LA VIDA COTIDIANA EN LAS URBANIZACIONES DEL *HINTERLAND* DE MADRID

SEMINARIO DE SOCIOLOGIA URBANA
MARIO GAVIRIA LABARTA, MIGUEL ROIZ CELIX, JOSE M.ª LOPEZ IRANZO.

OBJETO DEL ESTUDIO

Por encargo de la revista ARQUITECTURA hemos estado estudiando durante el mes de octubre de 1969 el fenómeno de las urbanizaciones—o nuevos suburbios—de la provincia de Madrid. Este fenómeno no es nuevo, data ya de unos diez años y tiene ciertos precedentes sociológicos y sociales en Madrid. En el extranjero empezó en la época entre las dos guerras mundiales, y después de la segunda ha tenido un desarrollo vertiginoso en las sociedades industriales occidentales avanzadas, muy ligado al crecimiento de la tecnocracia y al aumento del nivel de vida y el automóvil, así como a un tipo de desarrollo económico (1).

En España empieza ya a incidir de forma importante—quizá peligrosa—en el desarrollo de los grandes núcleos, ciudades, metrópolis.

El fenómeno de las urbanizaciones—podríamos muy propiamente bautizarlo con el nombre de parcelosis—en la provincia de Madrid ha sido analizado por nuestro grupo desde dos puntos de vista: el sociológico y el urbanístico. Las implicaciones económicas, jurídicas y políticas serán una consecuencia de aquéllos a medida que el desarrollo de estos nuevos suburbios sea mayor y alcance importancia de masas en su plenitud.

Desde el punto de vista urbanístico creemos que los conflictos culturales y superestructurales derivados de la conversión de zona rural en zona urbana son muy importantes y comprometen a la sociedad y al Estado. ¿Es que el individuo necesita realmente la vivienda secundaria urbana o semiurbana? ¿O sucede, más bien, que este individuo se pliega, somete a la publicidad, especulación, consumismo, crédito, gustos de los promotores, a su escasa imaginación...; en resumen, a la manipulación?... Hemos intentado descubrir dónde aparecen conflictos y entre qué grupos o instituciones sociales, para poder presentarlos y aclarar sus causas y consecuencias más importantes.

A su vez, el estudio sociológico se ha centrado en el significado de las urbanizaciones y del grupo social que va a vivir (¿o vive ya parcialmente?) en ellas, en lo que representan en relación con Madrid como un todo, a su ideología, a los problemas que produce: asimilación o destrucción del núcleo, pueblo antiguo, dependencia o independencia de la capital, autonomía o heteronomía, segregación o integración, etc.

Como objeto particular se ha estudiado la vida cotidiana de la gente en el final de semana o vacaciones veraniegas, período real en que usan la vivienda secundaria (cómo viven, qué hacen, cómo pasan el tiempo, es una forma de vida distinta, que en Madrid o no lo es), y puesto en relación, comparación con las formas de vida cotidiana de los nuevos suburbios norteamericanos y de los barrios franceses de pabellones individuales *(pavillons)*.

Nuestra tarea no es dar soluciones—que naturalmente corresponden al poder y a sus organismos—, sino aclarar una realidad un tanto difusa, pero que ya empieza a aparecer, emerger, como muy importante, tanto para explicar la evolución hasta hoy de la nueva clase media madrileña como para predecir y quizá determinar su crecimiento y localización futuros.

LA METODOLOGIA

En principio, por razones obvias—tiempo limitado, limitación de recursos—, nos hemos tenido que ceñir al estudio de una muestra de urbanizaciones, con la que, sin embargo, hemos intentado una representación real, tanto en cuanto a tipología, nivel económico y social como a nivel de desarrollo y emplazamiento. Hemos buscado urbanizaciones de tipología tan distinta como Fuente del Fresno, ubicada muy cerca de Madrid, tipo de parcelas muy grandes e individualizadas, dirigida a clase media bastante alta y con un desarrollo muy avanzado debido a ser una de las más antiguas de la provincia; Urbanización Guadarrama, en un nivel medio de desarrollo y distancia, para clase media baja y con unas características arquitectónicas y urbanísticas muy peculiares (bloques de apartamentos), y La Suiza Española, la más distante de Madrid, bastante reciente y todavía a nivel bajo de desarrollo, tipo *chalets* y parcelas medios.

Las urbanizaciones seleccionadas han sido las siguientes:

— Fuente del Fresno, término de San Sebastián de los Reyes.
— Parquelagos, término de Galapagar.
— Las Lomas-El Bosque, término de Villaviciosa de Odón.

(1) En estrecha relación con este tema pueden consultarse los siguientes artículos:

— MARIO GAVIRIA: "Madrid, 1985", *Gaceta Ilustrada*, núm. 607, mayo 1967. Primer plano inédito de todas las urbanizaciones.
— MARIO GAVIRIA: "Los parques nacionales, regionales y comarcales, una necesidad urgente", *Revista Ciencia Urbana*, núm. 4, I.E.A.L.-C.E.U., García Morato, 7. Madrid, 1969.
— MARIO GAVIRIA: "La ideología clorofila", *Revista Ciencia Urbana*, núm. 4, I.E.A.L.-C.E.U., García Morato, 7. Madrid, 1969.
— MARIO GAVIRIA: "Urbanismo del ocio", *Revista Ciudad y Territorio*, núm. 2, septiembre-diciembre 1969. Madrid, I.E.A.L.-C.E.U., García Morato, 7.

— Puentelasierra, término de Valdemorillo.
— Eurovillas España (antes Ciudad de las Américas), término de Nuevo Baztán.
— Guadarrama, término de Guadarrama.
— Pinosol, término de San Lorenzo de El Escorial.
— La Ermita, término de Soto del Real; y
— La Suiza Española, término de Robledo de Chavela.

Todo el trabajo de campo ha tenido lugar en estas urbanizaciones y en sus oficinas de Madrid, aunque tangencialmente hayamos también visitado—con la finalidad de poder tener una visión más global, totalizadora—otras (La Llama, Bonanza, El Gato, los Escoriales, etc.).

De este total de nueve urbanizaciones seleccionadas hemos entresacado siete (las citadas, excepto Eurovillas España y La Suiza Española), en las que nos ha sido más fácil hacer tanto todas las encuestas como la mayoría de las entrevistas y material gráfico, por causa de existir ya núcleos sociales y urbanísticos de cierto nivel. Eurovillas España no es un fenómeno urbanístico típico, sino más bien una urbanización cosmopolita dirigida estrictamente a los extranjeros (cubanos, sudamericanos, norteamericanos) y a una pequeña *élite* madrileña muy ligada al mundo del toreo y la actualidad, con una forma de vida bastante parecida a la norteamericana y que creemos no compromete ni incide en la realidad madrileña. La Suiza Española está muy alejada y todavía un tanto subdesarrollada socialmente y urbanísticamente, por lo que también desechamos su estudio profundo, aunque, naturalmente, teniendo en cuenta sus características, problemas y peculiaridades, de interés para algunas partes de este estudio.

La metodología aplicada ha sido la siguiente: hemos formulado unas hipótesis muy amplias—lo más posible—, basadas tanto en observaciones directas como de estudios anteriores en revistas, así como de la bibliografía extranjera existente más importante, que hemos ido corrigiendo a medida que avanzaba el estudio, centrándonos al final, esencialmente, en el significado del fenómeno, así como sus implicaciones y repercusiones tanto en la ciudad (Madrid) como en el campo (los pueblos), y en los aspectos conflictivos que pudieran clarificar la evolución y desarrollo urbanístico del Madrid de los próximos veinte años.

Después hemos empezado a entrevistar a expertos, técnicos y especialistas del fenómeno (administradores, promotores, arquitectos, aparejadores, etc.), así como a los propios dueños y usuarios de los *chalets* y parcelas en sus mismos domicilios de las urbanizaciones, para poder comprobar y enriquecer las hipótesis o variarlas, modificarlas, en función de la realidad que hemos entresacado a partir de las declaraciones de las personas interesadas e interesantes.

Posteriormente confeccionamos una pequeña encuesta centrada en los temas más atrayentes, logrando conseguir, sobre todo por medio de preguntas "abiertas", ciertas respuestas muy importantes, muy variadas, contradictorias y complementarias.

También hemos comparado la forma de vida cotidiana del nuevo suburbio madrileño con las de los nuevos suburbios norteamericanos y franceses, que en ciertos aspectos y facetas han bosquejado el grado de subdesarrollo urbanístico y social en que nos encontramos y los rasgos típicos del grupo social que los habita.

Finalmente, las conclusiones han salido del mismo conjunto del estudio, aclarando el fenómeno y algunos de sus problemas y planteando otros cuya solución está condicionada por el futuro.

Debido a la importancia del cuestionario y a sus limitaciones, vamos a detallar un poco sus características.

El cuestionario se compone de 41 preguntas, la mitad abiertas y la mitad cerradas, además de que el entrevistador tenía que rellenar por observación dos preguntas abiertas y señalar observaciones especiales que le sugiriesen, encubriesen o promoviesen algún posible conflicto, problema o incongruencia.

Los entrevistadores fueron un grupo de estudiantes y sociólogos del Seminario de Sociología Urbana, en número de ocho, con edades que oscilaban entre dieciocho y treinta años, compuesto de seis varones y dos muchachas.

Las entrevistas tuvieron lugar un domingo, desde las nueve y media de la mañana hasta las siete o siete y media de la noche. De esta forma tuvimos oportunidad de recoger la información en diferentes horas del día.

Se escogió un domingo debido a que es el único día en que es posible encontrar a todos o casi todos los usuarios de las urbanizaciones. El día, aun siendo otoñal, fue soleado y encontramos un alto porcentaje de gente pasando el final de semana.

Las entrevistas se dividieron, aproximadamente, a partes iguales en las urbanizaciones seleccionadas. Al final, las encuestas realmente efectuadas fueron las siguientes:

	Encuestas
En La Ermita	9
En Urbanización Guadarrama	9
En Puentelasierra	8
En Parquelagos	8
En Fuente del Fresno	7
En Las Lomas	7
En Pinosol	3

Con un total de 51 encuestas. Ninguna tuvo que ser desechada ni anulada parcialmente. Tan escaso número de cuestionarios no dan sino valor tendencial a los resultados. Quede claro que las afirmaciones del texto no son sino hipótesis para una futura encuesta.

La muestra fue aleatoria en cuanto cada uno de los dos grupos en que se dividió el trabajo intentaron—y lo consiguieron en buena medida—efectuar las encuestas en todas las zonas de cada urbanización en las que existiesen ya *chalets* ocupados—teniendo en cuenta que en unas los *chalets* estaban aglomerados y en otras separados—y en proporción al número de *chalets* realmente habitados.

Los temas del cuestionario versaron:

— Sobre la parcela y el *chalet*, la urbanización en que viven.
— Las urbanizaciones en general, relación y problemas con Madrid.
— Dotaciones y servicios, datos demográficos, de tráfico.
— *Status*, profesiones, marcas de coches, etc.
— Vida cotidiana en la urbanización, etc.

Por poner sólo los más importantes.

Los resultados se codificaron y tabularon manualmente, se corrigieron y se buscaron los porcentajes relativos.

1 FUENTE DEL FRESNO

Es una de las urbanizaciones más antiguas de la provincia. Hace once años que se comenzó a construir y todas las parcelas de las cinco fases (etapas de urbanización) están ya vendidas y en su mayoría edificado el *chalet*.

Está a una distancia de 24 kilómetros de Madrid, al mismo lado de la carretera de Burgos, a la altura del pueblo de Algete y pertenece al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Está situada en un vallecito, entre lomas, en una topografía bastante accidentada, resguardada tanto de los ruidos y visión de la autopista como de los pueblos cercanos. Existe la valla acostumbrada, con un guarda en la puerta. Es la urbanización en la que hemos visto más guardias—unos cinco, además de los cuidadores de los servicios y dotaciones—, muy elegantes con sus trajes forestales y con escopeta de sal.

La gente que vive en Fuente del Fresno es la nueva clase media alta adinerada, con incluso verdaderos personajes políticos (un ex ministro y un director de uno de los periódicos vespertinos más importantes). Su atracción para el exterior es muy fuerte y muchas familias no propietarias usan muchas de las dotaciones recreativas y deportivas, en especial la piscina y el picadero.

Están en la actualidad urbanizando la última fase del proyecto (la sexta), que es la única que ofrecen en venta.

Hay muchos jardineros particulares (la que en más hemos visto), que atienden normalmente dos o más parcelas.

El centro cívico tiene iglesia (a medio construir, en un alto, junto a las ruinas de una antigua), *club*-cafetería, supermercado, zona de juegos infantiles, pista de tenis, frontón, etc.

La impresión general es que es la más "noble" de todas las urbanizaciones estudiadas y que la infraestructura y las dotaciones son de las de más calidad.

2 LAS LOMAS-EL BOSQUE

Ambas urbanizaciones están situadas muy cerca una de la otra, aunque separadas por algunas fincas rústicas, al oeste de Madrid y al norte del pueblo de Boadilla del Monte. De Madrid distan, respectivamente, 16 y 18 kilómetros por la carretera de La Coruña, en la desviación de El Plantío a Majadahonda. La superficie de El Bosque es de 650 hectáreas, y la de Las Lomas, 530 hectáreas. Parece ser que hasta la fecha se han vendido de 50 a 60 parcelas. La superficie de éstas va de un mínimo de 1.500 metros cuadrados a un máximo de 10.000. Los precios oscilan de 700 a 900 pesetas el metro cuadrado, según situación de la parcela. La superficie mínima al precio más barato costaría 1.050.000 pesetas y la máxima al precio más alto costaría 9.000.000 de pesetas.

Los *chalets* los puede construir el propietario por su cuenta o puede concertarlo con Tetrac Ibérica, S. A., cuyos precios oscilan desde 4.500 pesetas metro cuadrado en vivienda tipo económico hasta 11.000 pesetas en tipo lujo.

La zona verde de ambas urbanizaciones tiene 300 hectáreas de arbolado. Las dos urbanizaciones parecen muy bien cuidadas y una suave loma las resguarda de la vista del exterior hacia el pueblo y la carretera.

El tipo de urbanización parece muy acabado y las construcciones, tanto las de las dotaciones religiosas como escolares y recreativas, parecen muy originales. Como dotaciones concretas posee: iglesia, *club*-restaurante y escuela-residencia. Han programado para el futuro las dotaciones de una pequeña ciudad.

El núcleo social y polideportivo posee: *club*, dos piscinas, boleras, campos de tenis, frontones, pista hípica.

La parte actualmente ofrecida a los compradores es la primera fase y queda otra parte—más de la mitad del terreno—en reserva.

La escuela ya funciona, con 300 niños, a los que recoge un autobús en distintos barrios de clase alta en Madrid.

En la época de nuestra visita vivían permanentemente unas cinco o seis familias, lo que representa el 10 por 100 de las parcelas vendidas.

La impresión general es la de una urbanización opulenta, cerrada y "noble". Este último calificativo aparece mucho en su propaganda. A la inauguración del complejo asistieron varios personajes muy importantes de la política española.

3 CIUDAD PARQUELAGOS

Está ubicada a 34 kilómetros de Madrid, rozando la misma autopista de La Coruña, en la desviación de La Navata.

La topografía es suave. Los límites de la urbanización son: la carretera a La Navata, un arroyo, la autopista citada y otras fincas rústicas. Es como un vallecito cuyo centro fuese el arroyo, en cuyo principio han construido la presa.

En la actualidad posee 1,5 millones de metros cuadrados en terreno y en reserva le queda otro millón de metros cuadrados.

Se construyó la presa para poder tener una reserva de agua potable. Pero en la actualidad la toman de la Junta de Abastecimientos de Agua a la Sierra, por lo que el lago lo van a utilizar para deportes, náuticos, aunque su extensión sea muy pequeña, insuficiente.

La infraestructura parece bastante lograda en todos sus aspectos.

Se venden dos formas de vida: por una parte, la parcela típica unifamiliar, de un mínimo de 1.500 metros cuadrados, en la que se construye un *chalet* muy grande, y, por otra parte, la colonia intermedia Madrid-afueras, formada de *chalets* adosados, con parcela-jardín.

En el Parque Retamar una parcela de 520 metros cuadrados, con *chalet* de 165 metros cuadrados, cuesta 1.900.000 pesetas al contado, y otra de 490 metros cuadrados, con chalet de 192 metros cuadrados, cuesta en las mismas condiciones 2.100.000 pesetas.

En la actualidad hay como dotaciones: comercio de alimentación, *club*-restaurante, parque infantil y campos de deportes. Además funciona una pequeña capilla para los servicios religiosos.

En la actualidad hay unas 100 familias, de las que 40 viven en el Parque Retamar y las 60 restantes en las parcelas unifami-

liares. De este total, sólo viven permanentemente unas cuantas familias: 20 ó 30.

Parquelagos lleva ya cuatro años funcionando. Su planeamiento prevé una pequeña ciudad para 1.200 familias, aproximadamente, en parcelas unifamiliares y en parques residenciales, que quieren desarrollar poco a poco.

Además de la tienda de comestibles para uso diario, existe un servicio a domicilio que facilita a los usuarios: pan, leche, periódicos y los artículos que no encuentran en la tienda, por encargo.

4 PUENTELASIERRA

Situada a unos 30 kilómetros de Madrid, en el término municipal de Valdemorillo, está enclavada en un terreno muy accidentado, con cierto aspecto agreste, que contrasta con el mal uso que se ha hecho en el tratamiento de las parcelas, puesto que han explanado la parte alta de la mayoría de los numerosos montículos que forman el suelo de la urbanización. Los *chalets*, en su mayoría, carecen de zona ajardinada y ofrecen un frío aspecto.

Existen unos 150 *chalets* ya construidos (la mayoría por la propia urbanizadora), ateniéndose a unos modelos de 80 y 100 metros cuadrados de superficie.

La urbanización ocupa en total unas 100 hectáreas de superficie, de las cuales teóricamente se dejó para zona verde el 26,5 por 100, que en realidad en su mayoría es un espacio verde natural compuesto por matorral de monte bajo.

Las redes viarias interiores están mal construidas y con elevadas pendientes.

Como dotaciones existe un *club* con restaurante y una cancha de tenis, ambos sin gran aceptación por los usuarios.

5 URBANIZACION GUADARRAMA

Situada en las afueras del pueblo de Guadarrama, junto a la carretera de Los Molinos-Cercedilla, en un llano y muy cerca del río Guadarrama. La distancia a Madrid por la carretera de La Coruña es de 48 kilómetros.

Es la única urbanización estudiada con la característica de ser de apartamentos pequeños (de 66 a 105 metros cuadrados) y ha vendido ya todo, excepto la tercera fase, que está en construcción.

Los precios de los apartamentos oscilan entre 389.460 y 595.660 pesetas al contado. Dan facilidades de pago hasta siete años, y en este caso el aumento representa sobre el precio total casi el 30 por 100 (764.300 pesetas el más alto). Las viviendas son las de un apartamento de barrio nuevo de Madrid, con algunos refuerzos mayores contra el frío y el calor (amplias terrazas, calefacción).

Tiene dotaciones comerciales y recreativas: zona comercial, bar y piscina, campos de tenis, frontón, parques infantiles, *club*. Están construyendo un hotel-restaurante.

Parece haber tenido mucha aceptación por un público medio bajo: funcionarios, empleados y algún que otro profesional (médico, practicante, abogado).

Cada bloque está compuesto de 16 viviendas. Cuando todo esté terminado habrá unos 50 bloques, por lo que con una media de unas seis personas representará una población de casi 5.000 personas.

Da la impresión de ser un mundo bastante abierto, tanto al pueblo antiguo como a los forasteros. En la entrada no hay valla ni guardianes.

De bloque a bloque hay bastante aire, distancia. En su centro existen zonas ajardinadas, árboles y campos de juegos para niños, aunque no muy bien cuidadas.

Se nota entre la gente mayor sociabilidad directa que en las otras urbanizaciones, por causa de vivir en bloques. Hay un claro defecto, y es quizá el exceso de densidad. Dentro de la urbanización—los finales de semana—se tiene la impresión de estar casi en el mismo Madrid.

6 PINOSOL

Está emplazada a 43 kilómetros de Madrid y a uno y medio de San Lorenzo de El Escorial, al comienzo de la carretera a Valdemorillo.

Está en un llano que empieza en la carretera y va subiendo suavemente hacia el final de la urbanización.

La urbanización se califica de "residencial", pero no vive nadie allí; la gente sólo va los finales de semana y las vacaciones.

La urbanización es muy pequeña y la infraestructura está toda hecha. Las dotaciones deportivas y recreativas son pequeñísimas. No existe centro comercial de ninguna clase.

Nos da la impresión de ser una urbanización muy insuficiente en todos los sentidos, lo que contrasta con su propaganda, excesivamente optimista.

7 EUROVILLAS ESPAÑA (antiguamente, Ciudad de las Américas)

Está situada en el término municipal de Nuevo Baztán, a 45 kilómetros de Madrid, entre las carreteras de Aragón y de Valencia.

Parece ser una urbanización dirigida a extranjeros especialmente. Está dividida en dos partes: una dedicada a la venta de parcela con *chalet* y otra que constituye un lujoso hotel llamado Posada de Castilla, que comprende: restaurante, bar y sala de fiestas, teóricamente abierto al público, pero prácticamente reservado a las fiestas de los propietarios de algunos de los *chalets*, con claras funciones de *club* cerrado. El alojamiento del hotel tiene lugar en *bungalows* totalmente aislados de los servicios del hotel, amueblados y acondicionados por éstos.

Parece ser que la idea de la Posada de Castilla es un motel para clase alta madrileña y media y alta extranjera, especialmente americanos (cubanos, norteamericanos), con fines, en parte, erótico-lúdicos.

8 LA ERMITA

Está a unos 70 kilómetros de Madrid, en una desviación de la carretera de Burgos hacia Manzanares el Real, a un kilómetro, aproximadamente, de Soto del Real, a cuyo Ayuntamiento pertenece.

Su emplazamiento es en un valle al mismo pie de la sierra de Guadarrama, sin grandes accidentes en la topografía.

Las obras de urbanización comenzaron hace unos cinco años y en estos momentos están totalmente terminadas; la red viaria es muy deficiente, y los servicios de agua, luz y alcantarillado, bastante mal terminados.

La urbanización consta de un total de 222 parcelas, 102 vendidas como parcela sola y el resto parcela y *chalet*.

Las parcelas eran de 400 a 500 metros cuadrados y se vendieron en su mayoría a 150 pesetas el metro cuadrado.

Los *chalets* construidos por la urbanizadora comenzaron vendiéndose a 250.000 pesetas, luego a 280.000 y al final se pagaron a 450.000 pesetas. Los *chalets* son bastante modestos, dirigidos a clase media baja. Sin embargo, dentro de la urbanización existen *chalets* construidos por los particulares, con cierto lujo y de amplias dimensiones.

Las parcelas en su mayoría están cerradas por un muro.

El acceso a la urbanización es bastante difícil por el mal estado de los caminos que la unen al pueblo. La gente mantiene estre-

cha relación con éste, ya que es el lugar de las compras y en buena medida del ocio. Prácticamente Soto del Real vive de las urbanizaciones—siete hasta la fecha, además del sinnúmero de *chalets* aislados—.

En la urbanización no existen dotaciones ni espacios verdes comunes, aunque hay una zona proyectada para construir una iglesia y zona verde.

Existen muchos conflictos entre la urbanizadora y los propietarios por causa de la infraestructura.

9 LA SUIZA ESPAÑOLA

Es la urbanizadora seleccionada más distante de Madrid, a unos 80 kilómetros, dentro del término municipal de Robledo de Chavela.

Su emplazamiento está en el principio de unos montes, a unos dos kilómetros del pueblo y cerca de una colonia de veraneantes que llaman La Estación.

El lugar es muy agreste. La urbanizadora ya ha terminado las obras de infraestructura y los *chalets* están en parte construidos y en parte en fase muy adelantada de construcción.

No vive permanentemente nadie, aunque los finales de semana van bastantes propietarios.

Los servicios de infraestructura son medios y el agua—en contraste con casi todas las urbanizaciones, que la sacan de pozo—proviene de la presa que abastece al pueblo.

Hace unos dos años que empezaron las actividades de la urbanización. La parcela mínima es de 1.000 metros cuadrados, hasta 2.000. El terreno cuesta 225 pesetas al contado. Un *chalet* de 100 metros cuadrados, con una parcela de 1.000 metros cuadrados, puede importar unas 850.000 pesetas.

No hay dotaciones recreativas, deportivas ni comerciales en la misma urbanización. El ocio y sus actividades tiene lugar en el Chavela Club, propiedad del mismo dueño de la urbanización, donde a diario hay cine, frontón, pista de tenis, minigolf, dos piscinas, cafetería y restaurante.

Parece no ser un mundo cerrado, ya que al Chavela Club van no sólo gente de la urbanización, sino también clases pudientes del pueblo y veraneantes de las otras colonias.

LAS PARCELACIONES-URBANIZACIONES, COMO INSTITUCION

A la pregunta ¿qué es una urbanización?, no sabríamos realmente qué responder. Es un fenómeno aparecido en los últimos años en España como creación de vida urbana en el campo, al mismo tiempo que como encauzador—y estimulador en cierto grado—de la especulación.

Sociológicamente, una urbanización es un nuevo suburbio sin la connotación peyorativa de barrio de clases bajas. Una urbanización es un núcleo de las afueras de la metrópoli (Madrid), a una distancia de entre 15 y 80 kilómetros, con varias finalidades, complementarias unas veces, contradictorias otras: servir de vivienda primaria, servir de vivienda secundaria, encauzar el ahorro, la inversión y—como ya observamos al principio—la especulación, intentar una nueva forma de vida que siendo ciudadana esté en el campo, tener las ventajas del campo y también las de la ciudad, ser un lugar de ocio donde el trabajo está proscrito..., ser un lugar de descanso..., etc.

Lo más importante es que una urbanización es un conjunto espacial capaz de albergar un núcleo demográfico de cierta importancia. Pero a diferencia de la ciudad, cuyo nacimiento, crecimiento y desarrollo es espontáneo, nacido de las relaciones e interacciones sociales, la urbanización crea apriorísticamente un medio—realmente sólo físico a medias—infraestructural, de servicios imprescindibles para llamarse urbano: red de aguas, distribución de fuerza, red de alcantarillado, red viaria, etc., al que posteriormente se irán integrando los propietarios, compradores. Naturalmente que la organización ha creado el medio físico de conformidad con criterios "científicos", racionales, técnicos. Pero las familias tienen que integrarse sin realmente crear vida—de momento, en el estudio actual—y someterse a un medio que se les pregona, publica y racionaliza es el mejor, casi perfecto.

Parece ser que la urbanización ha sido producida por la industrialización, al facilitar la concentración demográfica laboral y social en determinadas ciudades y regiones. La escasez de espacio ha hecho que éste subiera de precio en el centro de la ciudad, luego en la periferia y ahora en las afueras, en la provincia toda, o mejor, en sus zonas adecuadas.

La urbanización quiere beneficiarse tanto del campo como de la ciudad, y en cierta medida es un producto de la imagen que la industrialización y sus consecuencias, ya entonces peligrosas, provocó en los socialistas utópicos—Fourier, Proudhon, Owen sobre todo—, recreada y asimilada por el Welfare State.

Por un lado quiere ser la ciudad, con su vida social, su vida urbana, su vida total, pero evitando los inconvenientes—exceso de ruidos, polución atmosférica, problemas de tráfico y aparcamiento, insanidad—. Por otro lado quisiera ser el campo, no el de los agricultores, labradores, sino la imagen del campo que tiene el ciudadano: aire puro, panorama, paisaje y espacios verdes, sanidad, tranquilidad, amplitud, etc. Al quererlo tener todo, lo que produce es un conflicto, no solamente porque el campo y la ciudad son en algunos aspectos contradictorios, sino porque el verdadero campo desaparece al ser urbanizado.

En principio el fenómeno suburbanizador tuvo en Madrid un *boom* tremendo, procedente y quizá creador de su carácter especulativo. Más que suburbanizador fue un fenómeno parcelatorio. Luego, sin embargo, ha aparecido el verdadero problema, y es

que su crecimiento es muy lento. De aquí proviene ya otro conflicto: el promotor ya no vende como antes y entonces lo que hace es hipertrofiar el fenómeno, cree que va a ser un éxito muy claro —la propaganda está llena de esta ideología—, lo adereza con publicidad, incita a sus amigos a comprarse parcelas y crea otro *boom* más pequeñito, que al final parece casi insignificante.

La urbanización va asimilando el campo a la ciudad. Este es uno de sus caracteres más importantes, ya que no sólo pasa—o traspasa—el confort y bienestar de la ciudad al campo, sino que descompone a éste, aunque sólo parcialmente. Y quizá en el futuro lo "urbanice" totalmente. La ciudad todo lo puede: asimila la tierra, el monte, el paisaje, el agua; asimila también al campesino. De forma que los núcleos rurales se van poco a poco modernizando, ciudadanizándose, no sólo por los efectos de los medios de comunicaciones de masas, sino también por los de masificación y proliferación de urbanizaciones, que les crean nuevos empleos y les convierten en sector de servicios.

Otro efecto de las urbanizaciones es que siendo empresas privadas se convierten en empresas públicas, con funciones en algunos aspectos—y, naturalmente, a determinado nivel—de corporaciones locales o Ayuntamientos, lo que puede plantear problemas de nivel jurídico-social e incluso político-administrativos.

Por cifras de hace un año aproximadamente, la superficie de urbanizaciones en la provincia de Madrid comprendía unas 30.000 hectáreas, de las que algo más de la mitad correspondían al Area Metropolitana, y el resto, a la provincia.

Existe una diferencia cualitativa bastante clara entre las urbanizaciones del Area Metropolitana y las restantes, causada por la proximidad a la capital, ya que este es el factor determinante del precio tanto de la tierra como de la construcción.

Las urbanizaciones del Area Metropolitana están limitadas y dirigidas—sobre todo las más próximas a la Puerta del Sol: Somosaguas, Pozuelo, Aravaca, Las Lomas, Fuente del Fresno—a clases más altas, adineradas, aunque en las zonas de Las Rozas, Las Matas y El Plantío coexisten con la clase media.

En las restantes urbanizaciones de la provincia lo que más marca, destaca la importancia y el prestigio de la familia propietaria es el tamaño y elegancia de la parcela y del *chalet*.

La localización de las urbanizaciones dentro del Area Metropolitana está muy delimitada: noroeste y oeste de Madrid, entre las carreteras de La Coruña y de Extremadura, y norte de la capital, alrededor de la carretera de Burgos.

En el resto de la provincia, y en su 90 por 100, están en el Norte—una vez superado el monte de El Pardo—y en el Noroeste, en un rectángulo que comenzaría en Bustarviejo y Rascafría, pasaría por Torrelodones y Cercedilla y terminaría en Robledo de Chavela y Valdemorillo. Unas pocas estarían diseminadas en el Este —aunque bastante lejos de Madrid—(Nuevo Baztán) y en el Oeste (Villa del Prado), con alguna aislada en el Sur (Nuevo Chinchón y Batres).

Creemos que el fenómeno suburbanizador ha sido causado por la convergencia de tres factores:

A El rápido crecimiento de Madrid-capital, esencialmente por causa de la emigración y la centralización.

B El aumento del nivel de vida, del poder adquisitivo y de una de sus consecuencias: el consumismo.

C El crecimiento de los problemas de tráfico, polución del aire, ruidos, falta de espacios para aparcamientos, etc., causado por el aumento del automóvil de turismo.

Resumiendo, han sido factores demográficos (concentración, superdensidad) junto con sociales derivados de la industrialización y de sus "beneficios": producción cada vez mayor y mejor de coches unifamiliares, facilidades crediticias para adquirir bienes duraderos, insuficiente estímulo del ahorro, existencia, readaptación y aumento de las redes viarias y de los transportes colectivos (ferrocarriles, autocares).

Al comienzo del fenómeno—hacia 1955-1960—algunos profesionales—entre los que había muchos médicos—empezaron a adquirir terrenos pequeños y a construir *chalets* en las afueras de los pueblos cercanos a la sierra de Guadarrama, con fines de descanso y para poder preservar del aire impuro la salud de sus hijos y la propia. Convirtieron dichos lugares en vivienda de reposo y de vacaciones. Por otra parte, un núcleo como El Escorial empezó, por causas de preferencias y símbolo político-histórico, a atraer a determinados políticos y financieros como lugar de descanso y de ambiente clasista ideológico.

Esta iniciación al turismo interior de los madrileños estuvo condicionada por el ferrocarril y el autocar—ya que buena parte de estos veraneantes se desplazaban por medio de los transportes públicos—, pero se empezaban a ver bastantes automóviles.

De 1960 a 1969 el ritmo de crecimiento demográfico, nivel de vida, cantidad y calidad de los automóviles, apetencia de descanso, deseo de propiedad material, tierra, necesidad de pasar las vacaciones fuera de la ciudad, ha sido muy grande, espectacular, casi alarmante, desbordando todas las predicciones de los años anteriores.

A principios de los años sesenta las consecuencias fueron: desarrollo de la parcelación atomizada, por una parte, y construcción de pequeños *chalets* en todos los pueblos de la sierra y terrenos circundantes sin ningún orden ni concierto, obedeciendo a razones y gustos individuales—e individualistas—, muchas veces en contradicción con las necesidades colectivas, de planificación a nivel de pueblo o zona. "El Ayuntamiento planifica en razón de lo que hay, que es anárquico. Lo que resulta es..., bueno. Mejor no hablar. Y no a la inversa, como debiera ser. Los problemas de infraestructura son muy graves" (arquitecto diseñador de una urbanización). Por otra parte, se empiezan a construir, para clases altas, adineradas, las primeras urbanizaciones propiamente dichas en los alrededores de Madrid (Somosaguas, Puerta de Hierro, La Florida, etc.).

Con los dos fenómenos también aparece la especulación. Se hace más patente que la creación de las urbanizaciones está muy ligada a las ventas especulativas. Buena parte de la inversión se va canalizando en la compra de parcelas. No se sabía todavía para qué servían, pero se las compraba esperando tener el dinero disponible con una plusvalía.

De entonces ahora la planta "urbanizaciones" ha crecido en toda la provincia. Su actuación ha sido legislada y vigilada por la Comisión del Area Metropolitana, tanto en la zona comprendida dentro de ésta como en el resto de la provincia. Pero en esta eta-

pa ya la especulación es menor y se tiende a definir las urbanizaciones por medidas sociológicas más que económicas, aunque, naturalmente, estas últimas subsistan.

Una de las características más importantes de esta primera etapa de las urbanizaciones es que el campo se convierte en exhibición, en oferta, en ideología. De aquí creemos proviene la ideología clorofila. Se parcela el monte y algunas tierras de labor en grandes parcelas. Es la época de las grandes especulaciones de suelo. La especulación del suelo urbano trae como consecuencia la especulación del suelo rural.

Otra de las características más importantes del fenómeno de los nuevos suburbios en la provincia de Madrid ha sido su concentración en el Norte, Nordeste y Noroeste, en este último en especial, en un radio hasta de 70 e incluso 80 kilómetros. Las causas son esencialmente de clima y paisaje: "En el Norte el arbolado se da relativamente bien. Es un problema de la calidad del suelo. Hay mucha gente que va hacia la zona norte de Madrid porque el paisaje es mucho más agradable" (arquitecto diseñador de una urbanización).

La imagen del campo que existe en la urbanización es un factor muy importante. La imagen del campo para el hombre medio es bastante sencilla: tranquilidad, tiempo libre, paisaje, árboles, agua que corre... Pero al comprar una parcela en una urbanización esa imagen, aunque subsiste, es atenuada por la imagen provocada por la propaganda, la publicidad: "Libérese de la ciudad sin renunciar a ella"; "Haga una buena inversión de su dinero"; "Adquiera su sol, su casa veraniega, su felicidad, su bosque y un nuevo estilo de vida"; "Una ciudad residencial"; "Centro recreativo de Madrid"..., que es, en buena medida ideológica, tendiente a desviar al posible comprador de sus necesidades reales y alienarle con necesidades en buena medida utópicas, irreales...

La imagen del campo, para el promotor, es de dos caras: una, un medio de lucro y especulación (no olvidemos que las urbanizadoras han sido las primeras en especular; en distintos años, el mismo terreno con los mismos servicios lo han ido vendiendo a precios más caros) gracias a los altos precios del "campo" en su amplio sentido, ya que en su mayoría las urbanizaciones han actuado en el terreno "monte". Otra, la creación o recreación del campo a imagen de la ciudad, imponiendo criterios que repiten los defectos de la planeación privada, muy influida por la imagen de otra realidad totalmente distinta de la española: la de los nuevos suburbios norteamericanos en general.

Otra de las características—esta vez no de las urbanizaciones, sino de las compañías urbanizadoras—es la de la organización, muy ligada al sentido moderno—industrial—de vida social provocado por la división del trabajo. La organización urbanizadora es una mezcla de administradora, promotora, gestora y "benefactora" que procura el bienestar de sus administrados sin plantearles problemas de ninguna clase, o en su caso, económicos, que a cierto nivel de grupo social no tienen gran importancia.

Muchas de las urbanizadoras van a intentar subsumir en el futuro en su organización a la propia Asociación de propietarios, imponiéndoles de una forma sutil (creación de empresas de servicios paraurbanizadoras y exagerando su especialización en servicios y administración) su participación, con dos finalidades muy claras: lucro, por una parte; intervención indirecta en el desarrollo de la urbanización, por otra.

Un carácter muy interesante de las compañías urbanizadoras es su claro sentido y proyección paternalista: hacen para los compradores lo que el Estado no hace para la sociedad global, no hace para todos. El urbanizador-nodriza sustituye al Welfare State (¿el fenómeno de las urbanizaciones es una industria?), asumiendo el *rôl* social de corporaciones públicas sin la formación política de éstas. Es la intervención de la iniciativa privada en todos los órdenes de la vida, incluso en la cotidiana. En realidad, la administración de ciertos servicios de la urbanización deberían ya haber pasado a los respectivos Ayuntamientos, pero las urbanizadoras intentan llegar a ser ellas las gestoras tanto de los Ayuntamientos como de los propietarios, subsumiéndolos en una interpretación paternalista y dirigente que puede encubrir el lucro y ciertas creencias parciales de la sociedad total.

Una de las últimas características de las urbanizaciones es el de ser un mundo algo uniforme, sin variaciones, con alto grado de segregación, pero con deseo de integración, contradictorio y conflictivo en muchos aspectos.

La situación física de casi todas las urbanizaciones da la impresión de un mundo cerrado al exterior, tanto a los habitantes de los núcleos antiguos como a los posibles visitantes. Esta situación física se concreta en:

1. La existencia de un paso con barrera y guarda en casi todas las urbanizaciones.
2. La propia situación topográfica, escondida a las miradas exteriores, buscando siempre panoramas hacia la sierra, nunca hacia los núcleos rurales.
3. En muchos casos existe una cerca de alambre o setos que delimita claramente los lindes de la finca de la urbanizadora.
4. La existencia de una red viaria y de infraestructura autónoma, sin más relación o dependencia de los poderes locales del término que los imprescindibles.
5. Que la entrada a las urbanizaciones debe hacerse en automóvil, ya que hasta la fecha—y excepto en una de las estudiadas—no existen transportes colectivos.
6. Que para usar las dotaciones colectivas y recreativas haya que pertenecer a un *club*, haya que ser socio.
7. La existencia de guardas forestales pagados y aleccionados por la urbanizadora para evitar el intrusismo.

Las consecuencias de estos factores segregativos son, sin embargo, y a cierto nivel, integrativos, por causa de que otras contradicciones a nivel más importante las subsumen. Como ejemplo claro, el de las dotaciones deportivas y recreativas, que debido a la escasa existencia de propietarios en la urbanización y a su todavía más escaso uso, tienen que abrir sus puertas a usuarios de fuera de la urbanización para poder mantener sus servicios, ya que en caso contrario no sólo no sería rentable, sino también deficitario.

RELACION CON LOS PUEBLOS O NUCLEOS ANTIGUOS

A medida que las urbanizaciones se han ido desarrollando, los núcleos antiguos o pueblos han venido observando cómo sus antiguos montes o campos se convertían rápidamente en un marco físico algo parecido a los nuevos barrios de determinadas zonas de la capital.

En estos pueblos serranos, los campesinos—sobre todo los jornaleros—han ido abandonando el arado y se han convertido en albañiles, peones, fontaneros, carpinteros, cerrajeros, etc. Empezaron colaborando a la construcción de la infraestructura y luego a la de los *chalets* u hoteles. Más adelante hubo como una selección natural: los obreros más inteligentes se fueron convirtiendo en guardas, jardineros...

Ha sucedido también el fenómeno complementario: los núcleos comerciales de los pueblos antiguos han aumentado por causa de la demanda de las urbanizaciones cercanas. Lo mismo ha sucedido con los bares, cafés, restaurantes, etc. Casi los dos tercios de los usuarios de las urbanizaciones van a comprar sus artículos más necesarios y de alimentación a los pueblos cercanos a las respectivas urbanizaciones. Alcobendas, Valdemorillo, Majadahonda, Soto del Real, Villalba, Guadarrama, Boadilla del Monte, Galapagar, San Agustín y El Escorial son ejemplos muy evidentes del impacto en su estructura comercial y económica del consumo de las nuevas zonas, que cuantitativamente no es todavía demasiado fuerte por causa del escaso desarrollo de vida en las urbanizaciones, pero que en el verano se hace ya notar por los clásicos mecanismos del exceso de demanda: subida de precios, carencia de determinados artículos, compensación por servicios del propio pueblo que se desplazan a las urbanizaciones.

Habría que preguntarse si verdaderamente el fenómeno de la suburbanización alejada podría remediar el éxodo del campesino a la ciudad. El emigrante busca una totalidad que es difícil pueda conseguir igualmente encontrando trabajo directa o indirectamente en la urbanización. Las causas son las ya citadas de segregación, que sólo son integrativas parcialmente por necesidad.

Un administrador de urbanización declara:

"La urbanizadora lo que da es trabajo a la gente. En este pueblo no tenían dónde trabajar y ahora faltan obreros. Construcción, guardas, jardineros. Viven ahora doscientas veces mejor que hace diez años."

Lo que contrasta con la afirmación de un director de urbanizadora:

"Cuando se organiza una construcción en escala, los obreros hay que llevarlos de Madrid."

Hasta ahora no es sencillo clarificarlo. Diríamos que la urbanizadora facilita trabajo a cierta parte—o clase—del pueblo, pero no a los técnicos y obreros muy especializados, que se tienen que desplazar desde la capital.

Puede remediar en cierta medida el paro estacional, pero no todo el conglomerado causante del éxodo. Podría mejorar como un todo si en el futuro—y como consecuencia de la acumulación de beneficios, ganancia en el pueblo—se creasen pequeñas industrias, zonas comerciales importantes y lugares de atracción concretos y elegantes.

Nos aclara un arquitecto urbanista:

"El pueblo antiguo es uno de los factores de salvación de un núcleo nuevo. Se ha dicho que los elementos tradicionales son los que le pueden salvar. Se ha comprobado que es muy difícil desviar el centro de actividades del antiguo pueblo. Hay claros ejemplos en la Costa del Sol. Por una serie de factores. Uno es que el pueblo no se ha hecho allí por casualidad. En el pueblo se empiezan a desarrollar una serie de tiendas, llevadas por gente del mismo pueblo, muy extrañas y curiosas. El núcleo moderno no atrae."

El problema está ya planteado. El desarrollo futuro lo aclarará.

Otro problema es el de la relación de los núcleos nuevos con las autoridades locales. Hasta ahora los Ayuntamientos han concedido todas las licencias que les han pedido, un poco para beneficiarse con los emolumentos y otro poco para facilitar el crecimiento del pueblo y de la zona. Sin embargo, ya dijimos anteriormente que sólo ha servido en muchos casos para crear una zona anárquica de parcelas y *chalets* en los alrededores de los pueblos, que al no poseer plan parcial se han convertido en rompecabezas de todos colores.

"Hasta ahora sólo pagamos al Ayuntamiento los derechos del proyecto y las licencias. Las calles hay que cederlas al Ayuntamiento, puesto que al aprobar los proyectos nos comprometemos a hacerlo. Hasta ahora está funcionando, o bien a expensas nuestra o a la de la Administración" (director de urbanizadora).

Otro posible conflicto es el futuro lugar de emplazamiento de las autoridades locales y de sus instituciones cuando las urbanizaciones tengan tanta o más importancia que los pueblos de los que dependen jurídicamente. Dónde radicará el Ayuntamiento, ¿en la zona antigua o en la moderna? ¿O habrá dos Ayuntamientos? ¿Existirán conflictos administrativos entre ambos?

Un director de urbanizadora nos dice:

"Cuando los núcleos suburbanos sean más importantes que los núcleos de población originarios, tendrá que suceder el fenómeno de que la corporación esté en el lugar más importante. Actualmente hay relación con el Ayuntamiento en cuanto a concesión de licencias, pues controla, inspecciona y conoce todo lo que estamos haciendo. Nuestra política es tener tanto informado como interesado al Ayuntamiento en una cosa que en esencia está redundando en beneficio de ellos. No hemos observado ningún conflicto; únicamente hay que destacar la falta de agilidad de estos Ayuntamientos pequeños con problemas que superan un poco su preparación."

EL USUARIO Y LAS VIVIENDAS

El usuario propietario de parcelas y *chalets* en las nuevas urbanizaciones corresponde en general a las nuevas clases medias, tanto tecnocráticas como profesionales, y comerciantes e industriales, mezcladas un tanto con altos funcionarios, rentistas, financieros, etc.

Sin embargo, en algunas urbanizaciones "pobres", "modestas", el usuario corresponde también a las clases medias bajas (pequeños funcionarios, empleados, comerciantes modestos).

Los resultados de las encuestas han aclarado que la gran mayoría de los usuarios de las urbanizaciones tienen vivienda en Madrid en barrios de clase alta (Argüelles, Buenavista, Chamartín, Retiro, etc.) y en barrios medios (Chamberí, Barrio de la Concepción, Parque de las Avenidas, Parque de San Juan Bautista, Moratalaz, Barrio de la Estrella, Cuatro Caminos, etc.). Un pequeño porcentaje vive en barrios del centro y comerciales (Tirso de Molina, Atocha) y, finalmente, sólo un mínimo en barrios obreros (Aluche y Carabanchel).

Una característica muy importante del usuario, entresacada a través de estos resultados, nos aclara que los barrios medios y obreros son casi todos de relativa reciente creación, nuevos, o sea con bastantes zonas verdes, espacios y dotaciones, que deberían haber sido suficientes para mantener un nivel de tranquilidad, reposo y salud favorable para sus usuarios. Sin embargo, el haber escogido una vivienda en una urbanización significa que no tienen suficiente con su vivienda primaria de barrios nuevos, lo que no sólo es contradictorio, sino absurdo, ya que han tenido que alquilar o comprar una vivienda nueva y luego construirse otra secundaria también nueva.

Un pequeñísimo porcentaje de usuarios proviene de pueblos grandes de la provincia, concretamente San Lorenzo de El Escorial y Leganés, lo que denota que las urbanizaciones no sólo atraen compradores de la capital, sino también de pueblos ricos, en los que las condiciones de descanso empiezan a deteriorarse, bien por su proximidad a Madrid o a una carretera muy importante (como es el caso de Leganés), o por su gran densidad (caso de San Lorenzo de El Escorial).

Prácticamente todos los encuestados tienen automóvil; en su mayoría uno, no es raro que algunos tengan dos y un mínimo tienen tres. De los que tienen uno, casi la cuarta parte encuentra a faltar otro, lo que parece ser una consecuencia del deseo de movilidad hacia arriba, típico de la clase media.

En cuanto a las marcas, predominan, naturalmente, los Seat, en especial los 600, 850, 124 y 1500, y los Simca. De lujo también hay bastantes, en especial Dodge-Dart. Luego viene la pléyade de los MG, los Morris y los nuevos Renault. Es de destacar que, por observación, nos hemos dado cuenta que casi todos los automóviles son nuevos, flamantes, o en el peor de los casos muy bien conservados, con completa apariencia de recientes. Las matrículas, excepto las de los Seat, son de tres años a esta parte. Es algo muy natural, ya que no olvidemos que el coche es un signo exterior de riqueza y, en consecuencia, de prestigio (ver cuadro 1).

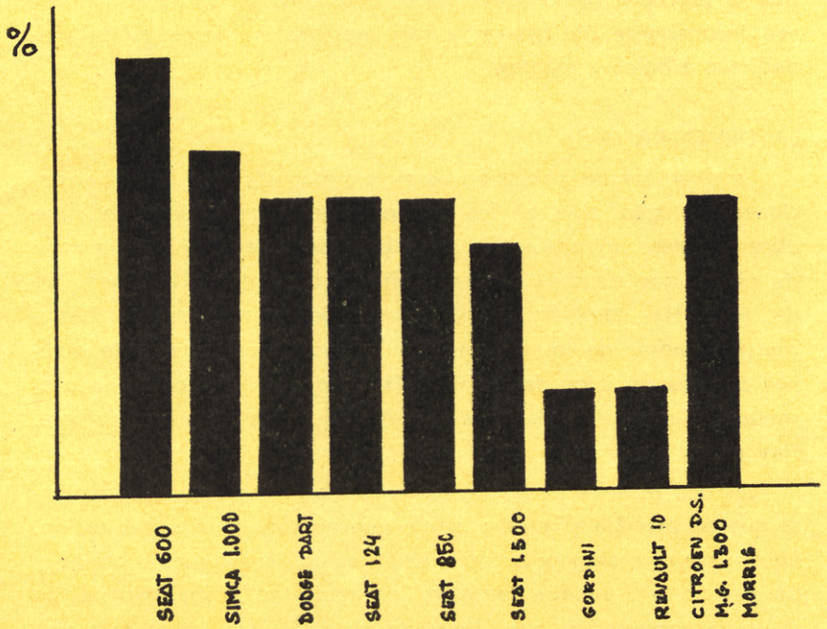

GRAFICO 1.—MARCAS DE AUTOMOVILES PREDOMINANTES. ESCALA: 1 CM., 3 POR 100.

Las principales ocupaciones facilitadas por el cuestionario corresponden, como ya indicamos al principio, a clases medias nuevas jóvenes y empezando la madurez. Es de destacar la total ausencia de artistas y trabajadores manuales. Un pequeño porcentaje de la muestra no trabaja; evidentemente, se refiere a rentistas y/o retirados (ver cuadro 2).

CUADRO 2

OCUPACION PRINCIPAL PROPIETARIOS

Ocupación	*Porcentaje*
Industriales	19
Funcionarios	13
Comerciantes	8
Directores	6
Ingenieros	4
Militares	6
Seguros	4
Médicos	4
Administrativos	4
Decoradores y publicidad	4
Químicos	2
Economistas	2
Abogados	2
Practicantes	2
Pilotos	2
Enseñanza	2
Amas de casa	2
No trabajan	6
No contestan	8

La ocupación secundaria no está demasiado extendida en los usuarios de las urbanizaciones. Sólo el 21 por 100 la tienen, en especial por negocios particulares.

Tienen jardinero el 37 por 100. Estos jardineros, en su gran mayoría, atienden dos o más parcelas. No es raro ver cómo el dueño de la parcela o sus familiares ayudan al jardinero en pequeños trabajos, sobre todo si la parcela es muy grande. Si es pequeña no utilizan en general profesional de la jardinería, sino que la practican como sumo placer ellos mismos. Es como un deseo inconsciente de agarrar y casi acariciar su tierra, su propiedad, sus árboles y plantas.

LA DEMOGRAFIA

La pirámide de población es muy sintomática de las urbanizaciones. Al igual que en los barrios nuevos periféricos de clase obrera, existe un porcentaje muy bajo de jóvenes y uno grande de niños, que de cero a quince años representan el 43 por 100 del total. Hay también un alto porcentaje de matrimonios maduros (los padres de los niños). Aquí se aclara perfectamente quiénes son los usuarios de las urbanizaciones: los padres en la cuarentena y sus niños de siete u ocho años hasta trece o catorce. Hay pocos ancianos.

Las dos terceras partes de los encuestados no creen conveniente que se prohíba el paso a gente que no son de la urbanización, en su mayoría alegando como justificación "cuestiones morales y de principios", aunque también "no molestan". Una minoría no desea la segregación por causas de atracción: "es interesante que el *club* social sea frecuentado", o "tiene que ser de todo el mundo". No hay duda que existe una parte de población liberal, abierta y racional.

Pero también existe lo contrario. El resto, la tercera parte, desean que se prohíba el paso. Causas más aludidas: "tranquilidad", "es privado" (en Fuente del Fresno y La Ermita), "para que no se estropee el ambiente", "ya somos bastantes en la urbanización", "tiene que haber más vigilancia" (Parquelagos), "no nos dejan descansar" (Las Lomas), "enturbiarían la cordialidad" (Parquelagos), "molestan y hacen ruido" (La Ermita), "evitar complicaciones y robos" (Pinosol), "perdería paz" (Pinosol).

Existe bastante claro el deseo segregativo. Pero no creo que tuviésemos que culpar de ello a los usuarios propietarios, sino más bien a una estructura política social que permite que núcleos sociales—de toda la sociedad—permanezcan en manos de la iniciativa privada en forma de *clubs* y que alienta la separación de clases sociales normalmente por su poder adquisitivo y signos externos.

La observación en sociología puede enriquecer un estudio. Hemos observado cómo esos matrimonios maduros—que ya hemos dicho predominan en las urbanizaciones—se adscriben a las formas, maneras y modas juveniles, casi *pop* en algunos momentos. Aunque los maridos vengan de la capital, ya llevan puestos sus conjuntos de *sport;* colores claros, ropas caras, de calidad, nuevas, que han tenido buen cuidado de mudarse en su piso de Buenavista o Chamberí. Las señoras van en pantalones—y continúan, sin embargo, en Madrid llevando siempre la falda—y usan colores vivos. Esta exteriorización juvenil es una clara contradicción, ya que no existen casi jóvenes en las urbanizaciones. Los maduros asumirán los *rôles* de jóvenes y así satisfarán su narcisismo. Es una evidente transmutación de papeles, o mejor dicho, sustitución. Aunque la imaginación de la juventud y sus implicaciones no creamos que la tienen estos usuarios, gastados por el trabajo en oficinas y negocios y deseosos de engañarse con una imagen ficticia de sí mismos.

Un problema que nos ha preocupado mucho en este estudio —o mejor, ensayo de investigación—es el de ¿qué buscan los madrileños en las urbanizaciones?

La contestación no es fácil ni difícil, pero habría que desmitificar un tanto el fenómeno suburbanizador e investigar hasta qué punto corresponde a una realidad social (¡y sociológica!), a una verdadera necesidad, o es más bien un mito creado por el consumismo, una forma de encauzar a la propiedad (y a la especulación) los excedentes procedentes del aumento mal distribuido del nivel de vida de los últimos años, o se crean las necesidades apriorísticamente por la publicidad y otros mecanismos del mercado. De esta forma se compran nuevos productos de los que no se conocen realmente los resultados, la utilidad.

La vivienda suburbana no es todavía una necesidad muy grande, a pesar de los múltiples defectos y problemas de Madrid. Sólo una pequeña parte de los encuestados viven permanentemente en ella: el 15 por 100, que tendríamos que corregir debido al escaso número de usuarios que realmente encontramos en este otoño en que tuvo lugar la investigación. Calculamos que una cifra real podría ser el 10 por 100 del total de propietarios.

De las urbanizaciones estudiadas, las que dan mayor porcentaje de familias viviendo permanentemente son Parquelagos y Puentelasierra, cuya distancia de Madrid no es mucha y que en algunos aspectos están bastante desarrolladas: construcción parcial en Parquelagos y total en Puentelasierra, por ejemplo (ver cuadro 3).

CUADRO 3

TIEMPO Y EPOCA QUE PASAN EN LA URBANIZACION

	Porcentaje
Viven todo el año	15
No viven todo el año	85
Pasan el verano	70
De los cuales:	
— Cuatro meses de verano	5
— Tres meses de verano	33
— Dos meses de verano	12
— Mes a mes y medio	5
Van finales semana todo el año	77
Van en vacaciones Semana Santa	35
Van en vacaciones Navidad y fin de año	30

¿Buscan acaso los propietarios una vivienda secundaria para poder pasar sus vacaciones de verano y los finales de semana? Esta parece ser la realidad. Mucha gente pasa sus vacaciones de verano en los *chalets* suburbanos. La duración de esta estancia oscila entre dos y tres meses, limitada, naturalmente, por los factores climatológicos de la provincia. Sin embargo, existe otra contradicción en este aspecto, y es que las vacaciones en el *chalet* suburbano no son suficientes para muchos de los usuarios. Es de-

cir, que parcialmente las pasan fuera de la provincia, normalmente en la costa y mar (Norte, Galicia, Costa Blanca, Costa del Sol, etc.) (ver cuadro 4).

También es real el uso del *chalet* de final de semana (más de las tres cuartas partes de los propietarios en la época del estudio); en primavera y verano será seguramente el 100 por 100. Este uso ha sustituido prácticamente a la antigua institución excursionista de hace diez o quince años de final de semana o domingo.

CUADRO 4

LAS VACACIONES DEL VERANO LAS PASAN EN:

	Porcentaje
La misma urbanización	66
Fuera de la urbanización	26
No contestan	8

ADEMAS DE LA URBANIZACION, LOS LUGARES DONDE SE PASAN LAS VACACIONES SON:

	Porcentaje
Costa y playa	35
Extranjero	2
Otros lugares	2
En dos sitios, urbanización y otra de los zonas citadas	14

Se utilizan también para pasar las vacaciones de Semana Santa y Navidad y fin de año. Esto explica y aclara un poco que al tener dos viviendas, una en Madrid y otra en la sierra o suburbios de la capital, la vivienda de lujo es la secundaria, la de la urbanizadora, donde se pasan las reuniones familiares y fiestas parentales, aunque habría que ahondar e investigar su realidad en otro posible estudio de mayor profundidad.

Hay que dudar del éxito de un fenómeno que ha comenzado con la especulación y cuyo coste social es muy caro. Toda la construcción es unifamiliar, nuclear. Habría quizá que pensar en otra forma más económica para la sociedad y la economía tanto pública como privada. La densidad es muy baja y, por tanto, el coste de urbanización por persona es muy elevado.

Lo que fundamentalmente la gente busca para sí y para sus hijos es tranquilidad, descanso y salud. Al menos eso dicen. Las ventajas de vivir en la urbanización que más han citado han sido "tranquilidad y ausencia de ruidos" y "salud". Reacción clara ante los peligros tanto físicos como mentales de la capital. "En Madrid es horrible el problema de los humos, tanto por culpa de los autobuses, coches, como del *fuel*" (usuario de Parquelagos, treinta y cinco años).

La gente ha encontrado estas ventajas citadas, además de silencio, buen clima, aire puro y sano, aislamiento de la vida de Madrid, ventajas de la vida de campo.

Una parte de los usuarios han encontrado todo lo que buscaban; al parecer, el 17 por 100.

Un usuario de treinta y cinco años declara en tal sentido:

"En todo el mundo la gente va viviendo en extrarradios; sobre todo en las grandes ciudades, conviene apartarse del centro, tanto por tranquilidad del propietario como de salud de los hijos."

De todas formas se buscaban también otras cosas: vida comunitaria, tanto en cuanto a dotaciones y servicios necesarios (comercios, actividades deportivas y recreativas, etc.) como en el aspecto de convivencia vecinal, amistosa. Esto no se ha encontrado casi nada y la mayoría se queja en tal aspecto: "no hay colegios", "no hay teléfono", "no hay iglesia", "insuficientes servicios y comercios", "faltan cines", "dependemos en servicios y alimentos de Madrid", etc. Sobre la falta de vida social responden: "no hay actividades", "no hay distracciones", "hay pocos vecinos". Aunque la poca convivencia que existe la encuentran cualitativamente mucho mejor que en Madrid, por ser más directa, volitiva y frecuente (ver cuadro 5).

CUADRO 5

LO QUE LA GENTE HA ENCONTRADO EN LAS URBANIZACIONES

	Porcentaje
Tranquilidad, descanso, reposo y silencio	57
Clima sano, aire puro y sano	49
Aislamiento, alejarse de Madrid, que es insoportable	10
Convivencia social con vecinos	8
Ventajas de la vida de campo	6
Todo lo que buscaba	17

NOTA.—Los porcentajes se refieren al total de las respuestas más frecuentes, ya que cada encuesta ha declarado una o más.

Lo que la publicidad tanto pregona, la existencia de zonas e instalaciones deportivas y recreativas, no atrae demasiado a los usuarios. Sólo una pequeñísima parte lo considera una ventaja en relación con Madrid. Y además es lógico: la iniciativa privada de empresa, al construir zonas deportivas, se contradice con la iniciativa privada familiar, ya que la mayoría de los propietarios junto al *chalet* construyen su piscina, sus jardines e incluso ciertos lugares para deporte y recreo: tenis, juegos para niños.

Resumiendo, y dejando por ahora de lado el problema de obtener una propiedad al mismo tiempo que encauzando una necesidad parcial (tranquilidad, descanso, aislamiento), el madrileño medio lo que creemos que busca es las ventajas del campo (clima sano, ausencia de ruidos, gases, molestias, gente) junto con las comodidades de la ciudad (parcela espaciosa, *chalet* con las últimas comodidades, confort, dotaciones comerciales y recreativas a la puerta de casa—que a menudo son lejanas o inexistentes—) y una convivencia más amable, cordial, cercana, que la lejana, fría y conflictiva de los bloques de apartamentos superpoblados.

Pero las actividades de estudio, trabajo, ocio y vida social continúan en Madrid, por lo que no puede marcharse definitivamente a vivir, aun si tuviesen todos los usuarios más de un automóvil o los transportes colectivos funcionasen mejor. Y además, ¿cómo iban los industriales o profesionales que poseen su vivienda en las urbanizaciones a poder abdicar de su comida del mediodía, que en España es más copiosa, social y necesaria que en otras partes? ¿Y la pequeña siesta acostumbrada? Habríamos de interrogarnos si verdaderamente estamos nosotros inmersos en la sociedad industrial... Los horarios sin jornada continua son incompatibles con las urbanizaciones.

Finalmente, sobre las parcelas podemos verificar cómo el *boom* del fenómeno comenzó en 1965, llegando a su punto más alto en 1966, luego bajando dos años, hasta que ahora parece que vuelve a subir (ver cuadro 6).

CUADRO 6

¿CUANTO HACE QUE COMPRO LA PARCELA?

	Porcentaje
Menos de un año	12
Hace un año	16
Hace año y medio	7
Hace dos años	10
Hace tres años	27
Hace cuatro años	14
Hace cinco años	4
Hace seis años	8
Hace once años	2

Los *chalets* se han ido edificando a medida que las disponibilidades de los propietarios de las parcelas lo han ido permitiendo. Más de la mitad están construidos de dos años y medio a la actualidad, lo que es un índice de que ha cesado en buena medida la especulación y se están utilizando las parcelas para su verdadera finalidad: lugares para la construcción de una vivienda (ver cuadro 7).

Casi el 80 por 100 de las compras de parcelas y *chalets* han sido a plazos. Estos resultados nos parecen falsos, ya que proceden de la propia contestación del usuario, que creemos ha encubierto en un cierto grado la realidad: casi todas las parcelas se han comprado a plazos, rara es la que se ha comprado al contado (según opinión de los promotores). Y en cuanto a los *chalets*, el resultado no está tan adulterado, pero sí un poco. En este caso hay muchas más dificultades para controlarlo; normalmente, como su construcción se espacía en el tiempo, el desembolso inicial no es un problema y la construcción se puede ir desarrollando gradualmente (ver cuadro 8).

CUADRO 7

¿CUANDO COMPRO EL *CHALET* O TERMINO DE EDIFICARLO?

	Porcentaje
Hace menos de un año	37
De un año a año y medio	20
De año y medio a dos años y medio	6
De dos años y medio a tres años y medio	15
De tres años y medio a cuatro años y medio	10
De cuatro años y medio a cinco años y medio	4
De cinco años y medio a seis años y medio	4
No contestan	4

CUADRO 8

FORMA DE PAGO

	Porcentaje
De la parcela:	
— Al contado	79
— A plazos	21
Del *chalet:*	
— Al contado	69
— A plazos	31

LA VIDA COTIDIANA

El estudio de la vida cotidiana de un grupo social localizado debe ser uno de los estudios sociológicos más subyugantes y completos, capaces de facilitar ideas de aprehensión de la realidad total a un nivel científico. Para poder hacerlo propiamente se necesitarían unos medios, sobre todo de tiempo, mayores que los obtenidos para este pequeño bosquejo, que está basado tanto en los resultados de la encuesta como en trozos de entrevistas y en la pura observación.

El estudio de las formas de vida, entresacado de un estudio de las vidas cotidianas que coexisten en determinado sistema social, nos facilitaría mucho el conocimiento de las relaciones hombre-espacio-tiempo y grupo social-urbanizaciones-pueblo, por citar sólo las que pudieran tener interés para nuestros objetivos y nos pudieran ayudar a formular si existe o no existe un cambio del hombre por causa del medio físico.

Previamente vamos a aclarar que hay un aspecto del campo en el que éste es claramente desventajoso ante la ciudad: el ocio. La ciudad puede tener, o mejor, contener, mucha más vida de ocio—y ocio como forma de vida—, no sólo por causa de la concentración demográfica, sino por el consumo real, el intercambio de pautas y la concentración de riqueza en otros aspectos, lo que permite que los servicios del ocio mejoren, aumenten, cambien. En el campo esto no puede suceder por las limitaciones económicas y sociales propias.

Aunque las urbanizaciones quieran ser vida ciudadana, por lo menos al nivel actual, no lo son, por lo que participan de muchas de las desventajas del campo, entre ellas la ausencia de ocio y de calidad de que hablábamos.

El ocio es muy importante en las urbanizaciones, ya que en buena medida son lu-

gares estrictamente para el ocio, que creemos condiciona en este caso su vida cotidiana, naturalmente el ocio que existe en grado muy pequeño y ya veremos cómo.

Hay una forma de vida cotidiana preparada (o prefabricada) por las urbanizadoras. Bueno, mejor dicho, planificada. En algunos aspectos impuesta por la "organización", plasmada en sus *slogans* y folletos publicitarios:

"Adquiera su sol, su casa veraniega, su felicidad, su bosque... y un nuevo estilo de vida" (Urb. Pinosol).

"Veranee y viva en Madrid" (Urb. Pinosol).

"Su segundo hogar" (Urb. Guadarrama).

"El centro cívico, con iglesia, *club*-cafetería, supermercado, central telefónica, zona infantil, pista de tenis, frontón, etc., le proporcionará las comodidades de la ciudad viviendo en el campo" (Urb. Fuente del Fresno).

"Será vivir en un Madrid-jardín, donde la atmósfera es limpia y sus hijos tendrán el ambiente que usted les desea" (Urb. Bonanza).

"Nueva forma de vida" (Ciudad Parquelagos).

Como ya se ve, se convierte la vida cotidiana, el veraneo, la salud, el ocio, los espacios verdes en ideología. Ideología con finalidad de venta, que contrasta radicalmente con la realidad.

Mucho más interesantes, reales y concretas son las especificaciones de los promotores:

"La vida de los compradores yo creo que es: por la mañana, la piscina; después, la cafetería, que ya funciona, su vermut, van a comer y tal. Otros comen en sus casas. Por la tarde, generalmente paseos, excursiones. Aparte de la cantidad de zonas verdes y de recreo que tienen. Y luego la zona deportiva y la piscina olímpica. También el correspondiente parque infantil. Hay una gran cantidad de terreno para que todo el mundo..., en fin, se convierta en niños jugando" (director de urbanizadora).

La última frase es muy clarificadora. El juego, las actividades lúdicas, como verdadera justificación de la urbanizadora.

La planificación de la forma de vida tiene en algunos casos un verdadero fondo social:

"El sistema de vida que la suburbanización lleva aparejado sirve de contraste, cambio con lo que tiene que hacer el resto del día. Es bueno porque cambias el sistema de vida" (director de urbanizadora).

Esta vida cotidiana, teóricamente—decimos teóricamente porque ya en la práctica queda cambiada—preparada por la organización, entra en conflicto con el todavía escaso grado de desarrollo social de las urbanizaciones, y a otro nivel con la quizá excesiva planificación, que es ya un fracaso en el diseño y que no sólo condiciona las actividades de los grupos, sino que los complica por falta de espontaneidad.

Esta forma de vivir dentro de la organización actúa sobre el grupo de los propietarios de dos maneras:

A) Preparándoles y facilitándoles su organización, contactos, relación, por medio de instituciones jurídicas o informales (asociaciones, tanto de propietarios como de otras clases, *clubs*).

B) Creándoles lugares específicos para que pueda tener lugar esta relación (locales de los *clubs*, las cafeterías, los campos de deportes, lugares de recreo, etc.).

Es cierto que en los lugares citados existe cierta relación. Pero es la relación "oficial" dijéramos, la formalista, la que se espera. Y no olvidemos que la vida cotidiana se hace por contradicciones, oposiciones, conflictos, que en cada momento delimitan una determinada "forma".

La verdadera relación espontánea tiene lugar en las casas y en las vías, en la entrada de la urbanización, en un rincón donde se encuentran por casualidad dos usuarios con niños y empiezan a platicar e intercambiar experiencias y vida.

Mucha gente realmente intercambia visitas con sus vecinos de *chalet*, aunque el tiempo de estancia es corto. Las visitas entre usuarios de *chalets* distantes no se producen apenas. Existe todavía realmente un anonimato marcado por la distancia espacial, una consecuencia—como tantas otras—nociva marcada por el excesivo tamaño de las parcelas (ver cuadro 9).

CUADRO 9

¿INTERCAMBIA VISITAS CON SUS VECINOS DE *CHALET*?

	Porcentaje
Sí	71
No	29

Los motivos más importantes por los que se visitan son en general de amistad y de camaradería. Los conocimientos se hacen normalmente por causa de los niños. Luego vienen las visitas mutuas a recoger los respectivos hijos. Al final los hombres van juntos

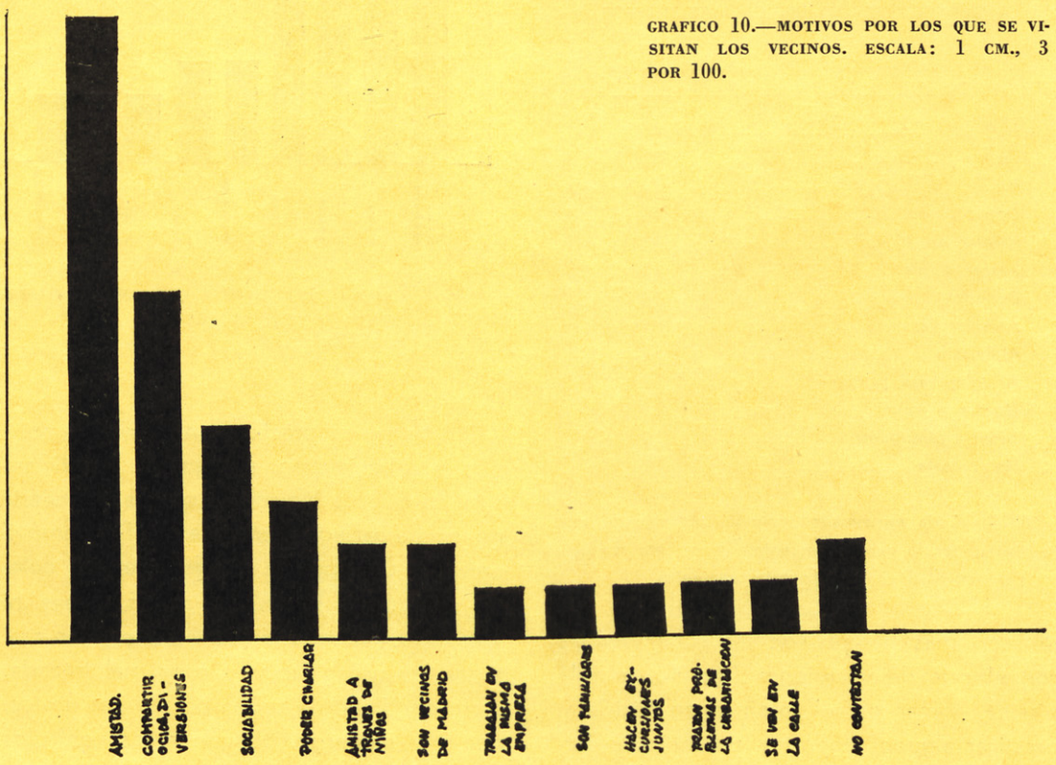

GRAFICO 10.—MOTIVOS POR LOS QUE SE VISITAN LOS VECINOS. ESCALA: 1 CM., 3 POR 100.

a practicar algún deporte o de paseo. Y sus mujeres se ayudan e invitan en las casas y van a misa... Por los resultados de las encuestas aparece la sociabilidad, deseo de ella, lo que expresa que no la tienen demasiado. En algunas urbanizaciones hemos observado (y nos acordamos concretamente de un grupo en Pinosol) cómo hay algunos núcleos en las urbanizaciones formados de amigos antiguos, compañeros de trabajo o familiares, que forman como un clan, se autosegregan no sólo del exterior—lo que no es demasiado grave, ya que es hasta cierto punto su razón actual de ser—, sino también del interior. Otro conflicto muy importante que hay que tener en cuenta para el futuro, pues sí continúa: determinados grupos van a "conquistar" de una u otra forma el espacio para sus fines, normalmente para arrogarse privilegios (ver cuadro 10).

Sin embargo, la mayoría de la gente lleva y practica una vida muy tranquila y relativamente poco social, correspondiendo a la idea clásica de vida de descanso de "final de semana":

"La vida aquí es: irse a la piscina las mujeres, y los hombres levantarse a las once, irse a la piscina, jugar al frontón y ya está" (dueña de comercio en urbanización, cuarenta y cinco años).

En consecuencia, las actividades a las que

CUADRO 11

¿A QUE ACTIVIDADES DEDICA MAS TIEMPO?

Actividad	*Porcentaje*
Jardinería	37
Lectura	31
Piscina	29
Tomar el sol	17
Montar en bicicleta	13
Pasear a pie	13
Deportes	15
Arreglar casa	5
Alpinismo	2
Arreglar casa y coche	2
Montar a caballo	2
Jugar a *ping-pong*	2
No contesta	2

NOTA.—Cada encuestado contestó con más de una respuesta, por lo que el porcentaje representa respuestas por actividad en relación total encuestas.

dedican más tiempo son las conexionadas con el ocio de vacaciones (lectura, ir a la piscina, tomar el sol, montar en bicicleta, practicar algunos deportes, pasear) y la jardinería, que queda también asimilada al ocio, ya que es un trabajo físico relajante de la mente, además de que inconscientemente es un cuerpo, una forma de la posesión, de la propiedad física (ver cuadro 11).

En cuanto a los deportes, no se practican demasiado, excepto natación. Es bastante lógico, ya que en la población hemos observado que no existen casi jóvenes, que son los más atraídos por su práctica y que no gustan de ninguna urbanización; sólo de cuando en cuando se asientan para descansar y aprovechan la menor oportunidad para volver a su acostumbrado *club* o cafetería de Madrid.

Los paseos a pie no son demasiado largos: fluctúan entre una y cuatro horas, habiendo bastantes que no pasean nada, lo que es asombroso viviendo en el monte y con horizontes y distancias amplios, relajables (ver cuadro 12).

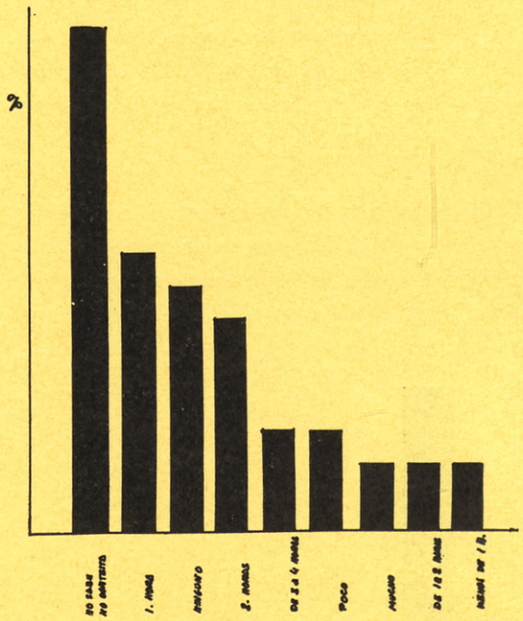

GRAFICO 12.—TIEMPO QUE DEDICA DIARIAMENTE A PASEAR. ESCALA: 1 CM., 4,5 POR 100.

No se pasea prácticamente en automóvil por la urbanización, a pesar de las distancias, lo que es lógico, ya que la red viaria no es demasiado generosa y el automóvil enturbia un poco la imagen de una colonia, parque o jardín sin ruidos, gases ni velocidad. Además la red viaria está en casi todas las urbanizaciones muy mal trazada, correspondiendo a rectas para evitar gastos, que, sin embargo, obligan a los vehículos a maniobras no sólo forzadas, sino peligrosas.

El tiempo que se pasa en la piscina (tanto la común como las individuales) en la época de sol es relativamente corto: sólo por las mañanas o de dos a cuatro horas diarias en general (ver cuadro 13).

La temporada de baño es corta: empieza normalmente a mediados de junio y termina en septiembre a mediados o principios,

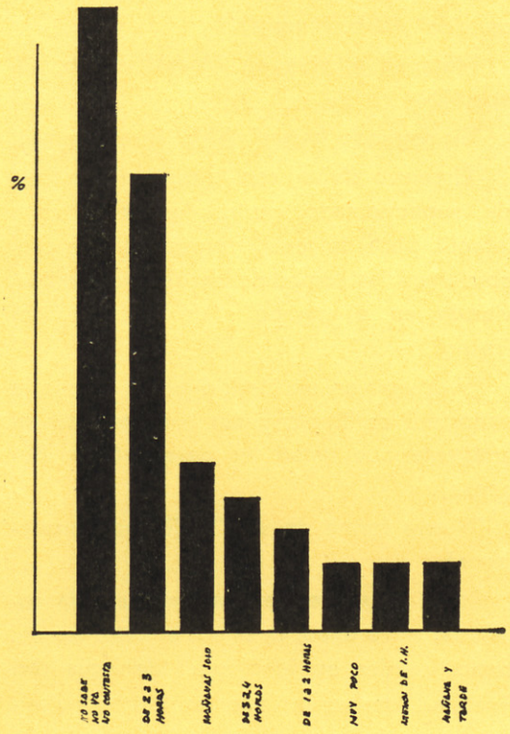

GRAFICO 13.—TIEMPO QUE PASA EN LA PISCINA. ESCALA: 1 CM., 4 POR 100.

según el año. No es la provincia de Madrid una provincia agraciada por un clima suave, sino continental, extremo, a pesar de las estadísticas tan atractivas que publican las urbanizadoras en cuanto al tema, que habría de ser desmitificado.

La importancia del baño no es fundamental para el desarrollo de las urbanizaciones. La piscina unifamiliar es, naturalmente, un símbolo de prestigio y por esta causa—así como por comodidad—la poseen en la mayoría de las parcelas. Otras veces las familias se desplazan hasta las piscinas colectivas buscando un poco de calor social y además mayor plenitud en el deporte, ya que en general las piscinas colectivas son amplias, muchas de ellas de nivel olímpico.

Cuando el usuario "va a dar una vuelta", pasea sólo o con niños, tanto dentro de las

parcelas como en el exterior, zonas verdes o campo través, se desplaza a los servicios principales: *club*, supermercado, iglesia, cafetería..., se dirige a hacer deportes, bañarse, ve las novedades de la urbanización: espacios verdes, nuevos hoteles, jardinería..., contempla el campo, charla con vecinos y amigos, se relaja de las ocupaciones cotidianas, coge flores, saca al perro, va a los pueblos cercanos en coche...

En diversos momentos de un domingo soleado de otoño, en las urbanizaciones en las que hemos trabajado, y desde las nueve y media de la mañana hasta las siete de la tarde, las actividades de la gente a la que se encuestó eran en general de descanso y ocio, lo que es congruente con sus declaraciones. Por la tarde, a las horas últimas, es curioso haberles encontrado ante la televisión viendo el partido de fútbol, lo mismo que hacían en Madrid cientos de miles de sus habitantes. Lo que denota que todavía en las urbanizaciones no hay actividad que haya podido hacerles desviar de la costumbre de adscribirse a las emociones de ser espectador cómodo (ver cuadro 14).

Veamos algunas opiniones sobre esta vida cotidiana:

"En verano la gente está en el *chalet*, salen a la piscina a bañarse, algunas veces se van a misa al pueblo o a la estación, que está a un paso. Otras veces bajan al bar del *club*. Suelen también salir a dar una vuelta a otros pueblos. Los finales de semana no salen ya por ahí, bajan al pueblo y van a misa. Pero nada más" (encargado de obras de urbanización, cincuenta años).

Esto quizá aclare que la vida cotidiana de final de semana es distinta que durante la semana, lo que es muy interesante. Entonces, naturalmente, la vida de final de semana es de descanso. Y la semanal sería más dinámica, más interactiva. Habremos de esperar a épocas y futuro en que vivan muchas más familias para ver qué formas toma esa vida semanal, la más importante a nuestro entender.

"Alguna vez, con los niños, yo practico frontón. También me gusta el tenis. Después de comer es cuando cojo la bicicleta precisamente. No hemos descansado. Y luego hay que limpiar la piscina un poquito; eso sirve también de distracción. Por la noche lo que hacemos es ver la televisión; es lo único que hay. Bueno, hay también cine en San Sebastián de los Reyes y Alcobendas. Al *club* normalmente no vamos todavía porque no conocemos suficiente gente. Todavía no tenemos ambiente ni amigos. Hace dos semanas que estamos aquí" (propietaria de un *chalet*, treinta y cuatro años).

Cada uno se divierte como puede, asimilando incluso al ocio trabajos de limpieza y arreglos de casa y parcela a un ritmo lento, mitad juego, mitad trabajo, necesidad.

"Normalmente los domingos doy una vuelta, tomo el aire, arreglo un poco el jardín..." (propietario de *chalet*, cincuenta años).

"Aquí me lo paso fenomenal. En principio descansar, ya que después de una semana de obligaciones..., como toda madre de familia..., es lógico que desee un descanso. En verano practico la natación, y en invierno el *ping-pong* y el tenis" (propietaria, cuarenta años).

Al nivel actual de predesarrollo, la vida social y, en consecuencia, la cotidiana es mucho más pobre no sólo que en Madrid, sino que en cualquiera de los núcleos tradicionales antiguos, pueblos.

El aburrimiento es uno de los "malos espíritus" de las urbanizaciones:

"El aburrimiento de la gente depende de los atractivos que tenga la urbanización. De todas formas, también lo que ocurre es que prácticamente las urbanizaciones están despobladas. O sea que el día que el ochenta por ciento de la zonificación esté edificada este problema no existirá, aparecerán los grupos o los *clubs*, en las piscinas, los tenis, etcétera. Entonces sí que será una diversión. Lo que sucede es que ahora la diferencia entre vivir en la ciudad y vivir en una urbanizadora es brutal; en el campo se vive totalmente aislado" (asesor jurídico de varias urbanizaciones, treinta años).

La relación del usuario con los pueblos cercanos ya aclaramos es de relación comercial—compras de alimentos, especialmente—y de ocio—cine, paseo, restaurantes.

Lo citado son hipótesis y conclusiones generales. Pero la vida cotidiana es distinta según las características de cada urbanización, muy unido al tamaño de la parcelación. La forma física y especialmente la densidad real y también la programada imponen una forma diferente de convivir, relacionarse. En general, a mayor densidad, mayor convivencia, excepto cuando esta densidad llega a ser tan alta, que "esto se convierte en la Puerta del Sol (propietaria de apartamento en Urb. Guadarrama, sesenta años). Entonces los conflictos no sólo son entre urbanizadora y propietarios, sino entre los mismos propietarios.

En las nuevas urbanizaciones, la vida de puertas adentro del *chalet* es muy parecida a la de Madrid en descanso, mientras que la exterior es difícil de definir, pero se parecería a una vida de campo semiurbano, con una cierta riqueza de relaciones sociales a nivel cualitativo, aunque casi nula cuantitativamente por su propio proceso interior compensatorio.

Por último, habríamos de preguntarnos si este cambio de sistema de vida es real. Nos referimos al sistema de vida programado. Aunque puede ser cambiado, modificado

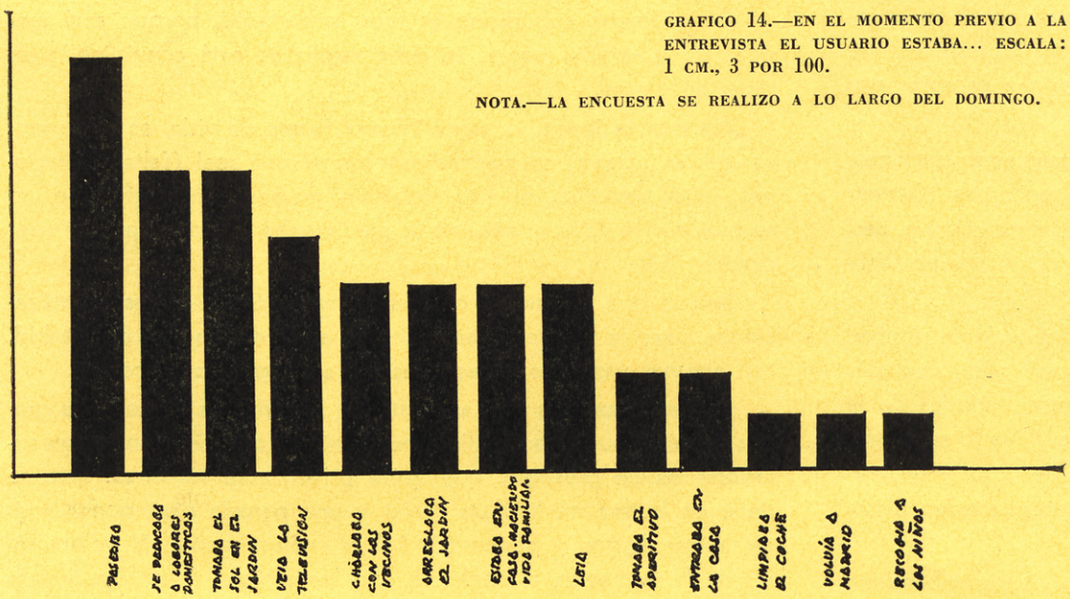

GRAFICO 14.—EN EL MOMENTO PREVIO A LA ENTREVISTA EL USUARIO ESTABA... ESCALA: 1 CM., 3 POR 100.

NOTA.—LA ENCUESTA SE REALIZO A LO LARGO DEL DOMINGO.

por el usuario cuando el grupo sea ya numeroso, ¿no será pronto cambiado—también por programación—por el promotor, que ve que no resultan ya sus *slogans* ni la visión estéticamente óptima de piscinas redondas, ovaladas, cuadradas, rectangulares o sicodélicas? El sistema de vida que existe actualmente sirve en este estado—ya dijimos—de predesarrollo..., pero cuando llegue al desarrollo no sólo no servirá, sino que seguramente será contradictorio con las aspiraciones a la libertad y la aventura.

CONSIDERACIONES GENERALES

Es muy difícil poder explicar un fenómeno tan incipiente como el de las urbanizaciones. Sólo podemos plantear algunos problemas que han provocado su aparición y desarrollo. El fenómeno aparece entremezclado con otros fenómenos, entre los que destacan la especulación, la concentración demográfica, la motorización, la contaminación atmosférica y el auge de la construcción.

Primeramente habremos de plantearnos algunas preguntas; por ejemplo, todos los promotores viven en sus urbanizaciones y se han reservado una gran extensa parcela en la que se han construido un lujoso y confortable *chalet*. ¿Por qué? ¿Es para dar ejemplo, estimular al visitante-comprador a ir a vivir allí, o quizá el fenómeno "urbanizaciones" sea sólo el gusto particular de unas pocas personas—los promotores—, que además de obtener un lucro y especular (no olvidemos que el primer especulador ha sido el promotor) *imponen una forma de vida colectiva* que en realidad es individual y que hacen pasar por social? Es difícil responder, aunque es relevante y está claro que en los promotores existe un fondo e intención paternalista, casi autoritario.

Otras preguntas muy importantes serían: ¿Es el comienzo de la real sociedad del bienestar? ¿O se despilfarra verdaderamente en las urbanizaciones el espacio, como tantas otras cosas en la sociedad industrial? ¿Se exterioriza el consumismo de esta forma, despilfarrando? ¿O más bien se obliga al usuario a comprar con mecanismos sutiles?

Las respuestas nos llevarían a intrincados problemas socioeconómicos y sociopolíticos que de momento no podemos plantear aquí. En realidad hay un poco de todo en una convergencia parcial, congruencia relativa que otras veces se convierte en oposición.

Otra duda es: ¿Son las urbanizaciones el equivalente a nivel de masas medias del antiguo balneario minoritario? ¿Son ciudades residenciales o fincas de recuperación de las enfermedades de la prisa, el ahogo, el exceso de trabajo y problemas? No lo sabemos, aunque hasta ahora funcionan casi como casas de reposo, recuperándose allí sus usuarios de las molestias y enfermedades psicosociales provocadas por la industrialización.

Si los propietarios pueden mantener una vivienda secundaria relativamente cara, ¿por qué no se deciden a ir a vivir definitivamente allí? Muchos piensan hacerlo en un futuro vago, inconcreto. Pero ¿por qué no se van ahora? Ni la distancia ni el medio de transporte son problemas. Y el gasto ya está hecho. Si sólo la usan una parte del verano y los finales de semana, ¿es rentable, no digamos ya a nivel social, sino sólo al individual o familiar?

La industrialización y sus consecuencias han obligado a la clase media a perder sus espacios de relaciones, que se han ido diluyendo en el espacio y el tiempo. Pero estas formas parece que reaparecen en las urbanizaciones. De aquí que se invite tanto a amigos y familiares.

Algunas funciones que no se pueden cumplir en Madrid (visitar amigos, relacionarse al mismo tiempo que descansar, jugar con los niños fuera de casa, etc.) se cumplen en las urbanizaciones. De esta forma priva el factor cualitativo sobre el cuantitativo de la sociabilidad.

Es evidente que las urbanizaciones reflejan una falsa movilidad. A medida que el nivel de vida aumenta, las urbanizadoras construyen lugares para clase media haciéndolos pasar por lugares para clase alta.

El fenómeno suburbano es muy importante, porque está empezando a ser de masas. La clase media se está convirtiendo en clase de masas.

Las motivaciones de venta (nueva forma de vida, es el campo, es medio urbano) se contradicen con el uso real (faltan dotaciones, faltan servicios, no hay ambiente, no hay gente suficiente, no se puede vivir todo el año, no es medio urbano, no es campo) (ver cuadro 15).

Parece que realmente cambia el marco físico en las urbanizaciones, pero la vida cotidiana (social) es la misma que en Madrid, con algunas variantes provocadas por ser lugar de reposo.

Las urbanizadoras van adelantando con muchas dificultades gracias a unir a sus características económicas (de inversión y especulación) las de prestigio, que quizá priven ante las otras. ¿No se tiene en buena medida un *chalet* y una parcela para poder invitar a los amigos y parientes? Así es, naturalmente. El valor moral de la invitación al *chalet*, a que los amigos pasen un día de

campo, es muy importante y provoca una cadena de reacciones satisfactorias en el anfitrión.

El fenómeno de las urbanizaciones, ¿destruye o no destruye el campo? ¿O acaso lo recrea? Respondemos que sí, lo destruye, lo atomiza, diluye en la propiedad y la construcción. Rompe del todo no sólo el sentido clásico de "campo", sino también el moderno. El campo, para el ciudadano, ha sido casi siempre el "monte", y es en éste donde en su mayor parte han obrado las urbanizadoras, de forma que en algunos lugares privilegiados del campo (cercanías y riberas de pantanos, presas y ríos), el campo como objeto común no existe, ha pasado a ser propiedad, se le ha vallado, parcelado, vigilado... y vendido a particulares. ¡Paradoja, con lo difícil que es destruir el campo y cuán rápidamente los urbanizadores han terminado con él!

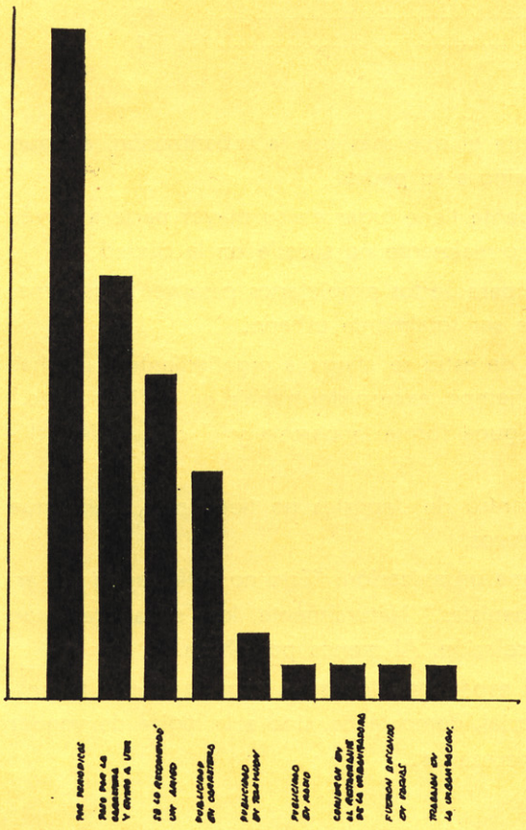

GRAFICO 15.—¿COMO SE ENTERO DE QUE EXISTIA ESTA URBANIZACIÓN? ESCALA: 1 CM., 4,5 POR 100.

NOTA.—HAY 58 RESPUESTAS EN 51 ENCUESTAS, YA QUE SIETE ENCUESTAS DIERON DOS MOTIVOS.

¿Es en España la urbanización una nueva institución social, como son, por ejemplo, los suburbios de los Estados Unidos? No lo creemos que lo sean todavía al nivel actual de desarrollo. Quien es una verdadera institución social es el promotor, cuyo sentido, significado, está muy ligado al del crecimiento económico-social, al desarrollo por la iniciativa privada, a la planificación...

La palabra "campo" está llena de implicaciones y significados míticos y contradictorios. El fenómeno suburbial ha nacido para facilitar el campo al ciudadano, pero en cambio le da semiciudad, y a su vez el usuario lo que busca es ciudad... ¿Dónde está la congruencia? ¿Podrá resultar algo de este conjunto de contradicciones?... El usuario busca lo urbano dentro del campo. La urbanización—y su nombre lo indica—es un fenómeno urbano, integrador y asimilador del campo a la ciudad. La tierra, el espacio en la ciudad es caro. Y hay que ir a buscarlo fuera, en el monte, en los prados, para poder satisfacer a muchas familias que dicen buscar un lugar sano y descansado para sus hijos, pero que quieren cambiar de vida y comprar "una nueva forma de vida". El comprador sueña de una arcadia feliz, que tampoco se la pueden dar. Le dan una variación de la misma forma de vida cotidiana de Madrid, sin ruidos ni contaminación del aire, con oportunidades para el reposo y la tranquilidad.

La realidad es que si el usuario buscase realmente campo, es decir, verdadera soledad, aislamiento, no desearía casi vehementemente vecinos, gente, más ambiente, mayor densidad, más servicios, que es lo que esperan conseguir cuando se llene la urbanización. A esta falta de imaginación de los propietarios se añade la falta de imaginación de los promotores. Su "nueva forma de vida" no tiene nada de nueva. ¿Por qué no han creado urbanizaciones con originalidad social? Podrían haber pensado en diversiones más refinadas, la sensualidad... Asombra la uniformidad de la programación de los promotores. Todas las urbanizaciones están destinadas a matrimonios puritanos, con hijos. ¿Por qué? ¿Son los únicos que pueden comprar o los únicos que necesitan vivir en las afueras?

Por desgracia, la clase media es la que homologa en forma horizontal... La sociedad que empieza a vivir en las urbanizaciones es puritana, no existen desviaciones sociales: ni *hippies*, ni burdeles, ni activistas políticos, ni nada... variado. He ahí la consecuencia de su nula atracción para los jóvenes: falta ambiente social, de ciudad.

Existe ideología de espacios verdes, clorofila, en los promotores. Y además ideología del deporte y de los niños, ambas muy acentuadas. Las vierte en su propaganda y razones. Algunas veces logran convencer a la gente. Pero la gente lo que dice buscar es reposo, tranquilidad y salud.

Los promotores llegan a creerse tanto sus *slogans*, lo que ofrecen como artificial, que en sus mentes lo convierten en real, por lo que justifican socialmente a *posteriori* una intención especulativa.

Otra de las cosas que buscan los propietarios es posesión, tierra propia, directa, árbol propio. Corresponde a la ideología individualista salida de la miseria, de la escasez, y que se ha concretado en la subida del nivel de vida y aparición de nuevas clases medias. Esta búsqueda de tierra propia, ¿ha sido un deseo ancestral del español? Lo que no se ha conseguido por reformas agrarias, revoluciones y guerras, se ha obtenido por caricatura económica, que ha facilitado la compra paulatina de campo por la ciudad y su posterior asimilación y adaptación.

Está muy claro que las urbanizaciones tienen que ser lugares, núcleos para clases medias y altas "nuevas", ya que las "viejas", tradicionales, tienen sus tierras, sus grandes fincas o latifundios, propiedades de lustros o siglos, cuando no las han parcelado ya.

El fenómeno de las urbanizaciones ha sido una consecuencia del aumento de las clases medias. Sin éstas no hubiera tenido

lugar. El crecimiento de las urbanizaciones está condicionado por el crecimiento de las nuevas clases medias.

También el aumento de la motorización ha condicionado en buena medida el desarrollo suburbano.

El paisaje de la sierra de Guadarrama había ya sido descubierto por el ciudadano. Ahora se está colonizando.

El excursionismo y las vacaciones se parcelizan. Resultado: las urbanizaciones. Por lo demás, casi nada.

Las urbanizaciones están dirigidas a esta nueva clase media, compuesta en su mayoría de tecnócratas, profesionales, industriales y comerciantes, gentes entre treinta y cinco y cincuenta y cinco años. Lo que involucra que sólo funcionan para una clase de *status* medio y edad madura, así como para sus niños.

En las urbanizaciones, el sentido de nueva clase media homologa a comerciantes con ingenieros. Es decir, que la clase media baja se homologa con clase media alta. Pero ésta es la que impone los gustos y pautas: forma de vestir, dirección de la vida cotidiana, etc.

¿Por qué se encuentran en las urbanizaciones comerciantes, profesionales e ingenieros? Ambos tienen dinero y lo invierten en la parcela y *chalet*. Pero ¿habrá algo más? ¿Querrán independizarse de las clases bajas, obreras? ¿O se busca otra relación?

La relación que se da a nivel de grupos—casi masas—de clase media es de fin de semana y de descanso. Habría que ver a los vecinos afables de los domingos que se volvieran a encontrar en embotellamientos, prisa, etc. Quizá el fenómeno suburbano sea tomar la parte amable, atrayente, de la ciudad y llevarla al campo. Aunque nunca se podrá traspasar el ambiente, que siempre queda en la ciudad.

El amo tiene un claro problema del servicio doméstico. Las muchachas de servicio no quieren ir a las urbanizaciones. Su mundo no las atrae. El domingo de la urbanización es de un aburrimiento y pobreza espantosos.

Las pautas de la moda clásica se rompen en las urbanizaciones. En cuanto se llega allí se cambian los trajes o vestidos por la chaqueta y pantalón *sport*.

Existe una clara ideología del joven (vestidos y trajes de *sport*, colores claros, sonrisas) en la gente madura de las urbanizaciones. Pero no hay realmente jóvenes. O sea que una clase de edad mayor asume los *rôles* sociales y exteriores de la juventud de una forma un tanto forzada. Prótesis fracasada.

No se podrá vivir todo el año en las urbanizaciones, ya que el clima de la provincia de Madrid es muy frío, aunque en las estadísticas de algunas urbanizaciones intenten convencer de que es más dulce y suave que en la capital.

La valla, que aparece tanto en las urbanizaciones y en sus parcelas, es el símbolo más evidente de exteriorización de la propiedad de la tierra. Significa una posición de defensa ante los otros propietarios, no sólo ante los intrusos. Materializa el intento de autosegregación unifuncional (ver cuadro 16).

Los hombres de las vías y calles de las urbanizaciones son ideológicos, responden a la idea clorofila de los promotores. Todos dan idea de reposo: avenida de la Fuente de San Isidro, avenida del Montecillo, avenida de los Chopos, avenida de la Tribuna, portillo de Retamar (Urb. Fuente del Fresno); calle de Fuentes Claras, calle del Espinazo (Urb. Parquelagos), o también de exotismo: avenida de Toscana, avenida de Bohemia (Urb. Parquelagos).

En la urbanización más desarrollada (Fuente del Fresno) ya aparecen claros símbolos ciudadanos: señales de tráfico, buzones, *parterres*, etc.

Se usa la urbanización como un sucedáneo de la excursión a la sierra, pero dentro de una organización que además salvaguarda y da fe de la propiedad.

CUADRO 16

¿DESEA QUE SE PROHIBA EL PASO A LOS QUE NO SON DE LA URBANIZACION?

Respuesta	*Porcentaje*
Sí	31
No	67
No contestan	2

El niño es realmente el que más usa la urbanización, aunque no está dirigida a él, sino a su padre.

La relación de la gente tiene lugar en su mayor parte a través de los niños, lo que normalmente no sucede en la ciudad.

Hay una ansiosa espera de los propietarios para ver si este medio semiurbano pasa a ser totalmente urbano.

La temporada real de estío se alarga a regañadientes (muchas veces a pesar del mal tiempo, exceso del trabajo en la ciudad, etc.) para poder usar de alguna forma la parcela y el *chalet*. Es la lógica de la inversión.

Por su parte, el centro de deportes no tiene más lógica que dividir el terreno en trozos.

Dice el cartel de una urbanización: "Esto no está hecho por arquitectos, sino por urbanistas." Naturalmente, los "urbanistas" son los técnicos en la parcelación. Al menos por ahora.

La distribución del espacio en todas las urbanizaciones no responde a una lógica social, democrática, sino a la lógica de vender parcelas, más de las necesarias...

INTENTO TIPOLOGICO

A lo largo de este somero estudio sobre las urbanizaciones del *hinterland* de Madrid hemos ido observando que la forma de ocupación del espacio que está resultando de las urbanizaciones-parcelaciones madrileñas no puede ser encuadrada en ninguna de las categorías o tipos conocidos a lo largo de la Historia de los modos de ocupación del espacio español e incluso extranjero.

Procediendo de manera comparativa, se observa que cada una de las características que a continuación se exponen corresponden a fenómenos parecidos, pero no idénticos, lo que nos llevaría a un esbozo de una tipología de la ocupación del territorio en el que encuadrar la urbanización-parcelación madrileña.

La lista que a continuación se analiza y compara tiene como fin el ir diciendo, por exclusión, lo que no son las urbanizaciones

madrileñas, para, al final, emitir algunas hipótesis de lo que son y comprobarlas en trabajos futuros.

A) La urbanización-parcelación no es ciudad. Esto queda claro, puesto que no reúne las características de complejidad, de funciones y densidad de población mínimas para que pueda ser considerada como tal.

B) Las urbanizaciones-parcelaciones no son campo rural, ya que, como consecuencia de su actuación e implantación de infraestructuras y servicios, los agricultores han prácticamente desaparecido y el propio paisaje se ha transformado.

C) Las urbanizaciones-parcelaciones no son una forma de poblamiento rurbano, entendido en el sentido americano de la palabra, ya que ni reúnen las características rurales ni las características urbanas (pudiera darse la definición de forma de poblamiento rurbano a los espacios comprendidos en la campiña regada de la provincia de Guadalajara, entre Guadalajara y Alcalá de Henares).

Las urbanizaciones-parcelaciones forman parte legal del área metropolitana o de la megalópolis madrileña, pero no reúnen las características rurbanas de las megalópolis norteamericanas o europeas, dada la ausencia en el noroeste de Madrid de instalaciones de industria y del sector terciario.

D) Las urbanizaciones-parcelaciones tampoco son montaña o Naturaleza, en el sentido de espacios poco transformados por el hombre y accesibles y disponibles libremente a todos los ciudadanos.

E) Las urbanizaciones-parcelaciones no pueden considerarse ciudad-jardín, al menos en la tradición de Howard, de la que son ejemplos en Madrid la Colonia de El Viso, la Ciudad Lineal hasta hace unos años, etc.

F) Las urbanizaciones-parcelaciones no son el equivalente español a las comunidades suburbanas *(suburbs)* americanas.

G) Las urbanizaciones-parcelaciones no pueden compararse con el *habitat pavillonnaire* francés.

H) Las urbanizaciones-parcelaciones no son una reproducción de lo que históricamente eran las fincas de recreo de la burguesía urbana. No pueden compararse a las torres o quintas de Aragón, a los cármenes de Granada, a los cigarrales de Toledo, a los pazos gallegos.

I) Las urbanizaciones-parcelaciones y los *chalets* que en ella se construyen no pueden compararse a las casas de campo francesas que compran a los agricultores los residentes en las ciudades y que las restauran para pasar el tiempo libre (este fenómeno se produce en España únicamente en las masías catalanas).

J) Las urbanizaciones-parcelaciones no son las grandes fincas y cotos de caza o los cortijos andaluces, aunque intenten simularlos por la "propiedad del palmo de tierra".

De las exclusiones anteriores quedaría, pues, que la urbanización-parcelación es una forma distinta y nueva que tendría su equivalencia en el *lotissement* francés y que reuniría características que no son ni urbanas ni suburbanas, sino más bien ex urbanas, en el sentido de que están cerca de la urbe, pero no disfrutan de ella ni tampoco tienen las características de las comunidades suburbanas.

Esto es así como consecuencia de la lógica de la mercancía. El parcelador vende una mercancía llamada tierra previamente dividida en trozos. La principal consideración y racionalización del negocio consiste en hacer parcelas en número y tamaño tales, que puedan producir la máxima rentabilidad sin estudiar lo que eso lleva consigo en cuanto a coste de servicios de infraestructura, dispersión de la población, imposibilidad de dominio del espacio y del suelo por cada comprador de parcela de más de 3.000 ó 4.000 metros, etc. En otros casos, cuando el urbanizador, en lugar de optar por parcelas grandes, por considerar que no hay compradores suficientes, prefiere optar por parcelas pequeñas, dirigiéndose a una masa económicamente más débil, la lógica es la misma. Todas las demás consideraciones sociales o urbanísticas se subordinan a ésta.

La urbanización-parcelación es una caricatura de cada una de las formas de *habitat* anteriormente citadas. Los *commuters* norteamericanos, que viven permanentemente en la urbanización y trabajan en Estados Unidos, se convierten en Madrid en residentes en la urbanización del fin de semana únicamente. A lo más, en septiembre y en junio, cuando los niños tienen vacaciones, el *commuter* norteamericano se convierte en "Rodríguez" madrileño.

La urbanización es inseparable de la ideología del desarrollo y de los protagonistas y beneficiados de éste. En los diez últimos años españoles, nace y se extiende como la pólvora toda una serie de instituciones que acompañan al desarrollo. La principal de ellas es la promoción (polos de desarrollo y promoción) y el promotor. El promotor, caricatura española del empresario dinámico de Schumpeter, es una institución que compra terrenos rústicos a los agricultores, a pagar en bastantes años, o adquiere en aportación fincas rústicas de la aristocracia española y comienza a vender parcelas, afectando el dinero recogido en las primeras ventas para empezar las obras de urbanización. Esta es la fenomenología caricaturizada de la promoción especulativa a la española. Del estudio hemos obtenido datos muy interesantes, como el de una urbanizadora situada a 100 kilómetros al este de Madrid que compra los montes a 75 céntimos metro cuadrado, a pagar a los pastores de la sierra en ocho años, y que vende las parcelas ligeramente urbanizadas a 398 pesetas, también a cobrar en ocho años. Cabe preguntarse en última instancia: ¿El principal generador de la institución urbanización-parcelación es la ordenanza existente en el plan del Area Metropolitana de Madrid llamada "parque urbanizado", que es analizada críticamente en otros artículos de este número monográfico de la revista ARQUITECTURA?

En conclusión, el fenómeno de las urbanizaciones en la provincia de Madrid no es ni rural, ni urbano, ni suburbial, ni suburbano, ni rurbano. Tampoco Naturaleza o ciudad-jardín, aunque participa un poco de todo. Responde a la lógica individualista, parcelaria, especulativa y segregativa de los promotores y compradores del momento histórico español.