

# *El modelo de crecimiento de Alcorcón*

M.<sup>a</sup> José AGUILERA ARILLA

## 1. INTRODUCCIÓN:

El crecimiento de Madrid, desde mediados del siglo XIX, tiene como denominador común el desarrollo, inducido por el de la capital, de los municipios más próximos a ésta.

En primer lugar el crecimiento genera la aparición de algunos barrios periféricos, situados sobre los ejes de comunicación y sobre el término municipal de la capital. Más tarde aparecen barriadas, igualmente situadas en vías de comunicación, pero ya pertenecientes a los términos municipales próximos. A su vez el crecimiento se detecta también en los núcleos de esos términos municipales colindantes con el de la capital. Así entre los primeros podemos citar: «Cuatro Caminos», «Ventas», «Prosperidad», «Guindalera», «Puente de Toledo», «Puente de Segovia». Entre los segundos: Tetuán, Vista Alegre, La Concepción, Nueva Numancia, Doña Carlota, Terol, etc. pertenecientes a los términos municipales de Chamartín, Vicálvaro, Vallecas y Carabanchel. En tercer lugar los núcleos de éstos y del resto de los términos municipales que contornean al de Madrid, experimentan también un crecimiento generalizado aunque en distintas proporciones.

A partir de 1900 el crecimiento mantiene las mismas características y lo único que puede destacarse es el aumento de volumen que experimenta la población llegando en 1940 (inmediato al final de la guerra) a tener 1.088.647 habitantes la capital y 238.027 habitantes todos los municipios que rodean a la misma, suponiendo en algunos casos, crecimientos de más del 100 por 100 con respecto a la población de 1920. El crecimiento de Madrid está pues induciendo el crecimiento de los municipios que la rodean y que podían haber constituido su primera corona metropolitana, de no haber sido por la política de anexiones que el Go-

bierno de Franco va a llevar a cabo desde 1948 año en el que se incorporan a Madrid los Carabancheles y Chamartín, 1950 en el que lo hacen Canillas, Canillejas, Hortaleza, Barajas y Vallecas, en 1951 se anexionan Vicálvaro, Fuencarral, El Pardo y Aravaca y por último en 1954 se convierte en término municipal de Madrid el de Villaverde.

De esta forma, la superficie del término municipal de Madrid que era de 68.419 Has. en 1940 pasa a 607.087 Has. en 1954, casi diez veces la superficie anterior. Sobre esta superficie se asentaba un total de población de 1.326.674 habitantes.

La política de anexiones desfigurará en gran medida el modelo de crecimiento de Madrid y originará el que muchos autores llamen de salto metropolitano al que tiene lugar en el Madrid de los años 60, años en los que comienza a utilizarse en los medios institucionales el término de Area Metropolitana, aunque ésta haya existido desde prácticamente los años 20, y haya sido posteriormente englobada por el propio crecimiento de la ciudad.

Que el fenómeno metropolitano se está produciendo en esos momentos es un hecho, ya que sólo hace falta observar las cifras de crecimiento de Madrid y sus municipios más próximos y ver las relaciones de trabajo y consumo que existen entre ellos y la capital, pero por confirmarlo por medio de una fórmula más objetiva lo compararemos con los criterios que señalaba la oficina del censo de EE.UU. en 1920 para aquel país y aún conscientes de que comparamos sociedades distintas los valores cuantitativos se cumplen prácticamente en su totalidad para ese mismo año. La ciudad tenía más de 200.000 h y no se incluía en el área de influencia de ninguna otra ciudad. Los municipios englobados distaban menos de 16 km y su densidad aunque no llegaba a los 60 h/km<sup>2</sup> que regía para EE.UU. suponía 45 h/km<sup>2</sup> que dado el gran tamaño de algunos de estos términos, como el Pardo, bien puede darse por válida.

A finales de los años 50, anexionados ya los municipios anteriormente mencionados, Madrid sigue recibiendo inmigrantes a un ritmo acelerado que va a permitir la instalación de barriadas en otros municipios, esta vez más alejados, aunque tampoco más allá de 16 km, que darán lugar ya en los 60 a la actual primera corona metropolitana. Estos municipios: Alcorcón, Getafe, Leganés, Pinto, Coslada, S. Fernando de Henares..., reciben el impacto del crecimiento de Madrid en su término municipal y en el propio núcleo urbano.

En el caso que nos ocupa, Alcorcón, aparece la ciudad satélite San José de Valderas a 2 km del núcleo primitivo y a 11 km de la capital. Una vez más el llamado crecimiento a saltos (Estébanez Alvarez, 1982) se manifiesta ya no sólo en la expansión de Madrid capital sino también en el espacio municipal de los pueblos que constituyen la primera corona metropolitana.

Es en el año 1958 cuando tienen lugar las primeras construcciones de aquella ciudad satélite y en 1963 Alcorcón será uno de los municipios

que constituirán el área metropolitana de Madrid pero hasta 1968 no será aprobado el Plan General de Ordenación Urbana del municipio con lo que durante 10 años Alcorcón ve transformarse su suelo rústico en urbano sin tener en cuenta las prescripciones dictadas por la ley del suelo, simplemente con la legalidad que le confiere la licencia municipal de construcción y a veces el propio Ministerio de la Vivienda ante el apremio de la necesidad de viviendas que tuvo lugar en aquellos años, ésta será la justificación más reiterada en los proyectos presentados ante los distintos organismos para respaldar una acción edificatoria.

El Plan General, la transformación de la carretera Nacional V en autovía hasta este municipio y las obras del ferrocarril suburbano Madrid-Móstoles, van a contribuir de forma definitiva en el aumento de población y en el cambio de destinatarios de las nuevas viviendas de Alcorcón. Si hasta 1968 las viviendas proyectadas fueron ocupadas principalmente por obreros industriales y de la construcción, a partir de ese momento los nuevos compradores van a ser fundamentalmente empleados de los servicios y la ciudad-dormitorio obrera que nace en aquellos años, va a transformarse en una ciudad dormitorio de servicios y funciones múltiples.

En cuanto al espacio sobre el que va a poder desarrollarse Alcorcón va a estar delimitado por el Plan General. Esta delimitación no hace más que recoger la situación anteriormente creada. Por el Norte y Este los límites de la gran propiedad de los Marqueses de Valderas sirve de pauta general. Por el NW y Oeste la autovía nacional V marca otro límite casi natural, por el Sur, el propio núcleo urbano primitivo y las tierras más próximas a él hasta casi el Prado de Sto. Domingo, constituyen el área de posible edificación y en este caso en gran parte ya edificada.

Pero pasemos a continuación a analizar las diferentes etapas de crecimiento del municipio que van a confirmar una vez más, el modelo de crecimiento a saltos que presenta no sólo ya Madrid sino muchos de los municipios de su actual área metropolitana.

## 2. EL MODELO DE CRECIMIENTO DE ALCORCÓN

Alcorcón presenta unas características muy similares a las que nos muestra en su tesis doctoral J. M. Santos Preciado (1985), para otro municipio situado en el área metropolitana de Madrid (Sector SW) próximo a Alcorcón: Leganés.

En una primera etapa anterior a 1960 aparecen dos desarrollos urbanos distintos: uno junto al núcleo tradicional, con características de construcción muy semejantes a las del pueblo, casas de 1 ó 2 plantas de tipo rural. A dos kilómetros del pueblo tradicional un núcleo nuevo, San José de Valderas, con edificios de cuatro plantas, en bloques exentos, paralelos y perpendiculares entre sí dejando en medio un espacio libre.

De esta etapa datan las calles del B.º de Santo Domingo, entre la calle

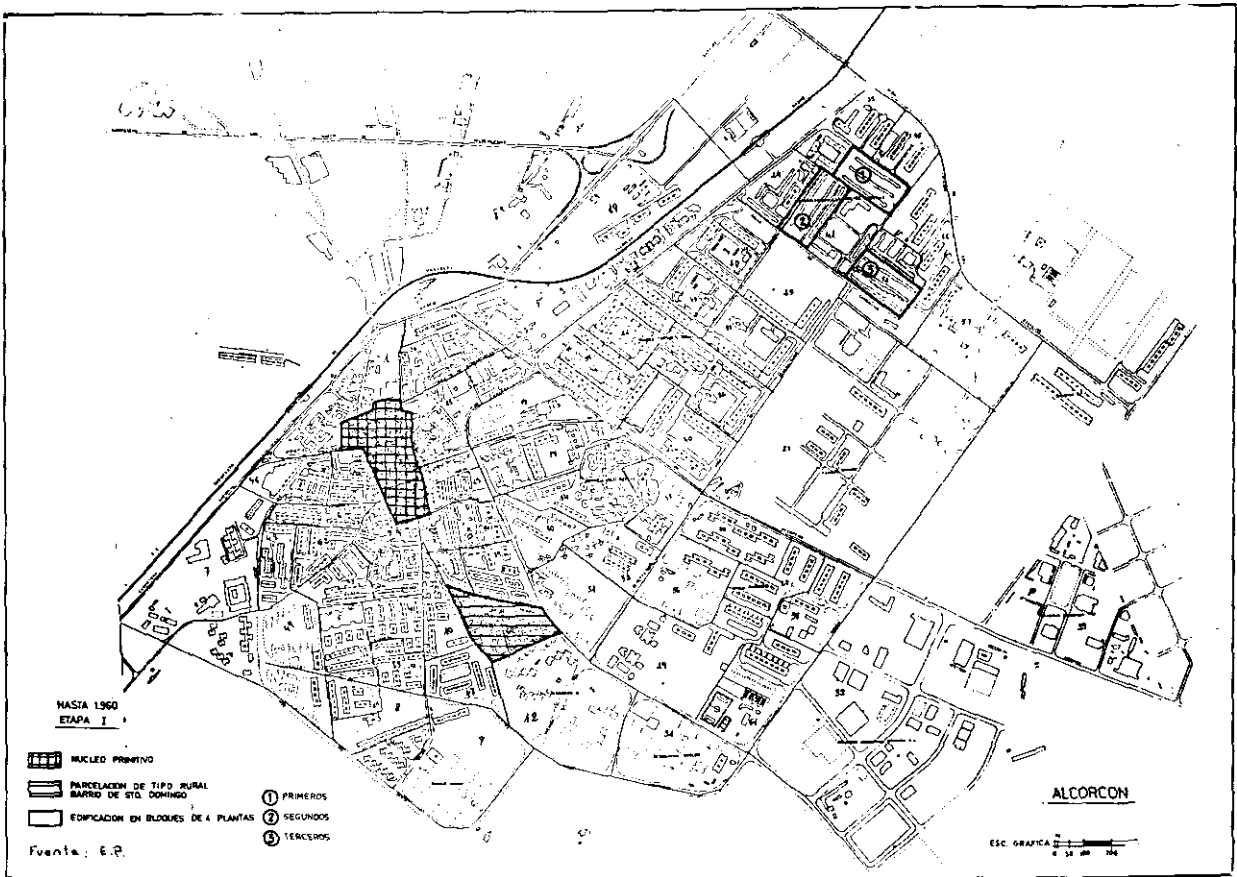


Fig. 1.: Etapa I. Hasta 1960.

las Huertas y la calle Fuenlabrada, todas ellas con nombres de santos: calle Sto. Domingo, calle S. Pedro, calle San Roque, calle San Juan, calle San Mateo, calle San Blas.

En San José de Valderas las calles de Combados, Vicedo y Betanzos, formadas por los llamados bloques amarillos, por ser ese el color de sus

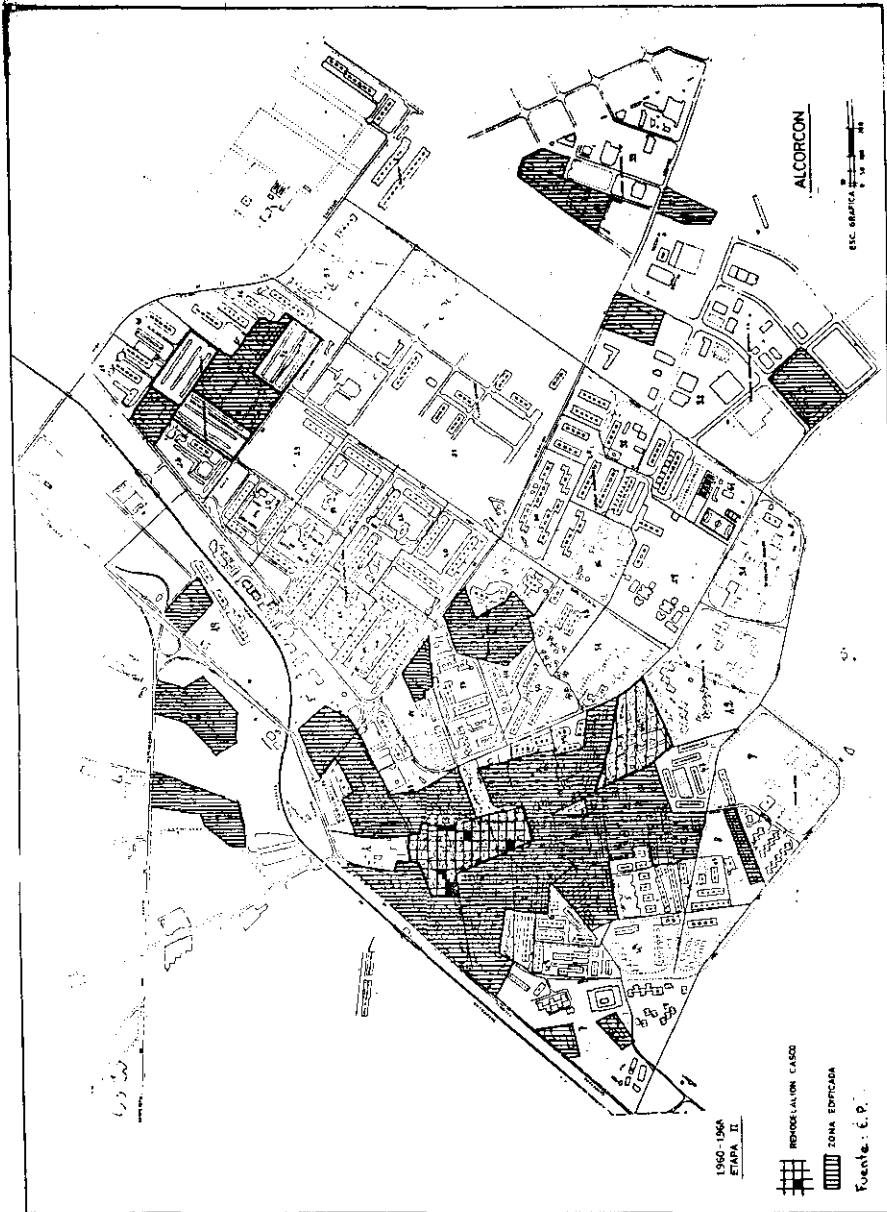


Fig. 2: Etapa II. 1960-1968.

fachadas, en contraste con los de la calle Ribadavia, calle Tuy e impares de la calle Redondela que están formadas por los bloques llamados los blancos, por el mismo motivo que en el caso anterior. En 1960, se construyen los bloques llamados rojos que forman las calles de Caldas de Reyes, calle Celanova y calle Carballino.

*La segunda etapa*, va de 1961 a 1968. En ella se sigue construyendo en ambos núcleos, aumentando considerablemente la densidad de los espacios construidos en torno a los mismos, pero dejando todavía vacante gran cantidad de espacio entre ellos. La tipología de las edificaciones sufre algunas variaciones. El Barrio de Santo Domingo sigue construyéndose con viviendas unifamiliares de tipo rural, pero sin embargo en San José de Valderas se eleva el número de plantas de sus bloques, y en 1963 se construyen los impares de la calle Betanzos ya con 7 plantas. Algunas de las calles, prolongadas desde las antiguas del pueblo, como el callejón de la Zarza, la calle Jabonería o el principio de la calle Arboleda siguen construyéndose con viviendas de 1 ó 2 plantas de aspecto rural. Sin embargo, calles totalmente nuevas próximas al núcleo antiguo van a estar formadas por bloques de cuatro plantas de aspecto similar a los primeros de San José de Valderas. El comienzo de la calle de la Espada, algunos números de la calle de la Iglesia, y los primeros bloques de la calle Princesa pertenecen a esta etapa de crecimiento.

El hecho fundamental a destacar en ella es el comienzo de la elevación de las alturas en los edificios. En las proximidades del núcleo antiguo comienzan a despuntarse los primeros edificios de 4 alturas entre los de 1 y 2. En San José de Valderas, donde se construían edificios de 4 plantas pasan en esta etapa a construirse de 7, sin embargo el aspecto exterior y las calidades del interior son muy semejantes a las de la primera fase de desarrollo.

En los tres últimos años de esta segunda etapa, se abren un gran número de nuevas calles, formadas por edificios de cuatro y cinco alturas, también exentos, como los primitivos de San José de Valderas pero de dimensiones más reducidas. También comienza la renovación del núcleo antiguo con edificios de 3 y 4 plantas en manzana cerrada, construidos, bien en solares existentes, o bien en los que quedan tras el derribo del antiguo edificio, que había en la manzana. De esta etapa datan los edificios de la calle Virgen de Iciar, Alava, Vizcaya, Guipúzcoa (la primera que se pavimenta en Alcorcón), calle Fuenlabrada, Las Huertas, Los Cantos, Polvoranca, Carabancheles y se prolonga la calle Mayor hasta la de los Cantos. La Urbanización Torres Bellas, algo más alejada del núcleo, y las viviendas de Hogar 68 son también de esta época. Todavía en esta etapa, la diferencia fundamental entre los desarrollos de ambos núcleos de población, se basa fundamentalmente en la diferencia del número de plantas elevadas en uno y otro. El aspecto externo de la urbanización, aunque de mayor amplitud en San José de Valderas, y el matiz de calidad, tiene muy escasas diferencias.

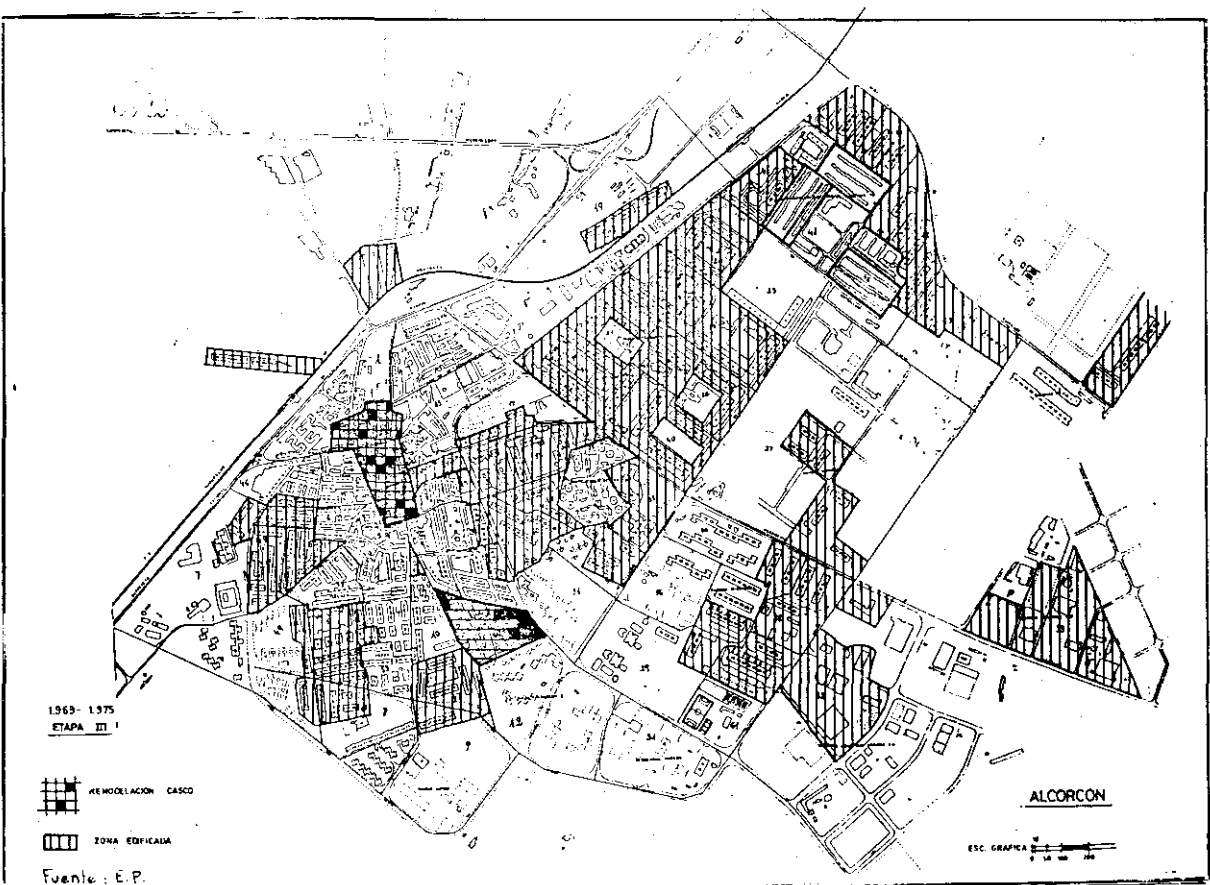


Fig. 3: Etapa III. 1969-1975.

*Una tercera etapa* podría considerarse la comprendida entre los años 1969 a 1975. Ya está aprobado definitivamente el Plan General. El desarrollo económico del país había supuesto una elevación del nivel de vida general de la población que provocará, en parte, el giro producido en el tipo de oferta de vivienda que comienza a tener lugar en ese momento.

De esta etapa datan, en el área de San José de Valderas, el Parque de Lisboa y todos los bloques que se construyen perpendiculares a la Avenida de los Castillos. También Parque Grande, seis bloques construidos en la parcela que en la actualidad posee más terreno vacante, se construye en los primeros años de esta etapa. En el área edificada junto al núcleo al Oeste, se construyeron los edificios que forman la Plaza del Sol, los que se incluyen entre el final de las calles Cisneros y Cáceres desde la de la Princesa y adyacentes. Los bloques comprendidos entre la calle del Cerrajón, Virgen de Iciar, calle Cuenca, La Ribota, Jaén, Los Cantos, etc. Al Este los bloques de la Plaza del Brasil, de la calle Nueva, del final de la calle Jabonería y los comprendidos entre la calle de San Luis el tramo de la calle Polvoranca hasta la calle de las Huertas y las calles Sierra de Albarracín y Alcubierre; los que forman la Plaza del Peñón y más de la mitad de los edificios del Parque Ondarreta. No olvidemos que es la etapa de mayor actividad edificatoria.

En esta etapa, las diferencias entre los bloques construidos en uno y otro espacio separado por la carretera de Leganés están marcadas por algo más que las alturas de sus edificios.

Un indicador de confort, como es la calefacción, se generaliza en los bloques del Parque de Lisboa y San José de Valderas. En el área junto al núcleo, sólo los edificios del Parque Ondarreta y los de la Plaza del Brasil poseen calefacción. Ninguna de las viviendas construidas en la zona Oeste disponen de ella. En segundo lugar, el aspecto exterior de los bloques y la calidad de los materiales de construcción aumenta considerablemente respecto a la de anteriores etapas.

Pero aún hay otra diferencia más marcada entre las construcciones de ambas áreas, junto al núcleo continúa construyéndose bloques exentos con muy escasos servicios exteriores a la propia vivienda. Sin embargo, en la zona de San José de Valderas y concretamente el Parque de Lisboa se concibe como un conjunto residencial con zonas ajardinadas deportivas, espacios abiertos, escuelas, parroquia, etc. Se trata ahora de algo más que una vivienda. De esta misma etapa, pero posteriores a los del Parque de Lisboa son los del Parque de Ondarreta. Aunque construidos por diferentes constructoras, también el aspecto residencial es aquí más cuidado que en las zonas próximas al núcleo y por supuesto, de lo edificado en etapas anteriores. Como principales características de esta etapa podemos señalar el comienzo de la edificación de los espacios vacíos que quedaban entre los núcleos surgidos en 1958, el cambio de tipología edificatoria y el aumento del tamaño de las viviendas, son consecuencia de la misma causa: la revalorización del precio del suelo que



tiene lugar en esos espacios vacíos entre núcleos, producida por las infraestructuras mínimas realizadas en ambos. Al subir el precio del suelo, para que su construcción sea rentable a las inmobiliarias, es preciso que las viviendas allí edificadas mejoren su calidad y así poder dirigir su oferta a una clase económicamente más fuerte; de esa forma se reduce la repercusión del precio del suelo en el precio final de la vivienda.

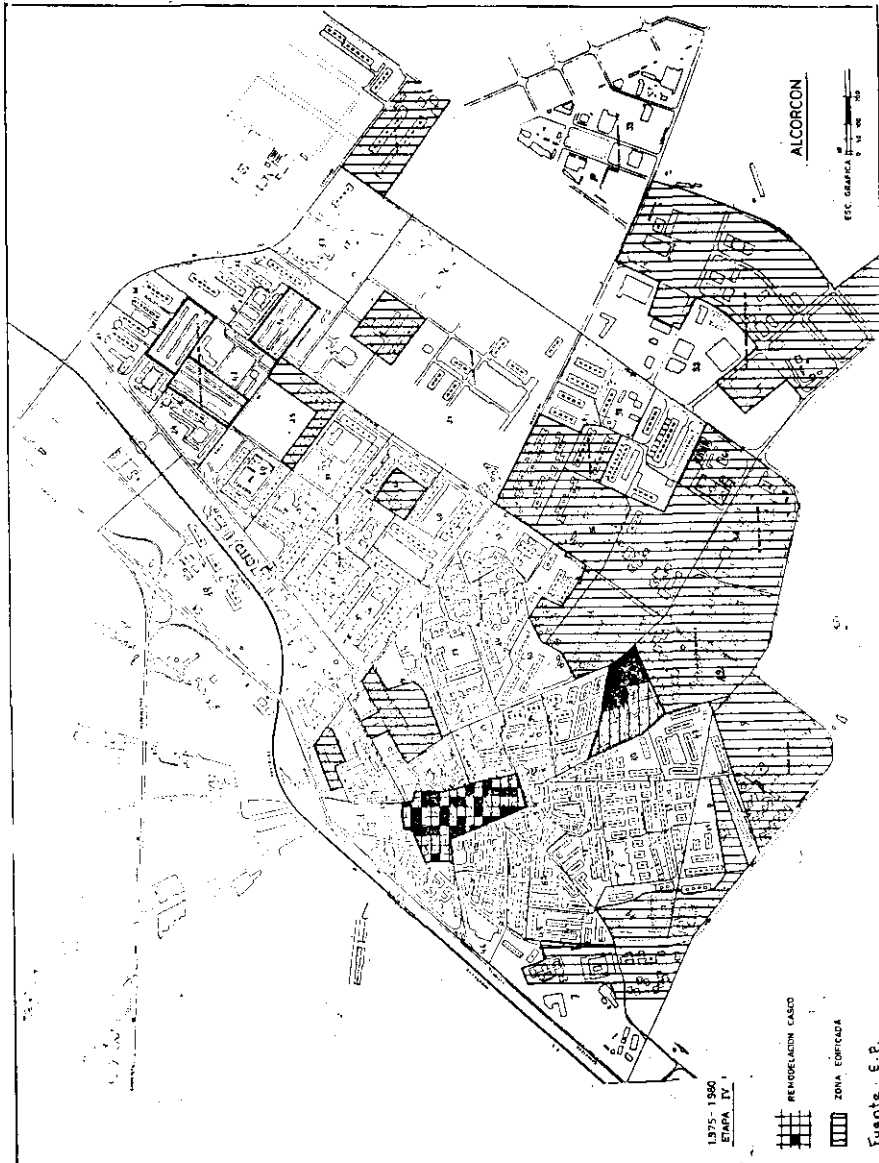


Fig. 4: Etapa IV. 1975-1980.

*La cuarta etapa*, comprende las edificaciones realizadas entre 1975 y 1980. Constituyen, en su mayor parte, una orla periférica de conjuntos residenciales amplios, con zonas verdes, deportivas y aspecto externo agradable que continúan la tendencia constructiva de la etapa anterior. Todos ellos tienen calefacción y el cuidado de la calidad interior de las viviendas es una norma general en todas ellas. El tamaño de los pisos varía de unos conjuntos a otros y aún dentro del mismo existen viviendas de distintas dimensiones, pero consideradas globalmente tienen mayor superficie que los edificadas en las dos primeras etapas. Urbanización los Alpes, Parque Guadalquivir, Residencial Igueldo, Parque Mayor, Alcorcón II, parte del Parque de Ondarreta, el edificio Sitges en P. Grande y el conjunto Grandes Habitats M-7, en San José de Valderas, datan de esta época. Sólo en dos espacios, próximos a Torres Bellas se construyen en solares vacíos entre áreas edificadas.

*La última etapa* va desde 1980 a 1985, en ella se está remodelando el centro del núcleo antiguo, comenzado ya en las dos últimas etapas y se construyen fuera de los límites señalados por el Plan General, gran número de centros escolares de EGB, BUP y FP, que la sobredimensión del espacio residencial producido en el proceso especulativo de etapas anteriores, había dejado sin edificar. Esta transformación de suelo rústico en urbano tiene lugar bajo la legalidad que le confiere la resolución tomada por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, quien en la Sesión Plenaria celebrada el 17 de octubre de 1977, tras la moción presentada por la dirección técnica de control urbanístico de ese organismo, en cuanto a la necesidad de realizar los estudios necesarios para la evaluación de las necesidades de equipamiento docentes a corto y medio plazo en el ámbito de la provincia de Madrid, culminarán en el «Planeamiento especial» de equipamientos docentes en ese territorio, de cuyo texto entresacamos los siguientes puntos:

«Como consecuencia del alto crecimiento demográfico experimentado en esta última década, tanto en el área metropolitana como en el resto de la provincia de Madrid, se han producido fuertes déficits en los equipamientos, entre ellos los escolares, porque aquel crecimiento se realizó no siempre conforme a planeamiento y en muchos casos sin la existencia de planeamiento previo. Pero a pesar de estos hechos, el cuerpo social tiene sus propias exigencias vitales y en estos dos últimos años tanto los órganos de la administración central municipal e institucional como los particulares vienen solicitando, de forma reiterada, de este organismo autorizaciones para ubicar en "suelo rústico" centros de enseñanza en todas sus modalidades. Ante esta demanda, la respuesta de la Dirección Técnica de Control Urbanístico ha ido orientada a dar soluciones lógicas y coherentes a los problemas planteados, pretendiendo que la satisfacción de estas necesidades, a las que el Art. 3.º de la Ley 14/70, General de Educación, califica de Servicio Público, complementen el planeamiento actual, en lo posible y no condicionen el del futuro». Tras

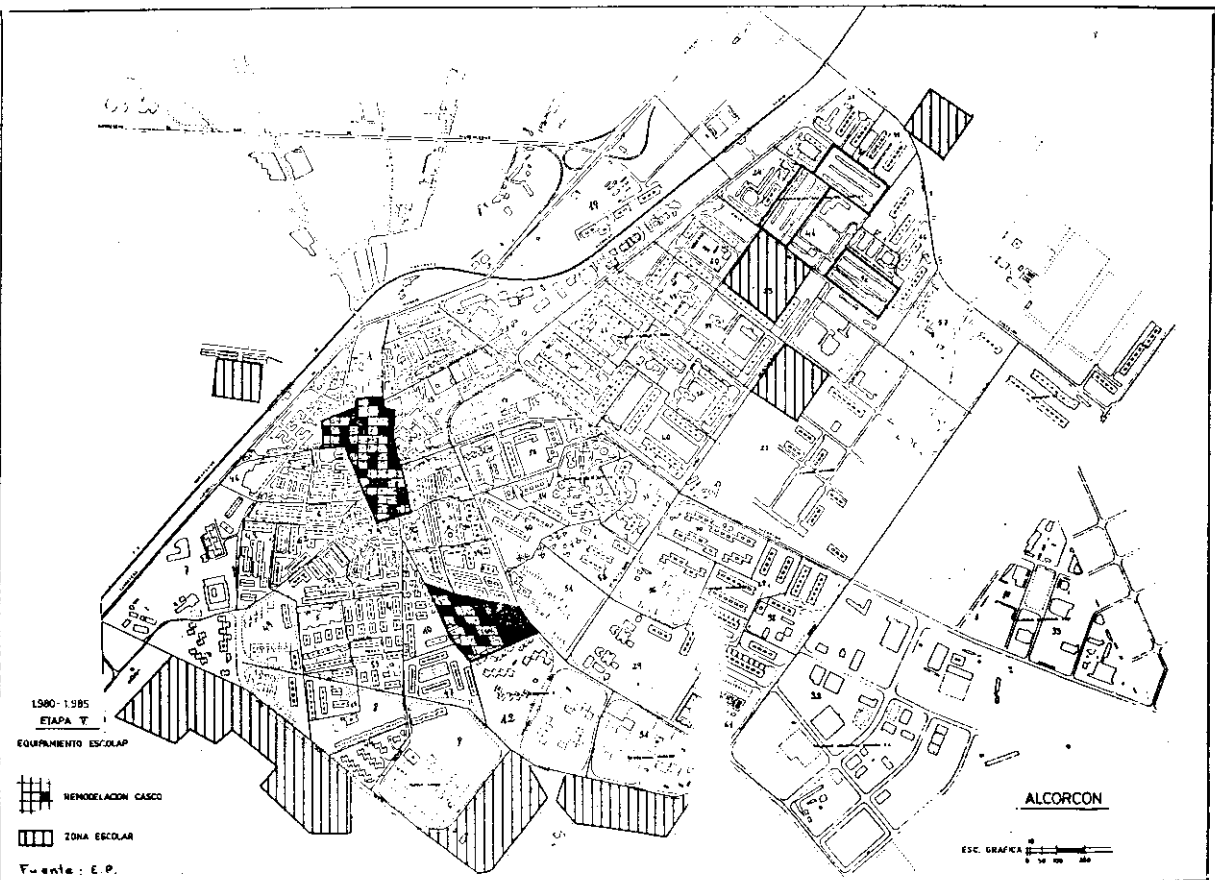


Fig. 5: Etapa V. 1980-1985.

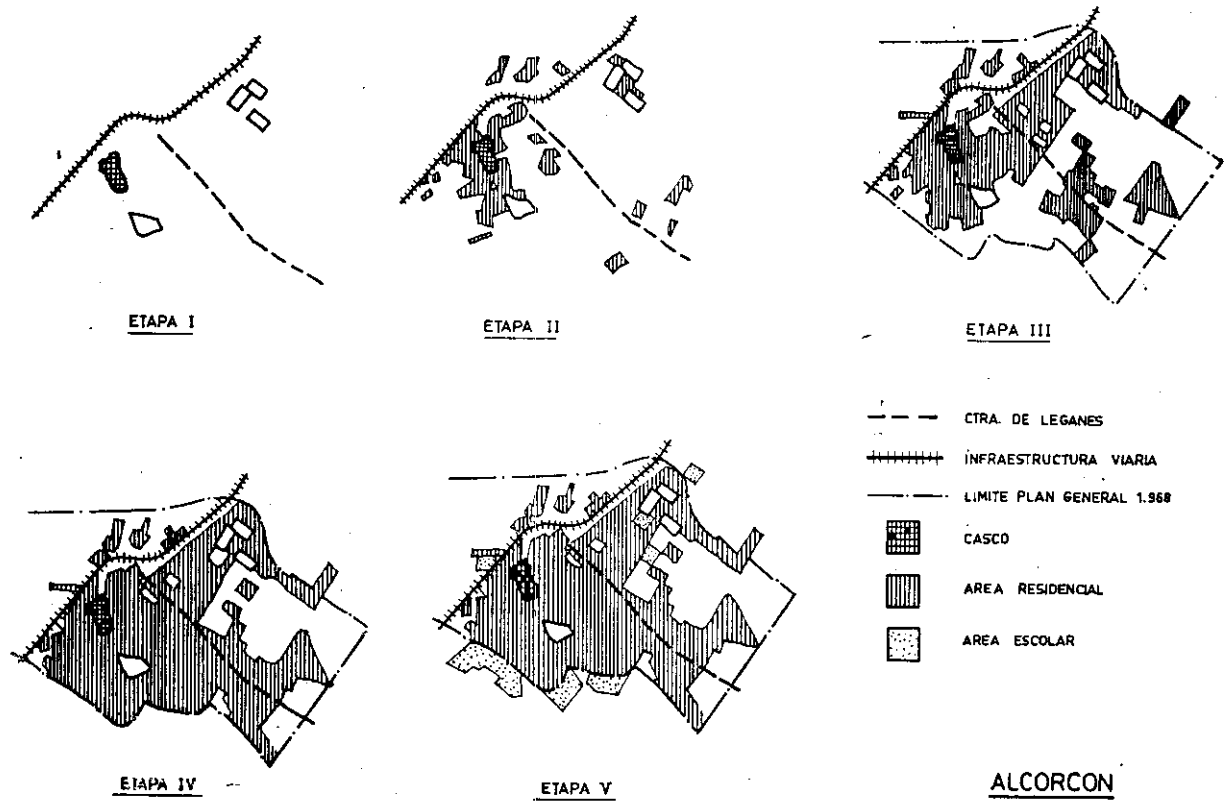


Fig. 6: Modelo de crecimiento de Alcorcón.

esta exposición analiza los antecedentes del planeamiento y expone sus deducciones haciendo la propuesta de aceptación del planeamiento especial para la dotación de centros escolares en zonas deficitarias.

Esta última etapa termina también algunos edificios cuyos proyectos fueron presentados muchos años atrás pero que tuvieran problemas en el área metropolitana a causa de la localización de los mismos, sobre zona de protección de viales, muy próximos a la carretera de Extremadura, aunque finalmente les fue concedida la licencia.

Las cinco etapas de crecimiento referidas las hemos representado en las figuras 1, 2, 3, 4 y 5, para cuya elaboración hemos utilizado como fuentes las procedentes del Archivo Municipal, de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y el PAI de Alcorcón. El resumen de esas etapas está representado en la figura n.º 6 donde se puede apreciar el ya citado modelo de crecimiento a saltos.

Con respecto a las etapas señaladas en el PAI se puede apreciar que la datación de algunas de las edificaciones no coincide con la presentada por nosotros, fundamentalmente en lo que respecta a la primera y segunda etapa. Esto es debido a dos hechos: la consideración como fecha inicial a 1963 en el PAI y no 1958 como fue en realidad. En segundo lugar porque el PAI considera núcleo primitivo una superficie, que aunque se incluía así en el PGOU de 1968, no es en realidad el núcleo rural del que parte Alcorcón. También deja sin datar una amplia zona de lo que será el Plan Parcial del Oeste, construido en su mayor parte en este período.

En resumen, las etapas que hemos señalado se caracterizan por:

Primera etapa, hasta 1960: comienzo de dos desarrollos urbanos distintos, junto al núcleo rural y en San José de Valderas con diferente tipología edificatoria.

Segunda etapa, 1961-1968: aumento del espacio edificado junto a los dos núcleos anteriores y elevación del número de plantas en ambos.

Tercera etapa, 1969-1975: edificación en la bolsa vacante entre el casco antiguo y San José de Valderas. Cambia la tipología edificatoria. Comienzan a construirse conjuntos residenciales como el Parque de Lisboa.

Cuarta etapa, 1975-1980: culmina la edificación de los espacios intersticiales vacantes que quedan en el espacio urbano delimitado por el Plan. Son los conjuntos residenciales.

Quinta etapa, 1980-1985: en ella tiene lugar la realización del equipamiento escolar. Al escaso número de los realizados en el interior de las zonas marcadas por el Plan se añade la inexistencia de suelo vacante calificado dentro del perímetro marcado por aquel, con lo que estos equipamientos se realizan sobre suelo rústico periférico.

Así pues, con el espacio edificado dedicado fundamentalmente a residencia y a industria, el ayuntamiento se ve obligado en la actualidad a buscar soluciones a las escasas dotaciones y servicios que en las primeras etapas por falta de planificación y en las últimas por «olvido» o reduc-

ción de los planificado, han dado como resultado una situación deficitaria. Hemos visto cómo las zonas escolares se han visto obligadas a localizarse en la periferia de Alcorcón, incluso en suelo rústico. Sabemos que la carencia de dotaciones sanitarias han de subsanarse por diversos organismos ya que entra en competencia la Administración Local con el Ministerio de Sanidad, y aunque el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de 1986 prevé la necesidad, según estándares, de más de 500 camas y señala incluso su localización en una de las escasas áreas sin edificar que restan dentro de los límites del antiguo Plan General de 1968, no parece existir una rápida solución debida a que el programa sanitario del Ministerio lo localiza en Móstoles. Las soluciones adoptadas por el nuevo Plan General de 1986 hacen aumentar las dimensiones del casco urbano casi hasta Móstoles ya que uno de los mayores déficits de Alcorcón lo constituyen las zonas verdes y su localización se hace sobre un largo pasillo, paralelo al tramo de carretera Alcorcón-Móstoles a continuación de la zona deportiva actual del Prado de Santo Domingo. Este parque lineal vendría a subsanar esa escasa dotación de zona verde, pero en un lugar alejado del actual espacio edificado ya que éste sólo contará con las escasas zonas verdes existentes y algunas que tras la remodelación del plano actual puedan irse recuperando. Este modelo de crecimiento, de fuerte especulación del suelo, ha hipotecado el futuro de la mayor parte del casco edificado y la posibilidad de transformación se reduce sólo a zonas puntuales en la que la demolición de antiguos edificios y la posibilidad de cambio de uso del suelo, pueda hacer factible. Otro de los grandes «olvidos» de este espacio edificado ha sido el aparcamiento. La deficiente dotación de transportes públicos favoreció el uso del vehículo privado, sin embargo el aparcamiento es de todo punto insuficiente y muy escasos los edificios con garaje. El coche es un problema tanto en los embotellamientos de su traslado a Madrid, como a la hora de aparcarlo.

## RESUMEN

El crecimiento de Madrid sigue un modelo de desarrollo denominado «a saltos» tanto a escala de Madrid capital como de Madrid metrópoli y se vuelve a dar en muchos de los municipios de su área metropolitana, entre ellos en Alcorcón. Este municipio metropolitano comienza su desarrollo en 1958 con la creación de la ciudad satélite San José de Valderas situada a 2 kilómetros del antiguo núcleo y a 11 kilómetros de Madrid capital, en ambos sentidos quedan espacios sin edificar que se van a ir rellenando con posterioridad, cuando los primeros habitantes de esa ciudad satélite hayan servido de «colonizadores» de ese espacio. El estudio de las diferentes etapas de crecimiento y su localización espacial nos han permitido reconocer en el municipio este modelo de crecimiento a «saltos».

## RESUME

La croissance de Madrid suit un modèle de développement dénommé «par bonds» qui se manifeste de la même façon à l'échelle de Madrid en tant que métropole et se reproduit dans les municipalités de leur sphère métropolitaine entre autres Alcorcón. Cette municipalité métropolitaine initie son développement en 1958 par la création de la ville satellite de San José de Valderas placée à 2 km de l'ancien noyau et à 11 km de Madrid capitale, dans les deux sans restent des espaces vides qui se peupleront peu à peu postérieurement, quand les premiers habitants de cette ville satellite auront servi de «colonisateurs» de cet espace. L'étude des différents étapes de croissance et leur localisation spatiale nous ont permis de reconnaître dans la municipalité d'Alcorcón ce modèle de croissance «par bonds».

## ABSTRACT

The urban growth of Madrid has been produced according a «leapfrog» pattern. This pattern is reproduced not only in Madrid capital, but in the Metropolitan Area and in the metropolitan settlements, i.e. Alcorcón.

Alcorcón starts its growth in the 1958, with development of a housing state, named «San José de Valderas» located two kilometers far the former rural village of Alcorcón, and 11 km from Madrid-capital. Between both nuclei there was a larger amount of vacant urban space, so the former inhabitants have played the role of «settlers» of this space, increasing the value of the space.

In this paper, is studied the diferent stages of growth and location. The results confirm in Alcorcón the «leapfrog» pattern growth.