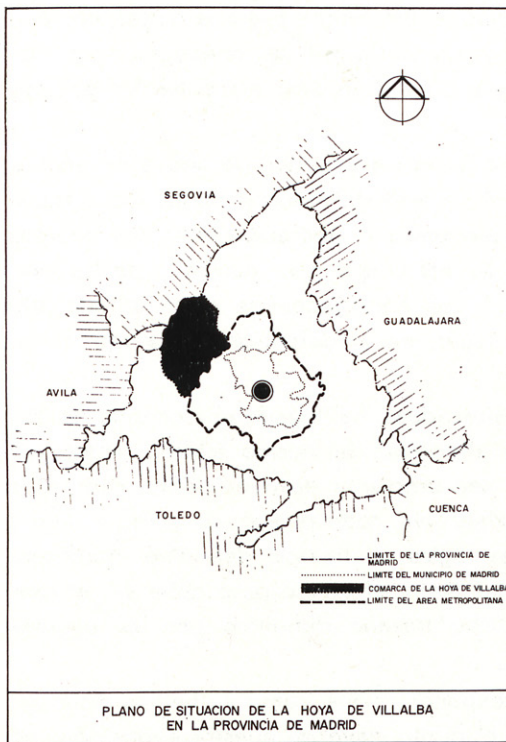


LA HOYA DE VILLALBA: CONSIDERACIONES SOBRE EL PRESENTE Y FUTURO DE UNA COMARCA EN LA PROVINCIA MADRILEÑA

NICOLAS URGOITI SORIANO. Doctor Arquitecto.



la cuenca hidrográfica del río Guadarrama y delimitada por el arco de círculo que forma la sierra de Guadarrama, extendiéndose desde la Maliciosa hasta el pico de Abantos (ver plano 2).

Su extensión superficial (713 kilómetros cuadrados) es algo mayor que la del Municipio de Madrid (607 kilómetros cuadrados), dos veces y media inferior a la del Area Metropolitana (1.727 kilómetros cuadrados) y algo menor a la décima parte de la extensión provincial (7.995 kilómetros cuadrados). Su población de hecho en 1965 arrojaba la cifra de 42.669 habitantes, lo que da una densidad media de 60 habitantes/kilómetro cuadrado, muy similar a la media española para esa época (63 habitantes/kilómetro cuadrado), superior a

la media provincial madrileña, una vez descontado el Municipio de la capital (51 habitantes/kilómetro cuadrado), e inferior a la media provincial (372 habitantes/kilómetro cuadrado), debido a la gran aglomeración demográfica que es Madrid-capital.

La Hoya de Villalba es una de las comarcas de la provincia madrileña más dinámicas desde distintos criterios (3), como se verá en algunos aspectos en este trabajo. Sin embargo, esta dinámica es relativa, pues el *hinterland* metropolitano madrileño tiene un escaso desarrollo: buena prueba de ello son las anteriores cifras de densidad, similares e incluso inferiores a la media española, y algunos otros indicadores que también acusan dicho fenómeno.

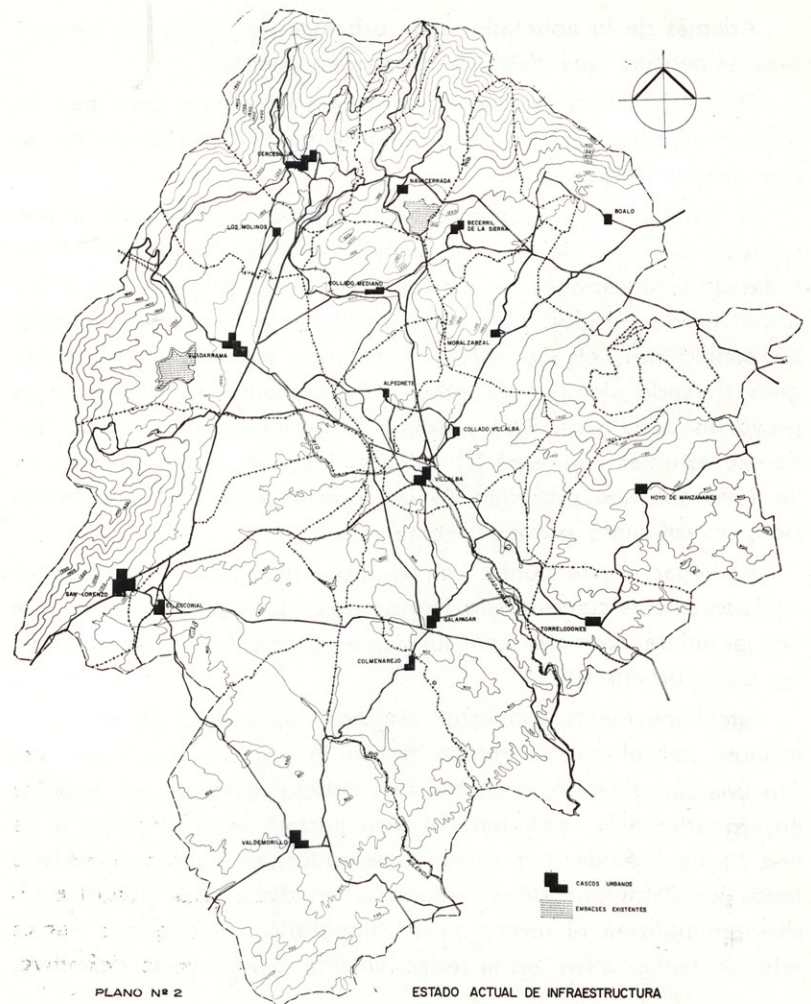
1 INTRODUCCION

El presente artículo es una síntesis de los puntos más destacados que se han elaborado hasta ahora en un estudio complementario al trabajo de información urbanística para el Plan Comarcal de la Hoya de Villalba (1). El énfasis del trabajo está puesto en los aspectos actuales y potenciales demográficos de dicha comarca, y para ello habrá que tocar numerosos temas más o menos generales. El panorama que describiremos a continuación será a la fuerza incompleto, debido a la falta de datos que existe a escala municipal o comarcal en la estadística actual española. Sin embargo, creemos que es suficiente para dar una idea del radical proceso de transformación que está sufriendo esta zona, como uno de los ejemplos más destacados dentro de los cambios que están operándose en los territorios limítrofes del Area Metropolitana de Madrid.

Este estudio consta de tres partes. La primera está dedicada a describir los aspectos actuales de la Hoya y su población permanente, tal y como los recogen los datos y estadísticas oficiales. En la segunda se esbozan algunos rasgos numéricos y espaciales del actual desarrollo residencial que está operándose en dicho territorio y de los impactos demográficos que pueden acarrear, con una crítica comparada entre el estado actual y el futuro. En la sección final expondremos algunas observaciones y conclusiones de tipo general y subjetivo como comentario al análisis efectuado en este estudio.

Antes de pasar a la primera parte del trabajo conviene dar algunos datos generales sobre la Hoya que den un marco inicial de referencia al lector.

La Hoya de Villalba constituye un conjunto de 17 Municipios colindantes situados al noroeste del Area Metropolitana de Madrid y en inmediato contacto con dicho límite administrativo, desde el cual dicho conjunto se extiende hasta el límite de la provincia de Madrid (ver plano 1) (2). Desde el punto de vista de geografía física, dicho conjunto se puede considerar más o menos como la comarca formada por la cabecera de



2 PANORAMA TRADICIONAL DE LA COMARCA

2.1. Demografía

En el gráfico 1 están indicadas las evoluciones de los índices de crecimiento de la población de hecho para distintos conjuntos de población. El haber definido dichos conjuntos en la forma en que se ha hecho ha sido para delimitar espacialmente tres áreas concéntricas: el "círculo interno", que corresponde a Madrid-Municipio; el "anillo intermedio", a Madrid (Área Metropolitana menos Municipio), y el "anillo externo", a Madrid (provincia menos Área Metropolitana) (ver plano 1). Sobre los crecimientos relativos de estos conjuntos hacemos las siguientes observaciones:

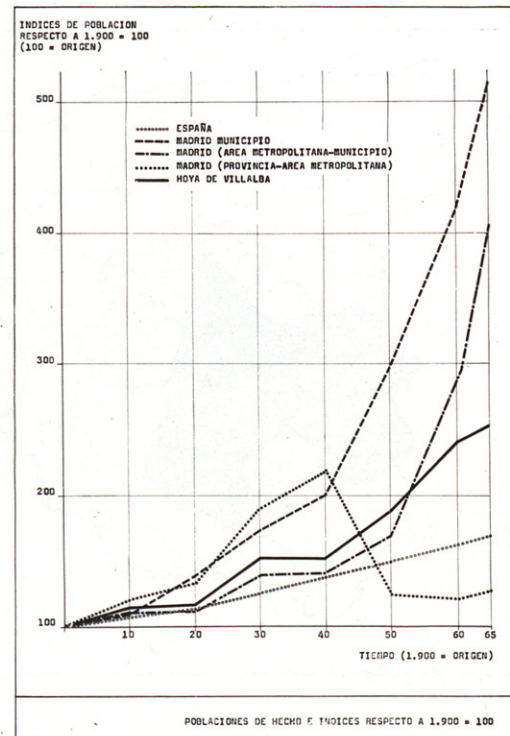
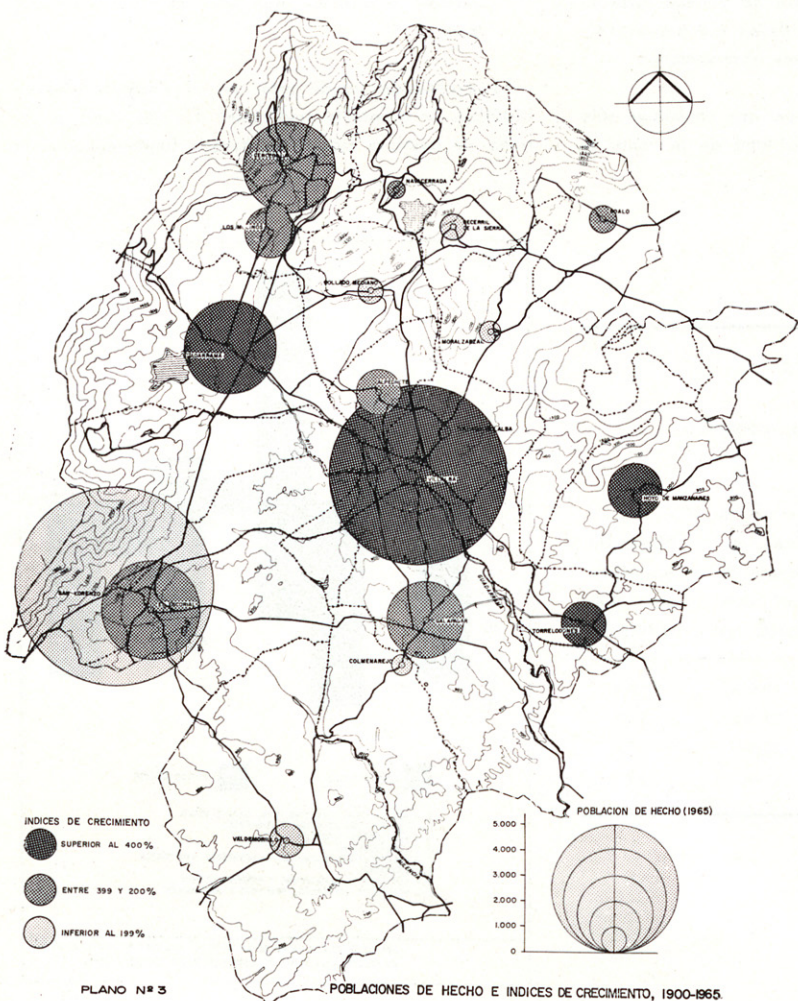
- La concentración demográfica de Madrid-Municipio se acentúa durante el período 1940-1950 como movimiento de sentido centripeto, que aún tiene gran fuerza de atracción demográfica. A partir del período 1950-1960, el anillo intermedio también incrementa su crecimiento demográfico, apareciendo, pues, una tendencia de sentido centrífugo de ocupación de dicho anillo por el aparente rebose demográfico del Municipio madrileño. En cambio, el anillo externo sufre un fuerte despoblamiento en el período 1940-1950, tendencia de la cual no se recupera aún.
- Dentro de este panorama, el crecimiento demográfico de la Hoya de Villalba no ha seguido esta tendencia de despoblamiento del anillo externo, aunque espacialmente la comarca se encuentre incluida en dicho conjunto, ofreciendo, en cam-

bio, un crecimiento más equilibrado de tipo lineal, situado entre las tendencias del anillo intermedio y el anillo exterior.

La importancia relativa de la tendencia de concentración puntual madrileña en este período, en comparación con la despoblación de su *hinterland* provincial, queda de manifiesto en las siguientes cifras: la población del círculo interno suponía en 1900 el 69,6 por 100 de la población provincial, mientras en 1965 dicha proporción ascendía al 87,6 por 100. La población del anillo intermedio constituye la misma proporción (4,4 por 100) sobre el total provincial para ambas fechas comparativas. En cambio, el anillo exterior suponía en 1900 el 26 por 100 de la población provincial, mientras en 1965 dicha proporción quedaba reducida al 8 por 100 del total provincial.

El tamaño y crecimiento relativo de las poblaciones permanentes dentro del contexto comarcal está reflejado en el plano 3. En él podemos distinguir tres zonas, que comprenden los desarrollos más importantes desde ambos puntos de vista:

- Un arco que comprende el oeste y norte de la comarca, incluyendo las poblaciones de San Lorenzo, El Escorial, Guadarrama, Los Molinos y Cercedilla.
- Una concentración en el centro de la comarca que comprende Alpedrete y Villalba.
- Otro arco que se extiende a lo largo del este de la comarca, englobando las poblaciones de Galapagar, Torreloredones y Hoyo de Manzanares.

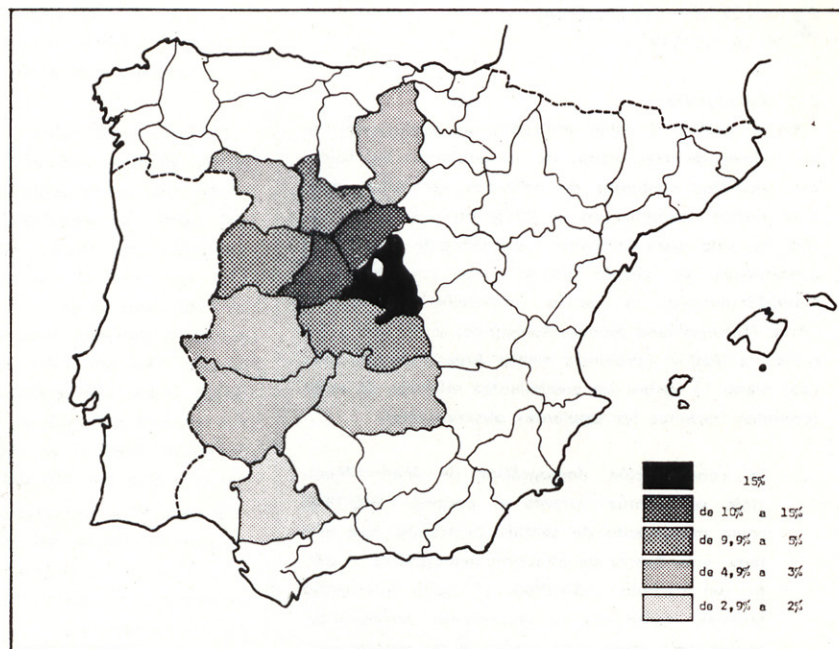
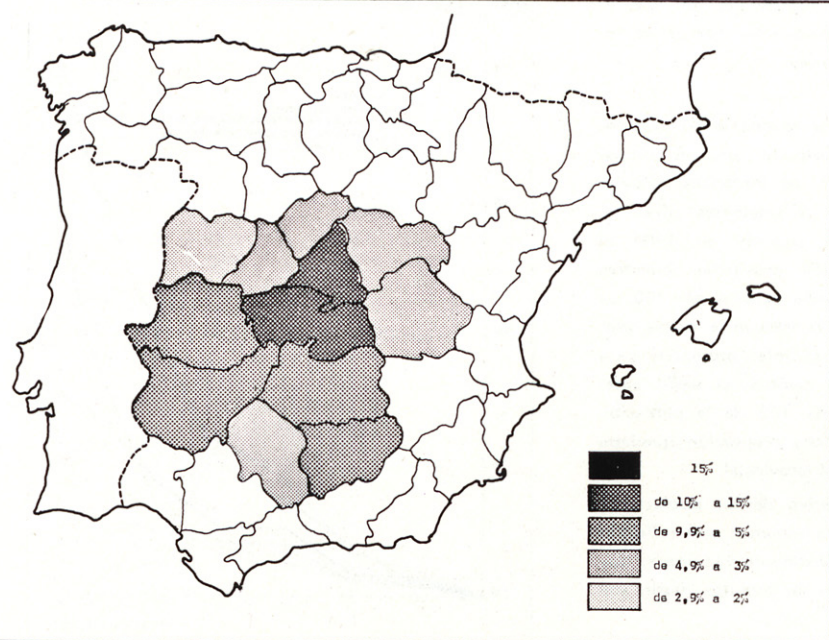


Es de notar que tres de las cuatro poblaciones con mayor índice de crecimiento están localizadas sobre la vía más importante de la comarca: la carretera nacional Madrid-La Coruña.

Dentro del crecimiento demográfico general merecen especial mención, si no por su aspecto cuantitativo, sí por su aspecto cualitativo, las corrientes migratorias de la Hoya dentro de estos últimos años. En los planos 4 y 5 se han señalado los orígenes de inmigración a la provincia de Madrid y a la Hoya para el período 1961-1965. Es interesante destacar la similitud de las tendencias observadas.

Para la provincia de Madrid, las provincias inmigradoras están agrupadas en un círculo cuyo centro está situado ligeramente al sur de la provincia, demostrando una mayor tendencia a emigrar a Madrid entre las provincias situadas meridionalmente respecto de dicha provincia. En el caso de la Hoya se mantienen como inmigradoras un buen número de las provincias comunes con Madrid-provincia, si bien se observa con toda claridad que las mayores modificaciones se deben a ser más intensas las inmigraciones que provienen de las provincias situadas a su noroeste.

Por otro lado, las emigraciones observadas a partir de la Hoya durante este período han tenido como destino casi único Madrid-capital o sus alrededores inmediatos. Relacionando entre sí ambos fenómenos migratorios, parece bastante razonable adelantar la hipótesis de que la comarca de la Hoya sirve, desde el punto de vista migratorio, como filtro o primera etapa de viaje de los inmigrantes que viniendo principalmente de las provincias situadas al noroeste de Madrid, atraídos por el mercado de empleo de Madrid-capital, hacen una primera escala en dicha comarca antes de establecerse en la capital. El motivo principal de dicha escala bien podría ser la dificultad inicial o carestía de la vivienda y de la vida existente en la capital: la familia inmigradora tendría unos gastos más reducidos en la comarca mientras el cabeza de familia trabajaba ya en la capital. Una vez encontrado el alojamiento necesario en la capital o efectuado un cierto ahorro para el desembolso inicial de venta o alquiler del piso, se llevaría



a cabo la segunda parte de la migración total. Sería interesante comprobar esta hipótesis con más datos y analizar si esta situación se repite en otras zonas provinciales madrileñas respecto a las provincias colindantes en cada zona.

2.2. Economía

Pasamos ahora a examinar algunos aspectos de la economía de la comarca que tienen relación con la demografía actual y futura de la zona. Empezaremos por observar algunos indicadores económicos sencillos, como los incluidos en el cuadro 1.

En todos ellos vemos que las cifras relativas a la Hoya de Villalba están por encima de la media española y del conjunto Madrid (provincia-capital) y por debajo, claro está, de las de Madrid-capital.

Todo ello apoya lo dicho anteriormente, de que relativamente es la Hoya una de las comarcas más desarrolladas de todos los alrededores del Área Metropolitana madrileña.

La única excepción a lo dicho se encuentra en las plazas de hostelería por 1.000 habitantes, caso en que es superior la cifra de la Hoya a la de Madrid-capital, dándonos ya una primera apreciación de la importancia relativa del sector turístico en dicha zona.

En el cuadro y gráfico 2 se resumen las cifras de empleo básico y local de la Hoya de Villalba respecto de España por sectores de actividades económicas (4). Sobre ellos hacemos las siguientes observaciones:

- El empleo básico de la Hoya, que constituye sólo el 30 por 100 del empleo total de la zona, se

encuentra distribuido en los sectores de la construcción, minas y canteras, y en menor proporción en los de comercio y servicios de electricidad, agua, gas y sanitarios.

- En este sentido sorprende que una comarca rural vagamente asociada con una cierta imagen ganadera y de tierra de pastos no ofrezca empleo básico en dicho sector y que al mismo tiempo no aparezcan unas dotaciones más considerables en los sectores de servicios como indicadores de la relativa importancia que tiene el turismo en esta zona.

La explicación puede estar en el siguiente análisis histórico: la economía tradicional de esta comarca se-
rrana, de bastante autonomía, basada fundamentalmente

CUADRO 1

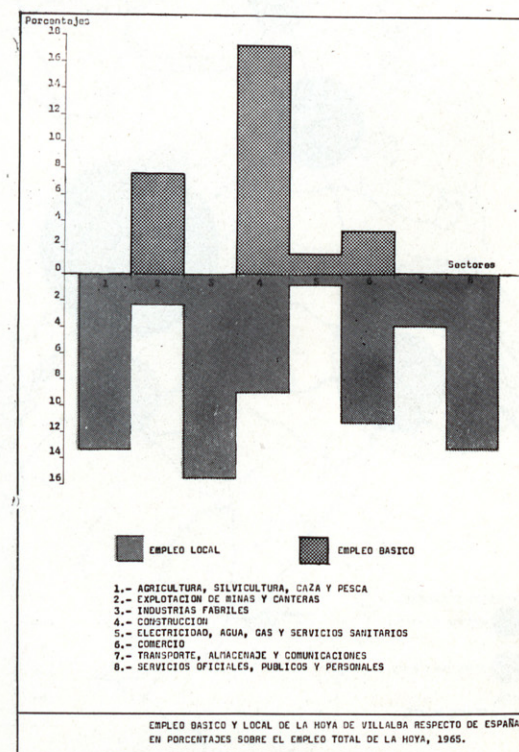
INDICADORES ECONOMICOS

ESTADISTICAS ECONOMICAS GENERALES

	Indicadores riqueza económica población			Indicadores desarrollo económico		
	Renta "per capita"	Presupuesto municipal por habitante (en pesetas)	Número de teléfonos por 1.000 habitantes	Número de camiones por 1.000 habitantes	Número de licencias comerciales por 1.000 habitantes	Plazas de hostelería por 1.000 habitantes
1. ESPAÑA	7.º	670	117	10	19,9	11,1
2. MADRID CAPITAL	9.º	1.270	330	21	27,5	10,9
3. MADRID PROV.-CAPITAL.	7.º	490	78	12	22,9	7,0
4. LA HOYA DE VILLALBA.	8.º	790	161	12	25,9	38,7

Procedencia bibliográfica:

- Anuarios del mercado español, Banesto, 1966-67.
- Anuario estadístico, I.N.E., 1967.
- Guía de hoteles de España, Ministerio Información y Turismo, 1968.
- Información urbanística de la Hoya de Villalba, 1967.



ESTIMACION DE EMPLEO BASICO Y LOCAL DE LA HOYA DE VILLALBA TOMANDO COMO BASE DE COMPARACION ESPAÑA. VALORES ABSOLUTOS Y PORCENTAJES

Empleo (sectores económicos)	Empleo total	Base económica respecto de España		Empleo en % sobre el total general de empleo			Empleo en % sobre totales sectoriales de empleo	
		Empleo básico	Empleo local	Empleo total	Empleo básico	Empleo local	Empleo básico	Empleo local
AGRICULTURA, SILVICULTURA, CAZA Y PESCA	1.624	0	1.624	13,4	0	13,4	0	100,0
EXPLOTACION DE MINAS Y CANTERAS	1.201	919	282	9,9	7,6	2,3	76,5	23,5
INDUSTRIAS FABRILES	1.895	0	1.895	15,6	0	15,6	0	100,0
CONSTRUCCION	3.215	2.114	1.101	26,5	17,4	9,1	65,7	34,3
ELECTRICIDAD, AGUA, GAS Y SERVICIOS SANITARIOS ...	296	202	94	2,4	1,6	0,8	68,2	31,8
COMERCIO	1.787	402	1.385	14,7	3,3	11,4	22,5	77,5
TRANSPORTES, ALMACENAJES Y COMUNICACIONES	480	0	480	4,0	0	4,0	0	100,0
SERVICIOS OFICIALES, PUBLICOS Y PERSONALES	1.615	0	1.615	13,3	0	13,3	0	100,0
TOTAL SECTORES	12.113	3.637	8.476	100,0	30,0	70,0	30,0	70,0

Procedencia: Elaboración de datos del censo de población y de las viviendas de España, 1960, y de la Información urbanística de la Hoya de Villalba, 1967.

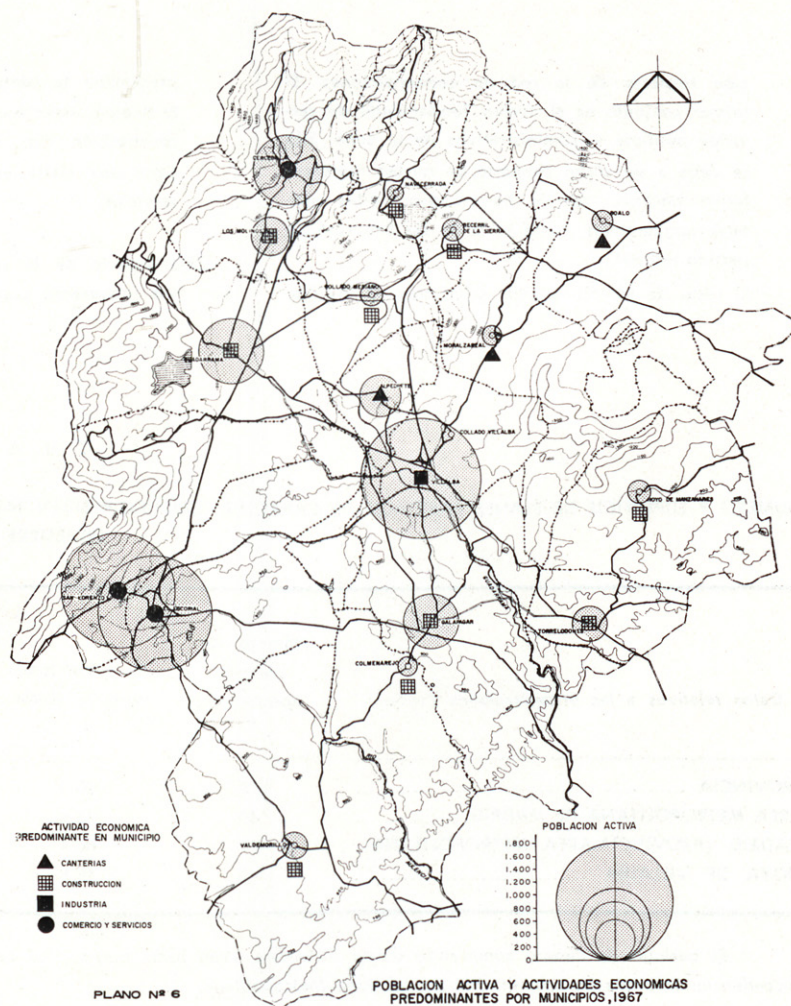
en el sector primario (principalmente la ganadería y pastoreo, cantería y agricultura), con algunos desarrollos sin importancia en los otros sectores, ha desaparecido de los núcleos de población más importantes y sólo subsiste de una forma inestable en los Municipios más pequeños. Una serie de transformaciones en algunos factores, generalmente externos a la comarca, está motivando, como argumentaremos más adelante, una alteración importante en la economía del área. La población activa ha pasado de estar ocupada en actividades predominantemente primarias a estar dirigida a proveer servicios y lugares de residencia a la población madrileña. Ello explica el actual auge del sector de la construcción, que ocupaba por sí solo en 1955 el 25 por 100 de la población activa, cifra muy alta comparada con la respectiva de la nación (7 por 100) o provincia (11 por 100) en 1960, y el mantenimiento en importancia del empleo en la cantería para proporcionar granito, que constituye el material de construcción típico de los alrededores serranos madrileños. Asimismo queda explicado el auge del comercio, principalmente en la rama de bienes perecederos y diarios. En cambio, en el sector de servicios, como también en el del comercio de bienes duraderos, se deja sentir la proximidad de Madrid, pues no existen apenas dotaciones o servicios a escala comarcal, aparte de la existencia de los organismos locales elementales. Un buen ejemplo como caso extremo del desplazamiento de empleo que ha habido entre los sectores mencionados de la agricultura-ganadería a la construcción es Navacerrada. El censo de 1900 arrojaba en dicho Municipio los siguientes porcentajes de población activa: 50 por 100 en el sector de la agricultura-ganadería y 5 por 100 en el sector de la construcción, mientras que el padrón de 1965 mostraba sólo un 5 por 100 en el primer sector y en cambio un 55 por 100 en el segundo.

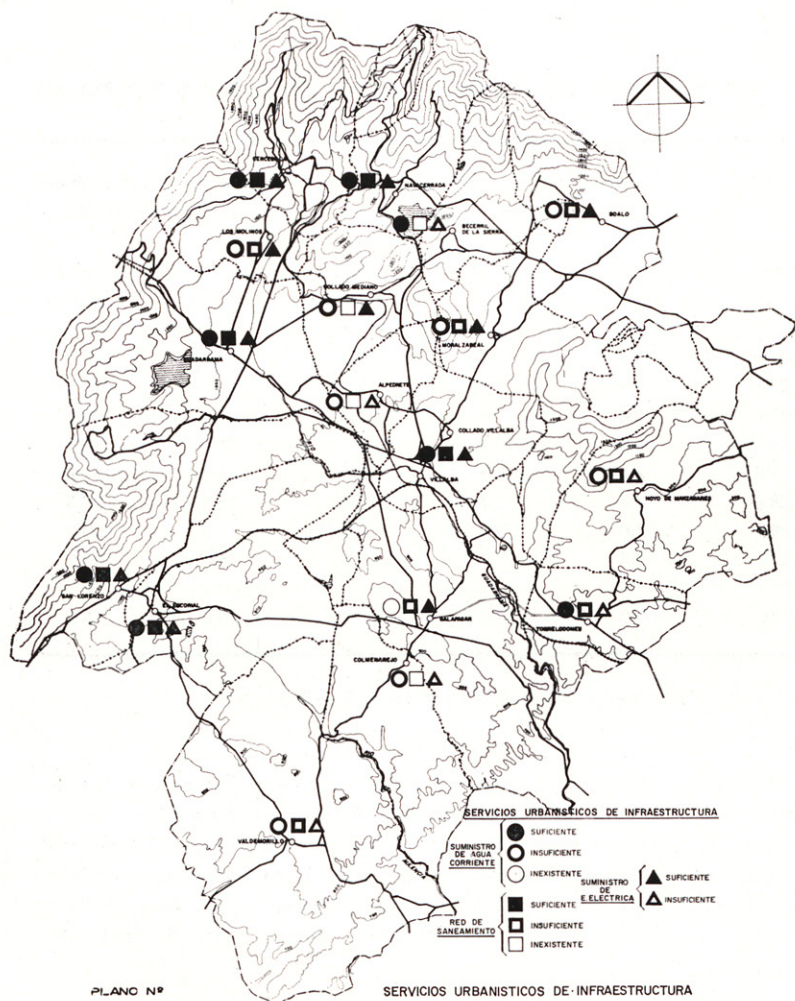
La distribución del empleo por actividades económicas revela una constitución económica comarcal poco desarrollada. La transición clásica de la mano de obra del sector agrícola al secundario o terciario, típica en zonas urbanas o suburbanas, se ha producido a la construcción, uno de los sectores industriales menos dinámicos y poco especializados. Su excesivo monocultivo, como

es el caso, es peligroso, al acusar fuertemente dicho sector los períodos de crisis económica.

En el plano 6 se han señalado la actividad predominante de cada Municipio desde el punto de vista del empleo, así como la respectiva población activa. Sobre él hacemos las siguientes observaciones:

-- Los dos únicos focos de empleo de una cierta importancia son el conjunto El Escorial-San Lorenzo y C. Villalba. Este último constituye el único asentamiento en cierta forma especializado en la industria (aproximadamente el 30 por 100 de su población activa), debido ello a su buena situa-





ción respecto de la red de comunicaciones. El primer conjunto es el núcleo fundamental de servicios públicos y administrativos de la zona. Ello se debe a ser dicho conjunto un núcleo representativo histórico que le ha impreso ciertas ventajas comparativas, como es la de ser San Lorenzo partido judicial.

— El resto de los Municipios salvo tres en los que

predomina la cantería (Alpedrete, Morzarzal y El Boalo), están basados casi exclusivamente en la construcción, con la excepción de Cercedilla, que tiene una cierta especialización en el sector de servicios.

Otro aspecto de la economía de servicios comarcal que será interesante para el análisis posterior que ha-

gamos son las dotaciones de servicios de infraestructura urbanísticos municipales, datos que están recogidos en el plano 7 (5). En él podemos observar que los Municipios que están peor dotados, y se podría decir en una situación crítica, son los de Galapagar, al no tener otro abastecimiento de agua que el suministrado por pozos, y los de Alpedrete, Becerril, Collado Mediano y Colmenarejo, que no tiene red de saneamiento. Los Municipios mejor dotados de servicios urbanísticos son prácticamente—salvo el caso de C. Villalba, que también está bien dotado—los situados directamente en la falda de la sierra de Guadarrama. Ello probablemente se debe a ser núcleos residenciales con más solera como zonas turísticas y, por tanto, mejor preparadas para acomodar los impactos demográficos en períodos punta de temporada, y en el caso del suministro de agua, indudablemente a la proximidad de las fuentes serranas.

3 OBSERVACIONES SOBRE LA TRANSICION ACTUAL DE LA COMARCA

3.1. Problemática general de la suburbanización metropolitana

Hasta este momento hemos ofrecido una visión parcial descriptiva de la Hoya como una comarca escasamente poblada, al igual que otras zonas a distancias similares de la capital, con toda una problemática demográfica y económica más o menos característica de estas zonas, en general mejor dotada que ellas, viéndose en algunos casos síntomas de que se están operando unos ciertos cambios en su estructura.

En esta parte del estudio vamos a examinar la naturaleza e importancia de estos cambios, que, como veremos, van a condicionar en una gran medida el futuro de la Hoya. Podríamos decir que el panorama expuesto en la primera parte es el que ofrecía la Hoya hace algunos años, adormecida aún en la estructura económica y demográfica tradicional de las comarcas serranas. Las características que vamos a describir ahora encuadran a la Hoya en unas perspectivas dinámicas y de transformación sustancial de la estructura anterior. En términos generales podemos denominar el fenómeno que está iniciándose como el de la suburbanización de la Hoya.

C U A D R O 3

NUMERO Y SUPERFICIE DE PLANES PARCIALES DE CARACTER TURISTICO-RESIDENCIALES APROBADOS POR EL AREA METROPOLITANA DE MADRID * DURANTE EL PERIODO DICIEMBRE 1966-MAYO 1969

Datos relativos a las urbanizaciones (zona)	Número de planes aprobados	% sobre total de la provincia	Superficie que representan (Ha.)	% sobre total de la provincia	Superficie media del plan (Ha.)	Superficie de la zona (Km ²)	Porcentajes de superficie de los planes sobre la superficie de la zona
PROVINCIA	119	100,0	13.281	100,0	112	7.995	1,7
AREA METROPOLITANA DE MADRID	40	33,6	7.523	56,6	188	1.727	4,3
MADRID (PROVINCIA-AREA METROPOLITANA).	79	66,4	5.758	43,4	73	6.268	0,9
HOYA DE VILLALBA	43	36,1	2.246	16,9	52	713	3,2

* El período de tiempo comprende desde diciembre 1966 hasta mayo 1969 (dos años y seis meses).

Procedencia: Información suministrada por el Area Metropolitana.

Debido a lo reciente que es esta tendencia y a la escasez de datos existente, no ha sido fácil el obtener cifras. Sin embargo, tenemos algunas, que expondremos a lo largo de este capítulo y que creemos dan un primer panorama de dicho fenómeno.

En el cuadro 3 se han recogido las cifras relativas a los planes parciales de tipo turístico-residencial aprobados por el Área Metropolitana en los últimos dos años y medio. En él vemos cómo la Hoya, que sólo supone el 8,9 por 100 de la superficie provincial, contiene el 36,1 por 100 de los planes parciales aprobados en la provincia o el 16,9 por 100 de la superficie de dichos planes. En relación con el conjunto Madrid (provincia menos Área Metropolitana), la Hoya contiene más de la mitad del número de planes parciales de dicho anillo y casi la misma proporción en superficie, mientras que sólo representa el 11,4 por 100 de la extensión de dicho territorio. Además, el porcentaje de superficie que supone la extensión de los planes parciales aprobados sobre el territorio total de la Hoya es el 3,2 por 100, cifra bastante cercana a la respectiva del Área Metropolitana (4,3 por 100), destacando ambas claramente sobre la del conjunto Madrid (provincia menos Área Metropolitana), que supone el 0,9 por 100 de la superficie de dicho territorio.

Todo ello nos indica que quizá la Hoya de Villalba es la zona periférica madrileña donde mayor número de promociones residenciales se están haciendo en estos años (6). La pregunta inmediata es: ¿A qué se debe el comienzo de la suburbanización general en el anillo intermedio y periférico y en especial a la concentración que se observa en la comarca de la Hoya? A continuación exponemos algunas hipótesis, las cuales, aunque no confirmadas aquí con datos, resultan un tanto evidentes. La mayoría de ellas se referirá al fenómeno en general, aunque citemos algunas razones refiriéndonos al caso concreto de la Hoya.

Es ya de todos conocido el hecho de que el turismo, en general, ha evolucionado de estar reservado a unos ciertos grupos sociales numéricamente reducidos a ser un movimiento que contiene cada vez un mayor número de estratos sociales y, por tanto, de mucha mayor importancia numérica. El fenómeno va ligado con el desarrollo económico del país; en términos generales, a mayor grado de desarrollo corresponde una mayor importancia o incremento del turismo practicado por sus habitantes. Dentro del panorama nacional, el rápido proceso de desarrollo por el que ha pasado España en los últimos años está significando una transformación en una serie de aspectos económicos relacionados que probablemente conducen a un aumento en el turismo nacional e inciden de muy diversas maneras sobre el planeamiento territorial. Un par de ejemplos numéricos nos darán idea de la magnitud del cambio operado. Considerando como indicador de la variación del turismo nacional el número de informaciones facilitadas a españoles por las oficinas de turismo nacionales y tomando como año base 1951 = 100, dicho índice ascendía a 148 en 1960 y 402 en 1968: se observa claramente un gran aumento relativo al decenio 1950-1960 en los últimos ocho años (7). Una de las mayores transformaciones que el desarrollo económico está creando en el planeamiento territorial es el debido al incremento espectacular del parque de vehículos nacional, que pasa de constituir 205.859 vehículos en 1950 a 999.667 en 1960 y a 3.538.187 en 1968, suponiendo una evolución del grado de motorización de 7 a 33 y

105 vehículos por 1.000 habitantes, respectivamente, para cada año mencionado.

Aunque el fenómeno del viaje de fin de semana o día festivo sea un tipo de turismo muy particular, también participa en general de la relación observada anteriormente con el grado de desarrollo económico del país. Las grandes áreas metropolitanas de los países económicamente desarrollados se convierten los finales de semana en emisores primero y receptores después de fuertes movimientos pendulares de población en busca del descanso, esparcimiento, deporte o simplemente alejamiento y cambio de atmósfera del quehacer cotidiano. Los datos de tráfico son buenos indicadores de estos movimientos. La intensidad media de tráfico en los domingos, según el registro de aforo de la carretera nacional VI, situado en C. Villalba (justo antes de la desviación de la carretera al puerto de Navacerrada), pasó de 14.766 vehículos en 1960 a 25.939 en 1967, constituyendo en ambos casos 2,1 y 1,7 veces, respectivamente, las intensidades medias diarias de tráfico en dichos años. Teniendo en cuenta que casi todo el tráfico festivo es de recreo, dichas cifras representan cantidades considerables como medias anuales.

Relacionado con el fenómeno anterior está el de la adquisición de una segunda vivienda por parte de la familia residente en zona urbana, bien para pasar el fin de semana o las vacaciones de temporada. Aunque en nuestro país no tengamos este tipo de datos sobre tema tan importante desde el punto de vista del planeamiento, podemos observar los datos de algunos países, y en especial de algunos recientes estudios en Francia (8). En los Estados Unidos y en Suecia, aproximadamente el 20 por 100 de los hogares urbanos y suburbanos tienen una segunda vivienda. En la región parisense existían 300.000 segundas viviendas en 1962, que suponían una tercera parte del total de dicho tipo de viviendas existentes en Francia para tal fecha. En 1967, un muestreo realizado en este último país mostraba que el 18 por 100 de los hogares franceses tenían acceso a una segunda vivienda (9), dato que le llevó a concluir a Hugh D. Clout que parece razonable suponer que se llegue a que el 30 por 100 de los hogares franceses tengan acceso a segundas viviendas antes de dos décadas.

Refiriéndonos a las urbanizaciones aprobadas por el Área Metropolitana, según quedan reflejadas en el cuadro 3, podemos hacer unas hipótesis crudas para ver el total provincial de viviendas en urbanizaciones turístico-residenciales que suponen las superficies de dichas urbanizaciones. Utilizando unos módulos de viviendas por hectárea de cinco y diez, resultan cifras comprendidas entre 70.000 y 130.000 viviendas, lo cual nos da, suponiendo una composición familiar de cuatro personas por familia, una población comprendida entre 300.000 y 500.000 habitantes. Dichas cifras son demasiado altas para suponer que todas estas viviendas sean, o vayan a ser, segundas residencias en una aglomeración urbana del tamaño de Madrid en estos momentos, teniendo en cuenta que existen ya cantidad de segundas viviendas en colonias veraniegas o urbanizaciones en la provincia que no están contabilizadas en las cifras antes mencionadas. Por tanto, suponemos que, por un lado, habrá una parte cuyo destino sea convertirse en la primera vivienda de sus residentes: estaríamos, pues, ante el fenómeno, ya ocurrido o en pleno desarrollo en otras áreas metropolitanas mundiales, de la emigración o éxodo de las residencias centrales de la ciudad a su *hinterland* de influencia. Por otro lado, está el hecho

probable de que el uso de una buena parte de las urbanizaciones quede congelado de momento al ser utilizado el suelo de estas urbanizaciones como inversión de capital por parte de los propietarios. Sobre ambos aspectos hacemos algunos comentarios.

El primer fenómeno sería el caso de la típica "huida a los suburbios" (*flight to the suburbs*). Otra vez tropezamos con la enojosa dificultad de no tener datos existentes que nos indiquen el estado de este acontecimiento en el caso de Madrid. Sin embargo, lo que sí se puede afirmar, como fenómeno ligado al anterior, es que lo que se está produciendo es el rebosamiento o desparramamiento urbano de Madrid. Ya vimos en los datos estadísticos de la primera parte que dicho fenómeno se empezaba a detectar a partir de los años cincuenta en el Área Metropolitana de Madrid. Basta con comparar planos de Madrid en distintas décadas recientes para observar el ritmo de crecimiento de la estructura urbana: la misma hoja del plano 1:50.000 de Madrid del Instituto Geográfico y Catastral, efectuado en 1962, ha quedado totalmente rebasada. En relación con la comarca que nos interesa, la carretera nacional Madrid-La Coruña se está convirtiendo en el tramo Madrid-Guadarrama en un auténtico corredor urbano espontáneo, estructurado por la autopista y el ferrocarril.

El segundo aspecto se debería, como hemos dicho, a la utilización del suelo suburbano como una inversión de capital con una cierta rentabilidad. En el caso que nos atañe, se tratarían de operaciones efectuadas por muchos individuos que adquieren parcelas en este tipo de urbanizaciones sin ánimo de edificar en general, como inversiones con escaso riesgo, puesto que tienen una zonificación aprobada y una rentabilidad probablemente sustanciosa cuando el crecimiento de Madrid se aproxime más a la zona. Aunque no conocemos la importancia relativa de este comportamiento, sí sabemos que es un hecho su existencia, comprobada a través de conversaciones con técnicos, promotores y propietarios.

En cuanto a la Hoya de Villalba se refiere, parece ser ésta una de las zonas que entre los territorios colindantes con el Área Metropolitana mayores atractivos pueden ofrecer a la población madrileña como lugares adecuados de esparcimiento y asentamiento de primeras o segundas residencias. Ello es debido en buena parte a las características que desde el punto de vista de recursos o condicionantes naturales y artificiales posee dicha área, así como de la accesibilidad de dicha zona a Madrid, aspectos que describimos a continuación.

A una distancia inferior a 50 kilómetros de la capital ofrece la Hoya zonas inmediatas a las únicas instalaciones de deporte invernal de la región madrileña. La existencia de noches frescas y temperaturas más bajas a las de Madrid-capital durante el día en verano hacen que sea la Hoya un lugar ya tradicional de veraneo. Al mismo tiempo tiene zonas de interés monumental, como el conjunto escurialense; zonas forestales de pinares tupidos y extensos encinares, e incluye embalses actuales, como el de Navacerrada o la Jarosa, o futuros, como el de Valmayor, en la zona de Valdemorillo, de más de 15 kilómetros de longitud. Existen además amplias y espectaculares panorámicas sobre la submeseta norte y sur, con elementos singulares, tales como el pico de Abantos, puerto de la Fuenfría, Siete Picos, la Maliciosa y la sierra de Hoyo de Manzanares. Todo ello hace que existan abundantes lugares en la comarca, de muy variada naturaleza, apropiados para excursiones, deporte y recreo.

SUPERFICIES OCUPADAS POR URBANIZACIONES RESIDENCIALES

	Casco + colonias existentes	Urbanizacio- nes aproba- das por el Area desde XII-1966 hasta V-1969	Urbanizacio- nes en tra- mitación	Urbanizacio- nes no tra- mitadas ni aprobadas por el Area	TOTALES
SUPERFICIE EN HECTAREAS	1.893,00	2.246,00	1.002,50	1.376,25	6.517,75
PORCENTAJE SOBRE TOTAL MUNICIPIOS ...	29,0	34,5	15,4	21,1	100,0

Por otro lado, resulta ser la Hoya quizá la zona periférica más accesible a Madrid-capital, tanto desde el punto de vista de transporte público como privado. En principio, todos los Municipios de la comarca están situados a menos de una hora de recorrido, en tiempo, del centro de Madrid, en condiciones normales de tráfico. Suponiendo el conjunto Collado Villalba-La Estación como el centro de gravedad aproximado del territorio de la comarca o el punto de máxima accesibilidad intracomarcal, la distancia al centro de Madrid sobre la autopista de la carretera nacional VI viene a ser de 40 kilómetros o media hora de tiempo de viaje en día no festivo. Por otro lado, el servicio de ferrocarril, que funciona ya como suburbano a través del sistema de enlaces ferroviarios, hace que sin trasbordo se pueda estar desde Collado Villalba en menos de una hora en cualquier estación del eje norte-sur, que bajo la Castellana discurre desde la estación de Atocha a la de Chamartín.

Una vez expuestas estas hipótesis generales sobre la suburbanización metropolitana, con algunas observaciones referidas concretamente al caso de la Hoya de Villalba y a las buenas condiciones que dicha zona ofrece para que dicho fenómeno se desarrolle en ella con mayor intensidad, pasamos a examinar las características de la ocupación actual urbanística de esta comarca. Para ello distinguiremos dos aspectos dentro de esta categoría. Por un lado, las características generales y demográficas de la ocupación residencial propiamente dicha de la Hoya y, por el otro, los rasgos fundamentales del espacio libre que aún mantiene dicha comarca en relación con su potencial de ocupación demográfica.

Ambos aspectos atañen a grupos demográficos concretos. El primero comprende sus actuales residentes y los presentes o futuros madrileños que disfrutan de una segunda vivienda en las urbanizaciones de la comarca, así como a los madrileños que trasladan su única residencia de la capital hacia esta comarca, grupo este que si bien no tiene mucha importancia cuantitativamente ahora, la puede tener más en un futuro. El segundo aspecto comprende a estos grupos demográficos anteriores, más la población metropolitana total madrileña, como beneficiarios de los recursos naturales que esta comarca ofrece. Vamos a exponer primero las características de ocupación del primer aspecto.

3.2. Ocupación residencial actual de la Hoya de Villalba

En el plano 2 tenemos marcados esquemáticamente la ocupación de territorio que suponían los cascos ur-

banos en el período 1945-1950. En el plano 8 tenemos marcadas las urbanizaciones ejecutadas, aprobadas o en tramitación, puesto al día a primeros de junio de 1969 (10). En el cuadro 4 tenemos algunos datos en porcentajes sobre lo que representan dichas urbanizaciones. Sobre ambas informaciones hacemos los siguientes comentarios:

- De la superficie prácticamente insignificante que representaban las zonas de vivienda agrupada en el período 1945-1950 se ha pasado en algo más de veinte años a tener ocupado, aprobado o en tramitación cerca del 10 por 100 del territorio de la Hoya como zonas residenciales.
- Dada la auténtica constelación de urbanizaciones diseminadas por todo el territorio sin que se vea ningún criterio de planeamiento en su aprobación, no parece que haya existido ningún control en la selección de asentamientos para los planes parciales turístico-residenciales por parte de los organismos competentes. Más bien parece que simplemente han sido aprobados los que han sido promovidos. Esta situación queda afirmada si se tiene en cuenta que sólo ha habido tres urbanizaciones denegadas de todas las tramitadas por el Area Metropolitana en el período diciembre 1966-mayo 1969 [ver (6)].
- Ello nos lleva a concluir que probablemente los planes parciales en tramitación van a ser aprobados también, cuanto más que algunos de ellos son urbanizaciones ya realizadas, cuya tramitación se reduce a ser una nueva legalización.
- Entre los planes parciales en ejecución o ejecutados no tramitados por el Area encontramos toda suerte de casos: urbanizaciones empezadas anteriormente a requerirse la aprobación del Area, urbanizaciones clandestinas (realizadas sin los debidos trámites a través del Area), etc. (11).
- Dentro de la mencionada dispersión de las urbanizaciones promovidas parecen distinguirse, sin embargo, algunas tendencias de localización. La más destacada es el gran número de promociones en marcha a lo largo de la carretera nacional VI. También merece mencionarse el número de urbanizaciones que se han situado formando un arco desde Guadarrama a Boalo, incluyendo Los Molinos, Cercedilla, C. Mediano, Navacerrada y Becerril.
- Existe una evidente falta de coordinación entre los organismos públicos de competencia en esta comarca, cuando ha habido planes parciales apro-

bados recientemente, e incluso en ejecución, que van a ser inundados en parte por la presa de Valmayor, en el término de Valdemorillo.

- Los servicios y dotaciones que proveen los planes parciales son a veces reservados para el uso de los propietarios de las urbanizaciones; así, la superficie exigida por las normas como verde público es frecuentemente interpretada como verde de uso exclusivo para los propietarios.
- De entre los 17 Municipios sólo hay dos que tengan planes generales de ordenación urbana aprobados, y no existe ningún plan, avance o esquema de planeamiento director otro que unas normas subsidiarias para la tramitación y aprobación de planes especiales de carácter turístico-residencial en los Municipios de la provincia de Madrid, excluidos los del Area Metropolitana.
- Por otro lado, el suelo que quede aprobado como residencial se puede considerar como un derecho adquirido por el propietario, dado el actual marco legal urbanístico. Debido a la generosidad en las aprobaciones, dicho trámite se presta a que los propietarios, efectuando planes parciales, se aseguren unos derechos y un determinado planeamiento que a la hora de ser considerado en un marco más amplio resulte insuficiente dentro del encuadre y necesidades municipales, comarcales y regionales.
- Al mismo tiempo, la aprobación masiva de los planes promovidos con escasa atención a la localización de ellos sienta unos precedentes implícitos para los propietarios que sin haber aún promovido están situados en los intersticios de territorio situados entre planes aprobados.

En conclusión, podemos decir que la acción pública se encuentra totalmente rebasada por la acción privada, en particular en cuanto se refiere a:

- Ejecución de un planeamiento que partiendo de un marco regional-comarcal sienta las directrices y especificaciones a las cuales deba ceñirse todo tipo de planeamiento a menor escala que se desarrolle en el territorio.
- Control de implantar la debida tramitación legal en todos los planes parciales promovidos.
- Coordinación entre los diferentes organismos públicos competentes para llevar a cabo las labores de planeamiento.

Como colofón de estos datos damos en el cuadro 5 y plano 9 las hipótesis de asentamiento de población, suponiendo que las urbanizaciones aprobadas en el período anterior tuviesen unas densidades comprendidas entre una mínima (siete viviendas por hectárea) y otra máxima (10 viviendas por hectárea) establecidas de acuerdo con la experiencia de las urbanizaciones aprobadas por el Area. Sobre estos datos, en comparación con algunos otros del estudio, hacemos los siguientes comentarios:

- El impacto de población que implicarían las ocupaciones de los planes parciales aprobados en dos años y medio suponen cerca del doble al triple de la población permanente en 1965. El mayor impacto sería el que afectase a Valdemorillo, que con una población permanente de 1.328 habitantes en 1965, tendría una población comprendida entre los 16.000 y 23.000 habitantes sólo en los

CONTRASTACION DE LA POBLACION ACTUAL CON LA POBLACION HIPOTETICA ESTIMADA SOBRE PLANES PARCIALES APROBADOS, DESDE XII-1966 HASTA V-1969

Urbanizaciones (municipios)	Superficie total de las urbanizaciones (Ha.)	Hipótesis de asentamiento de población en urbanizaciones		Población de hecho 1965	Porcentaje sobre población de hecho en 1965	
		Mínima 35 hab./Ha.	Máxima 50 hab./Ha.		Mínima	Máxima
ALPEDRETE	103	3.605	5.150	1.668	216,1	308,7
BECERRIL	—	—	—	876	—	—
BOALO	93	3.255	4.650	935	371,5	530,8
CERCEDILLA	2	70	100	3.708	1,8	2,6
COLMENAREJO	—	—	—	722	—	—
COLLADO MEDIANO	31	1.085	1.550	1.019	106,4	152,1
EL ESCORIAL	372	13.020	18.600	3.875	336,0	480,0
GALAPAGAR	211 *	7.385	10.550	2.934	251,7	359,5
GUADARRAMA	210	7.350	10.500	3.601	204,1	291,5
HOYO DE MANZANARES	1	35	50	2.107	1,6	2,3
LOS MOLINOS	12	420	600	1.844	22,7	3,2
MORALZARZAL	43	1.505	2.150	838	179,5	256,5
NAVACERRADA	113	3.955	5.650	635	622,8	889,7
SAN LORENZO	95	3.325	4.750	7.941	41,8	59,8
TORRELODONES	76	2.660	3.800	1.725	154,2	220,2
VALDEMORILLO	458	16.030	22.900	1.328	1.207,0	1.724,3
VILLALBA (COLLADO)	426	14.910	21.300	6.913	215,7	308,1
TOTAL COMARCA	2.246	78.610	112.300	42.669	184,2	263,2

* Se carece de la superficie de dos urbanizaciones.

Procedencia bibliográfica: Información urbanística de la Hoya de Villalba, 1967. Datos facilitados por el Area Metropolitana.

planes parciales ya aprobados (existe una superficie equivalente en planes parciales en tramitación). Otros importantes serían los que afectasen a Collado Villalba (de 15.000 a 21.000 habitantes), El Escorial (13.000-19.000 habitantes) y, por su magnitud relativa a la población actual, Navacerrada (población 1965: 635 habitantes; población planes parciales aprobados: de 4.000-6.000 habitantes), Galapagar (población 1965: 2.934 habitantes; población planes parciales aprobados: de 7.000-10.000 habitantes), etc.

— Es un tanto dramático comparar estos planos, 8 y 9, y cifras con el estado de los servicios urbanísticos reflejados en el plano 7. Así, Valdemorillo resulta con dotación de agua y saneamiento insuficiente en la actualidad; Galapagar no tiene abastecimiento de agua corriente; Alpedrete, sin red de saneamiento, tiene una superficie aprobada para acomodar de 3.500 a 5.000 habitantes.

Análogamente, la población potencial hipotética que se puede suponer para la comarca en un futuro primer horizonte es el resultado de aplicar los módulos mínimo y máximo de densidad a las superficies de las áreas urbanizadas ya, proyectadas o en tramitación. Claro está que no todas estas últimas urbanizaciones tienen por qué ejecutarse, pero también es cierto que puede haber otras posteriormente tramitadas que se lleven a cabo después; ante la falta total de datos (12), suponemos que ambos efectos puedan ser contrarrestados.

Las cifras estimadas de población están recogidas en el cuadro 6. Como podemos observar, las dos hipótesis mínima y máxima acotan un intervalo comprendido

aproximadamente entre los 225.000 y 325.000 habitantes, cifras que suponen entre cinco y siete veces la población permanente existente en 1968 (43.714 habitantes). Siendo el problema de abastecimiento del agua el más acuciante desde el punto de vista urbanístico en esta comarca, conviene señalar que este primer horizonte de crecimiento de población coincide bastante bien con la cifra señalada para la primera etapa de la segunda fase (250.000 habitantes) del Plan General de Abastecimiento de Agua a los Pueblos de la Sierra de Guadarrama (13).

La pregunta que nos podemos plantear ahora es cuándo en el tiempo podemos alcanzar este horizonte de población. Desdichadamente, no existen, al menos en nuestro conocimiento, suficientes datos fidedignos para llevar a cabo estas proyecciones en la actualidad. Necesitaríamos tener cifras tales como la evolución de la población de temporada en los últimos diez a veinte años; el ritmo de ventas, construcción y ocupación de las urbanizaciones residenciales promovidas en estos últimos años; uso relativo de las viviendas y porcentaje entre los compradores, de residentes permanentes o que piensan ser residentes, etc. Esperamos que algunos de los estudios de este número de la revista, y concretamente el trabajo dirigido por M. Gaviria, aporten información sobre el tema. De todas maneras, es posible que a través de la Sección Provincial del Area Metropolitana de Madrid se lleve a cabo una encuesta sobre las urbanizaciones que arrojen datos interesantes sobre el desarrollo y ritmo de ocupación de dichas promociones.

Una vez que tengamos estos datos será posible hacer algunas estimaciones del crecimiento demográfico,

desglosándolo en las diferentes partes que lo compongan. Aparte del crecimiento neto de la población permanente, en este caso no de gran importancia en su peso final en las proyecciones, habrá que estimar el ritmo de ocupación territorial del suelo destinado tanto a primeras como a segundas viviendas e inversiones en suelo urbanizado. Si nos fijamos de las tendencias históricas observadas en otras áreas metropolitanas, sucederá el siguiente proceso, más o menos natural en las actuales circunstancias: en el futuro inmediato habrá un predominio claro de ocupación territorial en la comarca para segundas residencias e inversiones en suelo, siendo una parte poco importante la constituida por primeras residencias (refiriéndonos por ello al éxodo de la capital a la zona suburbana). Poco a poco irán invirtiéndose estas proporciones a medida que el Area Metropolitana se suburbanice más densamente, para probablemente acabar en un futuro más lejano existiendo un predominio de primeras residencias sobre segundas. Sin embargo, es probable que en los Municipios situados a mayores alturas, como Cercedilla, Los Molinos, Navacerrada, Becerril, no llegue a darse dicho predominio por el rigor climático de los inviernos.

3.3. Espacios libres existentes en la Hoya de Villalba

Una vez examinada la situación actual y problemática futura de las urbanizaciones en la comarca, vamos a estudiar ahora algunos aspectos de los espacios libres que aún existen en la Hoya. Ello está relacionado con la posibilidad de aumento de las extensiones urbanizadas y con la preservación de zonas abiertas al público —futuros parques regionales— para que puedan ser dis-

frutadas por el total de la población metropolitana madrileña.

Para ello hemos empezado por establecer algunos criterios que sirvan para delimitar superficies de territorios no utilizables para urbanizar. En principio se han considerado dos:

- Descontar las superficies de los montes de patrimonio del Estado localizados en la Hoya.
- Descontar las superficies de terreno de suelo bruto desnudo y las de pendientes superiores al 25 por 100.

En principio estas superficies quedarían como reservas de espacios abiertos en este que podríamos llamar criterio mínimo de reservas verdes. En el cuadro 7 están reflejados los porcentajes que resultan de medir las distintas superficies a restar para obtener el porcentaje de suelo libre. Hemos descontado la superficie de embalses, infraestructura (14), y superficie total a urbanizar, aparte de los criterios mencionados antes. Del examen del cuadro 7 y plano 10 resaltamos los siguientes aspectos:

- Utilizando estos criterios, queda como superficie total a descontar prácticamente el 35 por 100 del territorio de la Hoya, quedando, por tanto, el 65 por 100 como superficie de suelo a desarrollar para usos urbanos y reservas en general. Dentro de la superficie a descontar queda incluido cerca de un 23 por 100 de suelos brutos desnudos o con pendientes superiores al 25 por 100, que se podrían destinar en principio para la creación de parques regionales.
- Los Municipios más pegados a las laderas de la sierra de Guadarrama son los que menos superficie libre incluyen, teniendo Cercedilla y Navacerrada porcentajes de superficie libre inferiores al 25 por 100 de su territorio municipal.

Además de estos criterios, hemos hecho una segunda selección más restrictiva, incorporando a los anteriores dos más que definen unas superficies interesantes a conservar como libres desde el punto de vista del planeamiento físico:

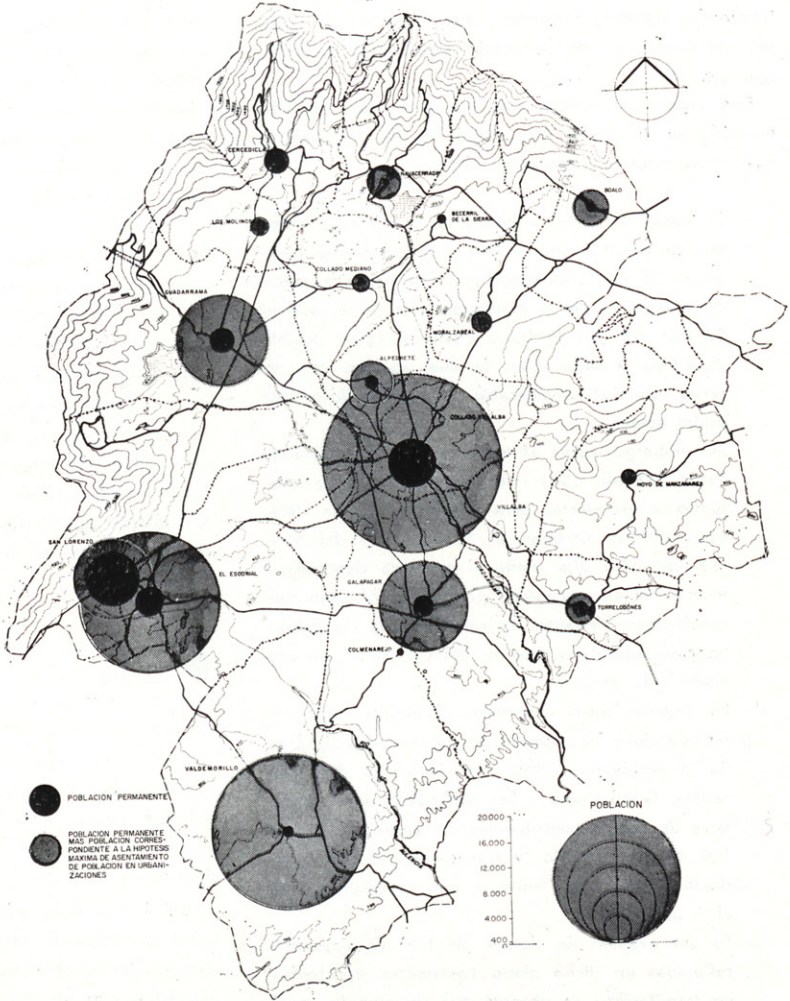
- Las superficies formadas por montes declarados de utilidad pública o consorciados con el Servi-

cio Hidrológico Forestal, de propiedad estatal o municipal.

- Las superficies delimitadas como mal drenadas en los estudios efectuados en la fase informativa previa al Plan Comarcal de la Hoya de Villalba.

El interés de ambos criterios radica en que el primero se corresponde bastante bien con las zonas forestales de la Hoya (de pinares especialmente), siendo además de propiedad municipal, declaradas en su mayoría como montes de utilidad pública, existiendo ya,

por tanto, una cierta calificación y régimen que las puede mantener como parques regionales o comarcales con un proceso relativamente sencillo desde el punto de vista administrativo-legal. En el caso del segundo criterio, estas superficies corresponden en general con las zonas más húmedas, de praderas, que son interesantes de conservar al máximo como espacios libres desde varios puntos de vista: ecológico (mantenimiento de zonas con mantos vegetales ricos, equilibrios de niveles freáticos relativos en las zonas, áreas adecuadas para protección o promoción de de-



C U A D R O 6

HIPOTESIS MINIMA Y MAXIMA DE POBLACION EN LA HOYA DE VILLALBA PARA UN FUTURO PRIMER HORIZONTE

	Casco + colonias	Urbanizacio- nes aproba- das	Urbanizacio- nes en tra- mitación	Urbanizacio- nes no tra- mitadas por el Area	TOTALES
SUPERFICIE EN HECTAREAS	1.893,00	2.246,00	1.002,50	1.376,25	6.517,75
HIPOTESIS DE POBLACION MINIMA: 35 habitantes/Ha. *	66.000	79.000	35.000	48.000	228.000
HIPOTESIS DE POBLACION MAXIMA: 50 habitantes/Ha. *	95.000	112.000	50.000	69.000	326.000

* Cifras redondeadas.

terminadas especies arbóreas, etc.), técnico (dificultades de establecer saneamientos adecuados), paisajísticos, etc.

Esta segunda selección, más restrictiva, está también recogida en el cuadro 7 y plano 10. De su observación destacamos los siguientes puntos:

- La superficie total a descontar aumenta a cerca del 48 por 100 del territorio comarcal, suponiendo el 35 por 100 superficies destinadas a zonas o espacios verdes y quedando, por tanto, aún el 52 por 100 del territorio comarcal como posible superficie a desarrollar, lo cual es aún una reserva comarcal considerable de espacio libre para poder actuar.
- Sin embargo, sobre el total de superficie desarrollable (52 por 100), más las superficies ya existentes o propuestas para urbanizar (9 por 100), estas últimas suponen el 15 por 100 del total anterior, cifra que unida al evidente desperdiciamiento de las actuaciones privadas son hechos que condicionan bastante las posibilidades de estructuración suburbana, que se debiera hacer con una visión más general.
- En algunos casos concretos, el aplicar estos criterios reduce las reservas de superficies a desarrollar municipales a cifras muy reducidas. Así, Cercedilla, Guadarrama y Los Molinos tienen porcentajes de reserva sensiblemente menores al 25 por 100 de su territorio, y Navacerrada quedaría reducida, como caso límite, a una cantidad inferior al 5 por 100.
- De un examen en detalle de las urbanizaciones reflejadas en dicho plano (existentes, aprobadas, en tramitación) se observa que un número considerable de ellas están localizadas sobre zonas mal drenadas o pendientes excesivas, e incluso algunas deben estarlo sobre montes municipales consorciados o declarados de utilidad pública.

De todas formas, la reserva del 52 por 100 del territorio comarcal para futuros desarrollos residenciales es considerable, pues suponiendo una densidad residencial baja de 20 habitantes por hectárea, resultaría la Hoya con una capacidad para tres cuartos de millón de habitantes, lo cual, unido a las hipótesis anteriores reflejadas en el cuadro 6, nos da un potencial de asentamiento algo superior al millón de habitantes, pobla-

ción que a primera vista parece excesiva como para suponerse distribuida en una comarca situada a una distancia media de 40 kilómetros de Madrid-capital, cuando esta metrópoli puede crecer sin encontrar obstáculos físicos en prácticamente todas las direcciones. Por ello se podría proceder aplicando criterios semejantes a los anteriores para reservar zonas verdes, tales como zonas con drenajes medianos, y otros más subjetivos, como zonas de protección del paisaje, etc., que condujesen al establecimiento de unas clasificaciones del territorio en distintas categorías según su idoneidad para usos e intensidades de uso diferentes.

El objetivo final sería la creación de unos sistemas de áreas urbanas estrechamente relacionadas con las tramas de transportes, que recogiendo los condicionantes ya existentes se integren en una auténtica estructura de zonas verdes a escala comarcal y regional, manteniendo los valores escénicos y de esparcimiento de esta zona, tradicional lugar de recreo y descanso de la población madrileña.

4 CONCLUSION

A lo largo de este estudio hemos querido resaltar la dicotomía actual existente entre la estructura demográfica y económica de la Hoya, resultante de una lenta evolución de la comarca serrana, prácticamente cerrada sobre sí misma, y la apertura súbita de dicho territorio a las influencias y dependencia de Madrid como área metropolitana.

Así, hemos elaborado un panorama de la Hoya como zona relativamente desarrollada respecto de otras áreas provinciales madrileñas, aunque dentro de un nivel medio bajo, con un crecimiento moderado de población, en contra de las reducciones experimentadas en otras zonas provinciales limítrofes con la capital. Hemos indicado la posible función de escala intermedia que parece ofrecer esta comarca para las migraciones provinciales, cuyo destino final es Madrid-capital. También se ha resumido la evolución de las ocupaciones de la población activa, que de estar empleada fundamentalmente en el sector primario ha pasado a la construcción para servir a la demanda residencial-turística madrileña. La cercanía omnipotente de Madrid implica una dependencia casi total de la comarca a la metrópoli en cuanto a comercio de bienes duraderos y servicios públicos y personales se refiere. Desde el punto de

vista de servicios urbanísticos, la situación es insuficiente o un tanto crítica para bastantes de los Municipios que integran esta comarca.

Por otro lado, hemos expuesto el boom de ocupación residencial que se ha producido durante estos últimos años en la Hoya, particularmente a partir de 1960, en paralelo con el crecimiento del ritmo de desarrollo español de estos años, y que ha llevado a que el 9 por 100 del territorio comarcal esté aprobado—o en tramitación—como zonas residenciales (6.500 hectáreas), mientras en 1950 dicho suelo suponía una parte insignificante sobre el total de la comarca. Se han destacado también algunas características que demuestran la falta de control existente en la estructura espacial que sobre el territorio se está perfilando: sin planeamiento global ni coordinación, escaso control en la ejecución, falta de servicios urbanísticos e infraestructura, todo ello redundando en la anarquía de ordenación territorial que se puede observar.

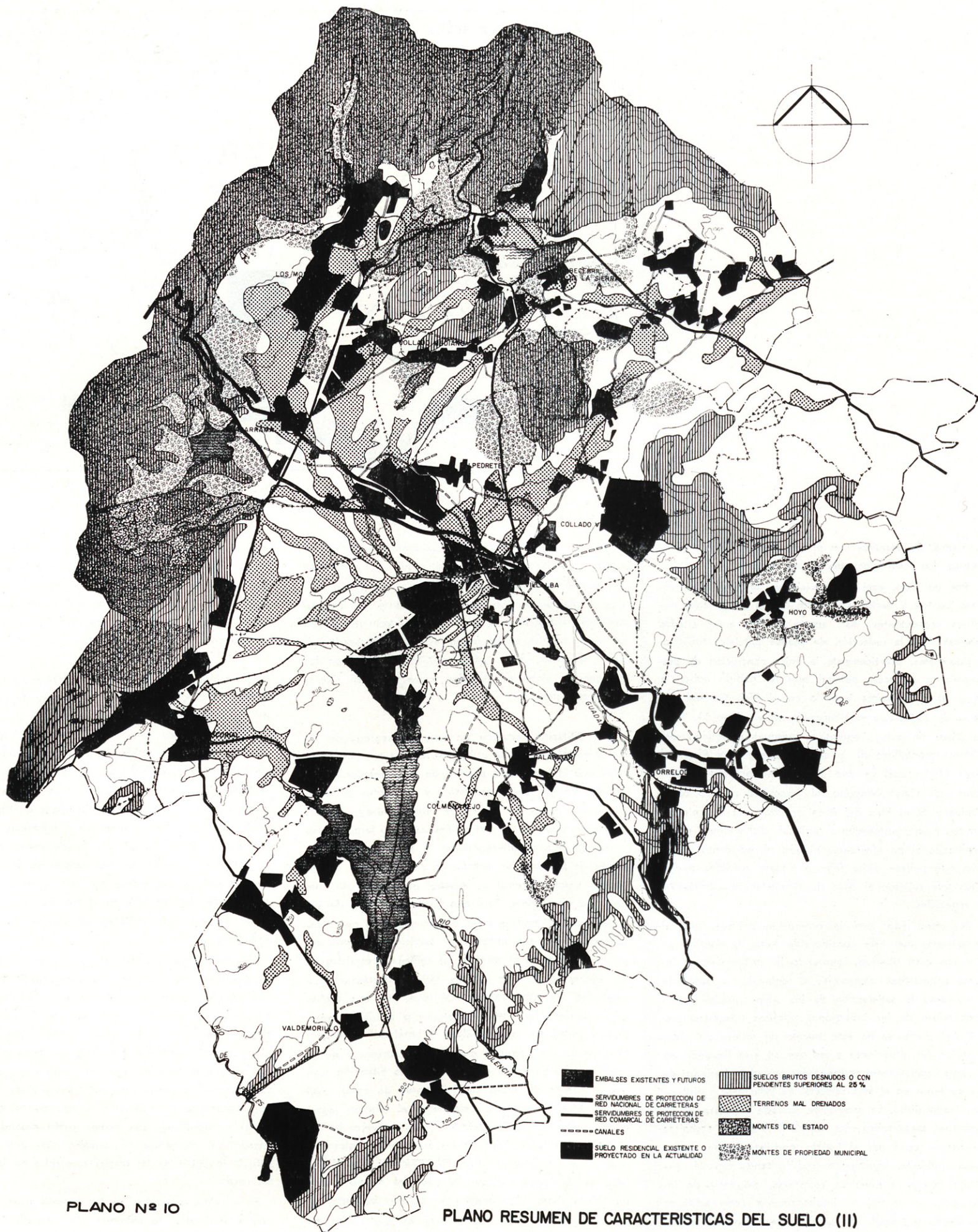
Si descendiésemos al terreno de lo anecdótico—a veces más revelador de la realidad de las situaciones que largas series de datos estadísticos—, descubriríamos toda la picaresca de este período de transición entre dos estados. Así veríamos cómo sabrosa carne de ternera criada tradicionalmente en distintos puntos de la comarca y consumida como de tal procedencia en diversos lugares de la zona es importada en la actualidad de Avila o Segovia, porque ya no es negocio el dedicarse a la ganadería en la zona. Por otro lado, podríamos observar flamantes veraneantes acarreado agua a sus residencias o acudiendo durante las vacaciones a sus domicilios en la capital para lavar la ropa, debido a la auténtica penuria de agua que existe en algunas localidades. En cuanto a ofertas de compra de parcelas o residencias en la zona, existe una variada gama de posibilidades. Según nos contaba un técnico, incluso se compran parcelas visitando el terreno sin bajarse del coche, pagando las letras por la ventanilla: es una adaptación nueva y singular del drive-in americano. En otros casos, la seriedad de los promotores deja mucho que desear, habiéndose llegado a auténticos shows de promoción publicitaria montados sobre estructuras financieras muy dudosas.

En relación con el boom residencial está el aspecto de la preservación de los espacios libres. Por lo que hemos visto, el problema aquí está en la delantera que lleva la promoción privada a la acción pública ur-

C U A D R O 7
PORCENTAJES DE SUPERFICIES SEGUN SUS USOS O CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO

Porcentajes de superficies sobre el total comarcal a descontar, atribuibles a:									
	Embalses	Infra- estructura	Superficie total a urbanizar *	Suelos roco- sos o con pendientes superiores al 25 %	Superficie montes forestales	Superficies mal drenadas	Total de superficie reservada como espacios verdes	Total superficie a descontar (%)	Total superficie a desarro- llar (%)
CRITERIO I	2,0	1,2	9,1	22,6	—	—	22,6	34,9	65,1
CRITERIO II	2,0	1,2	9,1	22,6	5,2	7,8	35,6	47,9	52,1

* Comprenden todas las urbanizaciones señaladas en el cuadro 4.

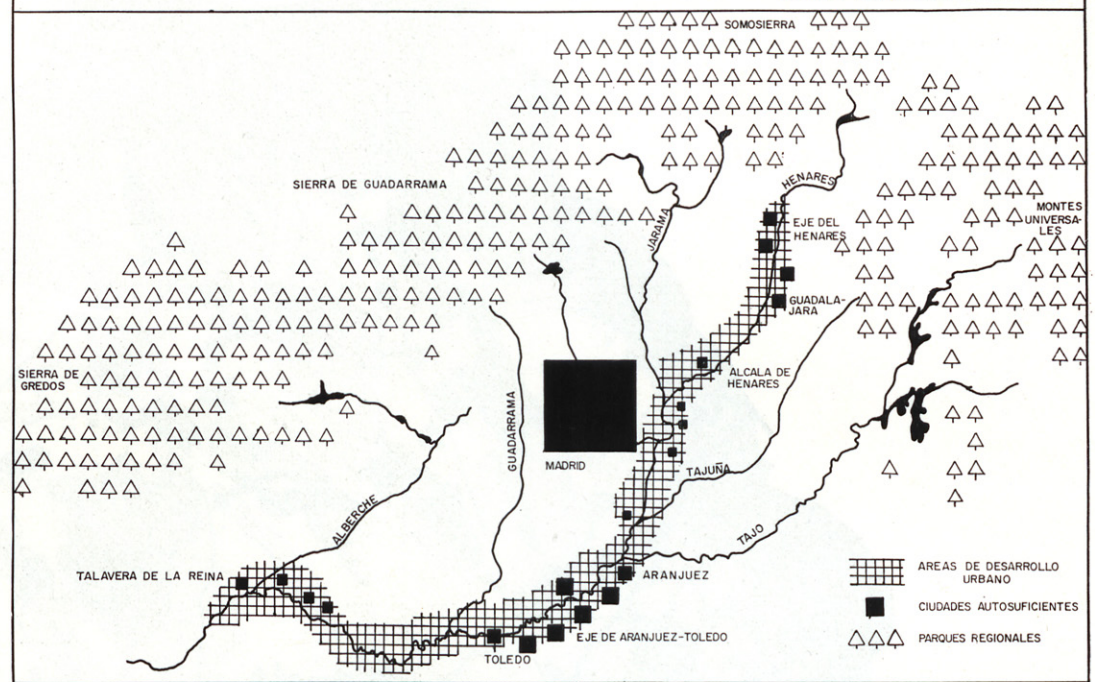


PLANO Nº 10

PLANO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL SUELO (II)

ESQUEMA DE LA REGION CENTRAL.-

FUENTES:
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID. 1961



banística. De seguirse con el actual desequilibrio en el futuro, los resultados pueden ser nefastos.

Por un lado, está la carencia de planeamiento, es- caso control y acción por parte de las autoridades pú- blicas competentes. Así, aparte de las antes citadas normas para la redacción de planes parciales turístico- residenciales, prácticamente la única concreción de pla- neamiento a escala general que ha habido sobre la zona es el esquema incluido en el Plan General del Area de 1961, que está recogido en el plano 11. Ahó- ra bien: de estos "auténticos parques nacionales del sistema montañoso de la sierra", que cita el Plan del Area (15), ¿cuál ha sido el resultado operativo a casi diez años vista? Ninguno, al menos en nuestro cono- cimiento. Si el Plan del Area de 1961 era ya cojo en no tener un planteamiento regional, dicha cojera se ha acentuado al no efectuarse ningún planeamiento poste- rior que paliase dicha falta o tomase medidas opera- tivas que saliesen al paso de circunstancias cambiantes o especiales.

Por otro lado, está la promoción privada, que al encontrarse con esta considerable falta de control ac- túa con gran libertad, ignorando la problemática e in- terés urbanísticos comarcales o regionales y buscando únicamente la satisfacción de los suyos propios, apro- vechándose de las inversiones públicas infraestructura- les. Así, como ya ha sido puesto de relieve en otros estudios, las situaciones a las que se está llegando en algunas localizaciones residenciales privadas alrededor de los pantanos en el área regional de influencia madrileña son inadmisibles. La promoción privada adquiere—y en ocasiones monopoliza—los suelos limítrofes a embalses llevados a cabo por el Estado mediante fuertes inver- siones públicas, impidiendo o dificultando después ex- plícita (pasos a nivel en carreteras, exigencia de in- vitaciones o carnet) o implícitamente (con artificios de diseño y trazado de accesos, por ejemplo) la en- trada de personas no residentes de la urbanización.

Así, en algunos casos los residentes de urbaniza- ciones privadas disfrutan de la calma y tranquilidad del campo, alejados de la ciudad y su población gra- cias a una segregación espacial del resto de los ciu- dadanos, disfrutando de zonas que teóricamente deben ser verde público en las urbanizaciones como verde pri- vado de facto, y de "obras públicas", como son los pantanos o embalses estatales, convertidos en riberas o playas particulares.

Esta situación recuerda un caso de segregación ra- cial y económica en la utilización de los recursos natu- rales que el autor tuvo ocasión de experimentar en los Estados Unidos. Los propietarios y residentes de algu- nas comunidades del Estado de Nueva Jersey, dotadas con magníficas playas extendiéndose a lo largo de su costa atlántica, decidieron evitar la afluencia de ciu- dadanos de las grandes metrópolis y en especial de los negros, como comentó un español propietario allí, que había hecho fortuna. Para ello limitaron dentro de sus Municipios los accesos a las playas poniendo pocos es- tacionamientos, sin permitir el servicio de autobuses públicos, evitando al máximo las cabinas o servicios en las playas y sin que apenas hubiese restaurantes o cafeterías. De esta manera casi todos los que disfru- taban de la playa eran propietarios o residentes vera- niegos en alguna casa alquilada u hotel del Municipio. El resultado era perfecto: muy escasos intrusos y desde luego apenas personas de color, cuando Filadelfia, con varios cientos de miles de habitantes de color, está sólo a 50-60 kilómetros. Cambiemos el término segre- gación racial por socioeconómica y extrapolemos las ac- tuales tendencias visibles en las áreas provinciales ma- drileñas a un futuro, suponiendo que las actuaciones públicas y privadas siguen siendo del mismo orden que hasta ahora. El panorama no es muy brillante.

Estamos terminando, pues, este estudio hecho en concreto sobre una comarca madrileña, haciendo algu-

nos comentarios personales de carácter general. Si bien es la Hoya un caso más acentuado que otras áreas periféricas madrileñas, por ser la primera en que se están dando estos fenómenos con intensidad, es pro- bable que las demás áreas periféricas sigan el mismo camino en un futuro.

El crecimiento vertiginoso de Madrid es un hecho que parece de difícil desaceleración, al menos en el futuro de los próximos años, a no ser que se tomasen unas decisiones tajantes a alto nivel político, suceso éste que no parece muy probable. Todas las previsiones de crecimiento para Madrid parecen quedar cortas. Las es- tablecidas por el Plan de 1961 daban como cifra de población para 1970 2.893.000 habitantes, cifra que se había obtenido prácticamente ya a mediados de 1967 (población de hecho el 31 de diciembre de 1967: 2.949.801 habitantes), lo cual supone ya una falta de correspondencia por exceso de crecimiento demográfico de más del 30 por 100 en el tiempo. Y el Plan del Area suponía seis millones de habitantes para el año 2000.

El corte dramático que existía antes en Madrid—como en muchas otras ciudades españolas—entre el final de la ciudad y el comienzo del campo ha desaparecido ya en varias direcciones de extensión de la capital. Nos encontramos ante el fenómeno de la suburbanización metropolitana madrileña. "España es diferente", como dice el slogan turístico, pero no tanto como para que sus grandes concentraciones urbanas no estén afectadas por fenómenos de evolución y crecimiento que otras áreas metropolitanas del mundo están pasando o han pasado ya, siguiendo un proceso casi determinístico ante la igualdad de las etapas recorridas en los distin- tos casos.

En términos generales, en las grandes metrópolis del mundo occidental se extienden hoy en día "sin solu- ción de continuidad", según término en boga, las zonas

suburbanas más allá de los cascos urbanos y ligadas a él y entre sí mediante sistemas de comunicación públicos y privados. A continuación, y sin que exista una clara delimitación entre ambas, sino más bien una yuxtaposición, encontramos las zonas de segundas residencias, de parques y áreas regionales donde los habitantes de la metrópoli practican el ocio en sus diversas formas durante los períodos festivos. Ambas zonas se distinguen por tener unos cambios rápidos y masivos de usos en el suelo, que pasa de ser "rústico" a "urbano", dejando mezcladas entre las nuevas urbanizaciones zonas vacías, en expectativa de conversión. La rapidez de actuación y falta de escrúpulos de buena parte de la iniciativa privada, sometida a escaso control, hace necesario el reservar amplias zonas de territorio destinado a dominio público para que sea posible la creación de dichas zonas recreativas.

Finalmente, conviene quizá insistir sobre la acelerada dinámica de crecimiento y movimientos en los actuales sistemas urbanos, tanto desde el punto de vista de participación numérica ciudadana como de aumento de la accesibilidad de transporte y por ello de las distancias que el individuo está dispuesto a recorrer para unos fines de recreo. Así, una de las "segundas residencias" reales en el siglo XVII era el palacio del Buen Retiro, como su propio nombre indica. A finales del siglo XIX, en los Carabanchales y Chamartín de la Rosa se encuentran áreas residenciales de veraneo o fin de semana, unidas a Madrid por los cordones umbilicales que constituían los tranvías. A principios de siglo, algunos escasos grupos descubren la sierra de Guadarrama, estrenándose los esquís sobre la nieve serrana por vez primera y fundándose algunas asociaciones tan reducidas o filantrópicas como los nombres del "Twenty Club" o los "Amigos del Campo" indican. Hoy en día un reciente artículo sobre el deporte en la nieve anota la gran insuficiencia de instalaciones hoteleras, servicios y estacionamientos para servir a las 40.000 personas que algunos domingos se reúnen en el puerto de Navacerrada (16). Al mismo tiempo, los desplazamientos dominicales sobrepasan ampliamente en distancia la de la sierra de Guadarrama. Prueba de ello es la proliferación de urbanizaciones turístico-residenciales a más de 100 kilómetros de Madrid, en lugares estratégicos (pantanos, serranías, etc.).

Como conclusión a estos comentarios sugerimos a continuación algunas medidas de enfoque regional de tipo técnico-político, que nos parecen razonables a la vista del panorama general expuesto en las primeras partes de este trabajo, que, aunque refiriéndose a un territorio muy concreto, sirve de buen indicador de los fenómenos que están ocurriendo y pueden ocurrir en otras zonas periféricas de la metrópoli madrileña.

- El marco de referencia de las distintas fases del proceso de planeamiento sería conveniente que fuese el de "Madrid-región", más que el de "Madrid-provincia", términos generalmente no sinónimos, ya que el primero suele abarcar un área territorial más extensa, según la(s) variable(s) que se utilice(n) para definirla (17). Convendría, pues, definir Madrid-región desde varios puntos de vista para conocer mejor las áreas de influencia de Madrid según distintos aspectos. Aquí sería de gran interés el estimar las áreas actuales y previsiones futuras de zonas urbanas y residenciales (segundas residencias turístico-residenciales,

etcétera) que pueden depender de Madrid desde el punto de vista de comunicaciones (orígenes y destinos al trabajo y recreo, etc.), para elaborar una estrategia operativa de planeamiento y control coordinada entre los distintos órganos de planeamiento provinciales y locales, evitando de esta manera que se produzcan políticas territoriales contradictorias. Así, concretamente en el caso de las urbanizaciones turístico-residenciales, están surgiendo con bastante frecuencia urbanizaciones en las provincias limítrofes con la madrileña que, estando dirigidas fundamentalmente hacia la demanda potencial madrileña, se hallan situadas en territorios donde el control y exigencias urbanísticas son menores a las del Área Metropolitana. Los resultados de esta relativa evasión de control son a veces lamentables, cuando no trágicos, como un suceso reciente demuestra.

- Dentro de este marco general, llevar a cabo estudios más profundos, con una recopilación y actualización constante de datos desglosados que tengan interés desde el punto de vista urbanístico. Conviene hacer hincapié en la importancia de esta faceta, pues los datos que suministra la estadística oficial española no son hoy por hoy suficientes para formular diagnósticos urbanísticos significativos (18). Para ello parece adecuado la creación de un registro o banco de datos urbanísticos, como ya se ha hecho, o se está haciendo, en ciudades tales como Londres, París y Barcelona, que sirvan para proveer información suficientemente desglosada, pudiendo así servir de base para realizar diagnósticos detallados puestos al día, bien sea global o sectorialmente (19).
- Como consecuencia de estos estudios, llevar a cabo una labor de planeamiento que empezando por la auténtica escala regional abarque toda la gama de concreción creciente del planeamiento hasta llegar a incluir el nivel municipal, lógicamente subordinado—así como en el caso de actuaciones dentro de la escala municipal—a las directrices más generales. Este planeamiento debería servir de cauce para las actuaciones privadas, en contra de la situación actual, que más bien parece la inversa: poner parches o "desfacer entuertos".
- Instrumentar un control riguroso en la ejecución de las directrices del planeamiento, tanto a nivel de política general regional como de norma concreta legal. Ello lleva implícito el que el planeamiento haya estado bien documentado en un principio y sea lo suficientemente flexible como para poderse adaptar a circunstancias especiales o cambiantes y no convertirse en un caparazón rígido que evite la normal evolución de las estructuras urbanas.
- Este punto nos lleva también a considerar la necesidad de elaborar un planeamiento más dinámico y mejor adaptado a las cambiantes necesidades de este mundo en perpetua aceleración. Al menos a partir de ciertas dimensiones en las concentraciones urbanas es necesario que el planeamiento sea un proceso perpetuo de trabajo; que no por el hecho de ejecutarse un determinado plan, esquema o normativa debe quedarse parada o congelada la labor de planeamiento. El proceso de documentación, ejecución y evaluación debe continuar para examinar los cambios que se

produzcan y que deban motivar un replanteamiento de los problemas a escala parcial o total, según la naturaleza de ellos y de los objetivos definidos o cambiantes.

- Lógicamente se desprende de estos puntos enumerados la necesidad de una estrecha coordinación entre los distintos organismos de competencia o jurisdicción sobre las zonas de actuación del planeamiento; aparente perogrullada por su evidencia, pero no por su falta de realidad, al existir departamentos que guardan con desorden o despreocupación información de gran utilidad para los que efectúan el planeamiento o miran con recelo o desinterés esfuerzos de acción conjunta que redundarían en beneficios mutuos (20).
- Proponer y reservar toda una serie de espacios verdes públicos regionales y comarcales en la región central, debidamente incorporados al sistema de redes de comunicaciones, y de asentamientos residenciales que se planifiquen.

Por supuesto, no pretendemos con estas sugerencias decir que sean suficientes o las únicas maneras de actuar, ni que constituyan una panacea universal para resolver los problemas planteados en el desarrollo regional de Madrid. Lo que sí queremos recalcar es la urgencia de enfrentarse con los problemas que se plantean en la región madrileña y de abordarlos con medidas operativas que eviten esta actual situación de cuando más poner remiendos, más que de hacer planeamiento. Estos próximos quince-veinte años parecen definirse como fundamentales para determinar la estructura que adopte Madrid-región. De continuarse con las actuales tendencias, una vez desplegado el fenómeno extensivo e incontrolado de la suburbanización, se puede llegar a situaciones o estructuras difícilmente reversibles, cuya solución o simple saneamiento llevaría implícita elevados costos socioeconómicos, aparte de la existencia de otros aspectos de difícil reparación, cual pueden ser el daño o destrucción del patrimonio ambiental de ciertas zonas estratégicas de la región central.

NOTAS

(1) Carlos Camúñez y otros: *Fase informativa previa al Plan Comarcal de la Hoya de Villalba*, 1967.

(2) Dicho conjunto integra, según la delimitación efectuada por la Sección Provincial del Área Metropolitana de Madrid, los siguientes Municipios madrileños: Alpedrete, Becerril, Boalo, Cercedilla, Colmenarejo, Collado Mediano, Collado Villalba, El Escorial, Galapagar, Guadarrama, Hoyo de Manzanares, Los Molinos, Moralzarzal, Navacerrada, San Lorenzo, Torreldones, Valdemorillo.

(3) Así, el *Informe sociológico sobre la situación social en Madrid* (FOESSA, 1967) distingue esta comarca, junto con la de Alcalá de Henares, Aranjuez y Valdemoro, como "comarcas en expansión" (pág. 24) dentro del territorio provincial madrileño, una vez excluida el Área Metropolitana.

(4) Denominamos empleo básico de una zona en una actividad económica a aquella proporción del empleo total del área en dicha actividad que está dedicada a producir bienes que o son exportados fuera del área, o son consumidos dentro de ella, siempre que produzcan directamente a cambio de su venta un flujo de capital externo al interior del área. Se usa el empleo como una variable sustitutiva del valor añadido, venta, etc., porque es más fácil de obtener a través de los datos existentes. Los sectores que tienen empleo básico se consideran como aquéllos que fundamentalmente impulsan la economía interna de la

zona bajo estudio. Por tanto, la existencia de empleo básico en una comunidad se estima como positiva siempre que esté localizado en sectores económicos estratégicos. Ver, por ejemplo, Tiebout, C. M.: *The Community Economic Base Study*, Committee for Economic Development, 1962.

(5) Las valoraciones reflejadas en los planos se refieren a apreciaciones efectuadas por los Municipios en 1967 sobre el estado de sus servicios de infraestructura urbanística para cubrir las necesidades de servicios de sus cascos y colonias veraniegas, según datos de la referencia citada en la nota (1).

(6) Para ver una comprobación gráfica de estos datos se puede consultar el plano de situación de los planes parciales aprobados y en tramitación en la provincia, incluido en el *Informe sobre la situación urbanística de la provincia de Madrid*, de Justo Uslé, contenido en este mismo número de la revista.

(7) Desgraciadamente, no existen datos más representativos del movimiento turístico español con una serie histórica suficientemente larga. Recientemente se tienen datos sobre pernoctaciones causadas por viajeros españoles en alojamientos hoteleros y acampamientos turísticos, pero sólo a partir de 1965. Para consultas, ver *Boletín de Información Estadística y Estadísticas de Turismo*, Ministerio de Información y Turismo.

(8) Citados en H. G. Clout: "Second homes in France", *Journal of the Town Planning Institute*, diciembre 1969.

(9) El número real de segundas viviendas existente en Francia para tal fecha es inferior, ya que dicha cifra comprende segundas viviendas poseídas individual

o colectivamente, alquiladas anualmente, o el uso de las segundas viviendas de amigos o familiares, o de las primeras viviendas de familiares. Por ello la cifra de segundas viviendas poseídas o alquiladas es aproximadamente el 7 por 100, estando el porcentaje restante hasta el 18 por 100 constituido por los otros tipos de usos mencionados.

(10) Es probable que no se hayan incluido algunas urbanizaciones existentes en la Hoya en el plano 8. Ello se debe a que no existiendo ningún plano actualizado que incluya todos los diversos tipos de urbanizaciones existentes, aprobadas y en tramitación, hemos tenido que utilizar varias fuentes incompletas.

(11) Conviene indicar que las urbanizaciones señaladas con un asterisco en el plano 8 no significan que necesariamente dichas urbanizaciones sean "clandestinas", sino que se pueden encontrar en ésta u otras situaciones, tales como urbanizaciones comenzadas o construidas antes de diciembre de 1966 que no formen parte del casco urbano del Municipio.

(12) Conviene hacer hincapié sobre la falta de estadísticas en relación con estos temas; así, no existen referencias fiables sobre las cifras a que ascienden las residencias y la población de temporada ni en el presente ni en estos últimos años, datos de sumo interés para este estudio. A través de informaciones parciales, estimamos que en estos años dicha cifra debe oscilar entre el doble y triple de la población permanente de la comarca.

(13) Como es citado en la fase informativa previa al Plan Comarcal de la Hoya de Villalba, 1967 (página 301).

(14) Bajo el concepto de infraestructura se ha incluido sólo la red principal de carreteras (nacionales y comarcales) y sus servidumbres. De ahí el bajo porcentaje que resulta.

(15) Resumen del Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid, 1961 (pág. 17).

(16) Iparraguirre, E.: "Domingo en la nieve", ABC, 1 febrero 1970.

(17) Por ejemplo, el Area Comercial de Madrid, según definición del *Atlas comercial de España* (1963), incluye, además de la provincia de Madrid, parte de las provincias de Avila, Ciudad Real, Cuenca y Guadalajara, desde el punto de vista general de gravitación comercial de estas áreas sobre Madrid-capital.

(18) Así, en nuestro caso, los datos oficiales nos proporcionan únicamente el panorama tradicional de la Hoya antes expuesto, mientras que las perspectivas de cambio no se traslucen apenas en ningún dato estadístico oficial.

(19) En el caso de Barcelona se pretende crear un banco de datos a escala provincial utilizando como base el censo de 1970, labor que será llevada a cabo por la Comisión Mixta de Coordinación Estadística de Barcelona, en relación con el Instituto Nacional de Estadística.

(20) La obtención de algunos de los datos reflejados en los planos, aparentemente elementales, ha constituido un auténtico *tour de force* en algunos casos. Se ha tenido que acudir a unos diez departamentos en distintos ministerios, delegaciones provinciales o empresas para obtener la información recogida.

