



# sumario

Edita:  
**Instituto de Estudios de  
 Administración Local**  
 Director:  
**Fernando de Terán**  
 Redacción:  
**Centro de Estudios  
 Urbanos**  
 Secretario de Redacción:  
**Carlos Conde Duque**  
 Redactor:  
**Luis Moya González**  
 Diagramación:  
**Olegario Torralba**

---

Dirección, Redacción,  
 Administración  
 y Publicidad:  
 Joaquín García Morato, 7  
 Madrid - 10

---

Imprime OMNIA, I. G.  
 Mantuano, 27. Madrid  
 Depósito legal: M.—10422-1970

La correspondencia debe  
 dirigirse al Secretario de  
 Redacción.  
 Los artículos firmados ex-  
 presan la opinión de sus  
 autores y no representan  
 forzosamente el punto de  
 vista de la Redacción de  
 la Revista o del Centro de  
 Estudios Urbanos.

Madrid - Nº 2-3/76

Abril - Septiembre

Portada:  
 Evolución comparada de la ocupación  
 de suelo urbano (ocupado y urbanizado)  
 (1944-1962-1972)

#### Suscripciones:

700 pesetas (4 números)

Números sueltos:

Sencillos: 200 pesetas

Dobles: 400 pesetas

Suscripciones para estudiantes:  
 500 pesetas

|  |     |
|--|-----|
| Editorial .....  | 4   |
| Contenido del número .....   | 6   |
|  <b>Problemática General</b>  |     |
| NOTAS PARA LA HISTORIA DEL PLANEAMIENTO DE MADRID: DE LOS<br>ORIGENES A LA LEY ESPECIAL DE 1946 .....  | 9   |
| Por Fernando de Terán  |     |
| EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA METROPOLITANA<br>DE MADRID: 1963 .....   | 27  |
| Por E. Larrodera   |     |
| EVOLUCION DE LAS TEORIAS URBANISTICAS SOBRE PLANEAMIENTO Y EL<br>PROCESO INSTITUCIONAL: LOS AÑOS 70 .....  | 33  |
| Por Luis Lozano Giménez  |     |
| MADRID: CUARENTA AÑOS DE CRECIMIENTO URBANO .....  | 43  |
| Por Eduardo Leira, Jesús Gago e Ignacio Solana   |     |
| ESTRUCTURA ESPACIAL METROPOLITANA DE MADRID. ANALISIS FUN-<br>CIONAL DE IMPACTOS SOBRE SU POBLACION RESIDENTE .....  | 67  |
| Por Santiago León Noval  |     |
|  <b>Información Temática</b>  |     |
| MADRID Y LA REGION CENTRAL .....   | 81  |
| Por Francisco de la Puerta y Rosario Saldaña   |     |
| EVOLUCION DE LA ESTRUCTURA DE ACTIVIDAD EN LOS PRINCIPALES<br>MUNICIPIOS DE MADRID Y EN SUS CINCO PROVINCIAS LIMITROFES ....                                       | 93  |
| Por Julio Vinuesa Angulo   |     |
| EL SECTOR INDUSTRIAL EN MADRID .....   | 109 |
| Por Agustín Martín Fernández y José F. Pérez Barranco  |     |
| EL TRANSPORTE EN MADRID .....  | 121 |
| Por Cayetano Roca  |     |
| LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN LA PROVINCIA DE MADRID: GENESIS Y<br>ESTRUCTURA ESPACIAL .....   | 135 |
| Por Manuel Valenzuela Rubio  |     |
| EN TORNO A LOS PROCESOS REALES DE DESARROLLO URBANO. LAS TI-<br>POLOGIAS DE CRECIMIENTO EN LA FORMACION DE LA PERIFERIA DE<br>MADRID .....                         | 153 |
| Por Ramón López de Lucio   |     |
| LOS ASENTAMIENTOS CHABOLISTAS EN MADRID .....  | 159 |
| Por J. Montes Mieza, M. Paredes Grosso y A. Villanueva Paredes   |     |
|  <b>Planeamiento</b>  |     |
| EL CORREDOR MADRID-GUADALAJARA: UNA EXPERIENCIA DE PLANIFI-<br>CACION SUBREGIONAL .....  | 173 |
| Por José Ramón Menéndez de Lurca   |     |
| EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA<br>DE MADRID .....   | 185 |
| Por Domingo Gómez Orea   |     |
|  <b>Información Jurídica</b>  |     |
| 1. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL DEL URBANISMO DE MADRID. ORIGEN<br>Y EVOLUCION DE LA COMISION DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION<br>DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID. .... | 195 |
| Por Francisco Javier Díez Montero  |     |
| 2. LA ADMINISTRACION URBANISTICA EN LA PROVINCIA DE MADRID ...   |     |
| Por Vicente Gago Llorente y Jorge Castanyer Vila   |     |
|  <b>Bibliografía</b>  |     |
| ENSAYO DE BIBLIOGRAFIA SOBRE «PROBLEMATICA URBANISTICA DE<br>MADRID» .....   | 208 |
| Por Enrique Orduña Rebollo   |     |



# LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN LA PROVINCIA DE MADRID

## Génesis y estructura espacial

por Manuel Valenzuela Rubio

### I. PLANTEAMIENTOS GENERALES DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN LAS PERIFERIAS URBANAS

#### Residencia Secundaria y problemática suburbana

Por muy numerosos que hallan sido los intentos de definir la residencia secundaria (R.S.) respecto al hábitat de uso permanente, no deja de ser un terreno aquejado por la ambigüedad (1). En principio, su empleo durante los períodos de ocio que en proporción creciente disfruta el habitante medio de las ciudades ha determinado su inclusión en las realidades geográficas surgidas del esparcimiento; sería válido, en consecuencia, hablar de un hábitat recreacional (2), si bien matizado respecto a otras posibles formas (hoteleras, casa o apartamento en

alquiler, camping, etc.) por una frecuentación regular y unas relaciones de propiedad, así como por un relativo alejamiento de la residencia principal (3). Nosotros nos inclinamos por distinguir en la R.S. la utilizada semanalmente de la empleada de forma más esporádica (verano, pequeñas vacaciones), dejando a aquella el término Residencia Secundaria (R.S.) y para ésta el de *Residencia de Vacaciones* (4); con ello la R.S. periurbana, sin dejar de formar parte del *habitat recreacional*, estaría más próxima a la problemática suburbana, tanto más cuanto que la frontera entre R.S. y vivienda principal es tan sutil en ciertos sectores de la periferia madrileña que, insensiblemente, se va pasando de una a otra hasta tal punto que asentamientos nacidos para la R.S. en un principio están en trance de convertirse en suburbios residenciales. Las situaciones particulares son muy numerosas. En definitiva, la R.S. actúa como un eficaz agente de influencia urbana, que se ha venido en llamar *subur-*

(1) Frente a la opinión de R. BECHMANN (1972), que considera R.S. cualquier albergue distinto de la residencia principal independientemente del modo jurídico y la forma de ocupación del espacio, B. BARBIER (1965) ve en la propiedad el rasgo básico de la R.S., así como un cierto alejamiento de la vivienda principal y un uso esporádico de vacaciones, fines de semana y veraneo; tal es también el criterio del *Recuento de Residencias Secundarias de Suiza* de 1962.

(2) Así es como parece considerarlo J. ORTEGA en *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*. Valladolid, Departamento de Geografía, 1975, pp. 12-13.

(3) Sobre nada de ello puntualiza gran cosa el *Censo de la Vivienda en España*, el cual define así la residencia secundaria: «Una vivienda familiar se considera utilizada una parte del año cuando su utilización es estacional, periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o más personas... Puede ser una casa de campo, playa o ciudad, y se emplea en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones...» Presidencia del Gobierno, Instituto Nacional de Estadística. *Censo de la Vivienda en España*. Tomo I, pág. VIII.

(4) Así lo considera igualmente para Grenoble G. PALATIN: «La développement des résidences citadines dans la région grenobloise: l'exemple du plateau de Champagnier-Herbeys», *Revue de Géographie Alpine*, 1969, p. 747.

banización, término que se ha difundido a partir de los trabajos anglosajones sobre el tema, y más recientemente y de forma más minoritaria *exurbanización* (5).

El desarrollo de la R.S. en la provincia de Madrid y provincias limítrofes, aunque de forma selectiva, ha tenido una decisiva importancia en el ensanchamiento del espacio urbanizado madrileño, no sólo en los aspectos visuales o paisajísticos, sino, y fundamentalmente, en los económicos y culturales (nuevas actividades, revalorización del suelo, nuevas actitudes etc.); por ello debería incluirse con justicia entre los factores con capacidad de conformación regional; esto, que no es objeto inmediato del presente trabajo, querríamos dejarlo al menos esbozado a la vista del dinamismo del fenómeno r.s. en la provincia de Madrid (6).

### Trasfondo ideológico de la Residencia Secundaria

Hay general acuerdo en considerar como causa inmediata de la R.S. la creciente insalubridad de las grandes ciudades, cuyos habitantes se verían obligados a volver periódicamente al campo como una forma de combatir la «deshumanización» de la vida urbana. Tal concepción del campo como antídoto frente a la morbilidad del medio urbano, y la necesidad de evadirse de él regularmente, no deja de tener un carácter ilusorio en su intento de escapar de las tensiones y de la anarquía de la ciudad; en gran parte se trata de un «mito» hábilmente creado y explotado por la industria publicitaria al servicio de los intereses económicos vinculados a la «huida a la naturaleza». Pero lo que está fuera de toda duda es que es en la vida urbana, en sus contradicciones, donde hay que encontrar la explicación última de la R.S., ya que es la falta de espacio y el sistema de vida urbano lo que provoca el deseo de evasión de los ciudadanos (7). A ello habría que añadir el aumento del tiempo libre, resultado del desarrollo económico, como también la posibilidad de acceder a objetos de consumo cada vez más complejos y caros, entre los cuales ocupa un puesto de privilegio la R.S. (8).

No pueden orillarse las motivaciones socio-económicas y psicosociológicas de un fenómeno tan sintomático de los esquemas organizativos y mentales de una sociedad como es el que nos ocupa. En tal contexto la sobrevaloración del campo que subyace en la aproximación a la naturaleza tiene vertientes mucho más pragmáticas, como la consideración de bienes no desvalorizables que los inmobiliarios han venido teniendo, acentuada por el deterioro monetario ocasionado por las altas tasas de inflación que vienen sufriendo muchos países occidentales; incluso no está ajena a este planteamiento la posible obtención de unas plusvalías más altas y seguras que en los bienes mobiliarios, es decir, la posible especulación con la tierra. Es indudable que la tierra ha estado dotada de un prestigio que no han tenido otros tipos de propiedad, lo que en gran parte hay que achacar a una educación básicamente individualista. Grande sería también la trascendencia del esnobismo y de toda la gama de actitudes miméticas, las cuales influirían no sólo en la decisión de adquirir una R.S., sino también en la elección de la zona concreta (núcleo o urbanización). El indi-

(5) CLOUT, H. D. «The growth of Second-Home ownership. An example of seasonal suburbanisation» (in) *Suburban Growth*. London, John Wiley, 1974, pp. 102 y ss.

(6) Sobre esta temática se halla en curso un trabajo colectivo en el Seminario de Geografía Urbana de Madrid, que se desarrolla en el Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid; en él participan bajo la dirección del autor de este artículo, J. A. González, F. Fernández, F. Pillet y A. Vázquez.

(7) BECHMANN, R. «Les residences secondaires en France dans le cadre de l'habitat de loisir». *Notes et Etudes Documentaires*, n.º 3939-3940, p. 15.

(8) BRIER, M.: *Les Résidences Secondaires*. Paris, Dunod, Actualité, 1970, p. 7.

vidualismo que rezuma nuestra sociedad ve, por otra parte, en la R.S. la posibilidad de conseguir el aislamiento, la defensa de la intimidad, en definitiva la conquista de lo que podría denominarse, en expresión de Bridel, el «mito de Robinson Crusoe» (9).

Ahondando aún más en la ideología subyacente, en la R.S. hay que remontarse a la contraposición ciudad-campo, que arrancando de la antigüedad ha ido adquiriendo distintos matices hasta desembocar en la «hostilidad a la ciudad y la evasión urbana organizada», que late en la eclosión de urbanizaciones, ciudades-jardín, ciudades-satélite y otras concepciones urbanísticas, en las que maniqueamente se ha contrapuesto el «infierno de la ciudad» al «paraíso del campo»; en todas estas actitudes cabría verse la pervivencia de la nostalgia del campo como «utopía regresiva», en cuanto que con ellas no se pretende resolver la problemática de la ciudad, sino huir de ella (10). Es claro que el mito de la R.S. como vehículo de aproximación a la naturaleza se inserta plenamente en esta actitud anti-ciudad.

Naturalmente, tal evasión organizada, activada por todo un complejo de connotaciones pequeño-burguesas («unión de la familia con naturaleza», «cuidado del jardín», etc.), ha hecho posible una de las mayores operaciones de preparación de suelo residencial de la historia del urbanismo, cuyos beneficios han revertido sobre los mismos intereses que han mantenido las condiciones ambientales para que la huida de la ciudad se haya convertido en una necesidad; en consecuencia, la manipulación del «mito de la Naturaleza» está permitiendo un ensanchamiento sin precedentes del negocio inmobiliario en sus diversas versiones (parcela, chalet u hotel, piso-chalet, apartamento-jardín, etc.). Por consiguiente, si en una aproximación superficial pudiera parecer que existen ciertas afinidades entre la aproximación a lo rural de la R.S. y las ideas de los inspiradores del socialismo utópico (Fourier, Proudhon, Owen, etc.), en realidad se ha dado una instrumentalización burda y pragmática de aquellas y su reducción a simple cliché desprovisto de toda carga educativa.

Por lo demás, aún cuando la Naturaleza es el «indefectible telón de fondo» y baza propagandística del tinglado urbanizador periurbano, el habitante de la ciudad, en definitiva, no se adapta al campo; antes al contrario hace el campo ciudad; es decir, que al evadirse del «horror urbano» a la búsqueda de la «Arcadia ideal» el hombre de la ciudad no quiere prescindir del confort que ha alcanzado en su vivienda permanente (11).

### La R.S., vehículo de urbanización de las zonas rurales

La multiplicación de R.S. lleva implícito un complejo abanico de transformaciones sintetizado por P. Rambaud en la expresión «... dispersión de la ciudad en el campo» (12). Es frecuente situar el «frente de avance» del proceso de desarrollo urbano en el área suburbana

(9) BRIDEL, L. et GONVERS, J. P.: *Les résidences secondaires au canton de Vaud...* Lausanne, Office Cantonal Vaudois de l'Urbanisme, 1968, p. 25.

(10) BENTMANN, R. y MULLER, M.: *La villa como arquitectura del poder*. Barcelona, Barral, 1975, pp. 186-191. Especial interés tiene el capítulo titulado «La nostalgia del campo como ideología atemporal». Arranca en su análisis de la pervivencia de una actitud de sobrevaloración de lo rural (la *sancta rusticitas*), que arrancando de la antigüedad (Cicerón) y continuando por los humanistas (Petrarca, Alberti) habría desembocado en las actitudes reaccionarias antiurbanas de Spengler y en las utopías agrarizantes pequeño-burguesas.

(11) Tal es el objetivo que a sí misma se fija la revista *El Norte Madrileño* (Revista mensual dedicada al fomento y desarrollo de las colonias y pueblos de la Sierra de Guadarrama), la cual en el editorial de su número uno (1913) explicita su vocación de «colonizadora montañesa».

(12) RAMBAUD, P.: «Tourisme et urbanisation des campagnes». *Sociología Ruralis*, 1967, p. 311 (citado por Clout, H. D., op. cit., p. 122).



próxima (la *rural-urban fringe*); pensamos, no obstante, siguiendo a H.D. Clout, que en la expansión de lo urbano colaboran igualmente la R.S. y otras formas de utilización del espacio con fines de ocio, tanto si no altera el habitat preexistente, como si dan lugar a la creación de asentamientos *ex novo* para este fin (13). Cabría preguntarse, por consiguiente, si la R.S. puede incluirse entre los factores de origen urbano capaces de participar en la conformación de una región urbana. Nuestra afirmación en principio es afirmativa, aunque matizada en el sentido de que la influencia de la R.S. sobre el medio rural depende de circunstancias tales como su número, densidad, parte relativa respecto al total de viviendas, modo de adquisición, vinculación de los propietarios a la región, etcétera. Según ello, es claro que en muchos casos no tendrían influencia alguna sobre el medio rural, ya que su presencia no repercute sobre la producción agrícola, el empleo, el éxodo rural ni producen mutación alguna en la producción agraria. Por lo tanto, un primero y grave problema metodológico estriba precisamente en establecer el umbral mínimo a partir del cual R.S. comienza a adquirir una capacidad transformadora (14). Tampoco cabe establecer limitaciones rígidas de tipo espacial, ya que por tratarse de un fenómeno muy versátil no son válidas las actuales divisiones administrativas; más bien habría que establecer por una parte tendencias y «ejes» o «corredores» en donde funcionan uno o varios factores de atracción r.s.

## II. LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN MADRID

### Antecedentes

La R.S. como tipo de habitat reservado a las clases dominantes está perfectamente ejemplificada desde antiguo en Madrid; en efecto, en torno a la Corte, a los reyes, fueron edificándose residencias palaciegas (El Escorial, La Granja, Aranjuez, El Pardo, Villaviciosa de Odón, La Isabela); fue frecuente que tales palacios de recreo generaran por expreso deseo de los reyes núcleos urbanos de gran interés urbanístico y arquitectónico (15). Pueden considerarse los Reales Sitios como la primera versión de la R.S. en Madrid. Siguiendo el ejemplo de los monarcas, los miembros de la familia real y de la nobleza cortesana se construyeron igualmente mansiones palaciegas y crearon fincas de recreo particularmente en los sectores N. y W. del «alfoz» madrileño (Chamartín, Boadilla del Monte, Carabanchel Bajo, etc.). Era frecuente que la residencia estuviera en el centro de una finca de grandes dimensiones dedicada, al igual que los montes de los Reales Sitios, a una función típica de esparcimiento nobiliario, la caza. Entre los muchos ejemplos que podrían citarse, destacan los palacios y montes de *Boadilla*, (Infante Luis Antonio), *Romanillos* (Condes de Montijo) y después *Casa de Alba*, *Viñuelas* (Marqueses de Mejorada), *Moraleja* (Duque de Béjar).

Durante el siglo XIX se constituyeron nuevas grandes propiedades al compás de las distintas legislaciones desamortizadoras, de las que se beneficiaron la nobleza antigua (Infantado), así como la burguesía de negocios enriquecida en el reinado de Isabel II (Marqués de

(13) CLOUT, H. D., op. cit., p. 122.

(14) CRIBIER, F.: «Les résidences des citadins dans les campagnes françaises». *Études Rurales*, 1973, n.º 49-50, p. 197. En este trabajo coloca tal umbral en un sexto del total de viviendas, aunque en un trabajo anterior («300.000 Résidences Secondaires», *Urbanisme*, n.º 96-97, 1966) había elegido el de un 20 por 100.

(15) Sobre dos Reales Sitios de la provincia de Madrid en los que se produjo tal fenómeno, V. M. VALENZUELA: *El Escorial, de Real Sitio a núcleo turístico-residencial*. Madrid, Instituto de Estudios Madrileños, 1974, 40 págs., y *Segregación y cambio funcional en un espacio forestal suburbano (El Pardo)*, I.E.M., 1975, 37 págs.

Remisa, Conde de Heredia Spínola) y la alta clase político-militar (O'Donnell, Martínez Campos, Romanones, S. Moret, etcétera); en conclusión, extensos sectores de la periferia madrileña, en especial la que se orienta hacia la Sierra de Guadarrama, van a entrar en la órbita de la influencia urbana directamente de la mano de las funciones R.S. y de esparcimiento.

Muy pronto llega a las clases medias la afición por la vida al aire libre. Ya a fines del siglo XIX comienzan a despuntar las colonias de veraneo en los pueblos de la Sierra y más intensamente en los que disponen de estación de ferrocarril. En la propia periferia N. madrileña (Chamartín) se construyen en las primeras décadas del siglo actual diversas «colonias» de «hotelitos» destinados en sus inicios a R.S. Semejante enfoque tendrían inicialmente las ciudades-satélites plutocráticas surgidas en los años 40 y 50 de acuerdo con el Plan General de 1946 (*La Florida, Puerta de Hierro, Moraleja, Somosaguas, Fuente el Fresno*), que de hecho ya se utilizan exclusivamente como viviendas principales de los sectores socio-económicos más prepotentes del país.

Pero la gran euforia por la R.S. se difundió por grupos sociales más amplios a medida que la ciudad se hacía más inhabitable, como consecuencia del crecimiento caótico de la postguerra y conforme el desarrollo económico de los años 60 iba creando sectores sociales con capacidad de ahorro para acceder a ella (ejecutivos, cuadros, profesionales, comerciantes, etc.). El deseo de aproximación a la naturaleza se convierte en actitud difundida por un sector cada vez más nutrido de la población madrileña, hasta constituirse en aspiración y meta de la vida laboral y personal; a tal sobrevaloración de la R.S. como forma comercializada y standard de buscar lo natural se la ha definido con un término que ha hecho fortuna: «ideología clorofila» (16).

### Ambito y alcance del habitat residencial-secundario en Madrid

El habitat R.S. madrileño se concentra básicamente en la provincia de Madrid, en particular en los sectores N. y W. Importantes prolongaciones del mismo se han ido definiendo de forma más discontinua y selectiva en las provincias limítrofes con Madrid, máxime allí donde a la facilidad de acceso se unen atractivos naturales (zonas serranas pintorescas, cursos fluviales, masas forestales) o humanos (embalses). El indiscutible peso madrileño en la R.S. se deduce fácilmente del Cuadro I y la Fig. 1 (17).

En ambos se recoge la información estadística sobre R.S., procedente del Censo de Población y de Vivienda de 1970, información que bajo el epígrafe de «Viviendas ocupadas parte del año» apareció por primera vez en España en el Censo de 1960 (18). A nivel de toda la región hemos elaborado el Índice Turístico-Residencial, ITR, según fórmula:

(16) GAVIRIA, M.: «La ideología clorofila», *Ciencia Urbana*, n.º 4, Madrid, 1969.

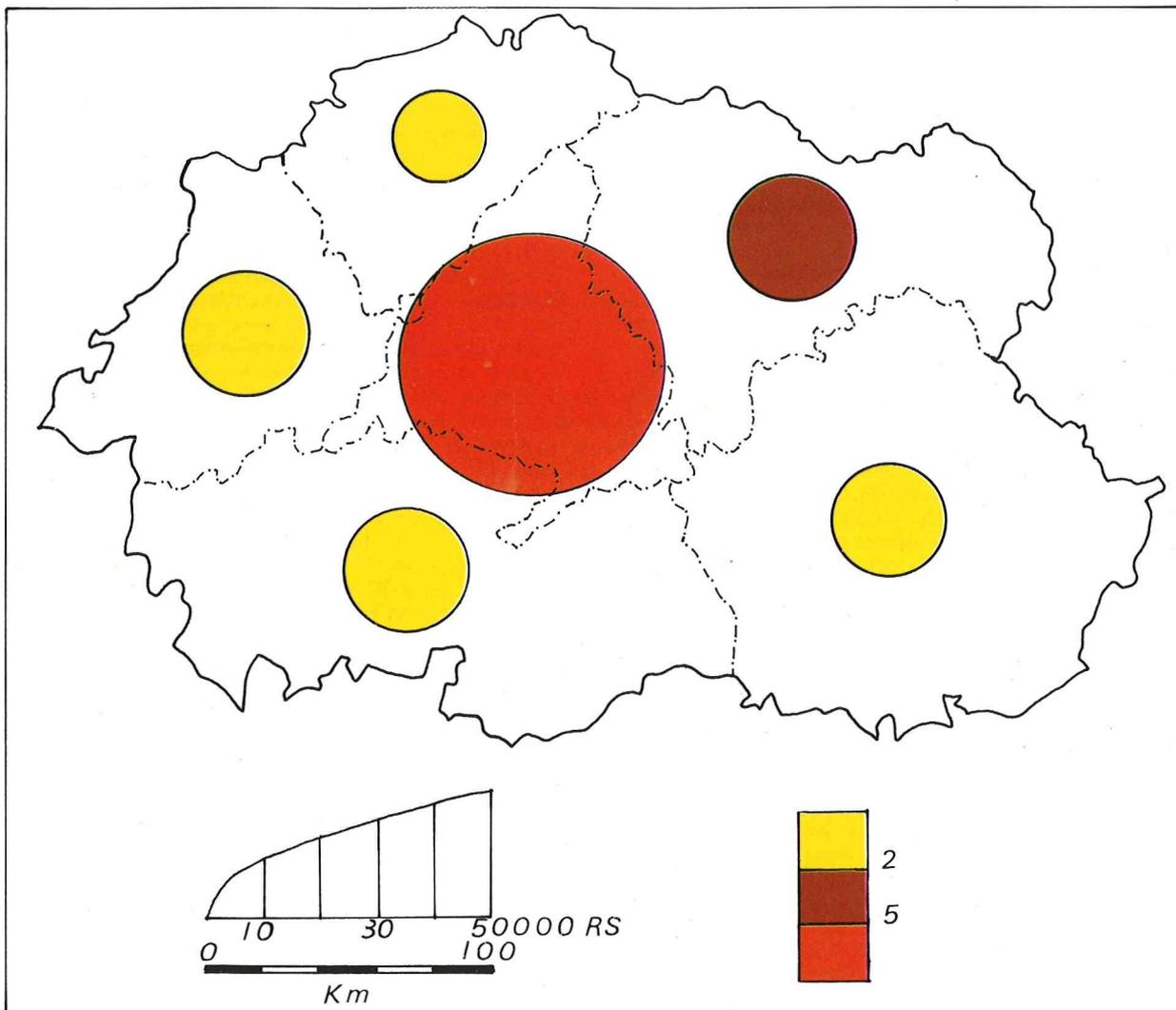
(17) Madrid y las cinco provincias limítrofes han quedado incluidas en la denominada Región Centro o Región de Madrid por el *Avance de Esquema Director* (1973). Sobre el contenido del planeamiento a dicho nivel, vid. J. ORIA «El Avance de Esquema Director de la Subregión de Madrid: una experiencia de planeamiento integral» (en) *Economía Regional de España*. Servicio de Estudios en Barcelona del Banco Urquijo, Edit. Moneda y Crédito, 1975, tomo II, pág. 391.

(18) La bondad de la fuente disponible para el estudio de la R.S. es más que discutible, pero es la única accesible (Vid. a este respecto J. ORTEGA, op. cit. pp. 22-26). Una prueba fehaciente se halla en el hecho de que en el concepto manejado de R.S. cabe incluir otras viviendas de uso estacional, pero de uso no urbano (cabañas, bordas, quinterías, etc.). En todo caso, la inexistencia de habitat rural disperso en Madrid obvia en parte tal escollo que en otras regiones de España podría llegar a invalidar la fuente en cuestión.

CUADRO I  
LA VIVIENDA EN LA REGION CENTRO

| Provincias        | Total     | Principales |      | Secundarias |      | Vacantes |      | Otras  |     |
|-------------------|-----------|-------------|------|-------------|------|----------|------|--------|-----|
|                   |           | N.º         | %    | N.º         | %    | N.º      | %    | N.º    | %   |
| Avila .....       | 76.463    | 56.045      | 73,3 | 11.169      | 14,6 | 7.010    | 9,2  | 2.239  | 2,9 |
| Cuenca .....      | 93.675    | 70.334      | 75,1 | 8.918       | 9,5  | 12.660   | 13,5 | 1.763  | 1,9 |
| Guadalajara ..... | 62.239    | 41.491      | 66,7 | 10.724      | 17,2 | 5.460    | 8,8  | 4.564  | 7,3 |
| Madrid .....      | 1.132.793 | 947.260     | 83,6 | 50.757      | 4,5  | 107.733  | 9,5  | 27.043 | 2,4 |
| Segovia .....     | 59.343    | 43.593      | 73,4 | 5.736       | 9,7  | 7.521    | 12,7 | 2.493  | 4,2 |
| Toledo .....      | 156.426   | 125.782     | 80,4 | 11.632      | 7,4  | 17.292   | 11,1 | 1.720  | 1,1 |
| Totales .....     | 1.580.939 | 1.284.505   | 81,3 | 98.936      | 6,2  | 157.676  | 10,1 | 39.822 | 2,5 |

Fuente: Censo de la Vivienda en España, 1970.



La Residencia Secundaria en la Región Centro (Cifras absolutas e índice turístico-residencial).

$$ITR = Vi/Ci \div Vt/Ct, \text{ donde}$$

Vi = número de R.S. por provincia.

Ci = total de viviendas familiares por provincia.

Vt = número de R.S. en toda el área.

Ct = número total de viviendas familiares de todo el área (19).

(19) RAGÁTZ, R.L. «Vacation homes in the Northeastern United States: seasonality in population distribution». *Annals of the Association of American Geographers*, n.º 3 (1970), p.450. Consideramos su *vacation home quotient* (traducido por nosotros como Índice Turístico Residencial) más expresivo que el índice similar de BARBIER, B.  $(\frac{RS}{VP} \times 100)$ , op. cit., p. 94.

Madrid con un ITR de 5,81 sobresale con mucho, en la Región Centro, seguido a distancia por Guadalajara (2,23); es Toledo la provincia con menor ITR (1,06). En números absolutos más de la mitad de las R.S. se halla en la provincia de Madrid (51,3); está bastante equiparada la participación de Guadalajara (10,8), Avila (11,3) y Toledo (11,7); con un 9,1 por 100 Cuenca y un 5,8 Avila ocupan los últimos puestos. En relación con su parque inmobiliario respectivo el citado orden se altera considerablemente, pasando a ocupar Madrid el último lugar ya que la R.S. sólo representa un 4,5 por 100 de las viviendas familiares.

CUADRO II

ESTRUCTURA DE POBLAMIENTO TURISTICO-RESIDENCIAL EN LA REGION CENTRO

| Provincias    | Menos de 100 RS |      |        |      | De 100 a 500 RS |      |        |      | De 501 a 1.000 |     |        |      | Más de 1.000 |     |        |      |
|---------------|-----------------|------|--------|------|-----------------|------|--------|------|----------------|-----|--------|------|--------------|-----|--------|------|
|               | Municipios      |      | RS     |      | Municipios      |      | RS     |      | Municipios     |     | RS     |      | Municipios   |     | RS     |      |
|               | Total           | %    | Total  | %    | Total           | %    | Total  | %    | Total          | %   | Total  | %    | Total        | %   | Total  | %    |
| Avila .....   | 252             | 94   | 4.762  | 42,6 | 13              | 4,8  | 4.179  | 37,4 | 2              | 0,7 | 1.066  | 9,5  | 1            | 0,4 | 1.162  | 10,5 |
| Cuenca .....  | 198             | 94,3 | 6.407  | 71,8 | 11              | 5,2  | 1.535  | 17,2 | 1              | 0,5 | 976    | 11   | —            | —   | —      | —    |
| Guadalajara . | 321             | 95,8 | 7.066  | 65,8 | 12              | 3,6  | 2.411  | 22,5 | 2              | 0,6 | 1.247  | 11,7 | —            | —   | —      | —    |
| Madrid .....  | 115             | 62,8 | 4.025  | 7,9  | 48              | 26,2 | 10.657 | 20,9 | 12             | 6,6 | 7.576  | 14,9 | 7            | 4,4 | 28.497 | 56,3 |
| Segovia ..... | 224             | 95,7 | 2.507  | 43,7 | 7               | 2,9  | 1.041  | 18,1 | 2              | 0,9 | 1.168  | 20,5 | 1            | 0,5 | 1.020  | 17,7 |
| Toledo .....  | 175             | 85,3 | 5.984  | 51,5 | 28              | 13,8 | 3.906  | 33,6 | 2              | 0,9 | 1.742  | 14,9 | —            | —   | —      | —    |
| Totales ..... | 1.285           | 89,5 | 30.751 | 31,1 | 119             | 8,3  | 23.729 | 24,0 | 21             | 1,5 | 13.775 | 13,9 | 9            | 0,7 | 30.679 | 31,0 |

Fuente: Censo de la Vivienda en España, 1970.



**Residencia secundaria**

Una distribución elemental para detectar el peso de la R.S. por municipio dentro de la región queda recogida en el Cuadro II, del que puede extraerse una idea sobre la concentración local del fenómeno R.S. Observamos que el primer nivel concentra en todas las provincias más del 50 por 100 de los municipios con un máximo en Guadalajara (95,8) y un mínimo en Madrid (62,8). Sin alcanzar porcentajes tan altos, también en este intervalo se acumula cerca o por encima del 50 por 100 de las R.S. provinciales a excepción de Madrid (7,9 y 12,7 según se excluyan o no las correspondientes a Madrid-capital). Nos inclinamos a pensar que las R.S. de este intervalo deben ser mayoritariamente propiedad de familias emigradas a Madrid que, reformadas o no, las utilizan como alojamiento veraniego, a pesar de que tal afirmación no puede ser firme en tanto no se realicen las encuestas pertinentes, única forma de conocer el origen de la propiedad de las R.S. Con una validez meramente aproximativa, puede afirmarse, empero, que la adquisición de antiguas viviendas rurales por ajenos al municipio con objeto de reformarlas para su uso como R.S. se limita en la Región Centro a aquellos núcleos que por motivos artísticos o paisajísticos han atraído desde antiguo la frecuentación de las élites intelectuales o profesionales de Madrid, como es el caso de los Reales Sitios de la Sierra (San Lorenzo y La Granja), Sigüenza, Atienza, Medinaceli, Arenas de San Pedro, etc. Excepto en Madrid, el número de municipios con más de 100 R.S. (cifra que puede considerarse umbral para poder empezar a hablar de importancia paisajística y económica de la R.S.) es muy reducido en las provincias limítrofes; pero son esos municipios los que concentran más del 50 por 100 de las

R.S., lo que permitiría hablar de una concentración del fenómeno turístico-residencial y de la especialización funcional que en él han adquirido un conjunto de zonas mejor dotadas: Valle del Tiétar, La Vera y Sierra de Avila; Embalses del Alto Tajo; Bajo Valle del Río Alberche (Escalona, Cazalegas); Serranía de Cuenca, etc.

Cifándonos a la provincia de Madrid, donde se halla el 51,3 por 100 de las R.S. de la región, la situación por grandes áreas administrativas es como aparece en el Cuadro III. Por él se advierte un notable equilibrio cuantitativo entre el Area Metropolitana (A.M.) y el resto de la provincia; si se da por válido (lo que a pesar de parecer lógico está sin confirmar) que las R.S. del municipio de Madrid no cumplen funciones tales, puesto que no se ajustan al uso periódico y de esparcimiento, las relaciones porcentuales entre A.M. y provincia se alterarían (19,4 y 80,6, respectivamente).

Para una visión retrospectiva cuantitativa del fenómeno R.S. sólo podemos remontarnos al censo de 1960, como antes se ha indicado. De la comparación de los dos últimos censos se deduce que a escala provincial la R.S. se ha multiplicado en Madrid por 3,76; este crecimiento ha favorecido principalmente a Madrid-capital, después a la provincia sin A.M. y en mucha menor medida al A.M. sin Madrid. Se advierte, a este respecto, una visible diferencia en cuanto a lo observado en los datos totales de vivienda; en efecto, tal como se recoge en el Cuadro IV, la parte menor del crecimiento del último intercensal ha correspondido a la provincia; parece, por lo demás, insólito el aumento de las R.S. de Madrid-capital y la participación en el total de los tres sectores territoriales considerados; en cambio, es coherente la reducción por-

CUADRO III

NUMERO DE VIVIENDAS Y PARTICIPACION EN EL PARQUE SEGUN UTILIZACION POR AREAS DE LA PROVINCIA EN 1970

| Areas                     | Primarias |       | Secundarias |       | Vacantes  |       |
|---------------------------|-----------|-------|-------------|-------|-----------|-------|
|                           | Viviendas | %     | Viviendas   | %     | Viviendas | %     |
| Madrid .....              | 787.982   | 83    | 19.147      | 38    | 71.941    | 67    |
| A.A.M. sin Madrid .....   | 101.439   | 11    | 6.143       | 12    | 25.859    | 24    |
| A.A.M. ....               | 889.421   | ( 94) | 25.390      | ( 50) | 97.800    | ( 91) |
| Provincia sin A.A.M. .... | 57.839    | 6     | 25.467      | 50    | 9.933     | 9     |
| Provincia .....           | 947.260   | 100   | 50.757      | 100   | 107.733   | 100   |

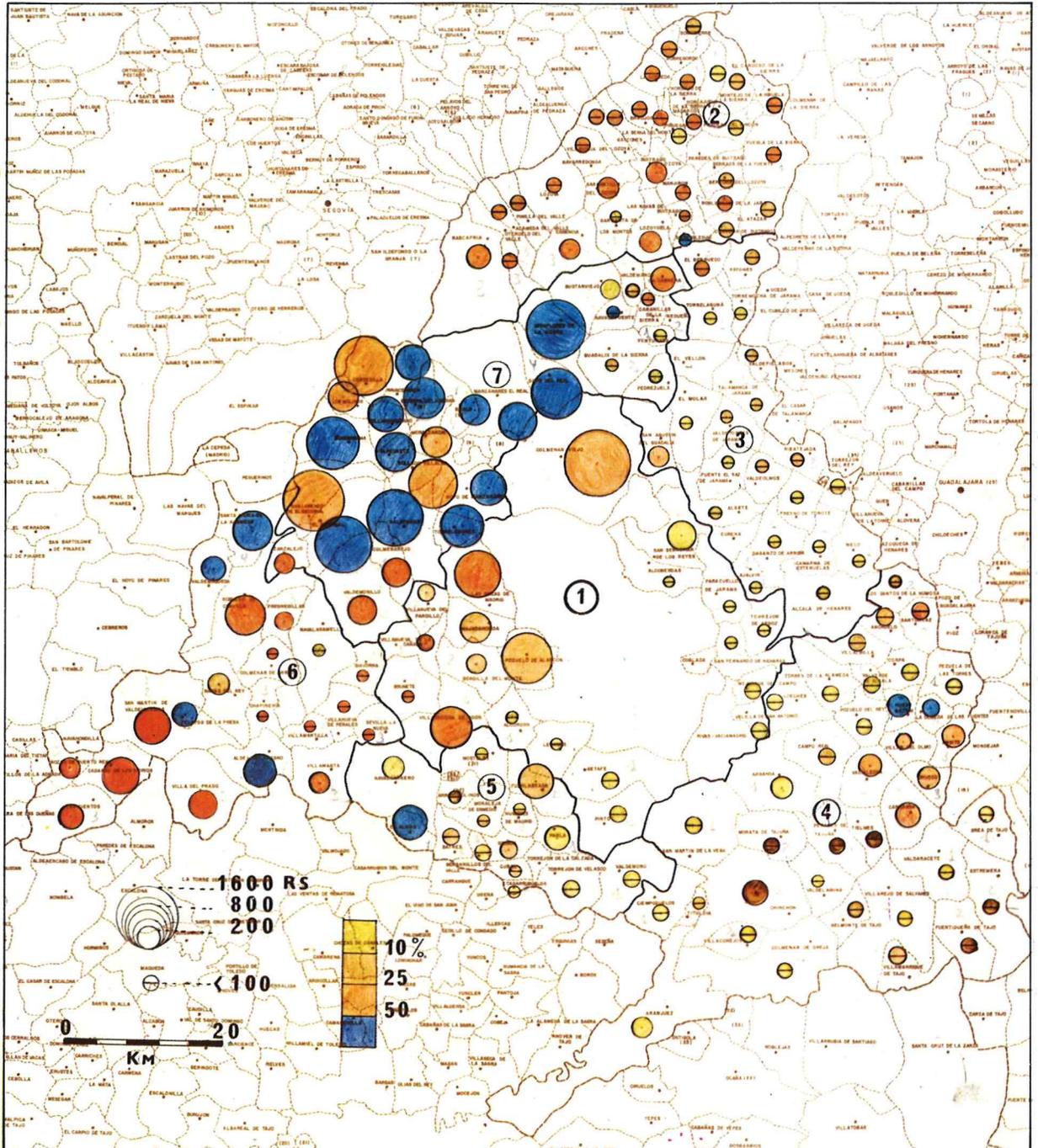
Fuente: COPLACO. Análisis de Problemas y Oportunidades. Año 1975. Anexo VII.

CUADRO IV

CRECIMIENTO DE LA VIVIENDA FAMILIAR Y DE LA RESIDENCIA SECUNDARIA EN MADRID

| Areas                               | Vivienda familiar |     | Residencia secundaria |      |        |      | Crecimiento RS |      |
|-------------------------------------|-------------------|-----|-----------------------|------|--------|------|----------------|------|
|                                     | 1960-1970         | %   | 1960                  | %    | 1970   | %    | 1960-70        | %    |
| Madrid .....                        | 326.230           | 71  | 2.393                 | 17,8 | 19.147 | 38,0 | 16.754         | 44,9 |
| Area Metropolitana sin Madrid ..... | 104.574           | 22  | 1.938                 | 14,2 | 6.143  | 12,0 | 4.205          | 11,3 |
| Provincia sin A.M. ....             | 30.862            | 7   | 9.158                 | 68,0 | 25.467 | 50,0 | 16.309         | 43,8 |
| Provincia .....                     | 461.666           | 100 | 13.489                | 100  | 50.757 | 100  | 37.268         | 100  |

Fuente: Censos de la Vivienda en España de 1960 a 1970.



Distribución de la Residencia Secundaria en la provincia de Madrid y su relación con la vivienda familiar total. Unidades comarciales: 1. Area Metropolitana de Madrid. 2. —Valle del Lozoya. 3. —Campiñas (Jarama-Henares). 4. —Páramos y Vegas del SE. 5. —Sur (Sagra madrileña). 6. —Alberche. 7. —Guadarrama.



centual operada entre 1960-1970 en el A.M. sin Madrid, por obvias razones de preeminencia en ella de la vivienda principal y el desarrollo reciente de los núcleos-dormitorio.

### Factores geográficos de localización de la R.S.

Varios conjuntos de factores serían los responsables máximos del desarrollo de la R.S.: los atractivos paisajísticos, el clima, la accesibilidad y la dotación de servicios; hay además toda una fronda de motivaciones paralelas mezclada con los factores básicos en proporciones distintas según clase social y formación (de prestigio, históricas, etc.).

*Factores paisajísticos.* Dado que ha sido la valoración sublimada de la Naturaleza lo que en mayor medida ha motivado el fenómeno de la R.S., serán los atractivos paisajísticos reales o ficticios (a veces creados artificialmente) determinantes, al menos inicialmente, del nacimiento de una presión inmobiliaria turístico-residencial sobre núcleos ya existentes. Otras veces estos factores pueden generar una oferta nueva basada sobre ellos en forma de actuaciones residenciales creadas ex profeso para R.S. Es evidente que la mayor concentración de factores paisajísticos atractivos se encuentra en el sector serrano de la provincia, donde el antiguo poblamiento agro-ganadero fue muy pronto alterado por la proliferación de «colonias» para el veraneo.

Si hubiese que dar prelación a algún aspecto paisajístico concreto en la captación de la R.S. quizá habría que referirse, en primer lugar, a las masas forestales, primeras cronológicamente en estimular el habitat turístico-residencial; los palacios reales, principescos o nobiliarios surgieron en marcos forestales; y al socaire de los existentes al W. de Madrid se formaron los primeros núcleos de veraneo (*El Plantío*, colonias de Pozuelo como *La Cabaña* y *Los Angeles*, etc.) de la periferia próxima, así como las ciudades-satélite plutocráticas.

En la Sierra los primeros núcleos invadidos por los veraneantes madrileños fueron los más próximos a la masa forestal de pinar del nivel subalpino (Cercedilla, Los Molinos, San Lorenzo, etc.). También las primeras promociones a gran escala de preparación de suelo urbano para la construcción de hoteles de veraneo se realizaron en San Lorenzo (*Barrio de Abantos*) y Cercedilla (*Barrio de Camorritos*) dentro de la masa de pinar respectiva con destino a las clases acomodadas madrileñas ya en la década de los años 20. Las masas forestales del nivel superior de la Sierra siguen despertando las apetencias de los promotores frecuentemente arropadas bajo consideraciones de índole social o de interés colectivo (20).

(20) La urbanización Costa de Madrid se creó sobre una masa de pinar perteneciente al municipio de San Martín de Valdeiglesias, operación en la que, según M. GAVIRIA, «gracias a la hábil creación de una empresa de economía mixta, se privatizan 9 km. de costas». *Campo, urbe y espacio de ocio*, Madrid, Siglo XXI, 1971, p. 157. Un enfoque diametralmente opuesto sobre tal hecho es el que presentan L.F. ARREGUI y M. MIRO quienes ven en las Empresas de Economía Mixta y Centros de Interés Turístico Nacional una magnífica oportunidad «para extensas fincas de propiedad municipal, con un bajo rendimiento económico, que serían susceptibles de ordenación y urbanización para su venta una vez parceladas». «El fenómeno de la suburbanización residencial en la provincia de Madrid», *Ciencia Urbana*, n.º 3(1969), p. 26. En esa misma línea se halla la aprobación como C.I.T.N. del plan de *La Barranca* en Navacerrada. Incluso se planteó la necesidad de ir más lejos en el intento de remover todos los obstáculos al desarrollo t.r. en terrenos de dominio público, aconsejándose a los entes u organismos afectados que «deben procurar la revisión de las normas obstaculizadoras... tal vez proceda revisar los *status jurídicos* que hoy inciden sobre la zona»; la cita procede de *Proyecto de desarrollo turístico del núcleo central de la Sierra de Guadarrama*. Comisión Interministerial de Turismo (1967), p. 33.

La protección oficial sobre los pinares y melojares de dominio público existentes en la Sierra puede que consiga preservarlos de la marea urbanizadora que los amenaza, ya que son víctima propiciatoria ideal del rito de adoración a la Naturaleza. No así ocurre con los montes de encina, carrasca, melojo, matorral de cistáceas, etc. de las altitudes medias; estas formaciones vegetales mejor o peor conservadas al ser de propiedad privada representan en la actualidad el objeto preferente de urbanizadoras, parcelatorias y grupos inmobiliarios. De este modo se han ido convirtiendo en urbanizaciones, en general de alto nivel, parcialmente los montes de Boadilla (*Monte-Príncipe*, *Prado-Largo*, etc.), Villafranca del Castillo (en el que se hallan la urbanización homónima así como *Guadamonte* y *Raya del Palancar*), Pesadilla (*Ciudad-campo*, *Valdelagua*), la dehesa de Los Barrancos (*Urb. del Club de Golf*, etc.), finca Buenavista en Algete (*Urb. Ciudad Santo Domingo*), el monte de Batres, etc. Esta desatada apetencia de las interesadas actitudes «clorofilas» por las grandes propiedades pobladas de monte no parece tender a debilitarse, bien con destino a R.S., bien para vivienda principal y por procedimientos más expeditivos (21). Si no siempre el comprador de una R.S. puede acceder a la propiedad de un trozo de monte con encina incluida, al menos la búsqueda de la proximidad de las masas forestales sigue pesando difinitivamente como factor de decisión en la elección del pueblo o urbanización en concreto; de ahí el atractivo que siguen teniendo los viejos núcleos veraniegos como San Rafael, Cercedilla, San Lorenzo, Miraflores, la zona de San Martín de Valdeiglesias, el valle de Lozoya, etc. De acuerdo con este planteamiento «clorofílico» quedan en inferioridad de condiciones las áreas desarboladas del S. y SE. de la provincia de Madrid (22).

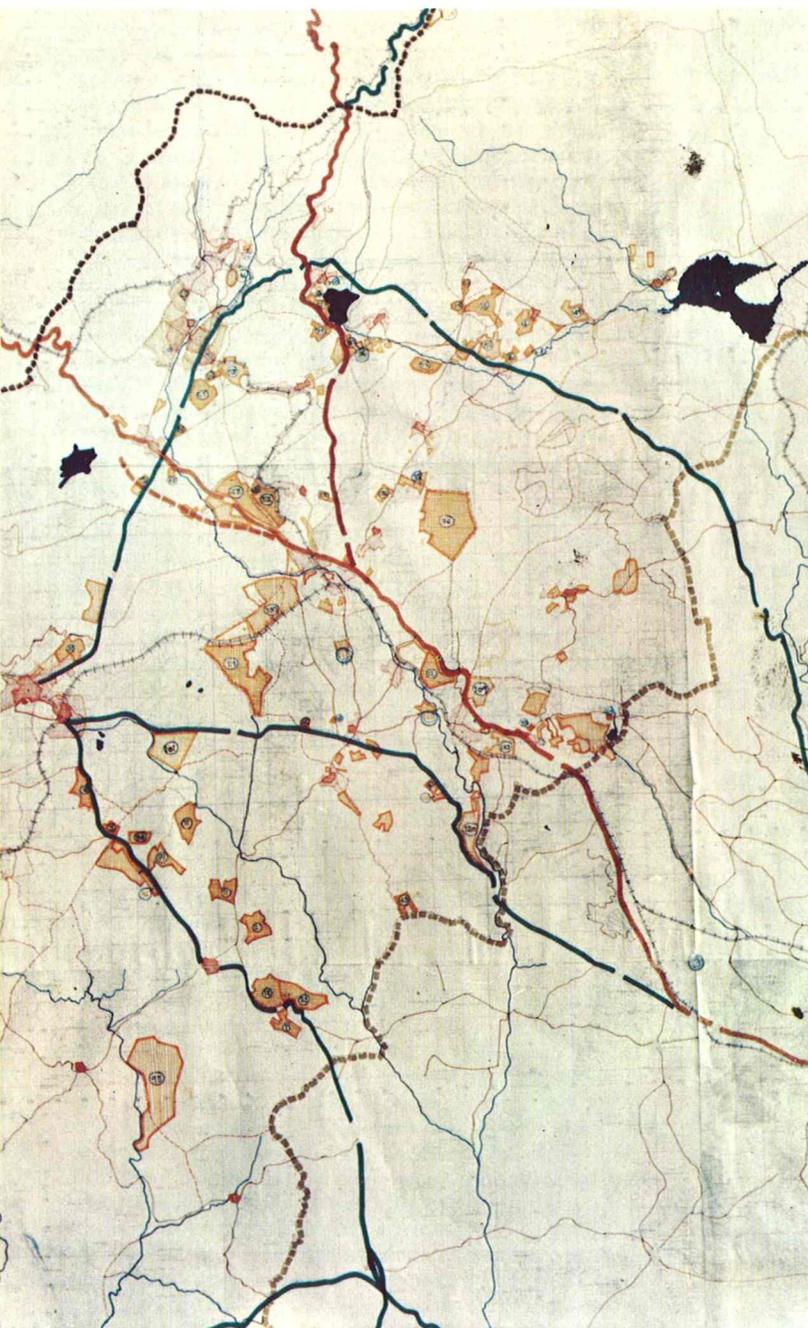
El agua como factor de atracción del habitat t.r. no ha tenido menos trascendencia, como lo demuestra el uso que de ello hacen las urbanizadoras como baza propagandística de cara al posible comprador. De los ejes fluviales que recorren la provincia el más intensamente utilizado residencialmente es el sistema Guadarrama-Aulencia; rehuido por los antiguos núcleos rurales por su encajamiento una veces y otras por el mal drenaje de algunos sectores de su valle con las consabidas consecuencias sobre la salubridad, a su socaire ha ido surgiendo toda la gama de asentamientos t.r.; unas veces se ha tratado de *parcelaciones-hongo*, como *Las Zorreras* o *La Navata*; otras, han sido *barrios de estación* (Estación de Villalba, Torrelodones, Los Molinos); las últimas en aparecer pero las que han transformado mayores superficies han sido las modernas *urbanizaciones*, que desde *Parquelagos* a la urbanización *Santo Cristo de Lezo*, pasando por las de Galapagar (*Cerro del Aire*, *Las Marías*), Las Rozas (*Molino de la Hoz*), las citadas de *Villafranca*, *El Bosque* (Villaviciosa de Odón) y las innumerables parcelaciones espontáneas (*Col. Guadarrama*, en Móstoles; *Las Contiendas* en Batres), constituyen un rosario de «asentamientos para el ocio» que hipotecan cualquier posible ordenamiento de una de las mejores zonas paisajísticas de la provincia, incluso su supervivencia como «marco verde general de la ciudad» que le asignó al valle del Guadarrama el Plan General de 1963 (23).

Es algo menor, pero igualmente intenso, el atractivo sobre el habitat t.r. generado por el río Alberche, no obstante su mayor alejamiento de Madrid; en el sector madrileño del mismo, existen numerosas «colonias» en el

(21) Es lo que estuvo a punto de ocurrir en el Monte de Viñuelas, aportado como «solar» a una propuesta de Urbanismo Concertado presentada por Laparanza, S.A. como propietaria del suelo y Vallehermoso, S.A. como urbanizadora e inmobiliaria.

(22) Precisamente una de las bazas propagandísticas de Nueva Sierra de Madrid son sus repoblaciones forestales.

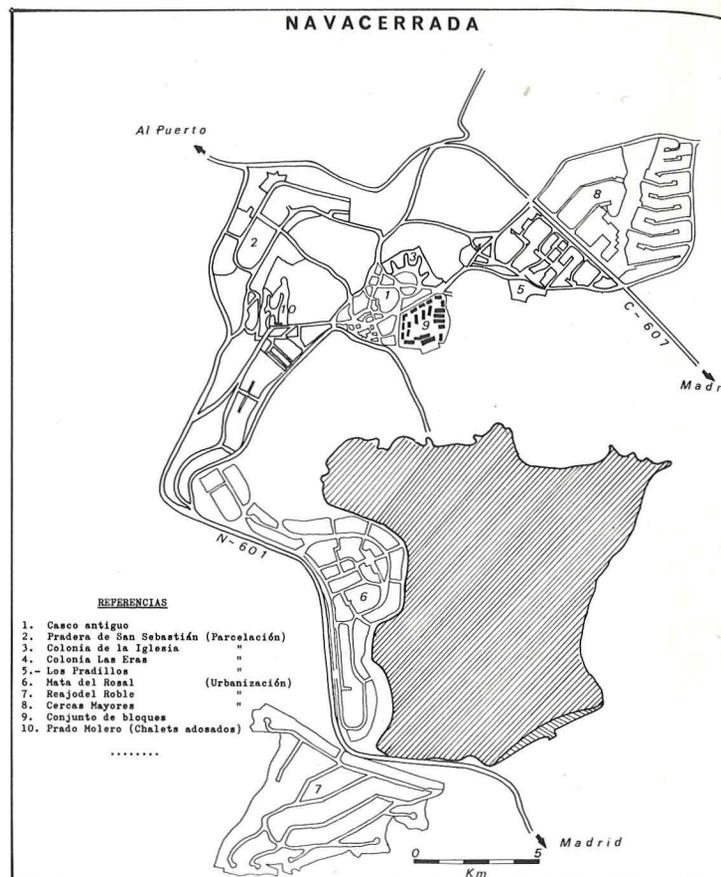
(23) P.G.O.U./A.M.M. Memoria, p. 17.



La Hoya de Villalba, concentración máxima de R.S. y de espacio turístico-residencial calificado urbanísticamente. Se aprecia la influencia de los ejes viarios en la organización del nuevo poblamiento (Foto aparecida en la portada del n.º 135-136 de la Revista Arquitectura y cedida al autor por Carlos de Miguel).

tramo próximo a los embalses y cerca de Aldea del Fresno; en el mismo límite provincial, pero ya en Toledo, está *Calalberche*; sin entrar a considerar aquí de forma pormenorizada el fenómeno t.r. aguas abajo, merecen una referencia las numerosas colonias de los alrededores de Escalona y en especial la enorme urbanización del embalse de Cazalegas (Serranillos Playa).

El menor aprovechamiento t.r. del río Manzanares se debe, sobre todo, a la gran extensión que acaparan el embalse de Manzanares de Hidráulica Santillana y el Monte de El Pardo; aún así, aguas arriba de Manzanares el Real existen diversas parcelaciones (*Pedrizo, Los Palacios, El Molino*). También a menor escala han actuado en el mismo sentido otros ríos menores como el Cofio (*Urb. Río-Cofio*) en Robledo de Chavela, afluente



La atracción de los embalses sobre el urbanismo para el ocio se aprecia en el caso del de Navacerrada.

del Alberche, como también lo es el Perales con las urbanizaciones *Cerro Alarcón* (Valdemorillo) y *Río Perales* (Villamantilla). Gran parte de la cuenca del Arroyo del Valle en Bustarviejo va a ser ocupada por una gigantesca urbanización de 750 Ha. (*Valle de los Abedules*).

En contraste con los ejemplos citados, sorprende la ausencia de asentamientos t.r. apoyados sobre los ríos mayores de la provincia, el Jarama y el Tajo; sólo en el primero hay un atisbo de desarrollo de R.S. en un tramo medio entre Torrelaguna y Algete; sólo hay nebulosas de chalets en las proximidades de los núcleos rurales (Talamanca, Fuente el Saz), pequeñas parcelaciones de borde de terraza, pero realmente se diría que el poblamiento t.r. rehuye el río; por su carácter de llanura aluvial el Valle del Jarama Medio carece de perspectivas sobre el río y en cambio presenta problemas de salubridad por su discurrir divagante y la consiguiente facilidad para la formación de charcas y zonas de deficiente drenaje; sólo han aparecido urbanizaciones de talla en emplazamientos más prominentes; así, la confluencia del Jarama con el Guadalix ha permitido una interesante localización de «espólón» a la *Ciudad Sto. Domingo*; también dominando el valle sobre las lomas del borde del interfluvio se hallan *Fuente el Fresno, Ciudadcampo*, en el Arroyo de Viñuelas, *Valderrey* y *Miraval* (Algete) en el del Henares. Ahora bien, donde el Jarama alcanza su máximo grado de repulsión para el habitat t.r. es en el tramo bajo, entre San Fernando de Henares y Aranjuez; en él su condición insalubre, ya antigua, se acentúa incrementada por los vertidos del Henares y el Manzanares, privando la utilización agraria intensiva como forma de utilización del suelo. Tampoco la vega del Tajuña ha sido elegida para emplazar grandes urbanizaciones, pero sí se ha dado un desarrollo periférico r.s. en casi todos los pueblos: Morata, Perales, Carabaña; por lo que respecta al Henares, la R.S. ha preferido dominar la campiña desde los bordes del páramo (Los Santos de la Humosa, Santorcaz).



**Residencia  
secundaria**



*Poblamiento lineal en nebulosa a lo largo del primer tramo de la Cra. de La Coruña a la altura de Aravaca: se observa el efecto poblador de la carretera (Ministerio de Hacienda, 1967, escala aproximada 1:12.000). A la derecha, el Monte de El Pardo.*

*Collado-Mediano y sus colonias ofrecen un típico ejemplo de emplazamiento de «cornisa» a una altitud próxima a los 1.000 m. donde la topografía y la línea férrea (línea Villalba-Segovia) son los dos factores organizadores del habitat turístico-residencial. (M.º de Hacienda, 1971, escala aproximada 1:15.000).*





Las particularidades morfológicas de los distintos asentamientos turístico-residenciales quedan ejemplificadas en el complejo urbano Torreldones-Las Matas: 1. Casco antiguo de Torreldones; 2. Colonias antiguas; 3. Parcelaciones integradas en Las Matas; 4. Parcelaciones y urbanizaciones integradas en el término genérico de Los Peñascales; 5. Otras actuaciones; 6. C. Residencial Los Robles (Centro de Interés Turístico Nacional); 7. Barrio ferroviario de Las Matas.

Particular capacidad de fijación de la R.S. han tenido los embalses construidos en el sistema fluvial del Tajo, con diversa finalidad inicial: reguladora (San Juan), hidroeléctrica (Alto Tajo), abastecimiento de aguas (Manzanares, Lozoya) o el riego (Cazalegas). El mayor conjunto de urbanizaciones situadas junto a embalses se halla en el complejo del Alto Tajo: cinco en Entrepeñas (367 Ha. ordenadas), una en Buendía y una en Bolarque (*Nueva Sierra de Madrid*, con 5.000 Ha., la mayor urbanización de Europa si se cree a la propaganda) (24). También fuera de la provincia de Madrid, sobre el embalse de Cazalegas en el Alberche, se halla *Serranillos-Playa*, y en el Moros, afluente del Eresma, dispone de embalse propio *Los Angeles de San Rafael*. Por lo que respecta a la provincia de Madrid, el Cuadro V sintetiza la captación de actuaciones t.r. por parte del agua embalsada, en la que cabe ver, por una parte, su atractivo

como elemento de paisaje, y por la otra, la posibilidad de incorporar una gama de prácticas lúdicas (pesca, deportes náuticos; natación, etc.).

Incluso en ausencia de un factor determinante de la fijación del hábitat t.r., como los anteriormente expuestos, el recurso a los valores paisajísticos constituye la base de los más sutiles resortes de manipulación de la clientela potencial de una R.S. La Sierra como telón de fondo o la amplia panorámica que puede obtenerse desde la parte culminante de una loma, escarpe o reborde, suelen ser los emplazamientos más explotados. La provincia de Madrid, donde se yuxtaponen unidades morfológicas y topográficas muy diversas, es especialmente rica en estos emplazamientos de «mirador» o «belvedere» particularmente la Sierra, merced a su escalonamiento topográfico, dispone de gran riqueza en perspectivas. De mayor a menor altitud se puede hablar, en primer lugar, de una franja altitudinal de grandes posibilidades paisajísticas alrededor de las isohipsas de los 1.000 m., donde se hallan los viejos núcleos del veraneo serrano (San Lorenzo,

(24) Según datos de M.GAVIRIA en *Gaceta Ilustrada*, 1969.

**CUADRO V**  
**URBANIZACIONES DE LA PROVINCIA DE MADRID SOBRE UN EMBALSE**

| Entidad                     | Embalse                      | Urbanización                  | Municipio                      | Superficie | Situación |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------|-----------|
| Hidráulica Santillana       | Manzanares (río)             | Castillo Real<br>Peña el Gato | Manzanares<br>Manzanares       | 50-00      | A         |
| Canal Isabel II             | El Vellón<br>(Guadalix)      | Atalaya Real                  | Pedrezuela                     | 20-91      | A         |
|                             |                              | Mar de Pedrezuela             | Pedrezuela                     | 20-00      | T         |
|                             |                              | Miralpantano                  | Guadalix                       | 12-00      | A         |
| Confederación               | San Juan<br>(Alberche)       | Sierra Lagos                  | Guadalix                       | 98-50      | T         |
|                             |                              | Costa de Madrid               | San Martín de<br>Valdeiglesias | 525-00     | A         |
| Junta de Aguas de la Sierra | Navacerrada<br>(Navacerrada) | Ciudad S. Ramón               | San Martín de<br>Valdeiglesias | 96-50      | A         |
|                             |                              | Mirador de Pelayos            | Pelayos de la Presa            | 37-27      | A         |
|                             |                              | Cercas Mayores                | Navacerrada                    | 31-59      | A         |
| Hermanos Arroyo             | Embalse<br>(sin nombre)      | Mata del Rosal                | Navacerrada                    | 28-12      | A         |
|                             |                              | Reajo del Roble               | Collado Mediano                | 30-55      | A         |
| Las Rentillas, S. A.        | Cerro de Alarcón             | C. B. Los Arroyos             | El Escorial                    | 288-00     | A         |
| Urbeparque, S. A.           | Parquelagos                  | Cerro de Alarcón              | Valdemorillo                   | 267-00     | A         |
|                             |                              | Parquelagos                   | Galapagar                      | 152-26     | A         |

A: Aprobación T: En tramitación



### Residencia secundaria

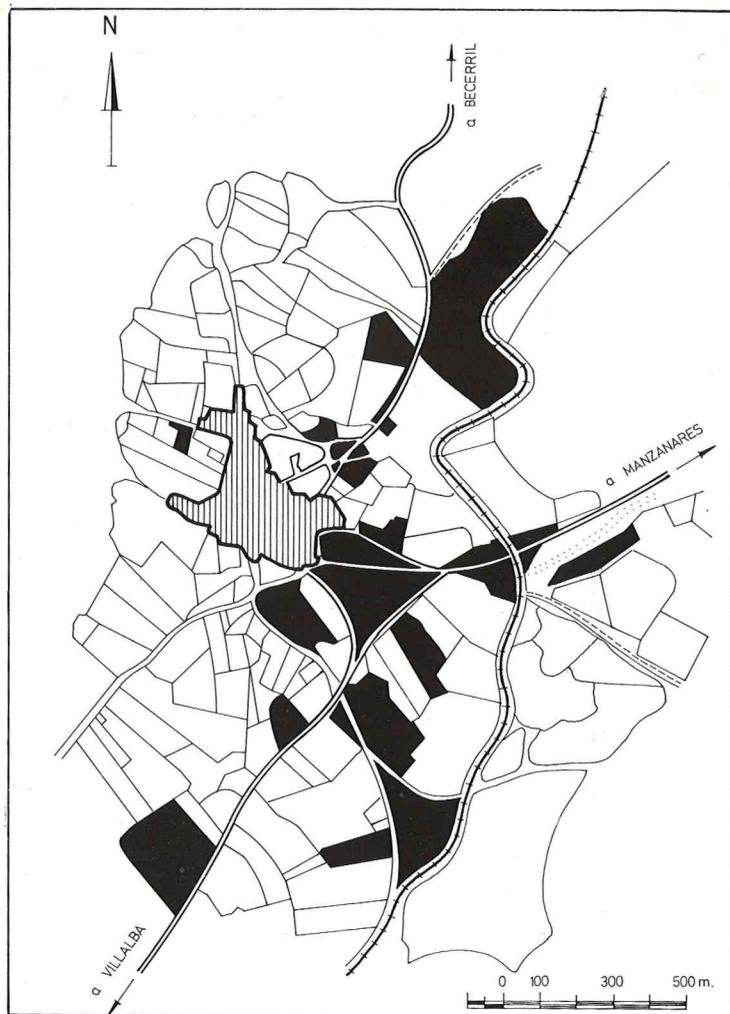
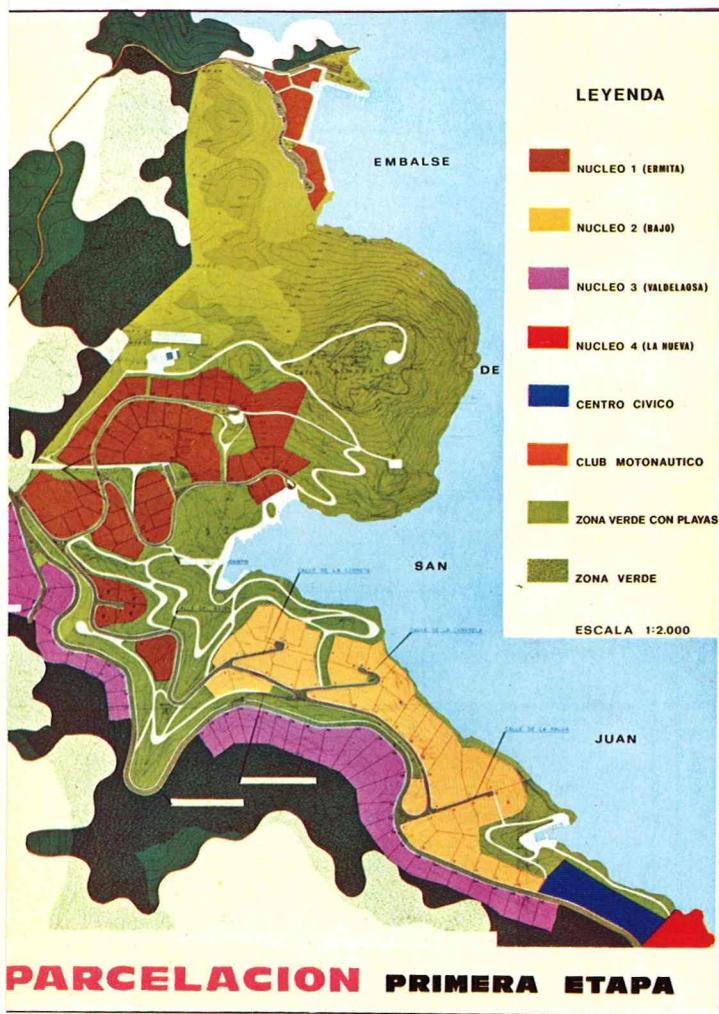
Cercedilla, Miraflores), a los que se han ido añadiendo por adosamiento las «colonias» de hotelitos; ello ha dado lugar a un verdadero poblamiento longitudinal o de «cornisa»; sin embargo, los problemas topográficos y la estructura de la propiedad (predominio de la gran propiedad comunal) han impedido hasta el momento la creación de urbanizaciones con la excepción de San Lorenzo (*Monte Escorial, La Solana, Abantos*). Vendrían luego los emplazamientos en relieves residuales del glacis o «rampa» de la Sierra, aprovechados por pueblos como Zarzalejo, Hoyo de Manzanares, La Cabrera; en las laderas de tales relieves han surgido algunas de las más extensas urbanizaciones como *Parquelagos, La Berzosa, Dominio de Fuentenebro y Los Robles*, todas ellas en la Sierra del Hoyo. Otra posibilidad también muy socorrida en la Sierra por su valor perspectivista es el reborde tectónico de la «rampa», ya a altitud menor (unos 800 m.), desde el que se domina las zonas alomadas correspondientes a la cuenca sedimentaria; también aquí se localizan desde antiguos pueblos como Torreledones o Colmenar Viejo a urbanizaciones modernas, como *Jarabestrán, Mirador del Romero y Puente lasierra* en Valdemorillo o *Cerro del Aire y Las Cuestas* en Galapagar, pasando por el conglomerado de parcelaciones de *Los Peñascales*. También hay otros casos de habitat t.r. de «mirador» al pie de la Sierra, como el que ocupan las urbanizaciones *Los Cortijos*, de Sevilla la Nueva, *La Atalaya* de San Martín de Valdeiglesias, así como las emplazadas en el flanco sur del sinclinal cretácico Guadalix-Redueña (*Miralpantano* en Guadix y *Cotos de Monterrey* en Venturada). El tema que nos ocupa podía seguir matizándose indefinidamente, ya que, en definitiva, difícilmente existe urbanización residencial que no responda de alguna manera a la manía paisajista, en cuyo fondo laten complejos resortes psicológicos, ligados al concepto que del sitio elevado se tiene como lugar privilegiado, como símbolo de poder (25). Estarían además como variantes los emplazamientos de interfluvio y los de borde de páramo, al que pertenecen las urbanizaciones del S.E., como *El Robledal* (Villalvilla), *Eurovillas* (Nuevo Baztán) y *Nuevo Chinchón*.

*El clima:* Genéticamente es el factor desencadenante de la R.S. en sus orígenes; en efecto, la primera versión masiva de la R.S. en Madrid fue el veraneo en la Sierra;

los antiguos pueblos veraniegos se vieron pronto envueltos en «chalets» y sus viviendas adaptadas para alquilar a los madrileños; unos y otras quedaban fuera de uso el resto del año; todavía el veraneo sigue dando la tónica a la R.S. de gran parte de las provincias limítrofes con Madrid (Riaza, Sigüenza, Valle de Tiétar, Alto Tormes, Serranía de Cuenca, etc.). Dentro de la influencia del clima en el desarrollo de la R.S., importancia no desdeñable vienen teniendo las zonas esquiabiles en cuanto creadoras de un área de influencia deportivo-residencial, en donde se añade a todo lo dicho un factor más de estímulo para la R.S., lo que se viene observando en los municipios próximos a los puertos de Navacerrada y Cotos. Como quiera que los alojamientos en las estaciones de esquí son insuficientes, la adquisición de una R.S. en las proximidades añade a todas las anteriores motivaciones la posibilidad de utilizarla con carácter polivalente verano-invierno.

*La accesibilidad:* Es un factor clave en el desarrollo de la R.S., que apoya a los restantes y que en ciertas ocasiones llega a debilitarlos si no a suprimirlos; su capacidad de estímulo es puesta de manifiesto por el relieve que se le asigna en la propaganda. En función de la facilidad de las comunicaciones se entiende el precoz desarrollo de la R.S. en el N.W. de la provincia. Los primeros en aparecer fueron los barrios ferroviarios, que desde finales del siglo XIX se irán escalonando desde Pozuelo hasta Tablada a lo largo de la *Línea del Norte* (*El Plantío, Las Matas, La Navata*, barrios de Torreledones, Robledo de Chavela, Santa María de la Alameda, Zarzalejo etc.). Nació así un habitat t.r. segregado de las aldeas serranas, que por su poco interés demográfico y riqueza no habían merecido la atención de la *Compañía del Norte* al trazar la línea; salvo en El Escorial las estaciones orillaron los núcleos habitados preexistentes. Son ya muchos los casos en que los barrios de estación han rebordado demográficamente a las cabeceras del municipio respectivo; como ejemplo más elocuente podría aducirse el de Villalba; cara al futuro, la tendencia a apoyar en el ferrocarril las nuevas promociones suburbanas orientadas a vivienda permanente (*Peñascales, Parquelagos, Los Jarales, Urb. Los Arroyos*, etc.) contribuye a incrementar este desequilibrio a favor de los núcleos ferroviarios, lo que entre otras consecuencias es previsible que haga necesario un reajuste administrativo de los municipios correspondientes; los ejemplos citados

(25) BENTMANN, R. y MULLER, M., op. cit., p. 200.



Dos realidades espaciales diametralmente distintas pertenecientes ambas al habitat recreacional:  
 a.—Implantaciones residenciales espontáneas junto a Moralzarzal, dirigidas por las carreteras y por el parcelario rural.  
 b.—Urbanización Costa de Madrid en San Martín de Valdeiglesias, promovida por el Ayuntamiento, previa constitución de una sociedad mixta, Costa de Madrid, S.A. (publicada por Arregui, L.F. y Miró, M. en «El fenómeno de la suburbanización residencial en la provincia de Madrid, Ciencia Urbana, n.º 3, 1969).



## Residencia secundaria

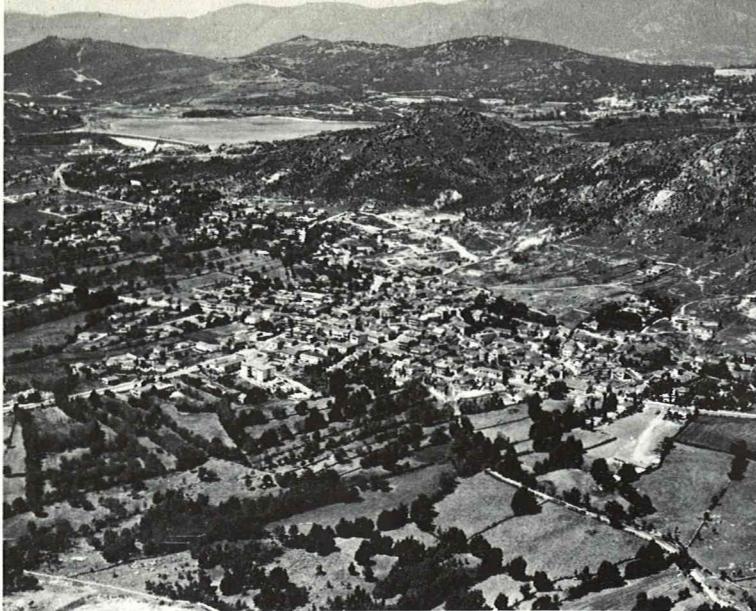
demuestran que tal evolución se halla muy avanzada a lo largo de la *Línea del Norte*.

Ninguna otra de las líneas radiales ha tenido tan trascendental importancia en el despegue y estímulo de la R.S. periurbana madrileña. La línea directa a Burgos, inaugurada en 1967, aún no ha tenido papel poblador y salvo en Colmenjar Viejo, donde existen varias urbanizaciones adosadas a ella, las estaciones siguen aisladas en medio del campo, con excepción de la pequeña parcelación de *Tres Cantos*. De las líneas ferroviarias de vía estrecha, sólo cabe aludir a las posibilidades que habría podido tener el *Ferrocarril del Valle del Tiétar*; su temprana desaparición deja sin enlace ferroviario con Madrid a una de las zonas de más posibilidades t.r. de la provincia, la del S.W., cuya evolución futura dependerá exclusivamente del acceso por carretera.

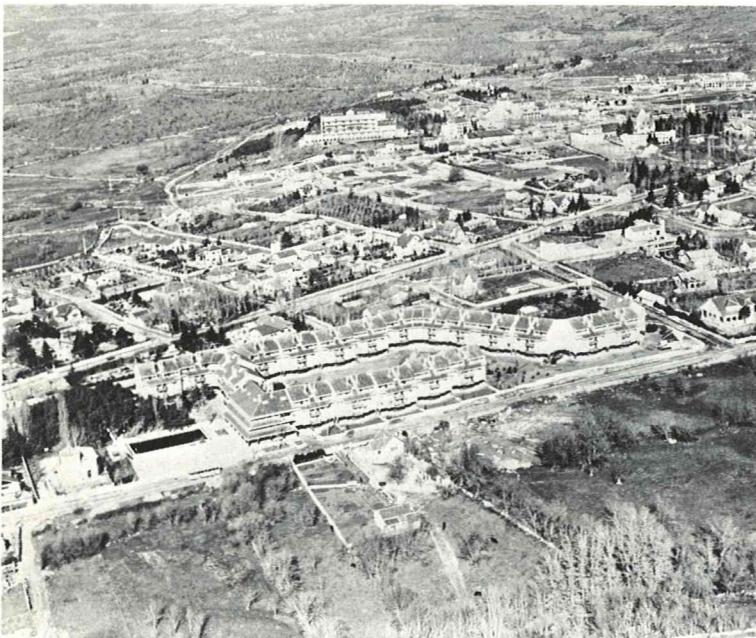
Ya que el auge de la R.S. ha sobrevenido cuando el transporte por ferrocarril había entrado en crisis, eclipsado por el auge del automóvil privado en función de muy diversas y complejas motivaciones, la carretera se va a convertir en el eje conductor del desarrollo r.s. No es que no tuviera en el pasado un papel poblador despreciable, como lo demuestra el desarrollo lineal de muchos pueblos y ciudades y la aparición de un habitat al servicio de la ruta compuesto de mesones, paradores, ventas. Pero será la libertad que proporciona el automóvil la gran responsable del desarrollo suburbano en nebulosa que es la disposición habitual de los asentamientos t.r. Fue también apuntado al Guadarrama y a lo largo de la

carretera de La Coruña donde se localizaron las primeras colonias de veraneo ya en el primer tercio del siglo en el sector comprendido entre la Cuesta de las Perdices y Las Matas (*Col. Camarines, Las Matas Altas, etc.*). En los años 40 y 50 el automóvil sigue estando reservado a las clases acomodadas por lo que las «colonias» de la carretera de La Coruña seguirán teniendo un matiz plutocrático (*La Florida, Veracruz, Flandes*). La situación cambió radicalmente a partir de la motorización masiva de la población madrileña, lo que ha determinado que sean los terrenos rurales próximos a las carreteras radiales los más cotizados para R.S. En consecuencia, a partir de los años 60 la distancia en el ámbito periurbano se medirá en términos de tiempo invertido en el desplazamiento por automóvil, como se deduce de la redacción de algunos *slogans* publicitarios. Por todo ello, articuladas por las autopistas, o carreteras tipo REDIA, se han generado unas «franjas de contagio» r.s., más amplias y definidas allí donde se daban los demás factores de localización (N. NW. y SW.); pero además, a partir de ellas, el fenómeno ha desbordado hacia otras zonas próximas servidas por carreteras mediocres, por su anchura y trazado, inadecuadas para un tráfico denso.

Utilizando el ITR municipal (Fig. 14), hemos intentado definir unos «corredores» t.r. apoyados en sendos ejes de tráfico automovilístico. El mejor definido sería el del NW., centrado en la N-VI (autopista de la Coruña), donde se hallan los ITR más elevados; lo ensancha y robustece la C-505 (Las Rozas-El Escorial) y la N-601

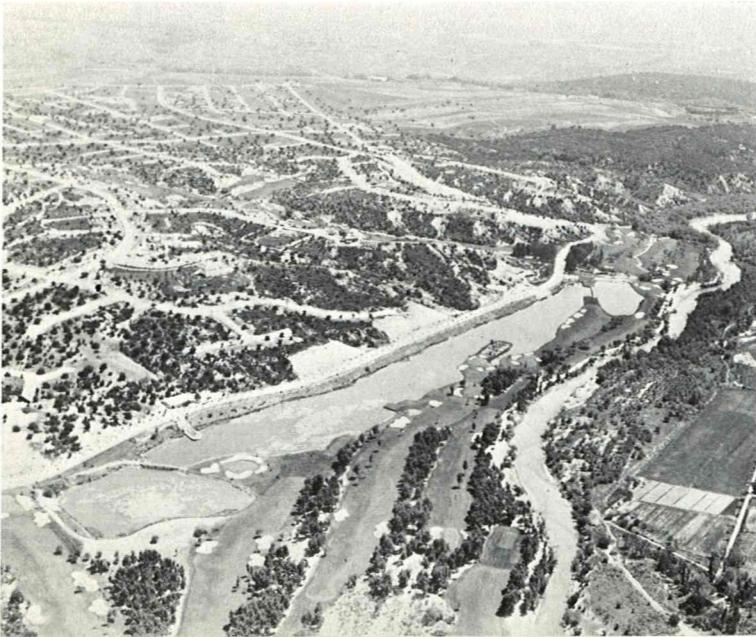


Núcleo serrano transformado por la R.S., Becerril de la Sierra (Foto Paisajes Españoles).



Parcelación de evolución espontánea en Los Molinos: vivienda unifamiliar dominante y conjunto residencial de apartamentos (Foto Paisajes Españoles).

Gigantesca urbanización sobre el río Guadarrama. Encinar descuartizado en aras de la ideología «clorofila». (Foto Paisajes Españoles).



(Villalba-La Granja). El «corredor» N. queda organizado sobre la N-I (Madrid-Burgos), donde, salvados los pueblos-dormitorio de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, se alcanzan ITR medios o altos (La Cabrera, El Molar); a lo largo de este eje el municipio de mayor solera y peso t.r. ha sido La Cabrera; pero la influencia de la carretera ha hecho surgir en casi todos los núcleos «colonias», pequeñas parcelaciones y chalets aislados (El Molar, Cabanillas, Lozoyuela, Buitrago) e incluso urbanizaciones disociadas del hábitat tradicional, algunas de grandes dimensiones y alto nivel (*Fuente el Fresno, Ciudadcampo y Valdelagua* en el sector próximo), otras a mayor distancia y de tipo medio (*Cotos de Monterrey* en Venturada y las urbanizaciones de Pedrezuela); la influencia de este «corredor» se dejaría sentir en el Jarama medio por el E. y cuenca del Guadalix por el W. Como ramificación autónoma, también hacia el N., es muy destacable el desarrollo t.r. del área servida por la C-607 (Madrid-la Sierra por Colmenar y su prolongación hasta Miraflores); los municipios a que ésta da acceso, aún sin la complementariedad del ferrocarril, han alcanzado ITR equiparables o superiores a los del «corredor» NW (15,6 en Miraflores; 17 en Soto del Real).

No puede hablarse de un «corredor» t.r. sobre la N.II (Madrid-Barcelona); tampoco propiamente en la N-III (Madrid-Valencia), con la excepción de un pequeño atisbo en el Tajuña Medio (Perales, Ambite, Nuevo Baztán, etcétera); tampoco lo hay al S. (Carretera de Andalucía), sin atractivos naturales (lomas yesíferas y fondos aluviales malsanos).

En cambio el SW. presenta nuevamente una bastante intensa concentración de altos ITR, no tanto a lo largo de la carretera radial N-V (Madrid-Portugal), sino en torno a la C-501 (*Carretera de los Embalses*), desde Villaviciosa de Odón a San Martín de Valdeiglesias y Cadalso de los Vidrios, ya en el extremo SW. de la provincia; se incluye también en este «corredor» la concentración r.s. de Batres-El Alamo en el límite S.

En complementariedad con estos ejes radiales, cabe discernirse otro transversal no tan continuo, sino más bien fragmentado en tramos más o menos autónomos, que recorrería el interior y el pie de la Sierra desde el Alto Valle del Lozoya hasta los embalses del Alberche. Un primer tramo iría a lo largo del Valle de Lozoya al Puerto de Navacerrada, guiado por la C-604, alcanzándose en él los máximos ITR en Canencia (11,1) y Rascacría (8,7), únicos casos en que existen actuaciones t.r. específicas (*Urb. Valle del Paular* en Rascacría y *Los Heriales* en Canencia); el segundo tramo corresponde a la C-604, cuyo recorrido es NE-SW., sirviendo tanto a viejos municipios turísticos (Cercedilla, Los Molinos) como a las recientes urbanizaciones de Valdemorillo, El Escorial o Sevilla la Nueva. Como ramificación de este «corredor» transversal podría considerarse la zona del Alto Cofio (Robledo de Chavela, Valdemaqueda, Santa María de la Alameda); este sector se beneficia de la nueva carretera directa El Escorial-Avila por Las Navas del Marqués, que ha aproximado el extremo NW. de la provincia, obviando sus anteriores problemas de acceso por carretera.

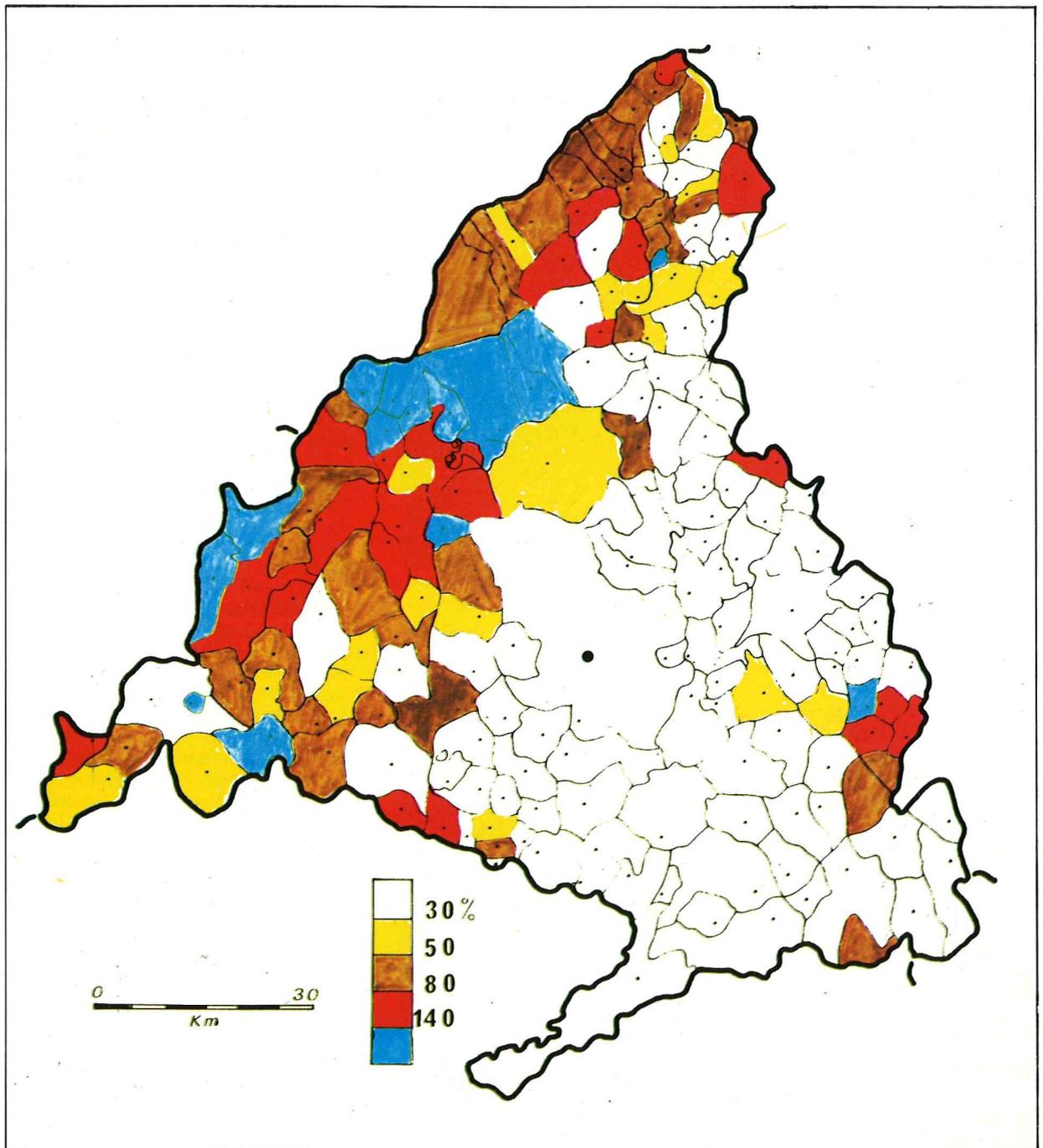
*La dotación de servicios:* Es muy difícil calibrar su impacto en la elección de R.S. Más bien cabría afirmar que el desarrollo de los servicios se ha ido produciendo a medida que han aparecido concentraciones de R.S. Como esto ha ocurrido más tempranamente en los núcleos de población autóctonos, en ellos se encuentran los más completos servicios de primera necesidad, en torno a los cuales gravitan las nuevas unidades residenciales segregadas hasta que van generando la demanda suficiente para rentabilizar su instalación en ellas. En principio son muchas la urbanizaciones que se han planteado sobre criterios de autosuficiencia en servicios básicos colectivos, pero en la mayoría de los casos sólo existen aún sobre el papel. En definitiva, sigue habiendo una fuerte dependencia respecto a la ciudad-centro (Madrid) o res-

pecto a los núcleos semirurales que sólo pueden ofrecer una gama muy reducida y elemental de servicios con las excepciones de San Lorenzo, Colmenar Viejo, San Martín de Valdeiglesias y Villalba, únicos núcleos de rasgos semiurbanos de las zonas t.r. Cabría achacar a ello, al menos parcialmente, su mayor dinamismo r.s., que se traduce también en cifras absolutas más altas de R.S.

Hay una gama de servicios más ampliamente difundidos en el habitat t.r., como son los lúdicos y educativos. Entre los primeros, es frecuente la existencia de instalaciones deportivas y sociales (polideportivos, clubs náuticos, piscinas) a menudo incorporadas a una urbanización; su existencia es un factor de decisión para el posible comprador de una parcela o R.S. y las urbanizadoras los utilizan como arma publicitaria. Con un trasfondo más complejo actúan en el mismo sentido los colegios privados instalados en las urbanizaciones más próximas a Madrid. Realmente puede decirse que son los dos únicos servicios relativamente desarrollados en el habitat t.r. especializado.

### Delimitación de áreas turístico-residenciales homogéneas en la provincia de Madrid

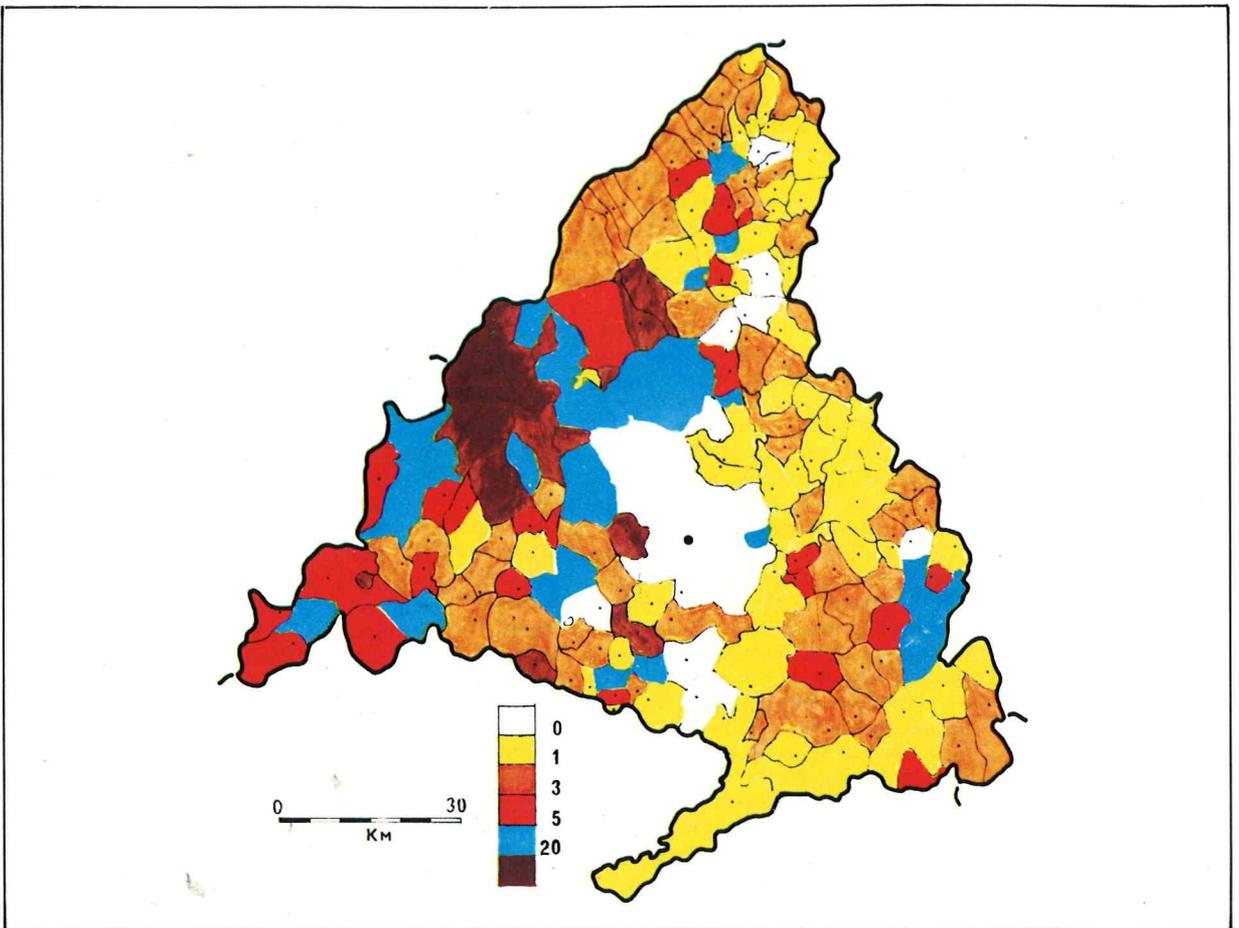
Las combinaciones y dosificación de los distintos factores de localización han determinado la diferenciación espacial de áreas dotadas de una cierta homogeneidad bajo este punto de vista. Una delimitación sobre la base de un aspecto tan versátil y discontinuo no puede tener un valor definitivo; pero la antigüedad del fenómeno y su trascendencia sectorial permiten, creemos, obtener algunas conclusiones espaciales y dar constancia de unas tendencias sin excluir posibles cambios de rumbo. Para esta zonificación vamos a combinar datos absolutos de R.S. en relación con las cifras globales de vivienda familiar (Fig. 2), la relación Residencia Secundaria-Vivienda Principal (R.S.-V.P.) (Fig. 12), la densidad en R.S./Km<sup>2</sup>. (Fig. 13) y el ITR, en que se relaciona el peso local de la R.S. con el total provincial (Figura 14).



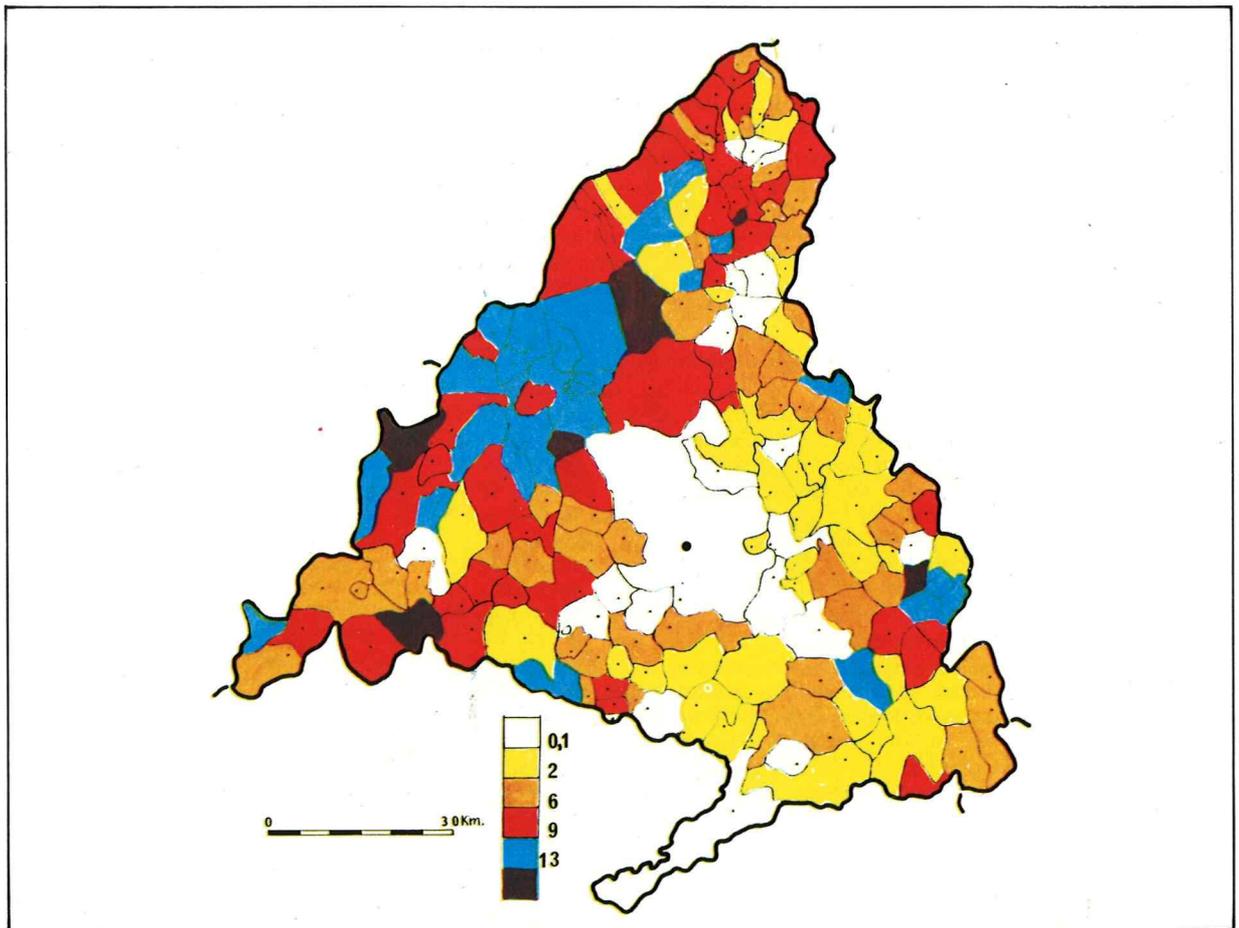


**Residencia  
secundaria**

*Densidad en  
Residencias  
Secundarias  
por Km<sup>2</sup> (sin  
Madrid-muni-  
cipio).*



*Indice Turis-  
tico-Residen-  
cial (sin  
Madrid-muni-  
cipio).*



Todas las elaboraciones manejadas apuntan la preeminencia de la comarca de Guadarrama, prolongada por la del Alberche, en cambio la zona del Lozoya al N., que por la relación R.S.-V.P. y por su ITR podría aparentemente permitir su asimilación a la anterior, queda en una manifiesta inferioridad en las densidades y en cifras absolutas; en ella la ficticia importancia de la R.S. no es otra cosa que una secuela de la marginación y la emigración («Sierra Pobre») sin trascendencia alguna o muy reducida sobre la economía y el habitat, salvo en los municipios del tramo alto del valle (Rascafría, Canencia, Lozoya) y los limítrofes a la N-I.

Otra unidad comarcal bien definida sería las campiñas del Henares y el Jarama Medio, en donde todos los indicadores utilizados apuntan una indigencia en R.S. con tendencia a aumentar en los bordes (San Agustín de Guadalix, San Sebastián de los Reyes, Algete). En los páramos y riberas del sector madrileño de la Alcarria al S.E. cabe destacar la concentración del Tajuña Medio, Chinchón y, en menor medida, de los municipios ribereños del Tajo aguas arriba de Aranjuez (Estremera, Brea de Tajo, Fuentidueña, etc.). Por lo que respecta al sector S., de notable similitud con La Sagra, es un área ambiguo donde se halla desde la indigencia total en R.S. del eje de la carretera de Andalucía hasta concentraciones importantes en las proximidades del Guadarrama (El Alamo, Batres, Griñón); en líneas generales, es una zona en ascenso. Quedaría finalmente el A.M. de Madrid, donde, a pesar de las altas cifras absolutas y de densidad del sector W., se aprecia una quiebra en el ITR y, sobre todo, en la relación R.S.-V.P., por lo que el carácter t.r. puede considerarse en descenso hacia su consolidación como suburbio residencial; en menos medida tal cambio se aprecia hacia el N. (Colmenar Viejo).

#### Tipología de los asentamientos turístico-residenciales

Por la complejidad que el presente epígrafe representa, intentaremos realizar una aproximación al tema desde diversos planteamientos que dan una visión más integrada y completa.

*Por su relación con el habitat tradicional:* La R.S. puede constituirse en los propios núcleos rurales por transformación funcional pero también fisonómica de las construcciones (reformas internas, elevación de plantas, apertura de vanos, etc.); lo más frecuente es que semejante renovación del habitat tradicional la realicen personas oriundas de las localidades; otras veces, se trata de compradores urbanos. Por su intensidad merece destacarse la transformación del habitat tradicional en los «corredores» N., NW. y SW., donde la R.S. ha sido sin duda el más intenso factor de cambio geográfico.

Adosadas a los viejos núcleos pueden haber surgido construcciones nuevas de carácter específicamente R.S., aunque sin sometimiento a plan ni un mínimo acondicionamiento del territorio, salvo en lo que se refiere a la apertura de vías de acceso y segregación de lotes de fincas agrarias, por lo que en este caso suele darse una marcada dependencia del parcelario rural. De esta manera, se fueron formando las «colonias» próximas a los pueblos que constituyen una constante en la Sierra, desde Lozoyuela hasta San Martín de Valdeiglesias, Alto Lozoya, Tajuña Medio.

Las actuaciones t.r. segregadas de los núcleos antiguos no son una novedad reciente; a este modelo responden las «colonias» vinculadas al ferrocarril y a la carretera; aunque también marcadas por la espontaneidad se debieron a parcelaciones relativamente organizadas de mayor superficie y montadas como negocio por obra de «parceladores» organizados en sociedad o individuales; así surgieron las parcelaciones de *Las Zorreras*, *Las Matas* o *Los Peñascales*, aunque también las hubo de formación más espontánea (*La Navata*).

A partir de la aprobación del Plan General del Área

Metropolitana (1963) han ido prevaleciendo las actuaciones ajustadas a la normativa fijada por éste sobre tamaño de las urbanizaciones, edificabilidad, reservas de espacios verdes y de servicio, dotación de infraestructura urbanística, no obstante seguir perviviendo las anteriores fórmulas de manera más o menos clandestina. El establecimiento de superficies mínimas para las nuevas actuaciones t.r. (20 Ha.), así como las inversiones exigida por los anteriores condicionantes, ha beneficiado a los grandes grupos urbanizadores e inmobiliarios, quienes esgrimiendo como instrumento jurídico el *Plan Especial*, previsto en la Ley del Suelo de 1956, se han lanzado febrilmente a la obtención de calificación urbana para extensos terrenos, cuya venta y posterior construcción no se han llevado a ritmo tan rápido (26). Respecto a muchas de tales urbanizaciones, si bien planteadas inicialmente como «colonias de verano y fin de semana», una vez creado el umbral mínimo de demanda «la urbanización debe ser autosuficiente en servicios cotidianos de forma que pueda adquirir carácter residencial permanente» (27).

*Por la morfología:* Los tipos de situaciones citadas difieren igualmente en cuanto a los aspectos formales; en los cascos antiguos, no obstante las transformaciones constructivas, pervive el plano primitivo; en cuanto a las «colonias», suelen calcarse de la estructura agraria preexistente, aunque también pueden adoptar un trazado viario ortogonal. Este es el que presentan por lo general las «parcelaciones»; por último, las urbanizaciones ajustadas a la Ley del Suelo adoptan trazados más orgánicos con predominio de la curva, en función de la adaptación a la topografía y de la jerarquización viaria.

*Por la gestión:* Utilizando la misma tipología enunciada en los anteriores apartados, la más completa espontaneidad e individualismo han caracterizado a la renovación de los cascos y a las «colonias» a ellos adosadas; en cuanto a las «parcelaciones» están concebidas como negocio, y producen la transformación de espacios más extensos por parte de un sólo promotor, que frecuentemente sigue siendo una persona física; en las urbanizaciones, por su parte, sin descartar la gestión particular, va predominando la intervención de razones sociales ligadas a las finanzas, grandes grupos inmobiliarios o a la gran empresa de otros sectores económicos.

Es difícil para toda la provincia de Madrid establecer una zonificación de acuerdo con los criterios hasta aquí citados. La transformación de los núcleos rurales es

(26) No se ha realizado aún que nosotros sepamos un estudio exhaustivo de la oferta de suelo para R.S. en la provincia de Madrid, ya que no se trata sólo de cuantificar las urbanizaciones legales aprobadas por COPLACO. Esas fueron las que tuvo en cuenta M. Gaviria en su estudio editado en *Gaceta Ilustrada* (1969), del que resulta una superficie urbanizada de 20.000 Has. para toda la provincia (Vid. tb. *España a go-go*. Madrid, Turner, 1974, pág. 280). Para esas mismas fechas de finales de los 70 se evaluaba el número de parcelas vendidas por el Gabinete de Estudios Económicos del Instituto de Estudios Turísticos en 16.812 (Vid. «Las urbanizaciones en la provincia de Madrid», *Estudios Turísticos*, n.º 23 (1969), pp. 5-25, y a nivel divulgatorio «El boom de las urbanizaciones», *Informaciones*, II-V-1970).

Por nuestra parte para el «corredor» del NW hemos intentado una cuantificación del espacio t.r. en sus diversas formas legales y urbanísticas (agrupaciones, parcelaciones, urbanizaciones) del que resultó sin llegar a la exhaustividad absoluta, imposible en un asunto tan indefinido, una superficie urbanizada de 13.075 Has. (M. VALENZUELA, *La Sierra de Guadarrama, un área de influencia de Madrid*. Tesis doctoral, 1974. En publicación por el Instituto de Estudios de Administración Local).

Una evaluación rigurosa de los planes parciales aprobados por COPLACO en el período diciembre 1966-mayo 1969 es la realizada por N. URGOITI, «La Hoya de Villalba, consideraciones sobre el presente y futuro de una comarca en la provincia madrileña», *Arquitectura*, n.º 135-136. En total la superficie calificada es de 13.281 Has. Cfr. p. 82.

(27) *Memoria del Plan Parcial de Parqueagos*. Ministerio de la Vivienda, Archivo de la Dirección Técnica de Planeamiento Local.



general en toda ella, con una mayor acentuación en el N. y W., que es también donde mejor representadas se hallan las «colonias» y «parcelaciones» con prolongaciones a lo largo de los ríos (Guadarrama y Alberche, en particular). Respecto a las urbanizaciones, han encontrado un marco muy apropiado en la «rampa» de la Sierra donde se benefician de una estructura de la propiedad muy favorable (grandes fincas), junto a los otros factores de localización (vistas, monte, embalses, etc.); igualmente han colonizado el escarpe tectónico de la Sierra y el borde de los páramos del SE.

*Por la arquitectura:* La importancia visual de los aspectos arquitectónicos de la R.S. merece algún detenimiento. La inexistencia en la provincia de Madrid de arquitectura popular formalmente valiosa ha hecho poco frecuente la reconstrucción con fines t.r. de las construcciones rurales por parte de la población urbana con muy limitadas salvedades (Patones, Valle del Lozoya); el acondicionamiento, cuando se ha producido, ha representado una desnaturalización de los rasgos primitivos: En definitiva, lo más frecuente ha sido que la función t.r. tenga en la provincia de Madrid construcciones específicas; en principio las viviendas de verano de la Sierra, tan denostadas por Torres Balbás, eran más bien un híbrido casa de campo-hotelito (28). Sin embargo, en la R.S. unifamiliar de principios de siglo fueron también haciendo su aparición estilos de mayores pretensiones como el academicista, ecléctico, modernista o los neo-populares (sobre todo de inspiración noroesteña); incluso se llegaron a construir auténticas mansiones de grandes dimensiones, de que hay numerosos ejemplos en las «colonias» de los pueblos serranos, desde Miraflores a El Escorial. El más divulgado hasta los años 60, el «hotelito» medio de inspiración serrana, que incorpora el granito, el porche y el adintelamiento.

Establecer tipologías de R.S. unifamiliar en el momento presente tendría una complejidad y unos alcances que no son los de este trabajo; nos limitaremos a apuntar la vulgarización de un chalet híbrido en cuya composición, por lo general, se busca la variedad en lo anecdótico más que en diferencias fundamentales de concepción y distribución del espacio interno. Su tamaño, materiales, elementos decorativos, así como la superficie de la parcela donde se asienta, tipo de cerramiento, etc., reflejan la pertenencia socio-económica de su propietario.

Con ser el tipo de construcción t.r. con más solera en Madrid, el «chalet» aislado está recibiendo una fuerte competencia, en primer lugar, por parte de las diversas formas de vivienda unifamiliar adosada («cluster», «piso-chalet»), quedando aquél reservado a las clases más acomodadas, tanto por los elevados gastos de la construcción como por su gravoso mantenimiento. En parte tales dificultades se han paliado por el recurso a reducir la superficie y a la construcción en serie, ya que el atractivo por la vivienda unifamiliar sigue siendo grande en una sociedad rotundamente individualista; con estas adaptaciones de los antiguos «chalets» se pretende seguir explotando las pseudonecesidad del «chalet en la Sierra» como aspiración última de amplios sectores de la sociedad madrileña.

Para los grupos sociales medios, atraídos también a la exigencia por disponer de una R.S., se han generado, por consiguiente, nuevas formas de oferta inmobiliaria, individual o colectiva, arropadas en eufemismos como «piso-chalet», «vivienda-jardín», «apartamento-jardín». El empuje mayor lo vienen teniendo en estos últimos cinco años los llamados «Conjuntos Residenciales» compuestos de bloques de viviendas colectivas enclavados en un espacio verde de uso común dotado de instalaciones para la práctica de deportes y juegos de niños; constructivamente se les incorpora algunos elementos formales de mayores resonancias psicosociológicas (chimenea, cubierta amansardada, pizarra, etc.), refuerzo del aislamiento térmico y algunos detalles en el acabado. El eje de la carretera de La Coruña (Villalba, Guadarrama), sector

de El Escorial y zona de San Martín de Valdeiglesias, son los sectores preferidos por tales actuaciones, que venden a plazos *Naturaleza* garantizada y accesible. Ya sus nombres comerciales hablan de explotación a gran escala del filón natural-clorofílico (Las Rocas, Los Abedules, Peña Nevada, Vista-Sierra, etc.). La construcción colectiva en bloques de altura está produciendo simultáneamente una transformación aún más radical de los viejos cascos. Y es precisamente la entrada a saco del apartamento en la R.S., con lo que ello supone de ampliación de la clientela potencial, lo que explica la incorporación de fuertes intereses inmobiliarios. Todo ello manteniendo la ficción de una oferta de «Naturaleza», «espacio intacto» y «libertad lúdica».

*Por la extracción social de los propietarios:* No es nuestro intento ahora realizar una zonificación socio-geográfica de la R.S. que requeriría una información por prospección directa y exhaustiva totalmente inabordable hasta el momento para el autor de este trabajo. Es sabido que el disfrute de una R.S. periurbana estuvo reservado hasta los años 60 a las clases más acomodadas (profesionales muy cualificados, financieros, industriales, altos funcionarios). Posteriormente se ha producido la entrada de las clases medias surgidas del desarrollo económico (ejecutivos, cuadros, etc.) e incluso algunos niveles medios bajos (empleados, obreros especializados) que constituyen la clientela propia de los chalets adosados y de los apartamentos.

Los valores del suelo en las parcelas o del m<sup>2</sup> de construcción podrían ser sendos criterios para determinar la distribución zonal de los grupos sociales detentadores de R.S.; es obvio que en su fijación entran en juego variadas consideraciones difícilmente mensurables, como sería la tradición veraniega, la calidad del entorno físico, el prestigio de los ya asentados (altos cargos, financieros), así como también intervendrá la lejanía y facilidad de acceso. Tales condiciones se dan en toda la Sierra turística, pero sobre todo en el NW., destacando las zonas más próximas (Aravaca-Tomosaguas) y los núcleos de más solera de antigua tradición turística (Torrelodones, Escorial, Miraflores), donde por lo demás abundan las casas-palacio o mansiones construidas en fincas ganaderas, de caza o forestales (*El Plantío, Campillo, El Pendolero*, etc.). En el resto de las áreas t.r. priva como dominante un tono mesocrático. En realidad los matices socioprofesionales suelen establecerse a nivel de municipio entre los diversos asentamientos residenciales e incluso en el interior de cada promoción se materializa en función de la extensión de la parcela así como del tamaño y pretensiones de la construcción (29). Como sector t.r. de carácter más acusadamente modesto podría definirse el N. (zona de Buitrago), las campiñas, así como los secanos del S. y SE., donde la R.S. está constituida mayoritariamente por casas de pueblo utilizadas por obreros o empleados emigrados a Madrid o por sus descendientes.

*Por el grado de utilización:* Al estar toda la provincia de Madrid dentro de la isocrona de los 60 minutos, no hay excesivos contrastes en lo que respecta a la frecuentación, ya que esta R.S. suburbana se la usa regularmente (fines de semana, pequeñas vacaciones, verano); por lo tanto la frecuentación queda reducida a una pura cuestión personal; evidentemente el período del año en

(28) Para una descripción de las colonias de principios de siglo en la Sierra, en sus aspectos formales y sociológicos, vid. L. TORRES BALBAS, «La arquitectura moderna en la Sierra de Guadarrama», *Anuario del Club Alpino Español*, 1919, pp. 29-30, y «El veraneo en Villalba», *Nuevo Mundo*, n.º 501 (13-VIII-1903).

(29) Para una muestra de ocho urbanizaciones utilizada por M. GAVIRIA en «La vida cotidiana en las urbanizaciones del hinterland de Madrid», *Arquitectura*, n.º 135-136 (1970) (recogido en *Campo, urbe y espacio del ocio*, cfr. p. 232) resultan los siguientes máximos porcentajes de propietarios de R.S.: industriales (19%), funcionarios (13%) y comerciantes (8%).

que las R.S. son más intensamente utilizadas es primavera-verano. La consideración más interesante a añadir es el uso invernal de las próximas a las zonas esquiabiles, así como su conversión en vivienda principal en los municipios del A.M. mejor dotados de comunicaciones (N y NW); ahora bien, hay graves limitaciones para la consolidación de este proceso, por lo que su ritmo de progresión es muy lento; éstas son, en particular, el

déficit de servicios y de transportes públicos adecuados a las necesidades de la residencia suburbana. Aún así, la tendencia en cuestión se puede apreciar con desigual intensidad hasta una distancia de 30-40 Km. por los corredores N., NW. y SW. y en el futuro parece llamada a consolidarse y difundirse, estándose por consiguiente ante el tránsito a una integral suburbanización de gran parte de la periferia madrileña. ■

#### ABREVIATURAS UTILIZADAS:

A.M.: Area Metropolitana  
 COPLACO: Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid.  
 ITR: Índice turístico-residencial  
 P.G.O.U./A.M.M.: Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid.  
 R.S.: Residencia Secundaria  
 r.s.: Residencial secundario  
 t.r.: Turístico-residencial  
 V.P.: Vivienda principal.

#### BIBLIOGRAFIA

- ARREGUI, L. F. y MIRO, M.: «El fenómeno de la suburbanización residencial en la provincia de Madrid». *Ciencia Urbana*, N.º 3, mayo-junio, 1969, pp. 19-26.
- BARBICHON, G.: «Appropriation urbaine du milieu rural à des fins de loisirs». *Etudes Rurales*, 1973, N.º 49-50, pp. 97-106.
- BARBIER, B.: «Méthodes d'étude des résidences secondaires. L'exemple des Basses Alpes». *Méditerranée*, 1965 (2), pp. 89-111.
- BECHMANN, R.: «Les résidences secondaires en France dans le cadre de l'habitat de loisir». *Notes et Etudes Documentaires*, N.º 3939-3940, 88 pp.
- BENTMANN, R. y MULLER, M.: *La villa como arquitectura del poder*. Barcelona, Barral, 1975. 238 págs.
- BRIDEL, L. et GONVERS, J. P.: *Les résidences secondaires du canton de Vaud*. Document de l'aménagement régional, N.º 5. Office Cantonal Vaudois de l'Urbanisme. Section de l'Aménagement Régional. Lausanne, 1968 (sin paginar).
- BRIER, M.: *Les Résidences Secondaires*. Dunod, Actualité. París, 1970, 139 págs.
- CLOUT, H. D.: «The growth of second home ownership. An exemple of seasonal suburbanisation». *Suburban Growth*. John Wiley, London, 1974, pp. 101-128.
- CRIBIER, F.: «Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises». *Etudes Rurales*, 1973 (N.º 49-50), pp. 181-204.
- CRIBIER, F.: «300.000 résidences secondaires». *Urbanisme*. N.º 96-97, 1966, pp. 98-101.
- DEWILDE, J.: «Résidences secondaires et tourisme de week-end en milieu rural». *Revue Belge de Géographie*. 1968, N.º 92, pp. 5-57.
- DURBY, R. J. (y otros): «Vacation-home location. A model for simulating the residential development of rural recreation areas». *Regional Studies*, 6 (1972), pp. 431-39.
- GABINETE DE ESTUDIOS ECONOMICOS.: «Las urbanizaciones de la provincia de Madrid». *Estudios Turísticos*, 1969, N.º 23, pp. 5-25.
- GAVIRIA, M.: *Campo, urbe y espacio del ocio*. Madrid, Ed. Siglo XXI, 1971, 366 págs.
- GAVIRIA, M.: *España a go-go. Turismo charter y neocolonialismo del espacio*. Madrid, Ed. Turner, 1974. 356 págs.
- GAVIRIA, Mario.: «La ideología clorofila». *Ciencia Urbana*. N.º 4. Madrid, 1969, pp. 59-63.
- GAVIRIA, M.: «La vida cotidiana en las urbanizaciones del hinterland de Madrid». *Arquitectura*, núms. 135-136. Madrid, marzo-abril, 1970, pp. 22-56.
- GAVIRIA, M.: «Urbanismo del ocio». *Ciudad y Territorio*, N.º 2. Madrid, sept.-nov., 1969.
- I.A.U.R.P.: *Les ensambles de logements individuels groupés*. N.º 36-37.
- JUILLARD, E.: «L'urbanisation des campagnes de Europe occidentale». *Etudes Rurales*, 1961 (1), pp. 18-33.
- MERCER, D. C.: «Urban recreational hinterland: a review and example». *Prof. Geogr.* 22 (1970), pp. 74-78.
- MORDEY, R. A.: «Second homes: a positive approach?». *Town and Country Planning*, XL (1972), pp. 269-71.
- ORTEGA VALCARCEL, J.: *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*. Valladolid, Universidad, 1975. 98 págs.
- PALATIN, G.: «Le développement des residences citadines dans la région grenobloise: L'exemple du plateau de Champagnier-Herbey». *Revue de Géographie Alpine*, 1969, p. 747.
- RAGATZ, R.: «Vacation Homes in the Northeastern United States: Seasonality in Population Distribution». *Annals of the Association of American Geographers*. N.º 3. 1970, pp. 447-455.
- RAGATZ, R. L.: «Vacation housing: a missing component in urban and regional theory». *Land Economics*, 46 (1970 a), pp. 118-26.
- RAMBAUD, P.: *Société rural et urbanisation*. Seuil, París, 1969, 349 págs.
- RAMBAUD, P.: «Tourisme et urbanisation des campagnes». *Sociologies rurales*, 1967, pp. 311-334.
- SAINT-MARC, Ph.: «Urbanisation ou ruralisation». *Etudes*, mars, 1966, pp. 319-334.
- SOULIER, A.: «Les résidences secondaires en milieu rural». *L'Economie Méridionale*. 1966, N.º 54, pp. 1-15.
- «Le Tourisme facteur de l'aménagement rural». *Cahiers du Ruralisme*. París, 1966. N.º 30.
- URGOITI SORIANO, N.: «La Hoya de Villaba: consideraciones sobre el presente y futuro de una comarca de la provincia de Madrid». *Arquitectura*. N.º 135-6, pp. 78-92.
- VALENZUELA RUBIO, M.: *El Escorial. De Real Sitio a núcleo turístico-residencial*. Madrid, Instituto de Estudios Madrileños 1974, 40 págs.
- VENDRELL-VIDAL, J.: *Viviendas secundarias en España*. *FIABCI Reporter* (August, 1971). 23-3.