca (Ayala y Raya, 1983).

La Moraleja, por su parte, con una extensión de 437,9 Ha entre monte, palacio y otras edificaciones, fue también vendida en 1870, apareciendo como comprador en el Boletín Oficial de Venta de Bienes Nacionales de abril de 1870 un tal A. Urzaiz, posiblemente en representación de alguna familia noble, puesto que hasta su conversión en sociedad inmobiliaria la finca estuvo en manos de la nobleza. Así, en el Catastro de Rústica aún figuraba como propietaria del palacio y de algunas tierras la mar-

quesa de Cubas y Erife, cuando prácticamente todo el monte figura bajo la propiedad de NIESA, S. A.

En cuanto al uso del suelo (Tab. II), éste refleja con bastante claridad las características de cada finca. Se destaca el papel dominante del monte alto, el encinar y en menor cantidad el pinar, en las fincas de Valdelatas, la Dehesa Boyal y La Moraleja. La primera constituía la continuación del monte de Valdelatas, en Alcobendas, con una importante masa de pinos. En La Moraleja, el encinar y el chaparral constituían el núcleo de la finca a la que rodeaba, e incluso mordía, una mancha poco rentable de cereal. En la finca de La Pesadilla se aprecian fácilmente dos zonas bien distintas. La occidental, prolongación del encinar y pinar del Monte de Viñuelas, y la oriental, más reducida, en la que el cereal y las huertas encuentran acomodo en los buenos suelos de terraza del río Jarama. Una situación análoga presenta El Montecillo, situada a continuación del monte de La Pesadilla, aunque falten las huertas como consecuencia de la mayor pendiente y lejanía al Jarama. Por último, en Valdelamasa destaca, sobre un suelo pedregoso y una mayor pendiente, el erial y un cultivo de cereal de muy bajos rendimientos al que acompaña el viñedo, bien adaptado a estos suelos y de reconocida fama en el pasado, y unos pastos que sirven de alimento al ganado lanar.

Tabla II
Usos del Suelo en las Grandes Fincas Rústicas

Fincas	Viña	Cereal	Hr	Monte C	y M	Pastos	Pasto	Monte Erial
Valdelatas	—	5,5	2,3	62,5	—	—	—	—
Valdelamasa	110	314,1	16,1	153,2	—	178,7	—	294,13
La Pesadilla	—	41,2	35,7	643,4	249,4	—	1,08	4,42
El Montecillo	1	36,9	0,7	75,4	43,1	—	—	—
La Moraleja	—	3,1	—	485,1	33,6	33,5	—	—
Dehesa Boyal	—	—	—	238,7	—	—	—	—

Fuente: Catastros de Rústica de Alcobendas y S. Sebastián de los Reyes, 1956.

Pero, por encima de estos usos, hay que destacar el papel que ha tenido la actividad cinegética a lo largo de la historia. La mayoría de estas fincas, en manos de la nobleza, tenían en la caza su actividad primordial y son frecuentes las noticias tanto de los daños que causaba a la actividad agraria (García Ballesteros, 1969) como el reconocido prestigio de estas fincas como cazaderos (Ortiz, 1898).

Las urbanizaciones: Una forma de producción de suelo urbano

a) Factores que favorecen la urbanización de las grandes fincas rústicas.

En el proceso de transformación del suelo rústico a urbano que se produce en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes en los últimos veinte años han actuado positivamente una serie de factores en clara interrelación.

Evidentemente, uno de los más importantes ha sido el de la presencia de esas grandes fincas de propiedad privada. Resulta tópico señalar ya las ventajas que ofrecen las grandes fincas, y más si pertenecen a un único propietario, sobre una pequeña propiedad repartida entre varios propietarios. En ambos municipios tenemos algún ejemplo de los largos problemas de varios promotores para conseguir el suficiente terreno para su promoción. Así en San Sebastián de los Reyes, con el ejemplo de la urbanización de La Granjilla, donde el promotor tardó cerca de diez años en acumular el suelo necesario. La presencia de estas grandes fincas, en las que incluso el propietario participó directamente en la labor de promoción y urbanización, simplificaba el proceso.

Pero, además, las grandes fincas debían ser privadas, de ahí la importancia de la desamortización. Las fincas de propiedad pública han quedado excluidas del proceso de urbanización. La Dehesa Boyal, Valdelatas o la parte de Valdelamasa propiedad del Ministerio de Defensa se han orientado hacia usos bien distintos del urbano, aunque en algunos casos no sin padecer recortes en beneficio de otros usos más intensivos que el forestal. Este es el caso de la Dehesa Boyal de San Sebastián de los Reyes, encinar adhesado de alto valor ecológico, protegido, aunque no lo suficiente para impedir que el propio ayuntamiento segregue 24 Ha para uso deportivo mediante la elaboración de un plan especial que modificaba la normativa superior, tras un largo proceso de tira y afloja con la COPLACO, en el que incluso se incluye un anterior plan parcial, afortunadamente denegado, que pretendía la segregación de 47 Ha para equipamiento en general y, en consecuencia, un gran deterioro del encinar.

Por otro lado, las grandes fincas que se convertirán en urbanizaciones: La Moraleja, el Montecillo, Valdelamasa y La Pesadilla, resultaban atractivas por otros dos factores. Por la existencia de unas condiciones naturales muy favorables que se resumen en una localización prominente de la que dan fe los topónimos de loma de La Moraleja, Buenavista, cerros del Ardal, del Toro, etc., y sobre todo por la presencia de importantes masas arbóreas. Se trata de dos factores físicos que han tenido gran importancia en la localización de la segunda residencia de la Sierra de Guadarrama (Valenzuela, 1977), y que también han actuado en esta zona. En segundo lugar favorecía la urbanización la cercanía de Madrid, entre los 8 y 28 kilómetros y la accesibilidad con respecto a las vías de comu-

nicación básicas, inmejorable, ya que la mayor parte de estas fincas se situaban prácticamente a lo largo de la carretera nacional N-I.

Sin embargo, por último, y a pesar de estos factores, la urbanización de las fincas no se iniciará hasta los años sesenta con el comienzo del desarrollo del país, el aumento en el índice de motorización y la construcción de la nueva carretera N-I por el antiguo camino de Chamartín que solucionaba los antiguos problemas de acceso a Madrid por el norte, lo que aumentó considerablemente la accesibilidad de la zona.

Para terminar, además de estos factores hay que tener en cuenta el papel que ha jugado la existencia de un reducido cuerpo legal de normas de planeamiento. Hasta finales de la década de los sesenta la única referencia legal de control en esta zona lo constituía el Plan General del Area Metropolitana de 1963, ya que el llamado Plan General de 1968 de ambos municipios no era tal, pues se limitaba espacialmente a los dos núcleos urbanos y no a todo el término municipal. Por otro lado también se debe destacar la gran permisividad de ambos ayuntamientos en un triple sentido. En el poco respeto al escaso planeamiento existente, continuamente modificado por la figura del plan parcial, modificación aceptada fácilmente y que en la mayoría de los casos suponía el cambio de calificación de los terrenos rústicos a urbanos. En segundo lugar, la gran facilidad a la hora de conceder las licencias de construcción que ha provocado graves problemas de congestión en ambos municipios; e incluso, por último, la tolerancia hacia actuaciones claramente ilegales, como por ejemplo la instalación de grandes industrias en terrenos rústicos de regadío sin la oportuna calificación del suelo ni posesión de la correspondiente licencia y permiso de parcelación ante el deseo de ambos municipios de industrializarse rápidamente. Esta ocupación ilegal tuvo escasa importancia en las grandes fincas rústicas convertidas en urbanizaciones. Se reduce únicamente a la instalación de dos grandes industrias en la finca de La Pesadilla, en la proximidad de la carretera N-I. El sistema de instalación fue muy simple, ya que se reduce a la compra del terreno rústico y la consiguiente edificación sin más infraestructura que la rural existente.

b) El proceso de transformación de las fincas rústicas en urbanizaciones:

El proceso de transformación se inició en la finca más próxima a Madrid, La Moraleja, a finales de los años cincuenta. Sin embargo los primeros intentos en esta finca se remontan a los años anteriores a la Guerra Civil, cuando su propiedad pasa a manos de una sociedad inmobiliaria, NIESA, S. A. En 1945, esta sociedad presenta a la Comisaría de Urbanismo el proyecto de creación de la denominada ciudad-satélite La Moraleja, aprobándose en 1946 el Plan de Ordenación Urbana del Monte de La Moraleja. La figura de la ciudad-satélite que se desarrollaba en este Plan suponía, en parte, la herencia de la concepción de la ciudad-jardín y aparecía como la figura clave en el Plan General de Ordenación Urbana

de Madrid de 1941. En este Plan se indicaba la necesidad de creación de una serie de ciudades residenciales o ciudades-satélites destinadas a clases sociales acomodadas que deseaban vivir en mayor contacto con la naturaleza, y a este fin, el plan les reservó las zonas de mayor calidad ambiental de Madrid. En concreto, las zonas situadas entre El Pardo y la Casa de Campo y entre Fuencarral y El Pardo. La clara segregación social y espacial que representa este planteamiento se agrava al señalar como zonas de asentamiento de las ciudades satélites para las clases modestas a las zonas este y sur de Madrid de escaso valor ambiental. Fruto de esta concepción nacieron los núcleos plutocráticos de Casa-Quemada, la Florida y Puerta de Hierro en terrenos segregados del monte de El Pardo (Valenzuela, 1975), así como el proyecto de La Moraleja, iniciado años más tarde, en la segunda mitad de la década de los cincuenta, con tanto éxito que la Comisaría General de Urbanismo aprueba en 1960 un proyecto de ampliación de la ciudad-satélite de La Moraleja presentado por Niesa, S. A., que desborda ya con claridad el perímetro original de la finca. Tras su aprobación, NIESA comienza un proceso de compra de la mayor parte de las parcelas que rodeaban la finca, sobre todo desde 1962, que será la base de las sucesivas ampliaciones de la misma a fines de los años sesenta y a lo largo de los setenta.

A pesar de este antecedente, es sin embargo en la segunda mitad de la década de los sesenta y a lo largo de los setenta cuando se produce el apogeo del fenómeno de las urbanizaciones. En estos años se lleva a cabo la ampliación de La Moraleja con tres grandes actuaciones: Moraleja Sur, Soto de la Moraleja y Moraleja Este, y además surgen en las antiguas grandes fincas de La Pesadilla y El Montecillo las urbanizaciones de Ciudadcampo-Race y Fuente el Fresno respectivamente. (Fig. 1)

El proceso de transformación de estas grandes fincas en suelo urbano siguió un camino semejante en la mayoría de ellas pudiéndose resumir en los pasos siguientes:

En primer lugar se produce la constitución de sociedades anónimas sobre la base de esas grandes fincas para obtener así el capital necesario para su futura urbanización. Así en La Moraleja se constituye la sociedad Nueva Inmobiliaria Española, NIESA, S. A.; en La Pesadilla se forma CIUDALCAMPO, S. A.; en El Montecillo lo hace FUENTE EL FRESNO, S. A., y en Valdelamasa la sociedad LAPARANZA, S. A. Lo más corriente fue la vinculación clara del propietario de la finca a la nueva sociedad anónima aunque sea aportando únicamente el suelo. Una consulta al Catastro de Rústica y al Registro Mercantil permite apreciar estas conexiones. Es el caso de la finca de El Montecillo, cuyo propietario, Ignacio Sancho Rosa, es uno de los fundadores de la compañía mercantil Fuente el Fresno, S. A., o el caso de la inmobiliaria Laparanza, S. A., con los herederos del Marqués de Santillana.

En segundo lugar, estas sociedades elaboran el correspondiente Plan de Ordenación, produciéndose en este momento el conflicto entre los in-

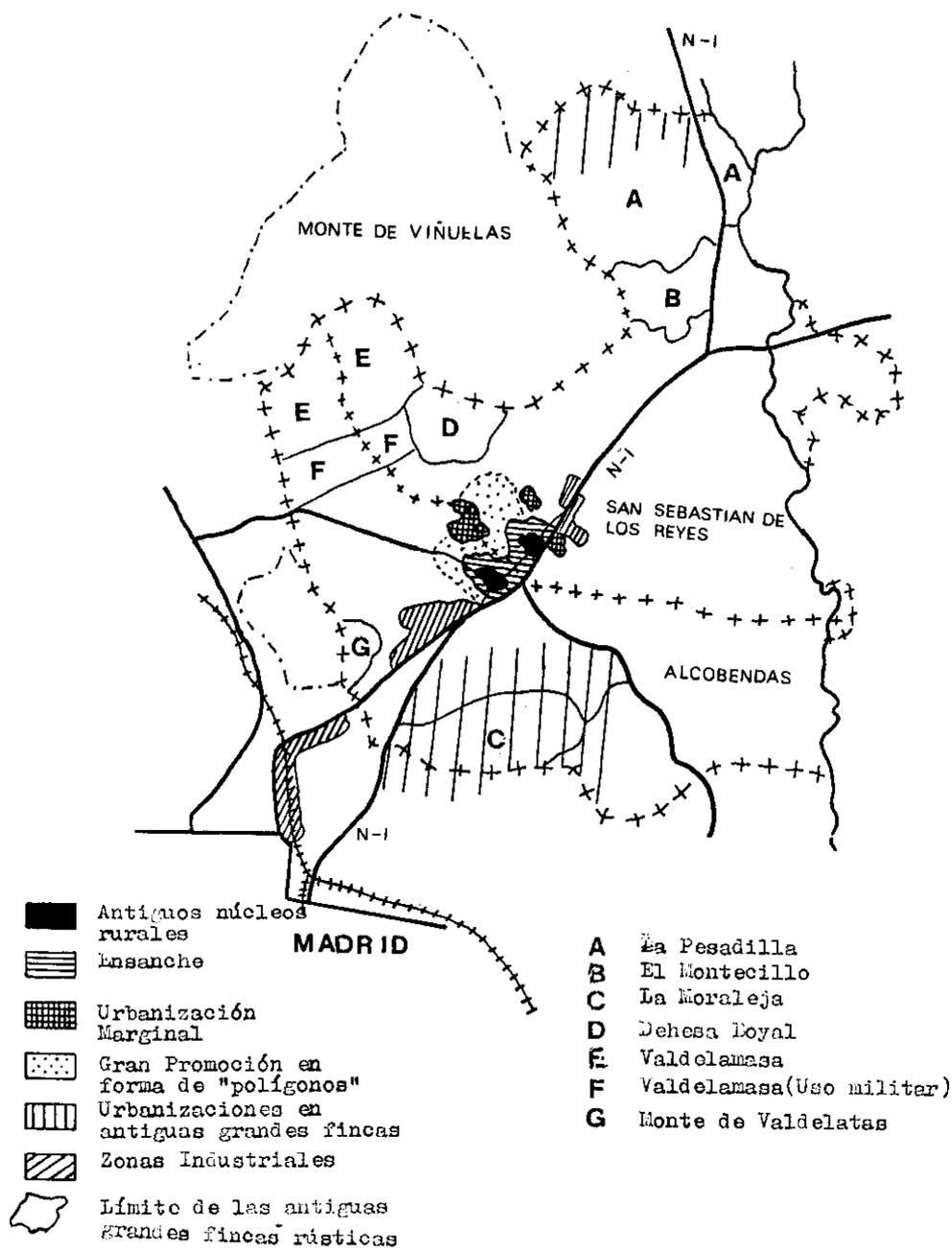


FIGURA 1.

tereses de estas sociedades y el planeamiento vigente que calificaba el terreno de la mayor parte de estas fincas como rústico no urbanizable. La solución al problema fue muy fácil. La mayoría de los Planes Parciales elaborados y aprobados posteriormente por los respectivos ayuntamientos y la COPLACO, fueron tramitados como modificatorios del Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963. Así mediante la figura legal del Plan Parcial se consigue el cambio de calificación del terreno de rústico a urbano en forma de ciudad-jardín con lo que se hacía posible la urbanización. Este es el caso de los Planes Parciales de Fuente el Fresno de 1965 o de Ciudadcampo y el Race en 1968, así como los tres que ampliaban La Moraleja.

En tercer lugar se procedía a la presentación del correspondiente Proyecto de Parcelación y Urbanización donde se especificaba las diversas fases de la urbanización, el modo de actuación (Compensación, cooperación, cesión de viales...) y sobre todo las características morfológicas de la urbanización. En estos proyectos se pone de manifiesto el deseo de crear una urbanización de lujo, un verdadero «gheto» para privilegiados ya que el tamaño de las parcelas oscilaba entre los 10.000 metros cuadrados del centro de La Moraleja, a los 1.500 de Fuente el Fresno y los 2.500 de Ciudadcampo siempre de extensión mínima de la parcela.

El último paso lo constituía la concesión de la licencia de obra por parte de los ayuntamientos. En este sentido hay que destacar que en la mayoría de estas urbanizaciones el promotor se limitó sólo a la labor de promoción y urbanización, dejando a los futuros propietarios gran libertad a la hora de la construcción de la vivienda.

Bien diferente de este proceso ha sido la evolución sufrida por la finca de Valdelamasa. Esta finca, como las restantes, pasó a la propiedad de la sociedad LAPARANZA, S. A., en la que participaban los antiguos dueños del suelo, los herederos del Marqués de Santillana; pero a diferencia de las otras no se ha convertido aún en suelo urbano a pesar de los intentos encaminados a este fin. LAPARANZA, S. A., es la propietaria del Monte de Viñuelas y precisamente la vinculación de Valdelamasa al Monte de Viñuelas y el deseo de LAPARANZA de urbanizar conjuntamente en ambas fincas ha permitido, ante el fracaso de todos los intentos de urbanización en aquel, su no conversión en suelo urbano. En principio LAPARANZA proyectaba, siguiendo las Directrices Metropolitanas redactadas por COPLACO en 1971 en las que se dividía el Monte de Viñuelas en dos partes, construir sobre la mitad sur del mismo y en Valdelamasa nada menos que 35.000 viviendas para una población de cerca de 100.000 personas, dejando la mitad norte del Monte de un parque metropolitano. LAPARANZA a cambio de la calificación de los terrenos como urbanos cedería la propiedad de la mitad norte del Monte. Incluso este proyecto se presentó al concurso de Urbanismo Concentrado de 1972, en colaboración con las inmobiliarias URBIS, S. A., y VALLEHERMOSO, S. A., y el apoyo financiero del Banco de Urquijo. Afortunadamente este proyecto

no siguió adelante y en los últimos años una de las principales preocupaciones del Ayuntamiento de Madrid ha sido la conservación a ultranza de todo el Monte de Viñuelas y el Monte de Valdelatas, preservándolos por su alto valor ecológico.

Una vez desestimada la urbanización del Monte, LAPARANZA se planteó la urbanización únicamente de Valdelamasa, proyectando la construcción de unas 27.000 viviendas, pero la situación ya no era la misma. El atractivo de la finca era mucho menor; su aislamiento con respecto a Alcobendas era grande pues entre ambos se situaban las propiedades expropiadas por el Ministerio del Ejército, las infraestructuras eran mínimas, y además se contaba con la oposición del nuevo ayuntamiento democrático que no veía con buenos ojos el cambio de calificación de los terrenos. Por otro lado la crisis económica actual no representaba una coyuntura favorable. La consecuencia es la existencia de una gran finca cuyo único uso es el denominado barbecho social en espera de una coyuntura más favorable.

En conclusión creemos que una de las causas de la peculiar personalidad del desarrollo suburbano en los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, caracterizado por la coexistencia de modos de producción de suelo urbano muy dispares, ha sido, en el ámbito del desarrollo suburbano a base de urbanizaciones de viviendas unifamiliares de lujo, la existencia de grandes fincas rústicas, cuyos propietarios han orientado desde unos usos del suelo muy poco rentables de base agrícola a su conversión en suelo urbano con la obtención de las consiguientes plusvalías.

BIBLIOGRAFÍA

- AYALA Y RAYA, M. (1893). *Real Sitio de El Pardo*. Biblioteca de la Revista Ilustrada de la Provincia. Madrid.
- FERNÁNDEZ GARCÍA, F. (1982). «Alcobendas y San Sebastián de los Reyes: una conurbación en el Area Metropolitana Madrileña.» Madrid. *Estudios Geográficos*, n.º 169.
- GARCÍA BALLESTEROS, A. (1969). «El sector nordeste del Area Metropolitana Madrileña.» *Estudios Geográficos*, n.º 116.
- LÓPEZ GÓMEZ, A. (1981). Desarrollo del área suburbano próxima. En *Madrid: Estudios de Geografía Urbana*. Madrid, CSIC.
- ORTIZ DE PINEDO, A. (1898). *Los cazaderos de Madrid*. Madrid. Est. Tip. de Ricardo Fe.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1975). «Segregación y cambio funcional en un espacio forestal suburbano (El Pardo).» *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, X. Madrid.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1977). *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. Madrid, IEAL.
- VINUESA ANGULO, J. (1976). *El desarrollo metropolitano de Madrid. Sus repercusiones geodemográficas*. Madrid, Instituto de Estudios Madrileños.