



## Vida Local

---

# EL PROCESO DE CRECIMIENTO URBANO DE SAN AGUSTIN DE GUADALIX

por Luis Moyá

El crecimiento de Madrid se caracteriza de momento por no estar planificado, respondiendo por tanto a un sistema individualista y especulativo. La concentración física de este proceso es el crecimiento por ondas, cuyos efectos destructivos sobre la calidad del medio anibicnte rural y urbano vamos a tratar de describir en este artículo con un ejemplo muy significativo, el de San Agustín de Guadalix y su comarca, por ser un caso tipo que se repite con algunas variantes en las zonas que aproximadamente se encuentran en la misma isocrona con respecto al centro de Madrid.

Naturalmente el crecimiento de Madrid tiene otro tipo de impactos sobre la calidad del medio ambiente, como pudiera ser el producido por el ocio en las zonas de la sierra, la desertización regional, etc., pero aquí se hace referencia al aspecto de la extensión del continuo urbano que se derrama conio una mancha de aceite, por utilizar una imagen muy conocida, y que va convirtiendo núcleos de población rural en pequeñas o grandes ciudades satélites primero y después, por un

proceso de conipactación, en barrios de la ciudad, produciéndose lo que se ha venido llamando conurbación, según el término acuñado por Patrick Geddes.

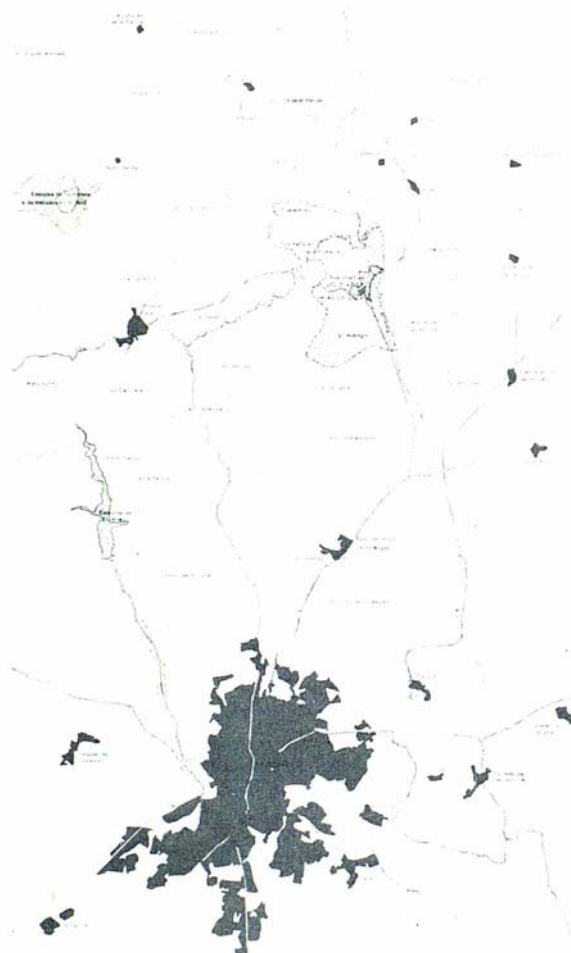
En Madrid, aparte de las pequeñas extensiones de casco que se van produciendo desde que Felipe II instala la Corte, el gran salto se produce en el siglo XIX, con el desarrollo industrial, en el que se tiran las viejas cercas y se realiza el Plan de Ensanche, de Castro. A partir de entonces, e ininterrumpidamente, se van alcanzando los núcleos urbanos que rodean la ciudad, sobre todo después de la guerra civil y entre los años 1948 y 1954, en que se anexionan al término municipal de Madrid los de Aravaca, Fuencarral, Chamartín, Hortaleza, Barajas, Canillas, Canillejas, Vicálvaro, Vallecas, Villaverde y Carabanchel Alto y Bajo. Estos núcleos abandonan su carácter rural a partir de 1940. Algunos, al Sur y Este, conio Villaverde y Canillejas, son elegidos conio sedes de la industrialización madrileña por el Instituto Nacional de Industria. Otros, sencillamente, están en las carreteras de acceso a

Madrid. Prácticamente todos estos núcleos, excepto quizá Vicálvaro y Aravaca, forman parte del continuo urbano. Más allá de este anillo se produce lo que podríamos llamar corona periférica, formada por tiras alargadas de ancho creciente - decreciente - creciente con base en las seis carreteras nacionales y que van engullendo por ondas isocronas los núcleos de población que se encuentran a su paso.

La dirección Norte, en la que se encuentra San Agustín, lia sido privilegiada para el crecimiento de Madrid: no existen obstáculos importantes desde que se suprimió el antiguo hipódromo en la tercera decena del siglo, como ha ocurrido con otras direcciones interceptadas por el Retiro y el Cenierterio al Este, y la Ciudad Universitaria y la Casa de Campo al Noreste, y ha sido el eje elegido por todos los planes de expansión del casco que se han venido sucediendo desde el Plan Castro, pasando por el de Núñez Granés en 1915, el de Zuazo y Jansen de 1929, el de El Gabinete para el Estudio de Accesos y el Extrarradio en tiempo de la Re-



San Agustín de Guadalix: 1954



Relación del municipio con Madrid

pública, el del Plan General de Madrid de 1944 (Plan Bidagor), hasta el último actualmente en vigor de 1963. Cada uno marcándose, naturalmente, objetivos cada vez más amplios.

Con el Plan General de Madrid de 1944 se trasladan los orígenes de las carreteras nacionales desde la Puerta del Sol al eje Norte-Sur de la Castellana, con el doble objetivo de reforzar la imagen de este eje, que se pretendía fuera representativo de la nueva capitalidad, en el que se localizaban también los Ministerios, y para evitar el paso por los suburbios de infraviviendas asentados sobre las salidas de Madrid, como el barrio de Tetuán al Norte, Ventas y Pueblo Nuevo al Noreste, Vallecas al Este, Orcasitas y Villaverde al Sur, los Carabancheles al Oeste y los barrios del Manzanares al Noreste. De esta forma se construye la autopista de La Coruña a través de la Ciudad Universitaria, la autopista de Barajas y, posteriormente, las de las otras salidas de Madrid.

La antigua carretera de Irún salía por la calle Bravo Murillo y atravesaba el pueblo de Fuencarral. Posteriormente existía una salida por el eje de la Castellana y el pueblo de Fuencarral, y otra por General Mola, confluyendo ambas en Alcobendas. Hoy, con la construcción de la M-30, confluyen en Chamartín de la Rosa, aunque se ha mantenido la antigua carretera que pasaba por Fuencarral, reformada y saliendo de la nueva autopista a Colmenar Viejo.

Alcobendas y San Sebastián de los Reyes son los núcleos alcanzados ya en la década de los 60 y convertidos en ciudades-dormitorio. Sus términos municipales están urbanizados en gran parte. Sobre el de San Sebastián de los Reyes se asienta un polígono industrial y varias urbanizaciones de primera residencia.

A San Agustín, el siguiente municipio, ya le ha alcanzado la onda. A finales de la década de los 60 empezaron a localizarse las primeras industrias en los bordes de la carretera nacional. Poco después empezaron a construirse los primeros bloques. Comenzó la compraventa de los solares de la periferia del núcleo. Hoy la construcción ya está en pleno apogeo y el viejo casco apenas es perceptible desde la carretera, escondido detrás de los nuevos bloques que surgen por





*Panorámica de S. Agustín inmerso en el paisaje castellano*



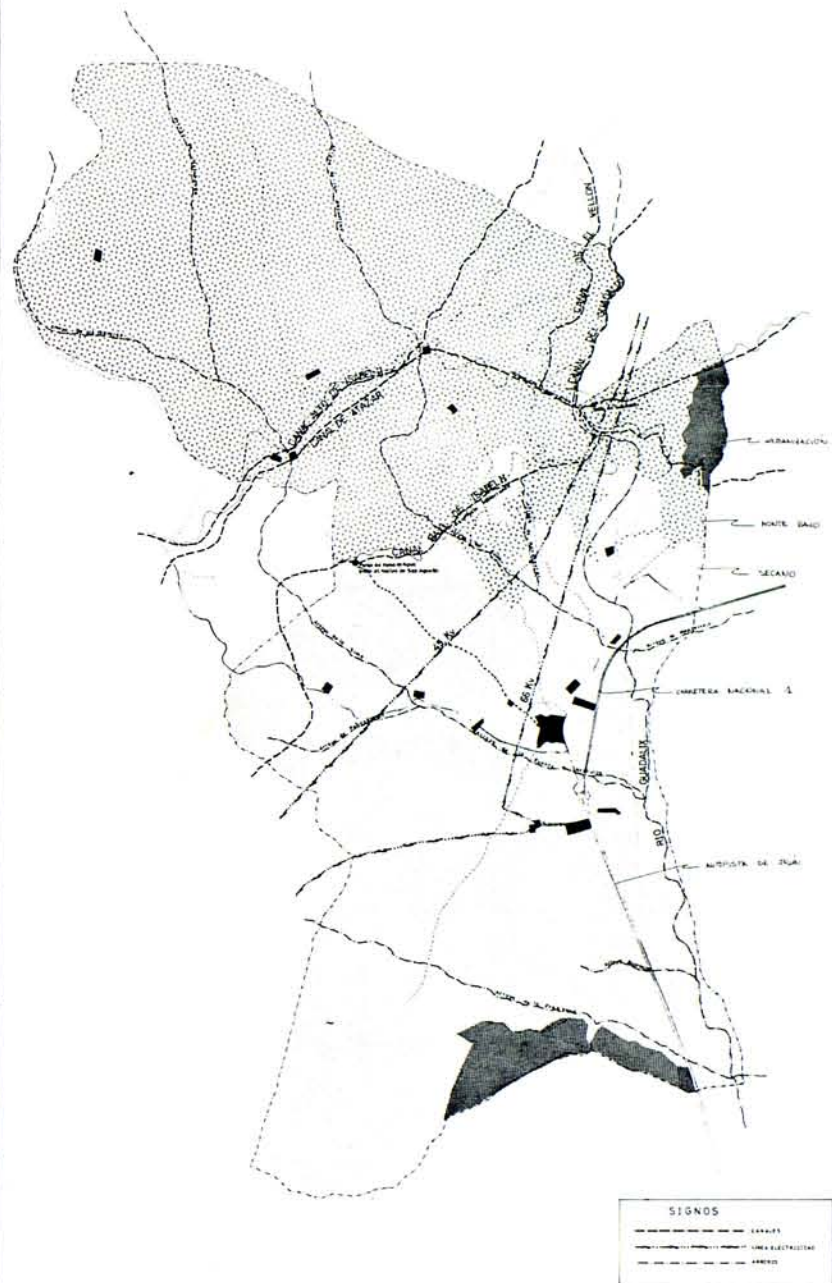
*Vista de San Agustín aproximándose desde Madrid*



*El cerro de San Agustín*



*Vista desde la carretera C. N. 1.*



*Usos del suelo del término  
Municipal de San Agustín de Guadalix*



iosos lados. Pero para entender el proceso vamos a describir con detalle las características del medio físico, humano y urbano del término municipal, para pasar posteriormente a las previsiones de planeamiento que le afectaban y los resultados obtenidos en el momento presente, otoño de 1977.

## DESCRIPCION FISICA DEL MUNICIPIO DE SAN AGUSTIN DE GUADALIX

El municipio está formado por una superficie llana, con cultivos de secano en su mitad Sur y topografía ondulada y vegetación de monte bajo de gran valor paisajístico en su mitad Norte. El núcleo se encuentra aproximadamente en el medio, sobre un pequeño cerro con vistas dominantes sobre la llanura y salida por el Norte a una zona de gran calidad ambiental. A los pies de dicho cerro pasa la carretera nacional, que justo en este punto se transforma en autopista de cuatro bandas en autovía de dos. Viniendo por la autopista desde Madrid, San Agustín atrae la atención por el hecho de que se divisa claramente la silueta del casco, con la iglesia en el punto más alto, destacando del fondo montañoso que forman las estribaciones de la sierra de Guadarrama, pues este núcleo se encuentra en la primera línea de rompimiento. A unos cientos de metros del centro de la población pasa el río Guadalix que baja de la sierra (hoy, del embalse de El Vellón), baña una alameda, parque natural de los habitantes de San Agustín y de madrileños los domingos, atraviesa la carretera nacional y corre paralelamente a ella hasta el término municipal de San Sebastián de los Reyes, donde afluye al Jarama.

La desviación desde la carretera nacional hasta el núcleo se efectúa a través de la antigua carretera de Irún, que pasa secante por el lado Este. Dicha desviación se encuentra a un kilómetro del centro, y a su paso por el tejido urbano constituye el eje de animación de la población, pues en él se encuentran los bares y restaurantes que servían a la carretera nacional. Se aprecia un cierto desplazamiento del centro de gravedad hacia la carretera nacional, acelerado hoy por las recientes construcciones en la franja comprendida entre la antigua y actual carretera de Irún. Al Sur del casco urba-



*La construcción nueva parece inevitable pero, ¿no hay otras soluciones urbanísticas y arquitectónicas?*



*«El desarrollo»*



*Fábrica al borde de la carretera*



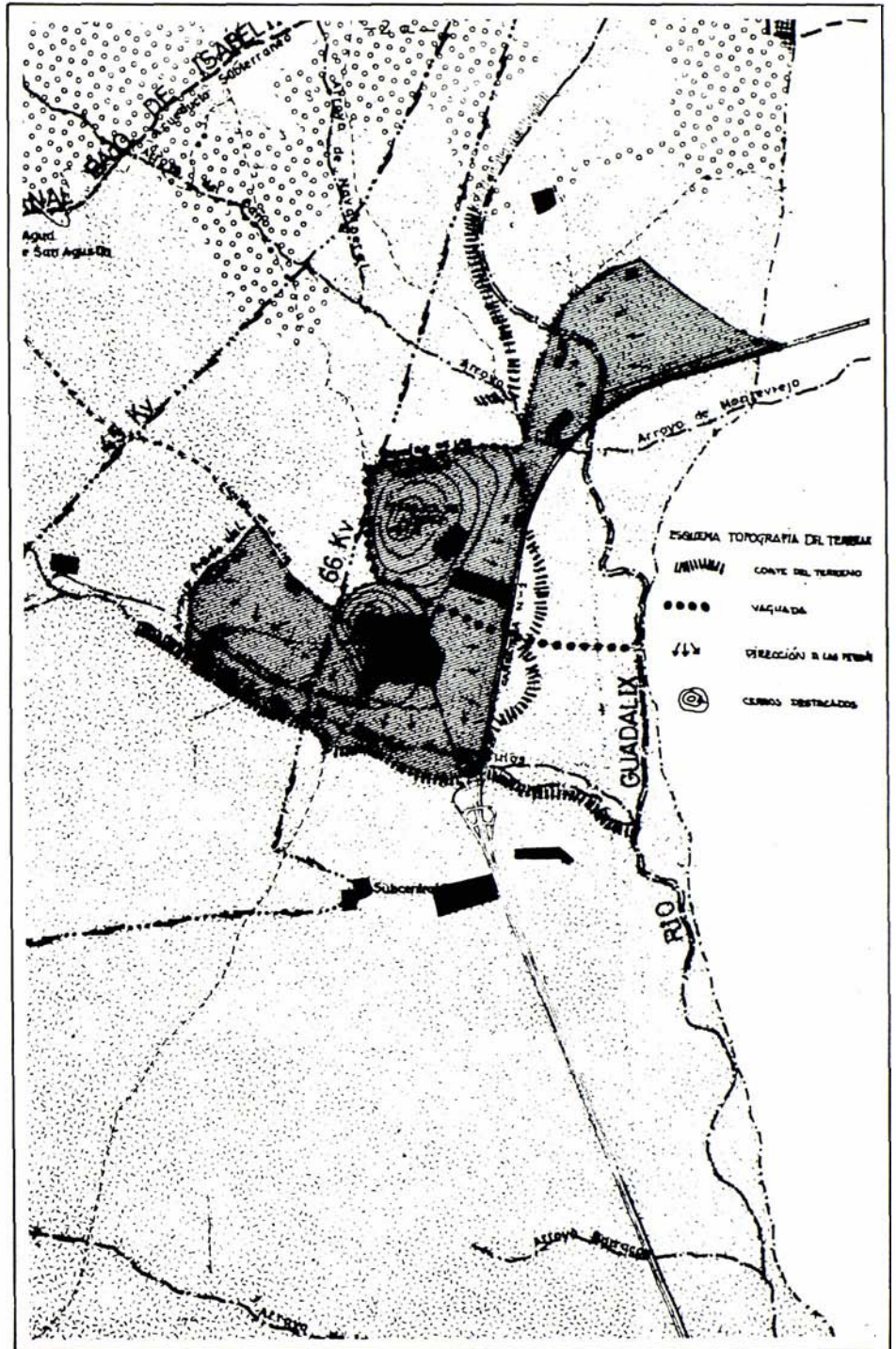


no parte la carretera de Colmenar Viejo, que se encuentra a 15 kms., y de quien depende en gran medida San Agustín como centro de servicios; también es la estación de ferrocarril más próxima. Esta carretera atraviesa el municipio de Este a Oeste.

Sobre la mitad Norte se encuentran algunas instalaciones del Canal de Isabel II, que controlan el paso de los conductos procedentes de los embalses de El Vellón y El Atazar, y una urbanización pequeña, de unos seis chalets con parcelas de tamaño considerable, resultado de la parcelación de una finca privada. La mitad Sur ha sido labrada antaño, excepto en el límite Oeste y en los pocos lugares de pendiente pronunciada, pero actualmente está abandonada en gran medida por la poca rentabilidad de las tareas agrícolas y las expectativas de urbanización de este municipio a sólo 35 km. de la Puerta del Sol. Además existe una urbanización que está a caballo entre San Agustín y San Sebastián de los Reyes, así como las industrias localizadas en los bordes de la carretera nacional.

### CARACTERÍSTICAS DEL NÚCLEO URBANO Y SU POBLACION

El núcleo urbano conserva su carácter rural, a pesar de que actualmente el porcentaje de población ocupado en el sector primario es muy pequeño. Su estructura corresponde a su función agrícola; es decir, de un centro, la plaza del Ayuntamiento, parten radialmente en cinco direcciones los caminos que van a las tierras de labor, y que coinciden con los caminos que conducían a Colmenar Viejo, Guadalix de la Sierra, Madrid y el Norte o El Molar. De ellos, el que tiene más efecto estructurador sobre el casco es el camino real Norte-Sur, a pesar de que, como ya decíamos más arriba, el paso de la carretera modificó esta organización. Aunque no tiene interés artístico, salvo la iglesia parroquial, del siglo XVI, y alguna casa construida en piedra con balcones y rejas de hierro trabajado, sí lo tiene desde un punto de vista histórico. Algunos autores aseguran que en el lugar existía ya un poblado ibero. Lo que sí se sabe con seguridad es del paso de los romanos, pues se han encontrado algunos vestigios, como trozos de cerámica y un sarcófago de piedra. La historia de San Agustín



continúo sin grandes interrupciones a través de la dominación árabe, siempre como núcleo agrícola, y cobra cierta importancia cuando durante la Edad Media se encuentra sometido a grandes familias castellanas, sobre todo los señores de Mendoza, bajo cuya dominación estuvo hasta la segunda mitad del siglo XV. Posteriormente, y hasta nuestros días, su pasado es muy similar al de otros núcleos próximos a Madrid.

Sin pretender utilizar argumentos historicistas, que serían insostenibles teniendo en cuenta que apenas quedan restos del pasado por haber sido siempre un núcleo rural en una región pobre cuyas casas, aún de mampostería, son de poca consistencia, sino por las características que ha imprimido este pasado sobre la trama urbana. consideramos que ésta es digna de ser conservada. El paisaje urbano tiene



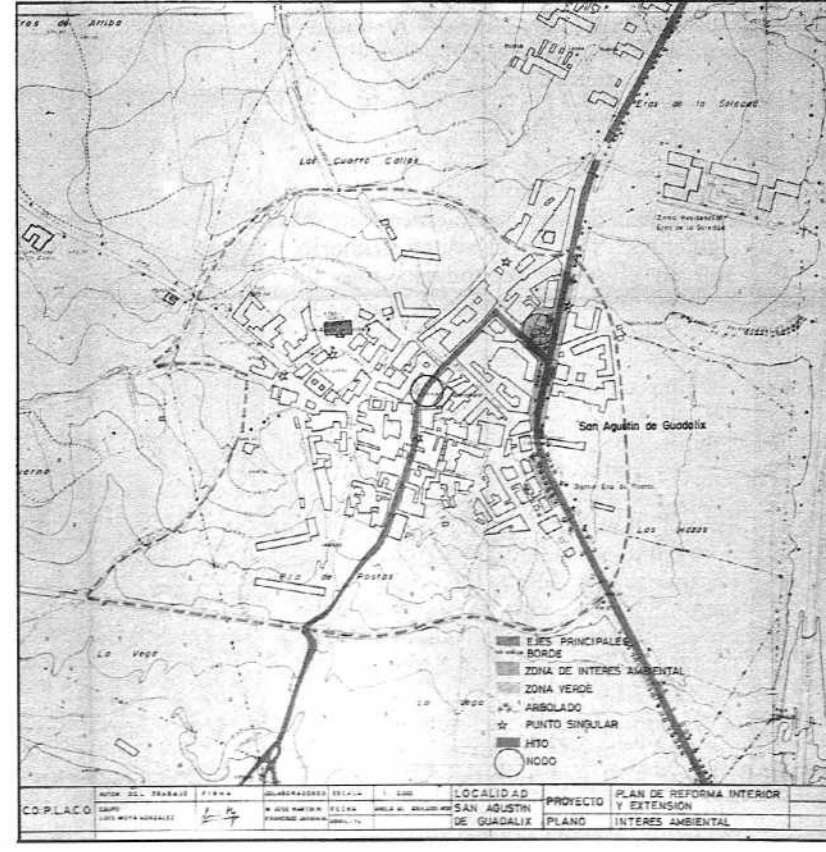
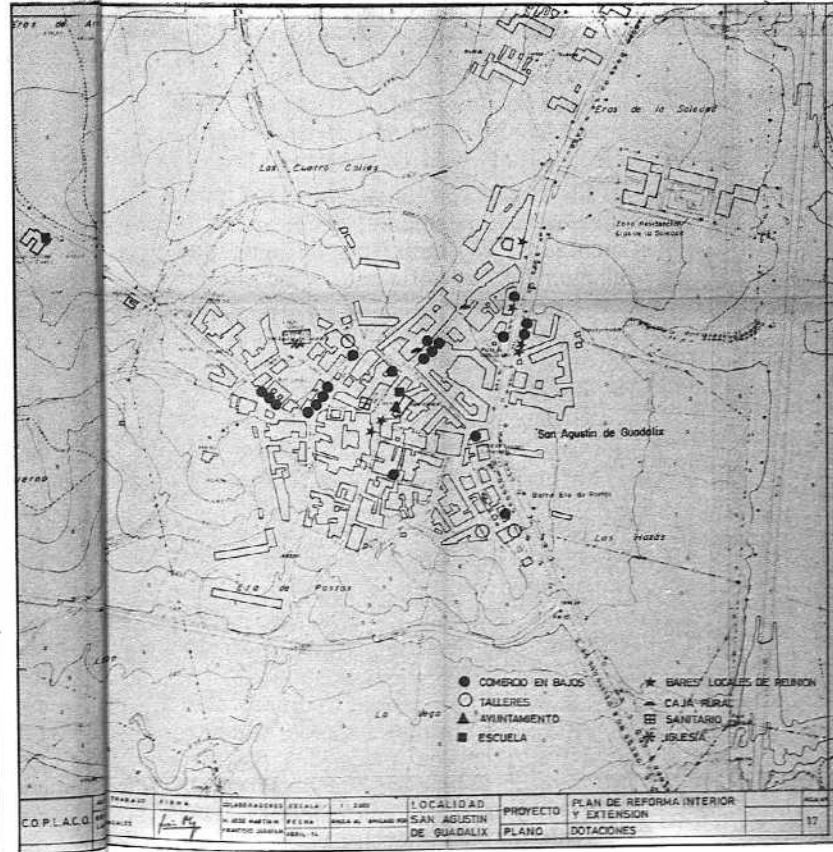
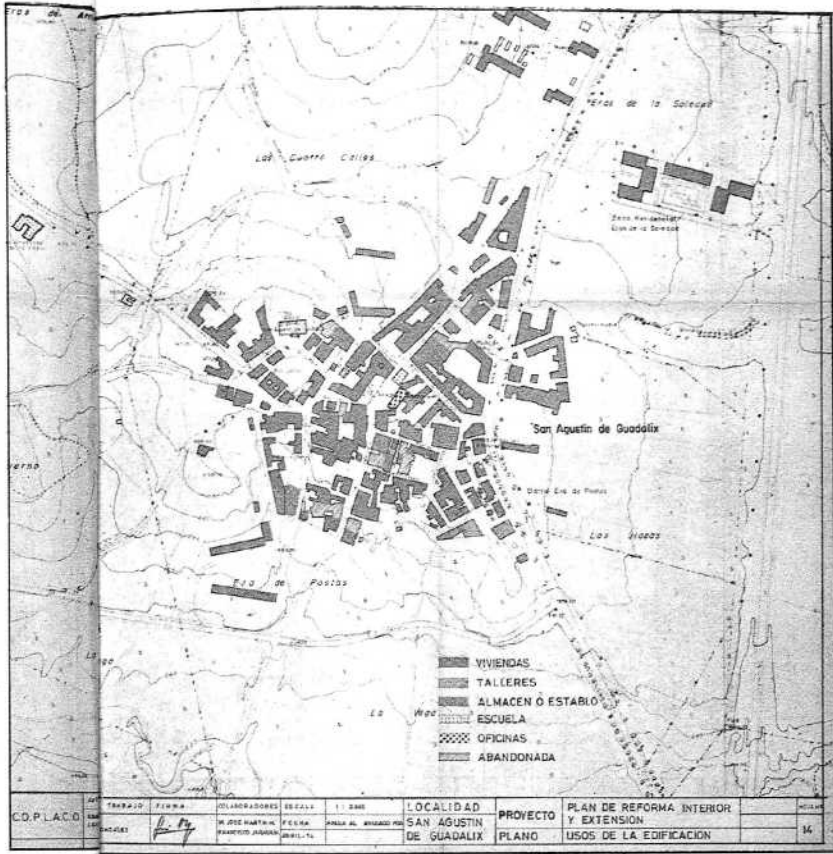
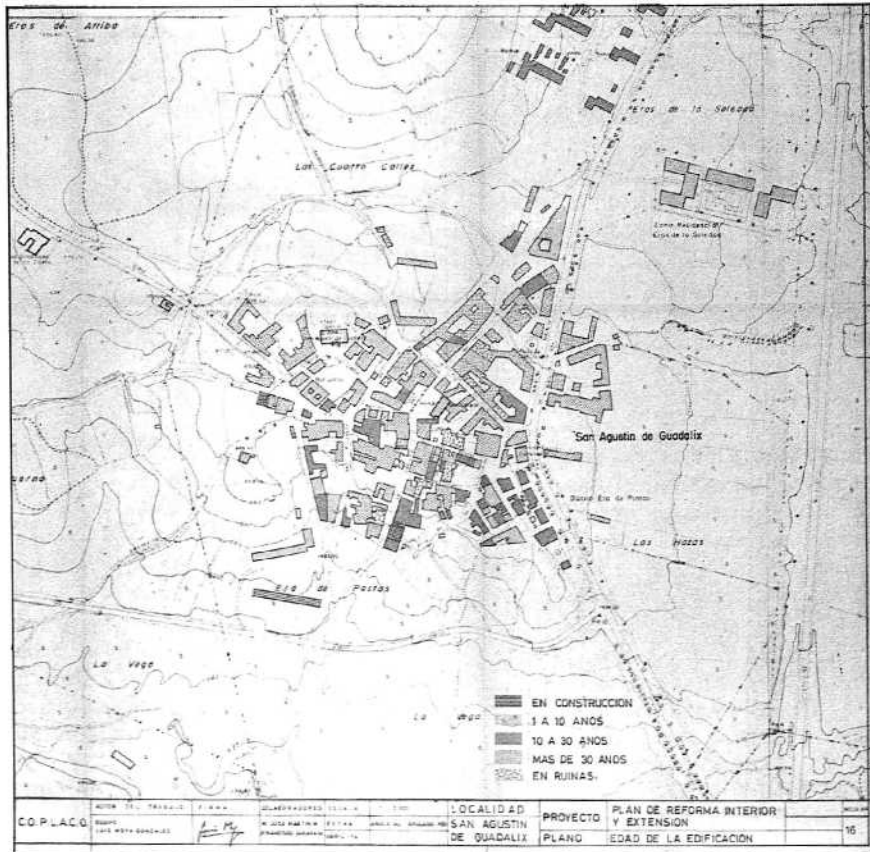
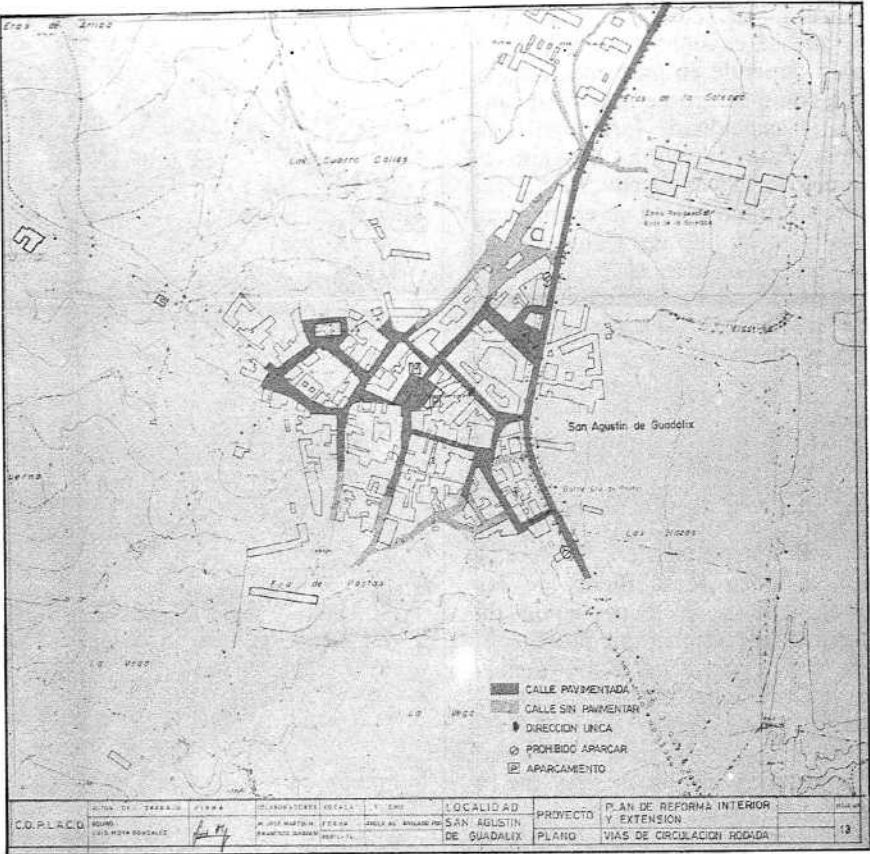
bastante valor como conjunto: el tejido, el color, la densidad, la forma circular impuesta por el cerro sobre el que se asienta y, además, ciertas calles y plazas tienen características propias de la región que las hacen muy válidas como patrimonio de la comunidad.

Veamos ahora la evolución que ha experimentado la población de San Agustín, similar a muchos otros núcleos de la periferia madrileña, con la sola diferencia del momento que se produce según la distancia en la que se encuentran. Hasta bien entrada la década de los cincuenta, San Agustín de Guadalix es un núcleo exclusivamente rural, sin más relación con Madrid que el impacto que produce el paso de la carretera nacional I, instalándose servicios de hostelería en las edificaciones del pueblo del borde de la carretera. Con la década de los sesenta comienza la emigración a Madrid, sobre todo de la población joven, que tiene más expectativas de mejorar sus condiciones de vida. Por tanto, la curva de crecimiento disminuye, hasta que en los setenta se prevé la llegada de la ola de expansión de la capital con todas sus consecuencias, manifestándose primero en la instalación de fábricas en los márgenes de la carretera y posteriormente en la construcción de bloques.

En 1973 (1), fuera del perímetro del casco, existían tres bloques al Noroeste del mismo y dos en el borde Sur, todos de cinco plantas. En cuanto a las fábricas, había siete construidas, una en construcción y nueve más con proyecto y licencia municipal. De las construidas y en construcción, siete se encuentran tangentes a la carretera. De las no construidas, cinco se sitúan a 50 metros del eje de la carretera. Estas últimas, en general, son industrias no contaminantes del medio (laboratorios, almacenes), pero sí molestas por su localización, tanto por la circulación de tráfico pesado que generan como por la pantalla que suponen para la contemplación del paisaje a los automovilistas.

Como ya hemos dicho, los trabajos agrícolas van disminuyendo, pero, sin embargo, van aumentando los ganade-

(1) Fecha de realización del Plan de Reforma Interior y Extensión por el equipo dirigido por el autor de este artículo. De dicho Plan hablaremos más adelante, cuando se trate el tema de planeamiento.





ros. Esto es debido a que, aunque los pastos son de mala calidad, al abandonarse las tierras labradas, normalmente en los sitios mejores o más húmedos, se dejan para pastos, en espera de que la demanda residencial les llegue.

El equipamiento en general es escaso según estándares mínimos establecidos o legislados. Para la adquisición de artículos que no sean de primera necesidad se recurre a Colmenar Viejo o Madrid. Las comunicaciones tampoco prestan el servicio que los habitantes de San Agustín desearían, y concretamente el número de autobuses públicos es insuficiente.

San Agustín carece absolutamente de vida urbana. Esto se debe a la falta de equipamiento y también al deterioro de la estructura social que está sufriendo por la influencia de Madrid. La población oriunda del municipio ha emigrado en su mayoría, lo cual, unido al paso brusco de la actividad agrícola a la residencial, ha hecho que pierda sus características propias. Por otra parte, los inmigrantes venidos de varios puntos de España (la mayoría extremeños) suponen un porcentaje suficientemente elevado como para que no puedan ser asimilados por este núcleo tan pequeño, empeorado todavía por falta de lugares apropiados de reunión y encuentro.

Según el censo de 1970, había una población de 877 habitantes. Según datos de campo de 1973, había entre 1.200 y 1.500 habitantes. Los datos de empleo del Ayuntamiento eran los siguientes: 151 en el sector primario, 369 en el sector secundario, más un número imposible de fijar por la eventualidad del trabajo en la construcción, y 99 en el sector terciario. Lo cual da una población activa de más del 50 por 100, pero, si tenemos en cuenta los movimientos pendulares que se producen con Madrid y núcleos próximos, es posible que quede en un 40 por 100, ya que hay más trabajadores que vienen a San Agustín que los que se van fuera. La población femenina trabaja en gran medida debido a una fábrica de productos industriales de goma en las proximidades del pueblo.

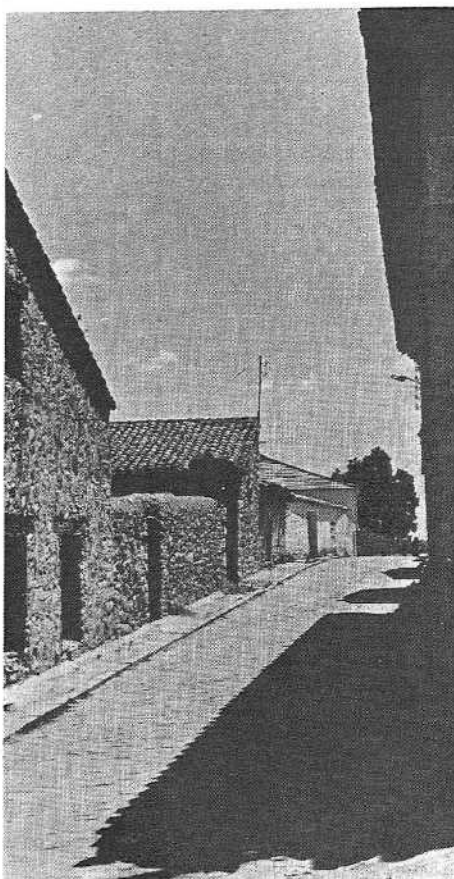
La superficie de suelo construido en el casco supone aproximadamente el 70 por 100 de la zona calificada como urbana. Las superficies libres se encuentran en la corona circular perimetral

fundamentalmente, aunque dentro también existen algunos solares que han tenido o tienen un uso de huerta o establo. Otros solares del casco, unos diez, están ocupados por casas en ruinas, y algunas, tres o cuatro, están habitadas, pero en muy mal estado de conservación. De estas observaciones se deduce que todavía es posible actuar dentro del casco con un programa de rehabilitación del mismo, donde, conservando la estructura con las alturas que existen actualmente y manteniendo el carácter de pueblo (materiales, volúmenes, huecos, etc.), pero sacando los usos agrícolas que ya no son posibles de mantener, utilizando en mayor medida el suelo disponible y renovando la edificación, se consiga una auténtica estructura urbana sobre la base de la anterior.

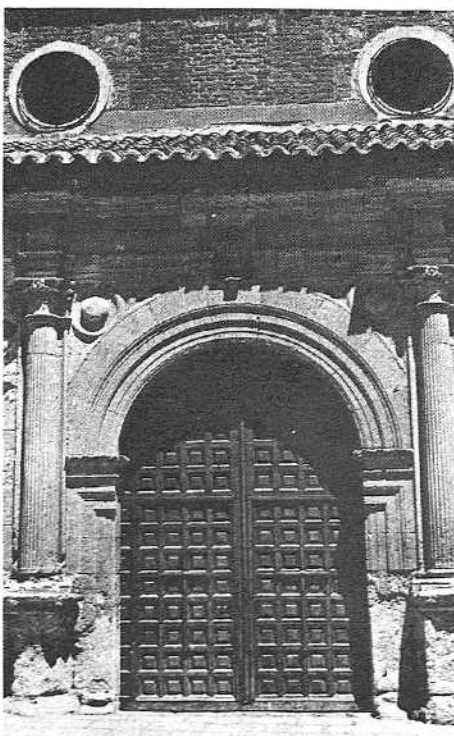
La mayoría de los edificios del casco son de dos alturas, bastantes de tres y algunos de cuatro, además de los bloques nuevos mencionados de cinco alturas. El sistema constructivo es a base de muros de carga de mampostería vista en fachada hasta antes de la guerra, y de ladrillo revocado en exteriores después y hasta hace diez años, que se construye con las mismas técnicas de casas económicas de Madrid y periferia. Excepto algunas chabolas existentes, las viviendas disponen de los servicios urbanísticos imprescindibles (suministro de agua, electricidad y red de saneamiento).

El 20 por 100 de las calles del pueblo, aproximadamente, no están pavimentadas. El suministro de agua por el momento es suficiente, y no supondría grandes problemas aumentar la dotación si la demanda lo requiere. El alcantarillado actual es de tipo ramificado, pero sin ningún sistema de depuración de aguas sucias, que vierten a pozos negros. Telefónicamente, San Agustín pertenece a un distrito regular, cuyo vértice de distancia es El Molar, que, según la organización prevista por COPLACO, será una cabecera comarcal.

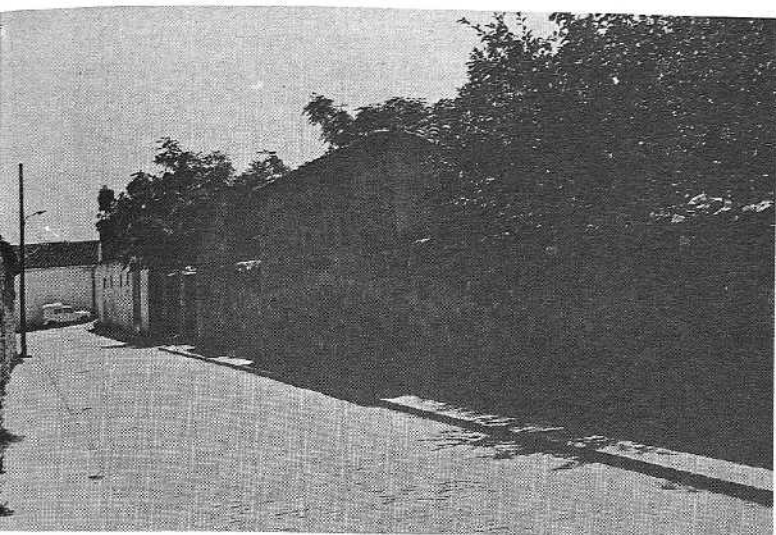
Desde el punto de vista de escena urbana, San Agustín tiene un carácter muy marcado por su situación sobre la colina, de base aproximadamente circular. Hay una serie de espacios abiertos, como la plaza del Ayuntamiento, de la iglesia y la de la carretera antigua, que, reforzándolos con actividades más intensas, pueden cons-



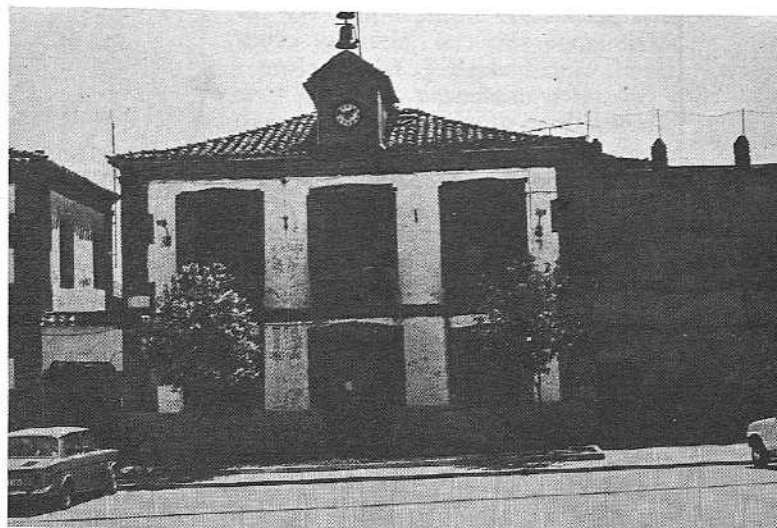
*Edificaciones típicas*



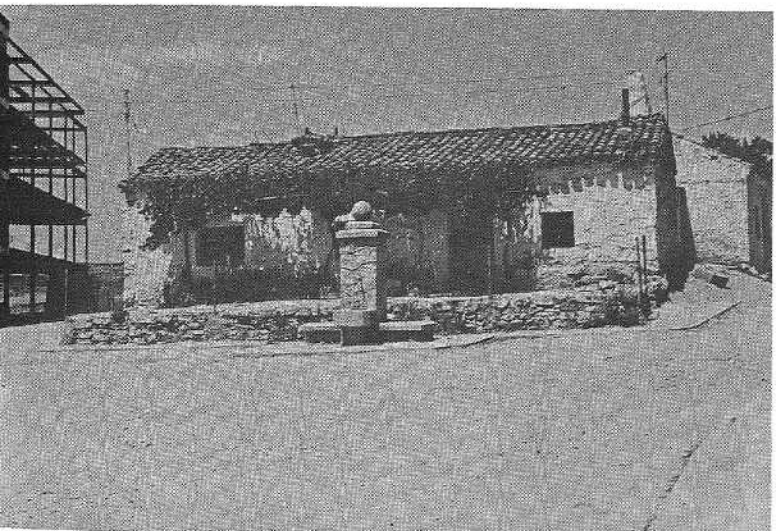
*Portada de la Iglesia*



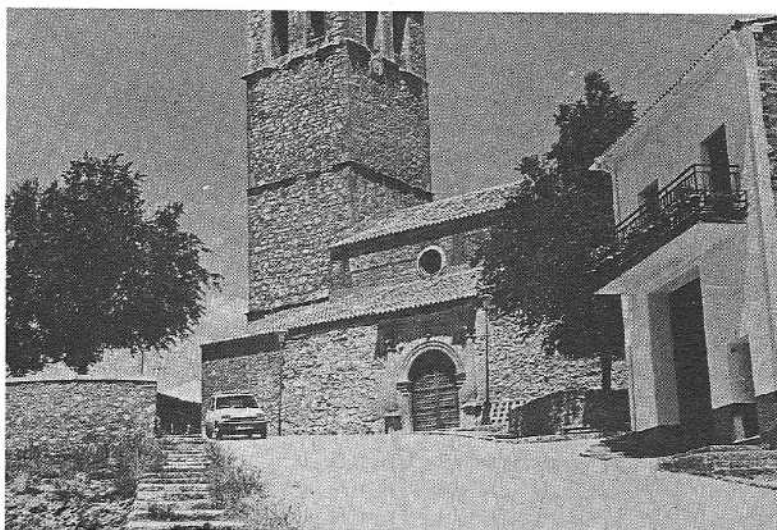
*Una calle con valor paisajístico*



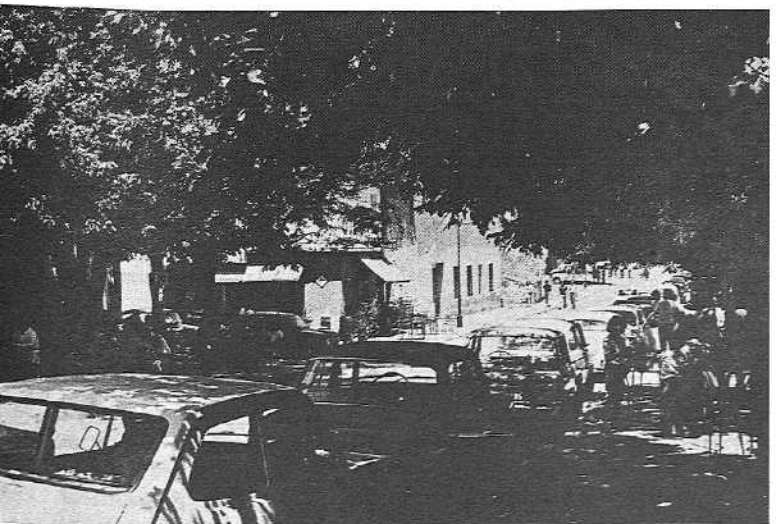
*El Ayuntamiento*



*Renovación puntual en el casco*



*Vista de la Iglesia del siglo XVI*

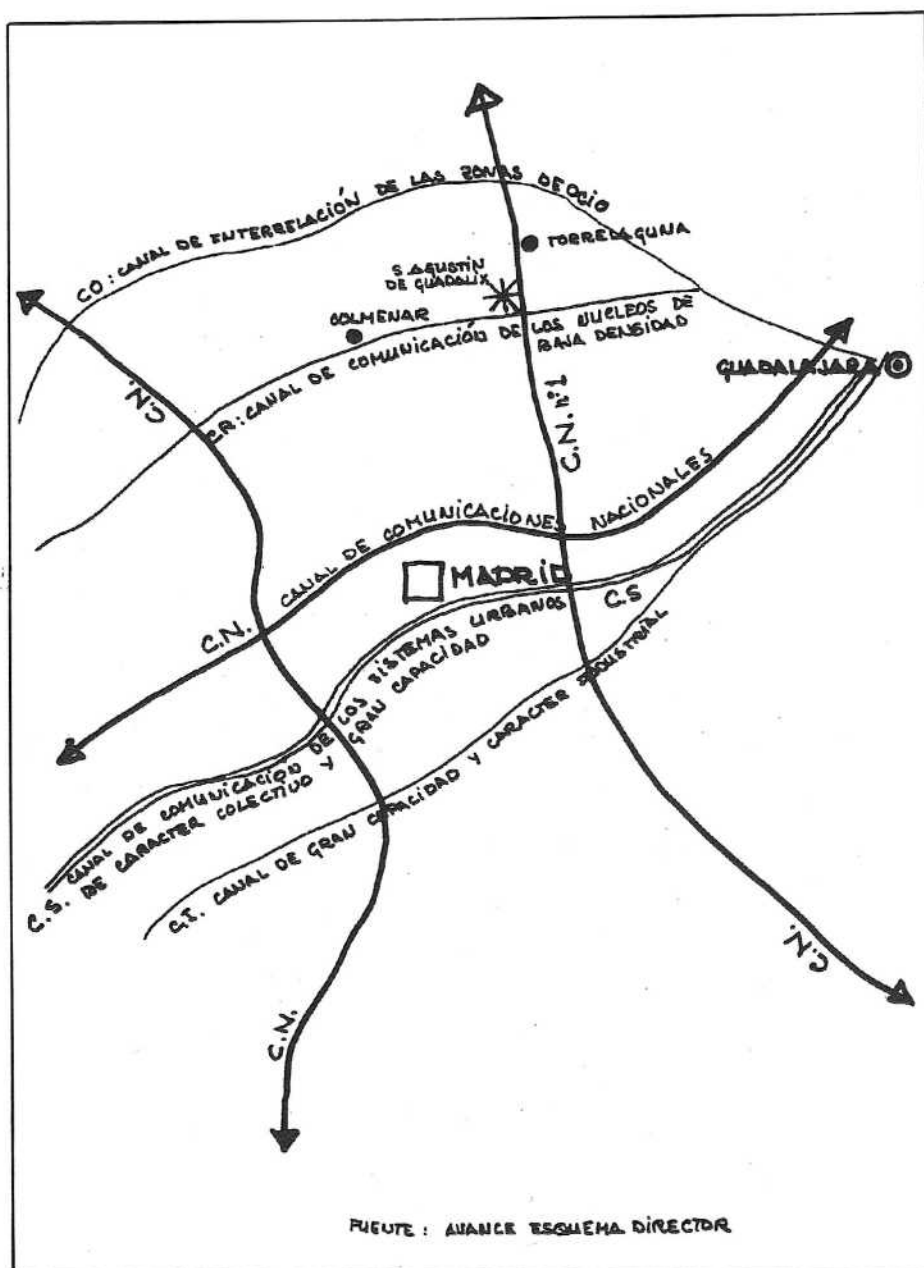


*Centro de animación sobre la antigua carretera de Irún*



*Edificio en la plaza del ayuntamiento*





Avance esquema director

tituirse en nodos o polos de atracción. La iglesia, por su posición en la cota más alta, es un punto de referencia. Dentro del casco no hay zonas verdes propiamente dichas, pero se utilizan como tales el río Guadalix y el arroyo Lavaculos, ambos lugares de propiedad municipal.

Si hemos dado estos datos es con la intención de demostrar que el núcleo es recuperable, que la operación no supondría un gran gasto económico y que es una alternativa de planeamiento imprescindible para evitar que San

Agustín se convierta en un ejemplo más, lo cual está a punto de suceder, de caos urbanístico, de despersonalización, donde se confunda lo moderno con lo antiguo en una amalgama sin estructura y destructora de los valores reales existentes.

#### ESTUDIOS URBANÍSTICOS Y PLANEAMIENTO QUE AFECTAN A SAN AGUSTÍN

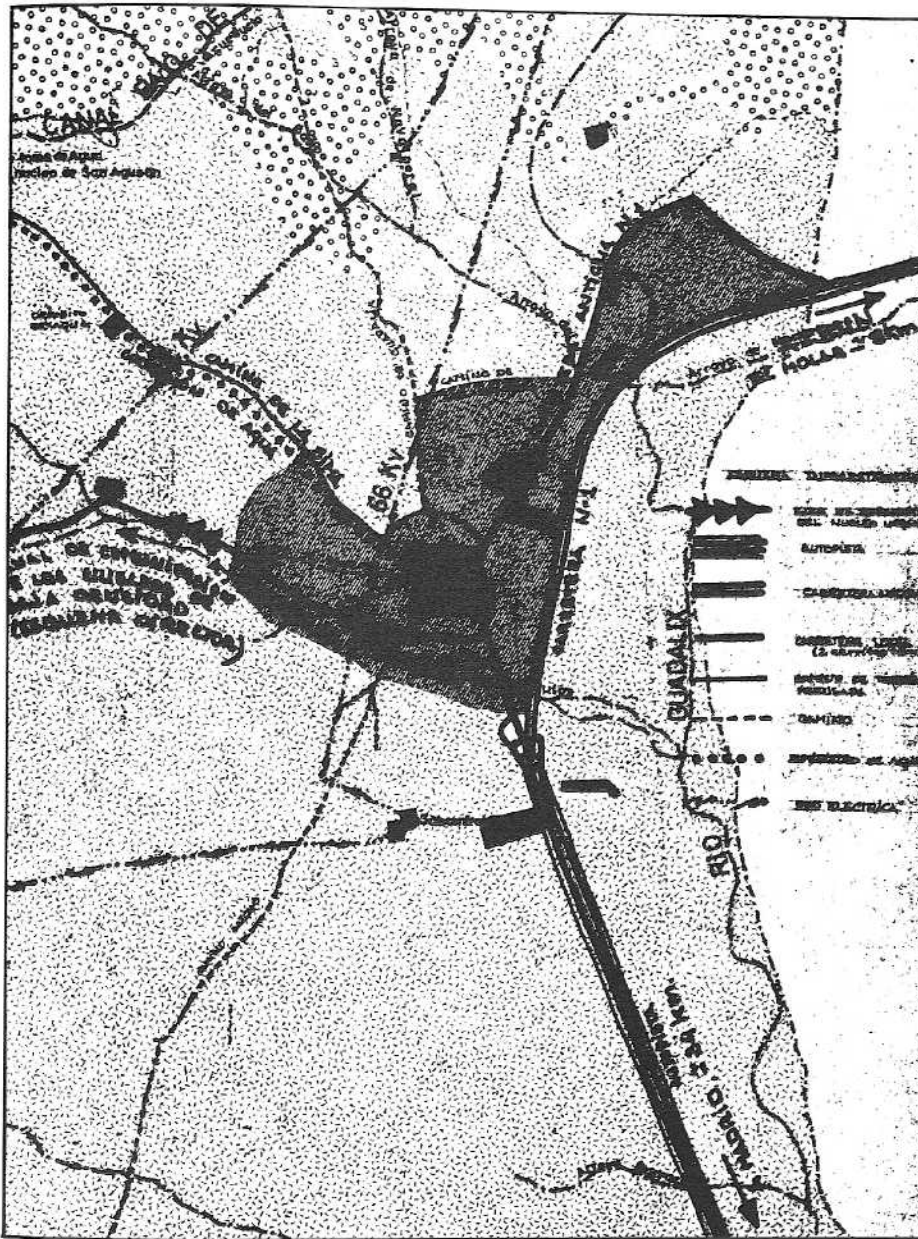
En el Avance del Esquema Director de la Región Central, realizado en 1971, San Agustín aparece como un

municipio que pertenece a la Subregión Central, pero fuera del Área Metropolitana (aunque en el límite, coincidiendo con la delimitación oficial del Área Metropolitana de Madrid, que llega hasta el término municipal de San Sebastián de los Reyes). Esto confiere al municipio en cuestión una situación privilegiada desde el punto de vista del promotor, que no depende del Plan General del Área Metropolitana de Madrid aprobado en 1963, actualmente en vigor. Según el estudio mencionado, el municipio se califica dentro del nivel que se define como «Áreas con un potencial básico de elementos naturales alto». Se caracteriza porque «la utilización preferente se basa en la más alta convivencia de la residencia del hombre con la naturaleza y actividades recreacionales al aire libre». Las utilidades sectoriales son: a) Residencia: núcleos urbanos de servicios de residencia permanente, apoyándose en las existentes. Promociones de baja densidad para vivienda estacional; b) Servicios: centro de servicios cívicos en los núcleos de residencia permanente: clubs de campo, centros de recreación; c) Industria: pequeñas áreas de industrias limpias, apoyadas en los núcleos de residencia permanente y pequeña industria artesanal.

El casco de San Agustín está situado en el encuentro de dos canales de comunicación. Uno es el Canal de Comunicación Nacional, la carretera de Irún, y otro es el Canal de Comunicación de Núcleos de Baja Densidad, que, pasando por Colmenar desde el Oeste, cruza el Canal de Comunicación Nacional y se une más hacia Oriente con el Canal de Interrelación de las Zonas de Ocio.

Sin embargo, si se sigue permitiendo que San Agustín se desarrolle espontáneamente, es decir, coherentemente con los intereses de los propietarios del suelo y las inmobiliarias, cuya única finalidad, de todos conocida, es la especulación y el máximo beneficio posible, este estudio descrito será una vez más papel mojado. Con respecto al punto a), el Ayuntamiento exige que la densidad residencial no sobrepase de 80 viviendas por hectárea de terreno urbanizable, relación que no puede decirse que corresponda a una densidad baja. Con respecto a los servicios, se siguen manteniendo los mismos que ya existían, a pesar de





nar Viejo en cuanto a enseñanza, asistencia sanitaria, servicios comerciales y profesionales, y dependencia simple de Alcobendas en cuanto a trabajo y transporte. En la propuesta de estudio resulta que pertenece a la comarca de Colmenar Viejo y a la subcomarca de El Molar, junto con Pedrezuela, El Vellón, Venturada, Navalafuente, Cabanillas de la Sierra y Valdemanco.

San Agustín dispone de Normas Subsidiarias aprobadas en noviembre de 1974. Antes de dichas Normas, el Ayuntamiento, puesto que no tenía ordenanzas, obligaba a unos preceptos mínimos que se pueden resumir en: altura máxima de la edificación, cuatro plantas; densidad máxima residencial, 80 viviendas por hectárea; industrias no pesadas con depuradora de aguas negras y condiciones estéticas.

Las Normas Subsidiarias era un primer paso para evitar los desastres urbanísticos habituales. Han sido consideradas, junto con las Normas de otros municipios, excesivamente restrictivas dentro de la realidad especulativa donde se movían, y sobre todo en comparación a la fuerza de los mecanismos de control que dispone COPLACO, organismo encargado de su elaboración y gestión, frente a los gobiernos locales.

## PLAN DE REFORMA INTERIOR Y EXTENSION DE SAN AGUSTIN

Otro intento sin resultados fue la elaboración de Planes de Reforma Interior y Extensión de Casco de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la antigua Ley del Suelo, aprobada en 1956. Estos planes propuestos para los municipios que podían ser más afectados por el crecimiento de Madrid en el año 1974 tenían por objeto el que la urbanización en el suelo existente y su entorno se realizara de la forma más racional posible y globalmente, para evitar las actuaciones puntuales inconexas, y siempre como medida provisional de oferta de suelo urbanizable, que hacía injustificable la implantación en zonas exteriores al perímetro delimitado hasta la ejecución del Plan General de todo el término municipal, de proceso más lento y que por tanto podía llegar cuando el deterioro fuera irreversible. Los Planes de Reforma Interior y Extensión de Casco venían a ser unos Planes Parciales, donde se llegaba prácticamente al pro-

que posiblemente hoy se haya duplicado la población. En cuanto al apartado c), se ha mantenido el criterio de que sean industrias limpias, pero no de que estuvieran agrupadas en polígonos. Por otra parte, nada tiene que ver una población económicamente equilibrada en núcleos de baja densidad con una población que vive en el mismo porque no puede pagar otro lugar más próximo a Madrid.

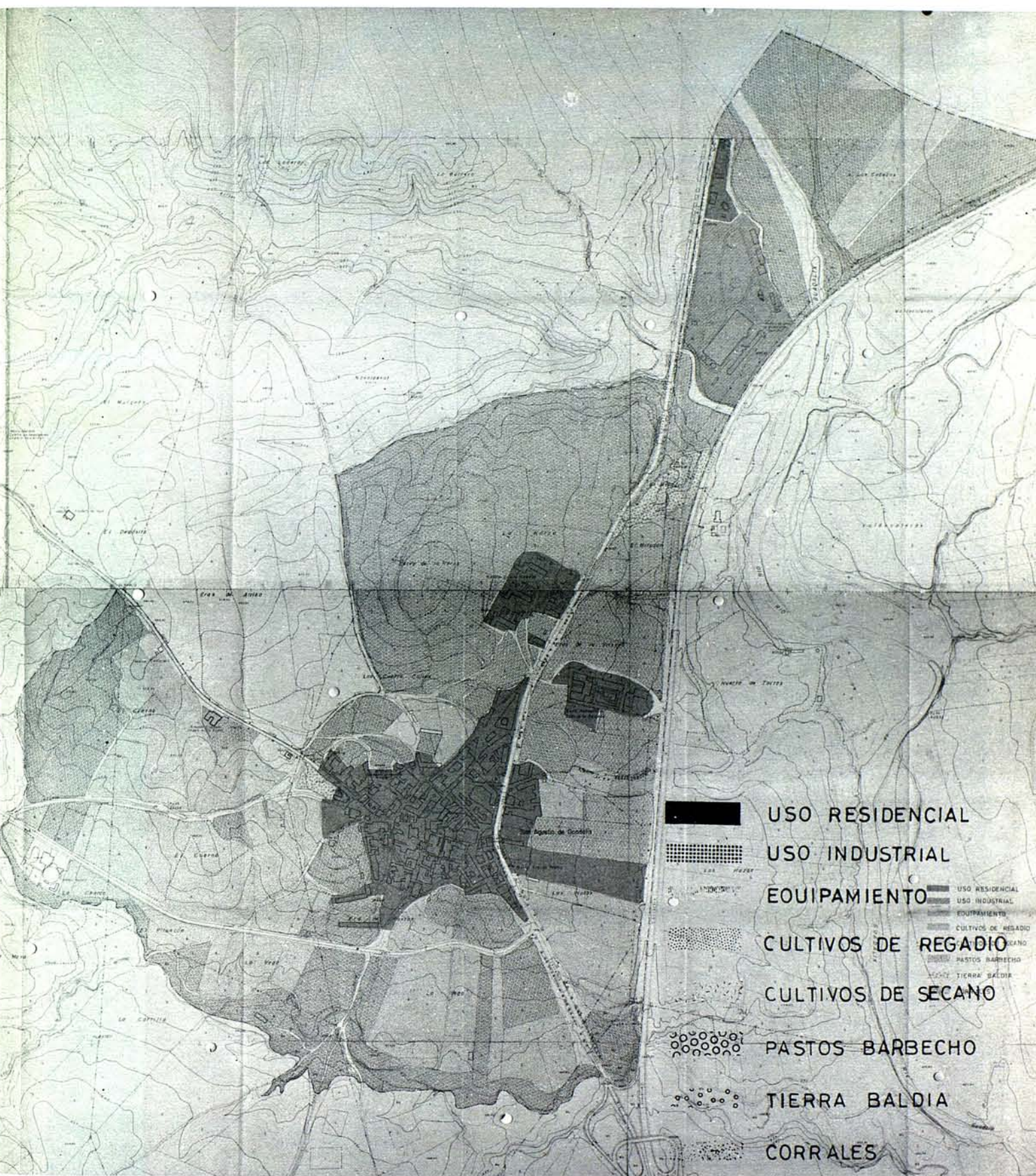
Otro estudio interesante realizado por COPLACO es «Aproximación a una delimitación comarcal de la Subregión Central». Aquí se intenta encuadrar a todos los municipios de la

Subregión Central en comarcas con cabecera comarcal. Para ello se estudian previamente las comarcalizaciones o agrupaciones municipales funcionales, realizadas por diferentes entidades y organismos, que afectan al normal desarrollo de estos municipios, como Presidencia de Gobierno, Ministerio de Gobernación, Dirección General de Sanidad, Telefónica, Capacitación y Extensión Agraria, Fundación Foessa y Organización Sindical. Se deduce que San Agustín tiene una dependencia simple de El Molar en el comercio de compras y ventas al por mayor; dependencia simple con Colme-

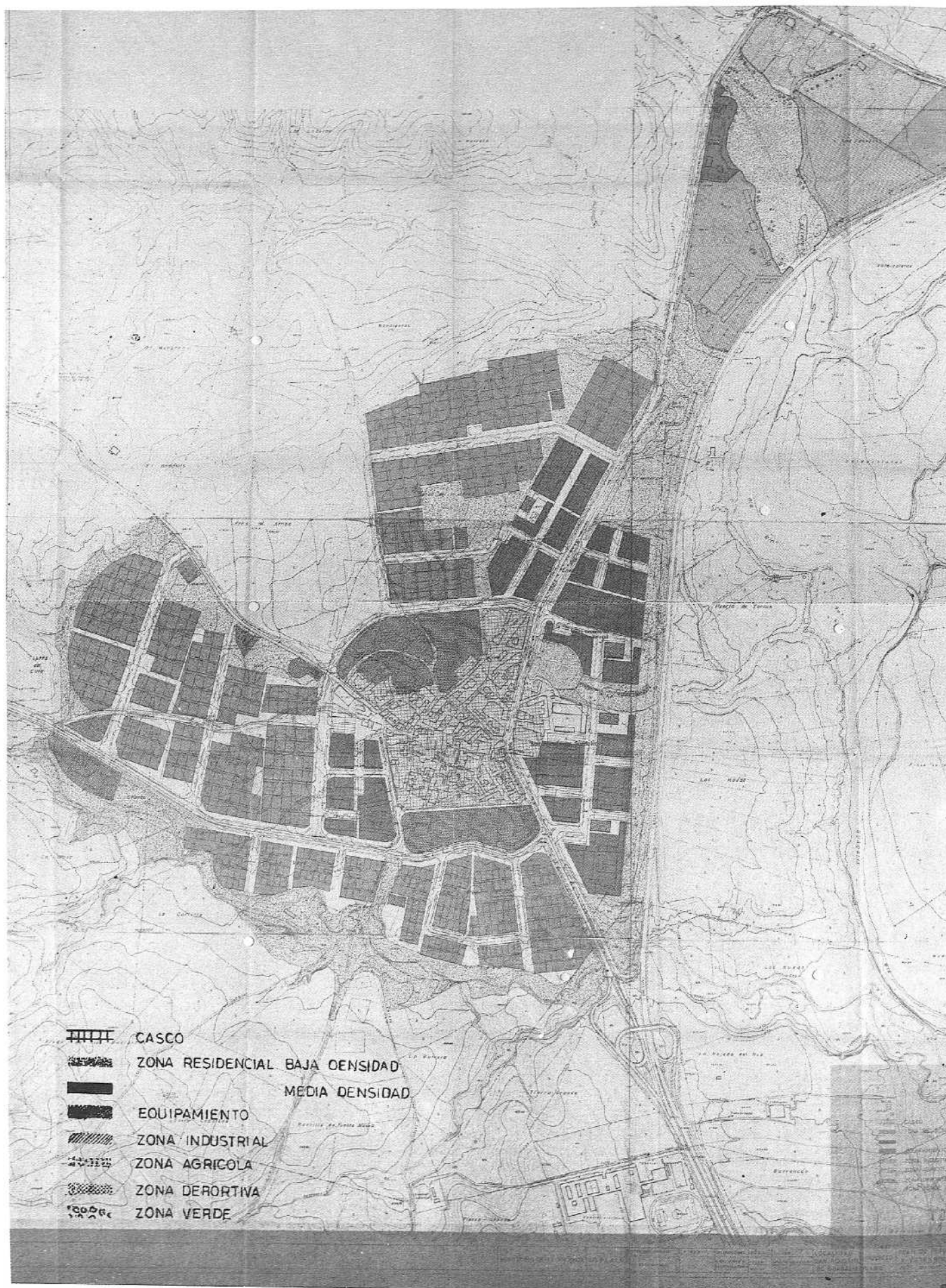
















tan de racionalizar el crecimiento, evitando que éste sea abusivo.

Y mientras esta pugna se desarrolla, el crecimiento del municipio continúa. En este caso de San Agustín y muchos en situación similar existe un pequeño control, las Normas Subsidiarias. Es pequeño porque su interpretación es por cuenta de los técnicos municipales y COPLACO se limita a sancionarlo. Algunos proyectos podían quedar parados por no recibir el visado urbanístico del Colegio de Arquitectos si no se encuentran en zonas con normativa adecuada. Pero dicho visado no lo exigen todos los Colegios profesionales, e incluso se discute en este momento su eliminación en el de Arquitectos.

### **AVANCE DE PLANEAMIENTO DE LA COMARCA DE SAN AGUSTIN**

También ha intentado COPLACO poner en marcha avances de Planes Comarcales, es decir, avances de Planes Generales conjuntos de los municipios de una comarca, puesto que no existe la figura como tal en la Ley del Suelo. Estos se encargaron casi simultáneamente con los Planes de Reforma Interior y Extensión de Casco, con la intención de que cuando los Ayuntamientos redactaran sus propios Planes Generales tuvieran una serie de directrices más amplias que enfocaran el planeamiento de cada municipio como un elemento más de un conjunto que por una serie de características formaba un sistema con relaciones de dependencia e incluso una cierta jerarquía. De esta forma se elegía una cabecera comarcal que suministraba servicios a la población de su comarca haciéndolos rentables económica y socialmente. También permitía una distribución de funciones, de modo que no se duplicaran inútilmente. Al mismo tiempo era una forma de fomentar la gestión unitaria de los municipios afectados y poder disponer y costear un equipo técnico más completo.

Así, San Agustín fue incluido en la comarca formada por El Molar, Pedrezuela, Guadalix de la Sierra, Navalafuente, Cabanillas de la Sierra y Venturada, con cabecera en El Molar.

Se encargó un Avance de Planeamiento al mismo equipo redactor del Plan de Reforma Interior y Extensión de San Agustín de Guadalix. Por la

magnitud de dicho estudio de Avance no es posible dar un resumen algo detallado del mismo en este artículo, pero por lo menos diremos brevemente su intención y las propuestas que se hicieron.

Partía de una dificultad inicial, que consistía en que el futuro de la comarca, al pertenecer al área de influencia de la capital, dependía absolutamente de la política que se iba a seguir con la Región Centro. Al ser imprevisible si por fin se iba a emprender una política de descentralización en el país y, por tanto, el crecimiento de Madrid no iba a continuar (al menos con la aceleración que se está produciendo en este momento), y, por otra parte, la base de partida no era consistente, pues las curvas de la población eran decrecientes, la agricultura muy pobre y abandonada en gran parte, la ganadería se limitaba a dos o tres municipios de la comarca, la industria no había llegado más que hasta San Agustín y las urbanizaciones eran muy raras, se planteó un Avance apoyado en la calidad del medio físico, que, aunque olvidado por razones históricas, no es nada despreciable en la comarca, y en unas previsiones atemporales donde se indicaban las áreas idóneas para ser urbanizadas y la población tope que dichas áreas podrían albergar.

Se consideraba la comarca como un sistema cuyas funciones se repartían en los diferentes núcleos según sus aptitudes físicas y la infraestructura existente. De esta forma se localizaba la industria en San Agustín (concentrada en polígonos), los servicios en el conjunto El Molar-Pedrezuela, que, dada su proximidad y tendencia convergente, podrían pasar a formar un solo núcleo, las zonas de esparcimiento en los municipios de más calidad paisajística que rodean al pantano de El Vellón, Guadalix de la Sierra y Pedrezuela, y se dejaban con actividad agrícola y sobre todo ganadera los municipios norteños de Cabanillas de la Sierra, Venturada y Navalafuente, complementada con pequeñas actuaciones integradas de segunda residencia.

Esta asignación de funciones permitiría rentabilizar los servicios localizados en el núcleo El Molar-Pedrezuela, que por su situación centrada podía ser utilizado por la población de la comarca a unas distancias aceptables,

y evitaría el recurrir a Madrid como actualmente ocurre.

La decisión de localizar la industria en San Agustín se debía a varias razones: 1) de hecho existía ya un núcleo industrial y no convenía deteriorar más el paisaje en esta zona Norte de Madrid, prevista más bien para residencia y recreo, como ya se ha explicado cuando la descripción del Avance de Planeamiento de COPLACO; 2) no extender más el tráfico pesado en la carretera nacional y aprovechar el tramo central de autopista hasta San Agustín; 3) dada la proximidad entre San Agustín y El Molar, ocho kilómetros (lugar de mayor población residente), no supondría quebranto alguno dicho desplazamiento.

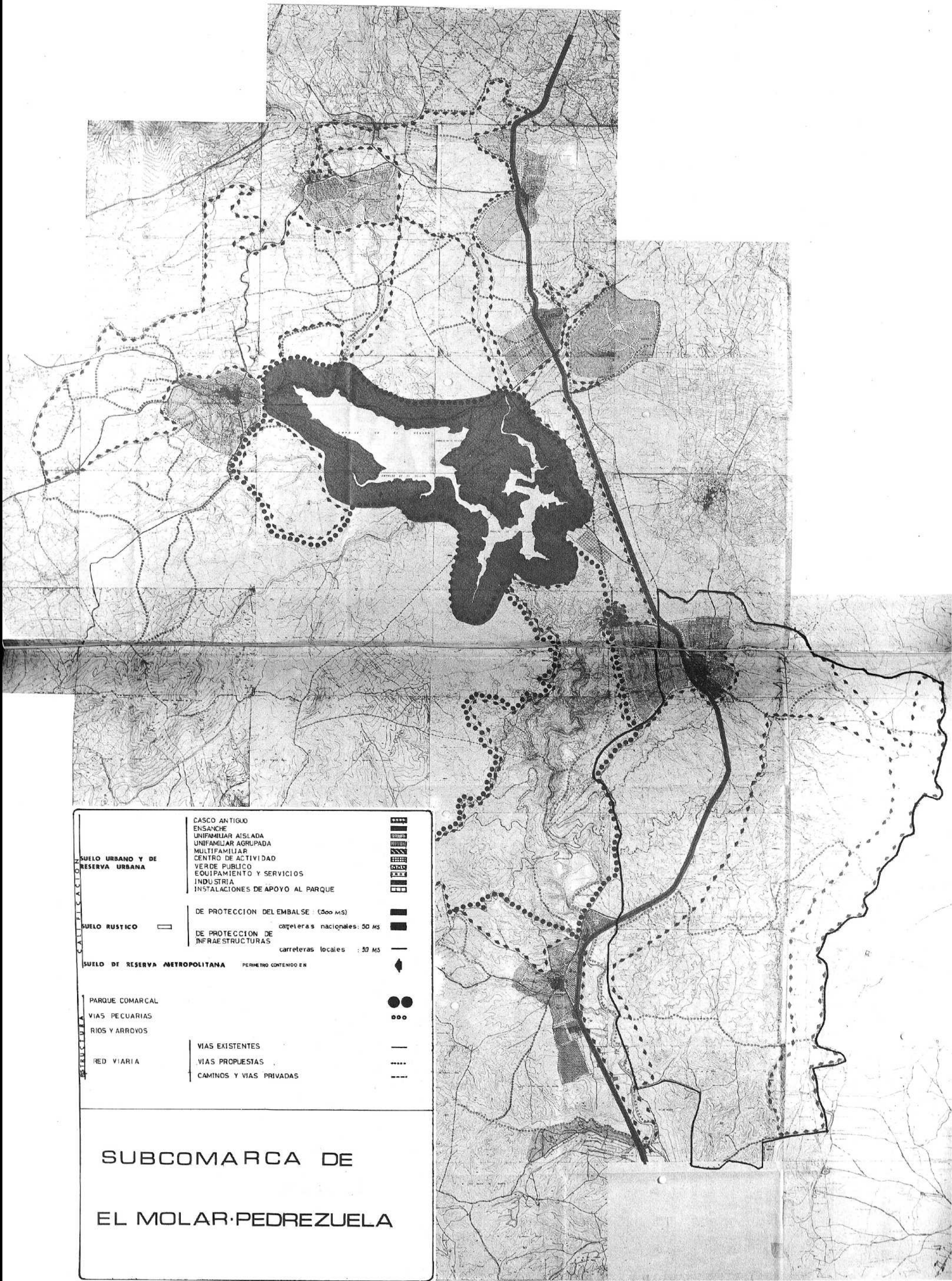
Teniendo en cuenta la capacidad física del suelo para asentamientos urbanos (en los alrededores de los cascos), la infraestructura y red de transportes, el planeamiento existente (Normas Subsidiarias vigentes en los municipios) y los estudios realizados, el equipamiento proyectado, el equilibrio población-empleo, el uso recreativo-deportivo de la comarca, y apoyándonos en la tipología establecida por COPLACO, escogiendo las más adecuadas en función de las formas de crecimiento a que daba lugar y la densidad, se llegaron a las siguientes cifras de población por municipios: Cabanillas de la Sierra, 12.000 habitantes; Navalafuente, 10.500 habitantes; Guadalix de la Sierra, 14.000 habitantes; El Molar, 24.000 habitantes; Pedrezuela, 17.500 habitantes; San Agustín de Guadalix, 12.000 habitantes; y Venturada, 13.000 habitantes. Por tanto, en total sumaban algo más de 100.000 habitantes.

El proceso del Plan Comarcal por el momento está congelado en la etapa de Avance de Planeamiento descrita. Ni siquiera este Avance ha servido para impulsar la redacción de los Planes Generales que todavía, según nuestras noticias, no han sido aprobados en ninguno de los municipios mencionados. Sin embargo, la onda continúa avanzando y cada vez se observan más edificaciones y proliferación de urbanizaciones dispersas por la comarca.

### **ESTADO ACTUAL**

Hasta aquí hemos visto cómo el planeamiento que intentaba anticiparse al





|              |   |  |  |
|--------------|---|--|--|
| CALIFICACION | SUELO URBANO Y DE RESERVA URBANA                    | CASCO ANTIGUO<br>ENSANCHE<br>UNIFAMILIAR AISLADA<br>UNIFAMILIAR AGRUPADA<br>MULTIFAMILIAR<br>CENTRO DE ACTIVIDAD<br>VERDE PUBLICO<br>EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS<br>INDUSTRIA<br>INSTALACIONES DE APOYO AL PARQUE |  |
|              | SUELO RUSTICO                                       | DE PROTECCION DEL EMBALSE (500 MS)<br>DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS  |  |
|              | SUELO DE RESERVA METROPOLITANA                      | PERIMETRO CONTENIDO EN   |  |
|              | PARQUE COMARCAL<br>VIAS PECUARIAS<br>RIOS Y ARROYOS |  |  |
| RED VIARIA   |   | VIAS EXISTENTES<br>VIAS PROPUESTAS<br>CAMINOS Y VIAS PRIVADAS  |  |

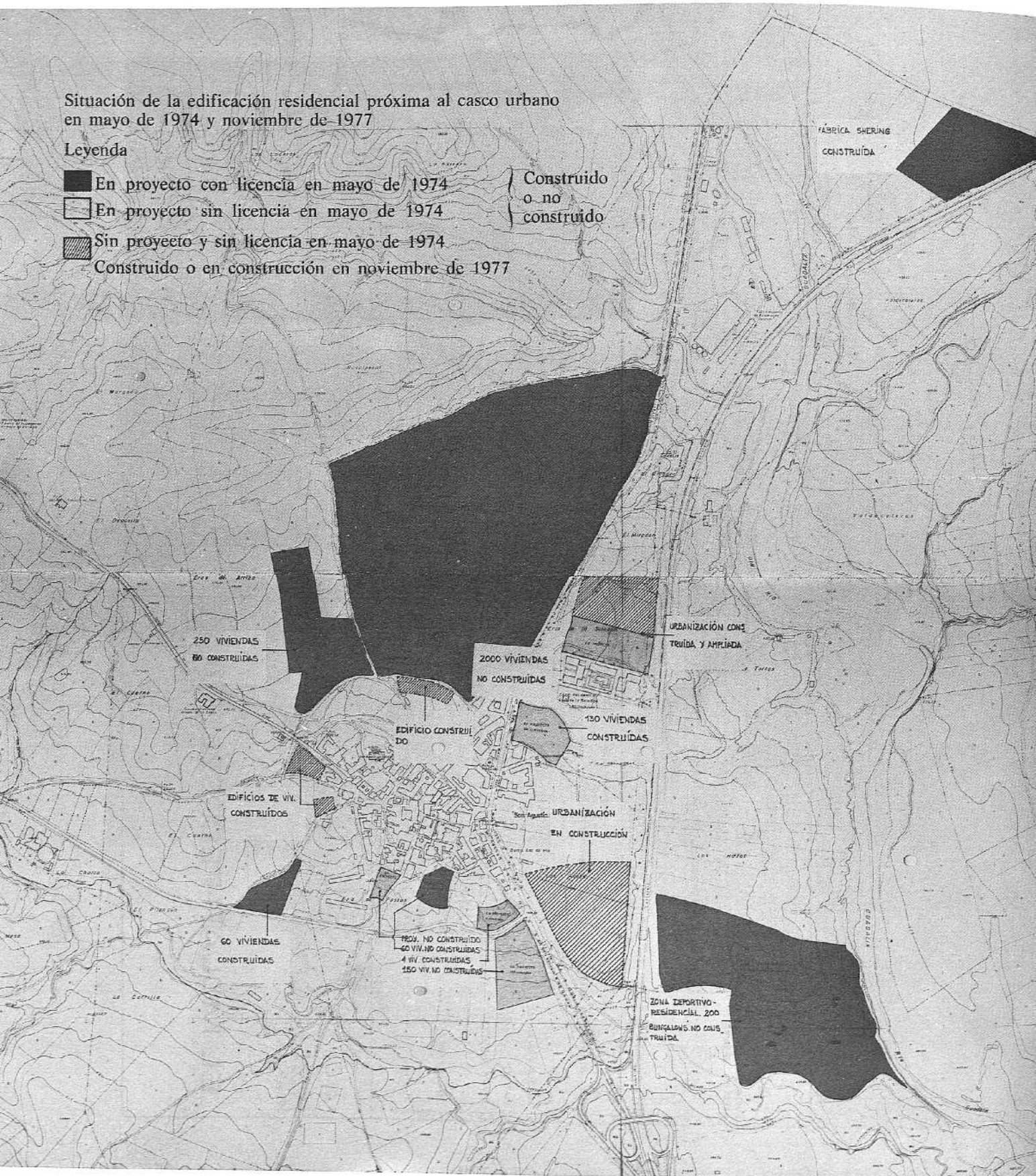
SUBCOMARCA DE  
EL MOLAR-PEDREZUELA

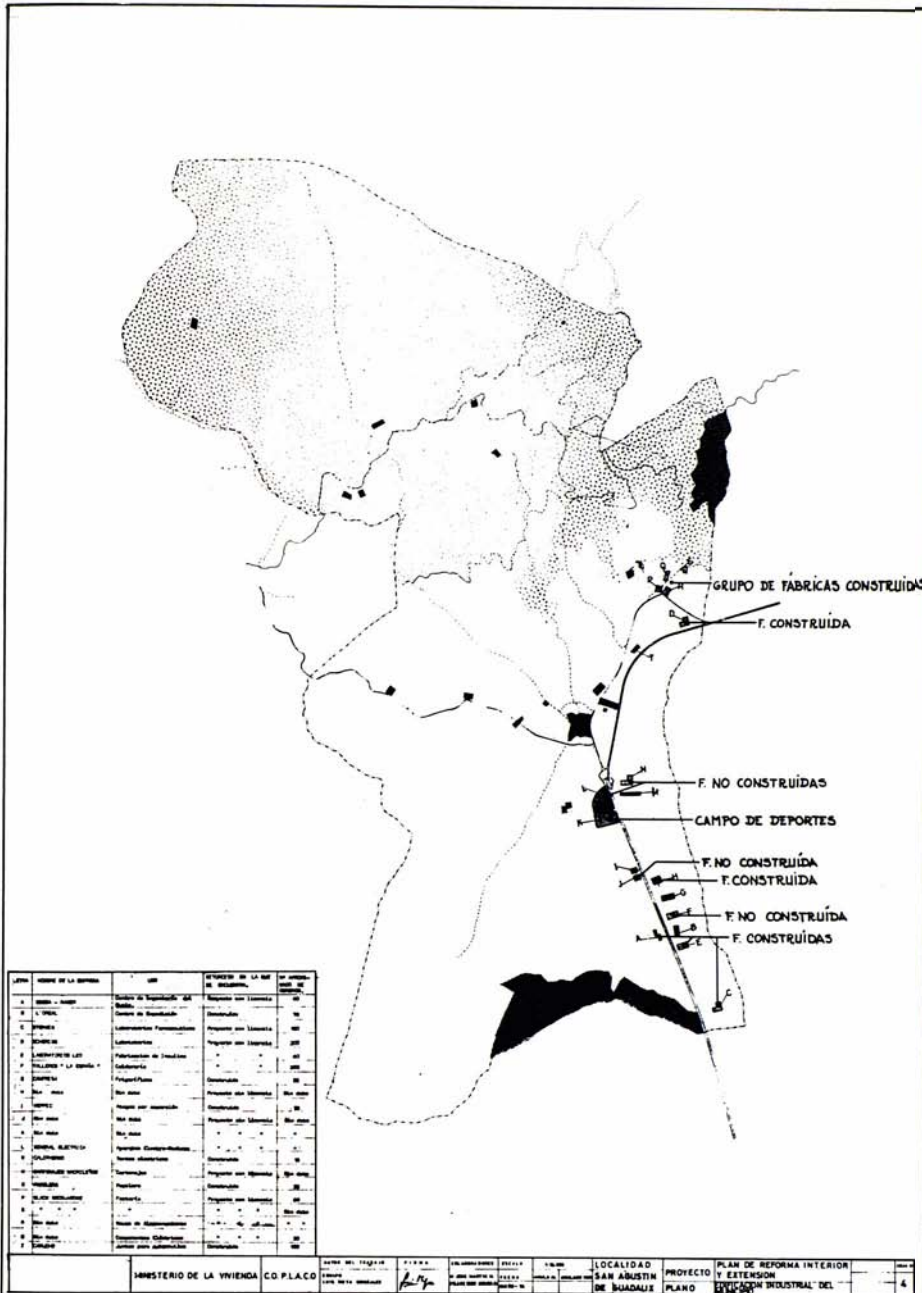


Situación de la edificación residencial próxima al casco urbano  
en mayo de 1974 y noviembre de 1977

Leyenda

- |   |   |                                    |
|---|---|------------------------------------|
| ■   | En proyecto con licencia en mayo de 1974    | } Construido<br>o no<br>construido |
| □   | En proyecto sin licencia en mayo de 1974    |                                    |
| ▨   | Sin proyecto y sin licencia en mayo de 1974 |                                    |
| Construido o en construcción en noviembre de 1977 |   |                                    |





Situación de la edificación industrial en mayo de 1974 y en noviembre de 1977

#### Leyenda

construida en mayo de 1974

- [Blank Box] Proyecto con licencia en mayo de 1974
- [Hatched Box] Proyecto sin licencia en mayo de 1974

} Construido o no construido en nov. 1977

desarrollo espontáneo se ha visto frustrado antes de su aprobación por desacuerdo entre la Administración Local y la Administración Central (refiriéndose a sus técnicos, pues a escala global no se pone en duda la coherencia entre ambas Administraciones en cuanto funcionan como árbitro de una organización social que sirve a unos intereses determinados y coincidentes, los del capital, aunque en casos concretos de producción de suelo se contrapongan los puntos de vista del capital industrial y de los propietarios del suelo).

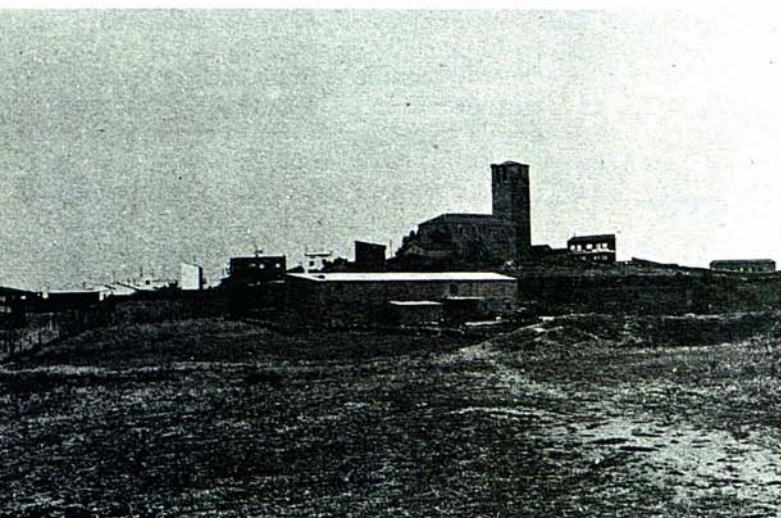
Veamos ahora qué ocurre cuando existen unas normas mínimas de ordenación urbana aprobadas, como son las Normas Subsidiarias (2). Para esto nos vamos a referir otra vez a San Agustín de Guadalix.

Tras una visita reciente a San Agustín, constatamos que se sigue construyendo sin tener en cuenta lógicamente el Plan de Reforma Interior y Extensión, que no **había** sido aprobado, pero tampoco las Normas Subsidiarias. Ante esto sólo cabe pensar que las licencias municipales habían sido dadas por el Ayuntamiento antes de ser aprobadas las mencionadas Normas en noviembre de 1974 (3). Sin embargo, el equipo redactor del Plan de Reforma Interior y Extensión en el momento de elaborar la Información Urbanística, coincidente aproximadamente con el momento de aprobación de las Normas (en realidad, cuatro me-

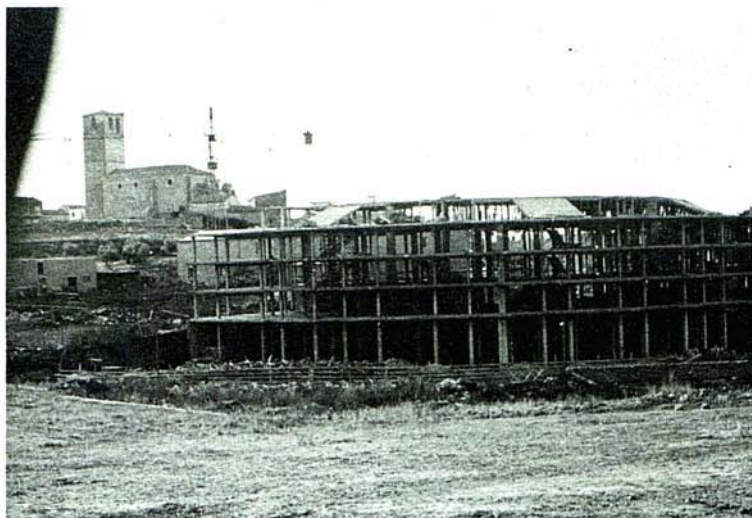
(2) Dichos municipios. al igual que San Agustín, tenían unas Normas Subsidiarias desde 1974, pero, ante el rechazo rotundo de los Ayuntamientos, el Consejo de Ministros del 6 de febrero de 1976 decidió que los Ayuntamientos afectados que lo solicitaran **podían** acogerse al Decreto de Urgencia, que permitía su revisión y aprobación tras un plazo de audiencia municipal de **15 días**. En estas nuevas Normas Subsidiarias se recogían bastantes de los deseos, así como compromisos adquiridos por las Corporaciones. Así se aprobaron las Normas Subsidiarias de **95** municipios, entre los cuales se encontraban los de la comarca en cuestión excepto San Agustín y El Molar, que a pesar de haber solicitado la revisión no aceptaron las nuevas Normas. Por lo tanto, a nuestro entender, quedaban vigentes las de 1974.

(3) Sin embargo, existe una norma que dice que las licencias de proyectos de edificación a que se refiere la Ley del Suelo caducarán a los seis meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado obra por valor de un **15 por 100** del presupuesto total.

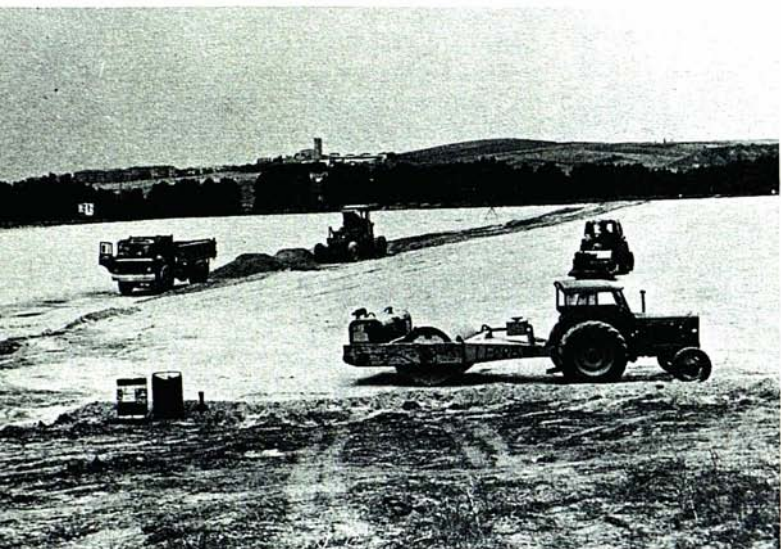




Antes



Después



Antes



Después

ses antes, pero cuando ya las Normas eran inminentes). consultó a la Corporación municipal sobre los proyectos con licencia, e incluso sin licencia. concedida, pero únicamente pendientes de trámite. Dichos proyectos figuran en los planos adjuntos, donde se han señalado también las edificaciones construidas o en construcción de estos últimos tres años.

En cuanto a la edificación industrial, han sido construidas ocho nuevas fábricas que ya tenían licencia y una que no la tenía, aunque sí proyecto (siempre según nuestros datos). En cuanto a la edificación residencial, ha sido construido un proyecto de 50 viviendas que ya tenía licencia, tres proyectos que no tenían licencia (uno de los cuales ha sido ampliado al doble de lo que aparecía en el proyecto) y tres edificios y un gran conjunto de

bloques en el triángulo de separación de la carretera de Irún nueva y antigua, que no estaban ni en proyecto. La importancia de estos datos es que el número de fábricas se ha duplicado y que con las viviendas construidas o en construcción de estos últimos tres años la población se duplicará también.

La única explicación que encontramos a estas anomalías es que el técnico municipal se olvidó de darnos estos datos o que se concedieron las licencias en el último momento, incluso a proyectos que el Ayuntamiento no tenía noticia cuando el equipo efectuó la consulta. Por tanto, no queremos hacer hincapié en este aspecto, pero sí nos interesa resaltar que la única forma de ordenación urbanística que existía, las Normas Subsidiarias, no ha sido utilizada después de

tres años de su promulgación y que cualquier tipo de planeamiento que ha sido intentado no ha llegado a aprobarse, situación que recuerda desgraciadamente a otros municipios destruidos por su «desarrollo» urbano.

Con estas observaciones no se ha querido defender el planeamiento a ultranza; es más, pensamos que si éste no está enmarcado en un contexto social, político y económico adecuado es un instrumento más de especulación, puesto que califica el suelo y, por tanto, lo limita en el mercado, pero sí consideramos que la ausencia de un planeamiento previsor elaborado por todos los interesados, fundamentalmente los usuarios, favorece el beneficio individualizado y destruye el medio físico y la calidad de vida, como hemos visto en el caso de San Agustín y su comarca.