

UNA CIUDAD LINEAL ESPONTANEA: LA CAÑADA REAL DE MERINAS

María Teresita Franchini

Desde su definición en el siglo XIII, las Cañadas Reales fueron destinadas a un uso concreto: paso de ganado, una función que legalmente no ha sido sustituida o modificada aun cuando la transhumancia haya perdido vigencia. La falta de uso, su calidad como suelo fiscal o de dominio público y el desarrollo de áreas urbanas contiguas fueron factores que impulsaron el asentamiento de actividades de otro tipo, especialmente residencial. Este trabajo estudia el uso actual de un tramo de la Cañada Real de Merinas en la periferia del área metropolitana de Madrid y fue realizado con el fin de caracterizar y evaluar un tipo de ocupación ilegal para la cual no existe en la legislación vigente un tratamiento adecuado.

Spontaneous ribbon-development towns

The Royal Cattle Trails (Cañadas Reales) were given a specific use definition in the Eighteenth Century as cattle droves and this they retain even though their function as part of a transhumance system of droving has disappeared along with that system itself. Their having been abandoned, their value as taxable zones and the upsurge of the ground lording them as living space have given them a new, fundamentally residential role. This work makes a study of the present day use that a stretch of la Cañada Real de Merinas on the outskirts of the Madrid Metropolitan Area is put to. It was made in order to typify and evaluate a variety of illegal occupation for which present day legislation makes no provisions.

INTRODUCCION

La ocupación de terrenos públicos vacantes puede ser definida como un fenómeno de contestación social surgido ante la existencia de estímulos o circunstancias de diferente naturaleza que impulsan a distintos sectores de la población a una apropiación de hecho del suelo. Cualesquiera fueren los motivos que determinen la ocupación efectiva de tales áreas, lo que caracteriza a estos procesos es su ilegalidad, entendida como la transgresión de las normas jurídicas que legitiman el uso del suelo previa adquisición. Contrariamente,

el aspecto que permite establecer una diferenciación entre tales apropiaciones es el que se refiere al tipo de necesidad que satisface el usufructo de un suelo socialmente asumido como vedado. El arco de circunstancias que motivan estos procesos ilegales es amplio, abarcando desde las inversiones promovidas por grupos de menores recursos para resolver el tema de la vivienda como necesidad básica, hasta las promociones de viviendas de segunda residencia para la población de mejores niveles de ingresos.

Dentro de la realidad española, el fenómeno de las ocupaciones ilegales puede ser entendido según

María Teresita Franchini es arquitecta docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste, Argentina.

Quisiera agradecer a la siguientes personas e instituciones: A la Gerencia Municipal de Urbanismo por los planos cedidos y el acceso a las fotografías aéreas del sector en estudio. A los

Ayuntamientos de Coslada y Rivas Vaciamadrid, así como a la Comunidad de Madrid, a la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Comunidad y a los propios habitantes de la Cañada. Y en especial al arquitecto Javier García-Bellido, quien me sugirió el tema y aportó inestimables comentarios sobre diferentes aspectos del mismo.

sean las circunstancias históricas que dinamizaron su desarrollo. Con gran simplificación, es posible acotar un primer período hacia la década de los cincuenta, en que el cambio de modelo de desarrollo de una economía eminentemente agrícola a otra dirigida a la industrialización indujo a la población migrante de recursos escasos a localizarse en las periferias urbanas y en tierras públicas sin uso efectivo a fin de dar respuesta a la necesidad de vivienda. Esto no constituyó un hecho novedoso —aunque sí destacable por su magnitud—, ya que normalmente la apropiación del espacio por parte de los grupos más empobrecidos asume esta forma. Tampoco estas expresiones urbanas son propias del caso español, ya que, en general, los modelos económicos impulsores del desarrollo acelerado, vía industrialización, registran iguales fenómenos de localización en áreas periurbanas de grupos marginados de los procesos productivos potenciados por este modelo.

Hacia fines de la década del setenta, la situación de las ocupaciones ilegales registra un sesgo, no tanto porque hubieren cambios cuantitativos, sino porque el tema está referido mayoritariamente a la utilización del suelo para viviendas de segunda residencia. En este período la ilegalidad comprende tanto el uso de terrenos de propiedad pública como la urbanización de suelos calificados como rústicos por la normativa del Planeamiento vigente (1).

El tema del que se ocupa este trabajo se detiene en la ocupación de un suelo periurbano específico dentro del área metropolitana de Madrid, donde la desafectación de su uso original, la falta de controles efectivos de los Organismos estatales que regulan su situación, la carencia de una efectiva legislación que defina usos posibles, y una situación geográfica de límite entre distintos términos municipales han sido los principales factores que permitieron la instalación de actividades de todo tipo. Específicamente, intenta estudiar los fenómenos de ocupación registrados en el tramo de la Cañada Real de Merinas, que atraviesa la periferia metropolitana desde la localidad de Coslada al norte hasta el canal del río Manzanares al sur, con una longitud aproximada de 14 kilómetros (2).

El objetivo perseguido es doble: Obtener una caracterización de la situación en sus *aspectos espaciales* (tipo de actividades, grado de ocupación del espacio, tipología constructiva) y *sociales*

(1) Las ocupaciones ilegales han sido objeto de innumerables estudios. Para una amplia bibliografía sobre el tema, ver la presentada por García-Bellido, J.: «La cuestión urbana. Indagaciones sobre la producción del espacio rústico», y Valenzuela Rubio, M.: «El suelo no urbanizado, un término ambiguo para una realidad compleja», ambos en *Ciudad y Territorio*, núm. 69, julio-septiembre 1986, pp. 7 y 50-1, IEAL, Madrid.

(2) La Cañada Real de Merinas —o Galiana— es una de las vías pecuarias de la red de senderos de más de 150.000 Km de extensión y 400.000 Has que atraviesa el territorio nacional. Destinadas a la transhumancia del ganado lanar, fueron impuestas en el siglo XIII por el rey Alfonso X y clasificadas según su anchura en cañadas (75 m), cordeles (37,5 m), veredas (20 m) y coladas (menos de 25 m) (datos proporcionados por la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid). Estas vías dejaron de tener uso regular hacia fines del siglo pasado debido al cambio de modalidades en la explotación pecuaria.

(población ocupante, tipo de organización grupal, estado de las gestiones ante los Organismos responsables), mientras se intenta dar respuesta a aspectos más amplios que expliquen los motivos de la localización según sean éstos el resultado de necesidades de habitación, de satisfacción de expansión ociosa a través de la segunda residencia, o de constituir una forma de apropiación especulativa del suelo en las inmediaciones de Madrid.

LA OCUPACION DE LA CAÑADA REAL DE MERINAS

El proceso de ocupación de las vías pecuarias se registra con mayor aceleración en todo el país hacia mediados del presente siglo. Ya en 1944, el Decreto que aprueba la Reglamentación sobre las mismas reconoce que se «hace necesario evitar las detenciones de terrenos de las Vías Pecuarias que se multiplican alarmantemente» (3). En el caso del tramo de la Cañada Real de Merinas en estudio, la obsolescencia funcional y la cercanía a Coslada fueron los principales factores que impulsaron una ocupación inicial anexa al área urbanizada. La ocupación sostenida de la vía hacia el sur se registra desde mediados de la década de los sesenta, coincidiendo este proceso con el desarrollo urbano sin precedentes que presenta Coslada durante este período (4), notándose un segundo auge en la ocupación hacia 1980 (5).

Los factores que promovieron la localización de actividades de todo tipo son de distinto orden, destacándose los referentes a:

- a) Su situación geográfica.
- b) Las competencias jurisdiccionales de los distintos municipios.
- c) Las responsabilidades de los Organismos encargados del control y la regulación de las vías pecuarias.
- d) La propia legislación que regula los aspectos substanciales del tratamiento de la red pecuaria en su totalidad.

a) Desde el punto de vista espacial, su situación respecto del conjunto metropolitano (ver figura 1) ofrece notables ventajas de localización. Los factores más relevantes son su cercanía a Madrid (15 kilómetros) y a otros municipios metropolitanos (Coslada, San Fernando de Hena-

Aunque aún mantiene su uso original como vías de circulación ganadera según la legislación que las regula, en las zonas rurales tienden a ser invadidas por las actividades agropecuarias colindantes, mientras que algunos de los tramos que cruzan o bordean áreas urbanas son ocupados por población.

(3) Introducción del Decreto de 23 de diciembre de 1944, BOE de 11 de enero de 1945.

(4) El crecimiento «a saltos» que caracteriza el desarrollo urbano de Madrid durante los años sesenta y que impactó notablemente a los poblados periféricos ha sido objeto de numerosos estudios. Véase, por ejemplo, los trabajos de Leira, E., y col., «Madrid, cuarenta años de desarrollo urbano», y Moneo, R., «El desarrollo urbano de Madrid en los años sesenta», en *Madrid, Cuarenta Años de Desarrollo Urbano*, Ayuntamiento de Madrid, 1981.

(5) Datos obtenidos en el Ayuntamiento de Coslada y confirmados por las distintas Comisiones de Vecinos.

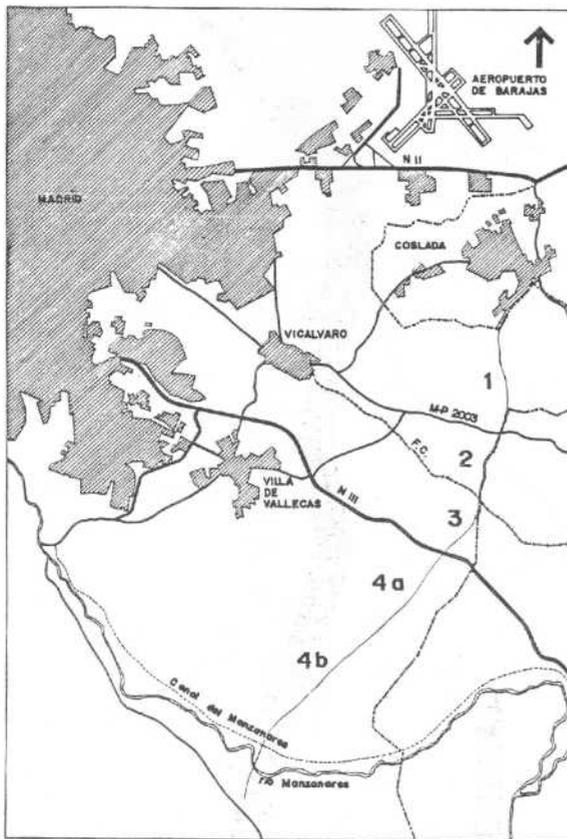


Figura 1. Cañada Real de Merinas. Ubicación y subtramos

Fuente: Elaboración propia

res, Getafe), y a las posibilidades de acceso rápido a través de rutas de rango nacional (N-II a Barcelona y N-III a Valencia) y otras de rango local y comarcal.

b) Analizando los aspectos administrativos, la Cañada, en el tramo elegido, discurre entre los límites de tres términos municipales (Coslada, Rivas-Vaciamadrid y Madrid), de los cuales sólo en el primer caso (por constituir parte del tejido urbano) existe un tratamiento diferenciado para la ocupación de estos terrenos públicos. Para las restantes administraciones, el hecho constituye una situación marginal, en tanto que fenómeno de borde desligado de asentamientos existentes. Para Rivas-Vaciamadrid, el tema no forma parte de los aspectos de solución mediata. Para Madrid, la situación real de la Cañada es totalmente ignorada y viene definida en el reciente Planeamiento General como una faja de Suelo no Urbanizable con Protección Ecológica, cuya característica es el mantenimiento del medio natural, especialmente a través de usos agropecuarios, ocio, actividades lúdicas y culturales al aire libre, con una baja

densidad de ocupación. De hecho, el Plan no ha promovido una firme actuación que defina la situación de estas tierras y sus ocupantes a pesar de que la franja presenta un alto grado de ocupación. Tampoco el tema de las invasiones en vías pecuarias ha sido incluido en la Ley Especial 9/85 para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid, quedando este campo sin un tratamiento específico que defina directrices de acción para toda la Comunidad.

c) En tercer lugar, los diferentes y sucesivos Organismos encargados del tema de las vías pecuarias (6) han estado dedicados preferentemente a actividades de clasificación, deslinde y amojonamiento de trazas (en tramos rurales) o de parcelas (en tramos urbanos), sin intervención en los aspectos de reivindicación del dominio público estatal invadido o, en caso de desafectación, en la venta a sus ocupantes, por no estar considerado dentro de su ámbito de competencia la resolución de estos aspectos (aunque la legislación vigente permite iniciar estos procesos de desafectación del dominio público dentro de los tramos de vías considerados innecesarios) colocando en el poder político de Gobierno la decisión de llevar adelante estas acciones.

d) En último lugar, el análisis de la legislación vigente presenta aspectos que permitirían –según la interpretación que se pretenda– justificar una ocupación de hecho. En efecto, si bien el Decreto 3/11/78 sobre el Reglamento de la Ley, de 27 de junio de 1974, sobre Vías Pecuarias, reconoce que estas vías son «bienes del dominio público destinado principalmente (7) al tránsito de ganado»; por tanto, «no son susceptibles de prescripción ni de enajenación ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupados, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto» (art. 1), el apartado sobre Enajenaciones abre la posibilidad de declarar «innecesaria en todo o parte, cuando no tenga utilidad para el tránsito de ganado ni sirvan para las comunicaciones agrarias» (art. 89). Asimismo, en la sección sobre Terrenos Ocupados, se admite que los terrenos enajenables en los que se hubieran realizado edificaciones, instalaciones o cultivos agrícolas, con buena o mala fe y con anterioridad a la promulgación del Reglamento, podrán ser ofrecidos en venta por el ICONA a sus ocupantes (arts. 104, 105 y 106).

La conjunción de estos aspectos –sumados a las necesidades sociales de todo tipo que llevan a la apropiación de terrenos públicos– han determinado la localización progresiva y sostenida de actividades de diversa índole, hasta el punto de conformar una faja de suelo público totalmente ocupada.

(6) En la actualidad el tema es llevado por la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid, creada en el proceso de descentralización autonómica en base a la anterior Delegación Provincial del Instituto para la Conservación de la Naturaleza (ICONA), que llevó estos aspectos entre los años 1975 y 1986. Con anterioridad a 1975, fue la Dirección de Agricultura y Ganadería la entidad encargada a nivel nacional.

(7) El término «principalmente» fue incorporado a la definición original dada en el Decreto 23/12/74, incluyéndose la posibilidad de usos no pecuarios, ya que hacia 1974 se registran localizaciones sobre las vías pecuarias de actividades de todo tipo, tanto de carácter privado como público.



Agrupación de chabolas con residentes permanentes

ASPECTOS DE LA OCUPACION

La apropiación privada del tramo de la Cañada en estudio ha dado como resultado una ocupación relativamente homogénea, en cuanto a los tipos de usos del suelo; aunque es posible detectar marcadas diferencias en cuanto a la distribución espacial de los mismos, al grado de ocupación en distintos sectores, a la intensidad de uso por parcela y las características de la edificación.

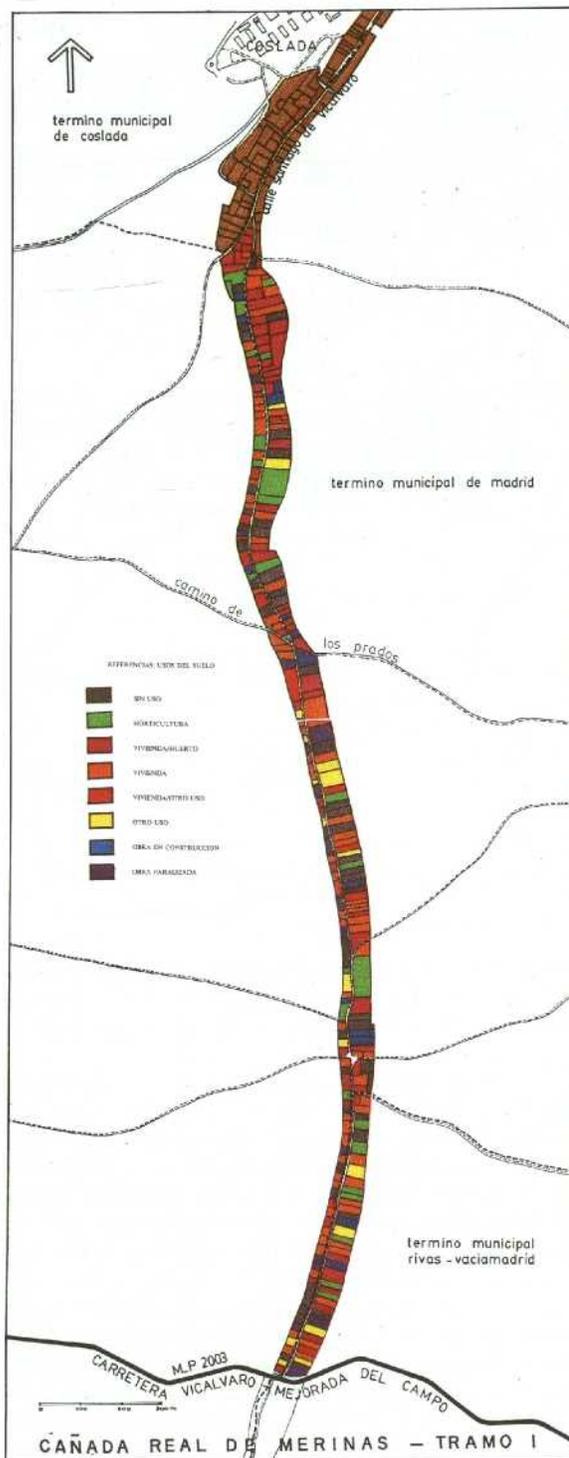
El hecho que resulta constante es el modo de ocupación de la faja, que respeta la existencia de una vía central de circulación con un ancho que oscila entre los 8 y 10 metros y parcelas de 30 metros de fondo, aproximadamente, a ambos lados, constituyendo una conducción lineal cerrada con escasas conexiones hacia el exterior, dada la condición latifundista de los predios servidos por la vía.

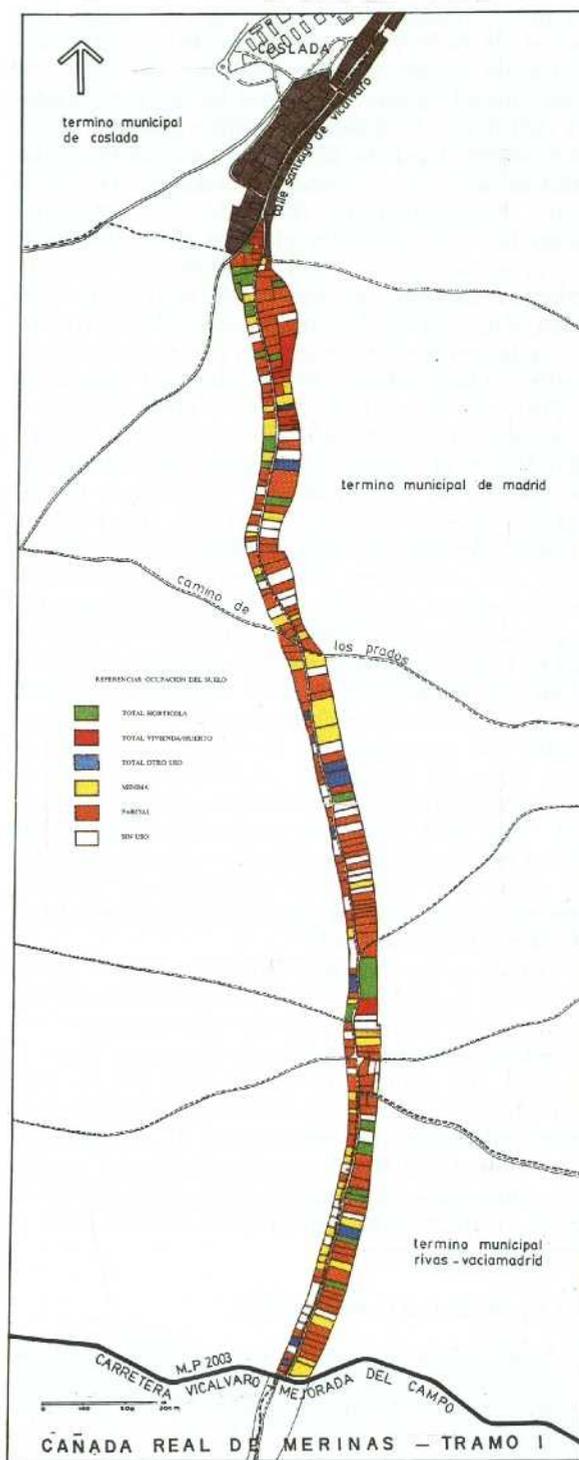
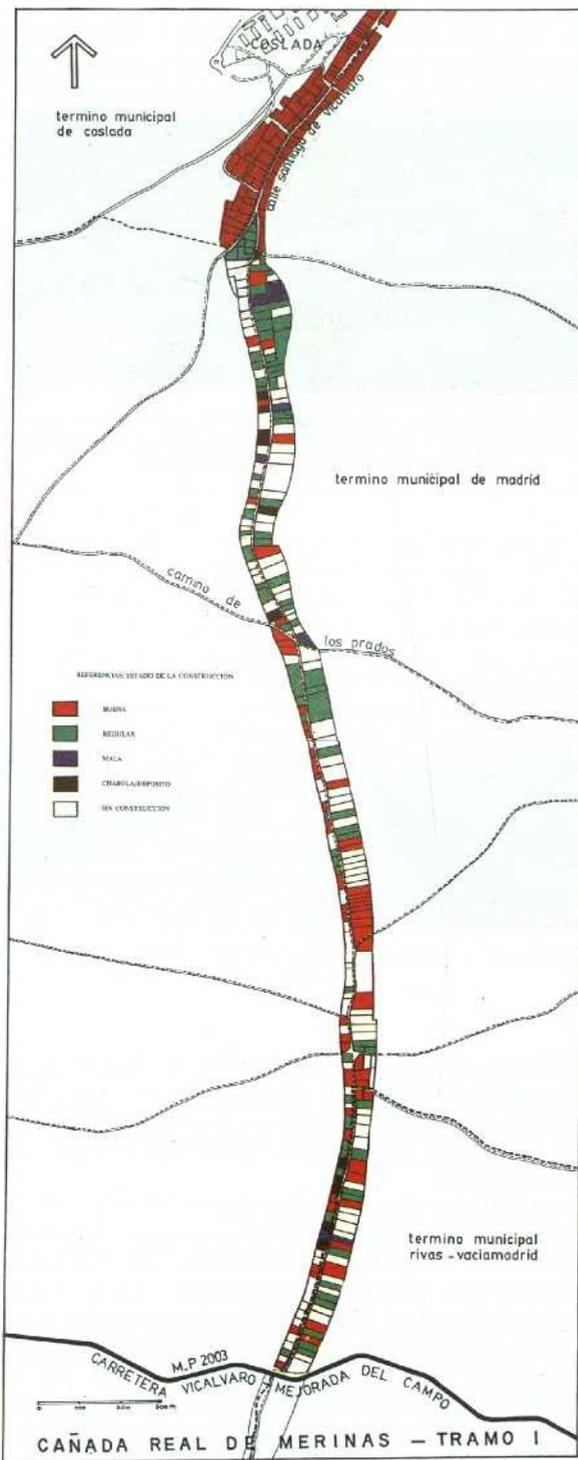
La existencia de «factores de difusión» que impulsaron la localización de actividades a lo largo de la traza fueron determinantes en el proceso de ocupación y consolidación de la vía. Estos factores —cruce de carreteras, equipamientos urbanos, cercanías de poblaciones, tendido de vías férreas— constituyen puntos desde los cuales las apropiaciones sucesivas se desarrollaron hacia el interior de la faja. La existencia de estos puntos de difusión ha sido relevante tanto para la estructuración de subtramos diferenciados como para demarcar las áreas de acción de distintas agrupaciones vecinales que representan al colectivo en las gestiones reivindicativas ante los Organismos públicos, movilizadas especialmente en torno a la prestación de servicios mínimos, de los que carece por completo, dado el carácter ilegal del asentamiento.

La ocupación en áreas urbanas

La ocupación de mayor antigüedad y consolidación corresponde al tramo que bordea la periferia de la localidad de Coslada, totalmente asimilada al tejido edificado colindante y convertida en vía de circulación urbana (calle de Santiago de Vicálvaro). (Ver planos tramo 1.)

La situación jurídico-administrativa de este tramo es compleja, ya que el límite entre los





términos municipales de Madrid y Coslada corre por el eje de la Cañada, definiendo –de derechos– áreas jurisdiccionales distintas. De hecho, la continuidad espacial de los dos bordes territoriales ha significado la dependencia funcional del Ayuntamiento de Coslada, aunque el tema de la prestación de servicios se resuelve mediante convenios entre Ayuntamientos, debiendo los ocupantes pagar las contribuciones al respectivo municipio. En la actualidad se están iniciando los procedimientos correspondientes para regularizar esta situación, a través del cambio de límites territoriales incluyendo efectivamente la porción correspondiente a Madrid dentro del término de Coslada (8).

Entre los años 1960 y 1965 y especialmente a comienzos de la década de los setenta –coincidiendo con el auge de crecimiento de Coslada– la ocupación de la Cañada se incrementó de tal manera que la revisión, en 1985, del Plan de Ordenación Urbana vigente desde 1967 reconoce para este sector un tratamiento especial, definiendo para la zona con mayor número de parcelas regularizadas (en propiedad) el Uso Residencial en Suelo Urbano. Para el espacio restante, caracterizado por situaciones todavía irregulares, el Plan establece un Uso Residencial en Suelo No Programado con concentración de volumen, así como una Zona de Protección al Desarrollo Urbano, coincidente con el límite sur de su término municipal. Para esta franja de protección programada como espacio libre para parque –que actualmente se encuentra totalmente ocupada– el Ayuntamiento ha previsto un programa de relocalización de la población afectada.

Debido a la inclusión efectiva de la Cañada dentro de la ciudad como una situación de hecho, regularizada a través de un planeamiento que reconoce y tiende a regularizar las ocupaciones, el análisis del estado de este sector no ha sido ahondado, siendo objeto de estudio el tramo que, como apéndice de crecimiento de Coslada, se desarrolla a continuación, atravesando los territorios municipales de Madrid y Rivas-Vaciamadrid, hasta el límite administrativo de Getafe, sobre el canal del Manzanares.

La ocupación del suelo rústico

A diferencia del tramo que atraviesa Coslada, caracterizado por la homogeneidad de una ocupación permanente con actividades netamente urbanas, el recorrido de la Cañada en áreas rurales presenta aspectos particulares que permiten la definición de cuatro subtramos específicos.

El *primer tramo* detectado corresponde al que corre desde el límite municipal de Coslada hasta la

(8) En la actualidad residen más de 1.200 personas en la totalidad de la faja adosada a Coslada, con un alto porcentaje de propietarios (alrededor del 70 por 100), por compra al ICONA de las correspondientes parcelas. (Datos obtenidos en el Ayuntamiento de Coslada.)

(9) Aunque el tema de las asociaciones vecinales está fuera del alcance de este trabajo, resultaría de interés sumarizar algunos aspectos de sus funciones. La Asociación «Cañada Real de la Merina», por ser la primera en definirse, ha servido de modelo para las restantes. Con un estatuto y reglamentos internos que formalizan su organización, la Comisión Directiva lleva a cabo



La Cañada como suburbio de Coslada. Nótese el grado de consolidación y las características de la construcción en los límites del área urbanizada



Forma de estructuración del espacio lineal: una vía de circulación

carretera que une las localidades de Vicálvaro y Mejorada del Campo, atravesando en sus 2.900 metros de recorrido terrenos correspondientes a los términos municipales de Madrid y Rivas-Vaciamadrid.

Constituye el sector más consolidado de todo el tramo de la Cañada en estudio, ya que –siendo la extensión natural de crecimiento de Coslada– registra las primeras ocupaciones hacia 1965. Igualmente es el tramo pionero en cuanto a su organización social, ya que a mediados de 1970 se constituye la Asociación «Cañada Real de la Merina», realizando desde entonces gestiones para el reconocimiento de sus derechos ante los Organismos correspondientes (9).

Aunque es el tramo que presenta mayor número de parcelas (más de 270 unidades, pero de dimensiones más reducidas que las existentes en los otros

funciones que abarcan desde las gestiones ante los Organismos nacionales sobre la posesión de los terrenos (se pretende la compra de los mismos) y los municipales para la obtención de servicios públicos (se ha obtenido la recolección periódica de basuras y se intenta la conexión de agua potable) hasta aspectos internos tales como el mantenimiento de la vía de circulación o llevar el registro de los ocupantes y sus aportes mensuales. Respecto del proceso de apropiación de los terrenos, la Asociación no interviene en la delimitación de los mismos y, aunque se trata de una acción individual, las superficies abarcadas son relativamente uniformes en todo el tramo.

subtramos), sólo 40 familias residen en ella permanentemente. También es ésta la cifra más alta de las registradas en todo el recorrido bajo estudio, estando esta población localizada preferentemente en los extremos del sector y en las inmediaciones del cruce con el camino de los Prados (en pavimentación), vía local que corta el tramo en un punto intermedio. Las obvias ventajas locacionales de estos puntos de difusión han sido determinantes para la concentración en los mismos de actividades mixtas y de tipo no residencial.

El *segundo tramo* detectado se desarrolla desde la carretera de Vicálvaro a Mejorada del Campo hasta las vías del ferrocarril Vicálvaro-Morata de Tajuña, con un recorrido de 2.200 metros, coincidente con el límite entre los términos municipales de Madrid y Rivas-Vaciamadrid. Corresponde al área de acción de la «Asociación Cañada Galiana», y aunque registra un número de parcelas superior a las 170, sólo una familia es residente permanente. Se trata de un tramo dedicado preferentemente a la actividad hortícola, estando los usos de otro tipo repartidos a lo largo del eje sin ninguna tendencia de localización.

El *tercer tramo* corresponde al sector comprendido entre las vías del ferrocarril y la carretera nacional III a Valencia, también con un alto porcentaje de predios dedicados a la actividad hortícola. Reunidos bajo la Asociación «Cañada Real de Galiana» y con un número superior a las 90 parcelas, constituye el segmento de menor desarrollo longitudinal -1.700 metros-, presentando, sin embargo, un total de población residente comparativamente elevado (más de 10 familias), localizadas especialmente en las inmediaciones de la carretera nacional, y en menor grado en el extremo que linda con el ferrocarril. No se registra población permanente en el tramo intermedio. Excepto en los 300 metros iniciales del recorrido en que esta parte de la Cañada constituye el límite entre Madrid y Rivas-Vaciamadrid, el resto del tramo recorre exclusivamente terrenos de la comunidad metropolitana.



El *cuarto y último sector* registra el mayor desarrollo -7.100 metros en territorio de Madrid-, en el que se pueden reconocer dos situaciones diferenciadas según se trate del segmento que corre desde la N-III hasta el vertedero municipal de Valdemingómez, o se refiera al que desde este punto avanza hasta el canal del Manzanares, agrupadas ambas bajo una misma comisión vecinal. La zona de mayor antigüedad de ocupación corresponde al primer tramo, el que se consolida a partir de 1977, fecha en que se inaugura el vertedero y en especial su acceso pavimentado, que coincide con la traza del eje de la Cañada (10). Este factor ha impulsado la localización de actividades no residenciales a lo largo del primer tramo, dejando para el segundo el desarrollo de actividades relacionadas con la vivienda. Coincidente con esta situación, la población permanente tiende a localizarse en el segundo segmento (alrededor de 20 familias), mientras que en el primero escasamente superan la docena de casos.

Características de la ocupación

Para el análisis de las características de la ocupación -basado en un levantamiento de datos circunscrito a los aspectos exteriores de edificaciones y usos- se han estudiado los siguientes factores:

a) Respecto de los *usos del suelo* interesan las parcelas:

- Sin uso efectivo.
- Dedicadas exclusivamente al uso hortícola (con o sin edificaciones propias de esta actividad).
- Netamente residenciales.
- De usos mixtos.
- Con usos no residenciales ni hortícolas.
- Con edificaciones en construcción (en ejecución o paralizadas).

b) En relación al *estado de conservación* se analiza la edificación según estén realizadas en:

- Materiales tradicionales con detección de



Otros usos: nave para depósito y corral de ganado

(10) El acceso al vertedero -cedido por veinticuatro años- ha modificado de manera temporal el uso original de la Cañada en ese tramo. En este sentido podría deducirse que -ante la propia acción del Estado- el tramo podría ser considerado como vía

innecesaria, factible por ende de ser desafectada y en condiciones de ser vendidas -o cedidas a sus ocupantes- las parcelas resultantes.



Características morfológicas y constructivas de las viviendas de buena calidad destinadas, en general, a segunda residencia



Construcciones precarias sin uso efectivo de la parcela, erigidas para señalar su ocupación



Huerto familiar con edificación precaria de uso temporal diario

grado de conservación y características de los materiales.

– Materiales perecederos o de recolección, agrupándose según sean para uso residencial o depósito para diversos usos.

c) Para el análisis de la *ocupación de la parcela* se registran aquellas:

– Totalmente ocupadas (más del 75 por 100 de la superficie) con usos hortícolas o residenciales con huerto.

– De ocupación mínima según sean edificaciones de dimensiones reducidas sin uso del espacio circundante u obras en construcción paralizadas.

– De ocupación parcial, con independencia del tipo de actividad desarrollada en el lote.

Cabe señalar que por el tipo de levantamiento de datos utilizado, basado en la observación directa en el terreno, las cifras obtenidas no se ajustan exactamente al número total de ocupantes que detentan parcelas, no reflejando, por tanto, la realidad de manera absoluta, aunque los datos recogidos resultan suficientes para la caracteriza-

ción de cada uno de los aspectos espaciales pretendidos para el análisis (11).

Evaluando los datos obtenidos (expresados en las tablas 1 a 5 y graficados en los distintos planos por tramo), puede señalarse en primera instancia que la cuarta parte de las parcelas censadas no tienen un uso efectivo (lo cual no significa que no posean un propietario nominal), repartidas homogéneamente a lo largo de la traza. El tipo de actividades desarrolladas en los predios que registran algún grado de ocupación permite distinguir cuatro situaciones diferenciadas según sean sectores que presenten caracteres urbanos (primer tramo, T.1), estén preferentemente dedicadas a actividades hortícolas, exclusivamente o como uso subsidiario de la vivienda (segundo y tercer tramos, T.2 y T.3, respectivamente), a otros usos no relacionados con la vivienda (cuarto tramo en el primer segmento, o a una ocupación residencial de baja densidad (cuarto tramo en el segundo segmento, T.4).

El T.1 se presenta como el sector de mayor número de parcelas dedicadas a la actividad habitacional exclusivamente, situación compartida con el T.4b, aunque la diferencia entre ambas radica en

(11) El número total de parcelas censadas no corresponde –por defecto– a las registradas en las distintas comisiones vecinales. Este hecho se debe a varios factores: la dificultad de detectar en el terreno divisorias parcelarias, la falta de datos secundarios oficiales, la desactualización cartográfica existente, y

à la carencia de documentación gráfica que señale la ocupación desde las inmediaciones del vertedero municipal hasta el canal del Manzanares, siendo necesario para el tratamiento de este tramo la lectura de fotografías aéreas que reconstituyeran la situación aproximadamente.

el estado de la edificación y el grado de ocupación de las mismas. Mientras el carácter urbano del T.1 es acentuado por el tipo de edificaciones registradas –la mayoría de buena y regular calidad (87 por 100), siendo reducido el número de viviendas en estado deficiente de habitabilidad y el total de edificaciones precarias–, lo que caracteriza al T.4b es el elevado número de viviendas de mala calidad y las edificaciones precarias (57 por 100) y el alto grado de parcelas escasamente ocupadas en relación al total de la Cañada en estudio. Así, mientras el primero presenta un tejido de edificación compacto (pronunciado por la existencia de parcelas de dimensiones más reducidas que las registradas en

el resto de los tramos), el T.4b muestra una ocupación esponjada, caracterizada por la presencia de construcciones mínimas realizadas en materiales de recolección y de habitaciones ejecutadas con materiales más resistentes aunque de baja calidad.

El T.1 es, a su vez, el sector que señala el número más elevado de actividades comerciales, de servicio y almacenamiento, en relación o no con la función habitacional, situación que comparte –aunque en grado mayor– con el T.4a (29 y 12 parcelas, respectivamente), valores bajos ambos si se los compara con la totalidad de las parcelas destinadas al resto de los usos considerados.

TABLA NÚM. 1
USOS DE LAS PARCELAS

Usos	T.1		T.2		T.3		T.4a		T.4b		Total	
	Núm.	Porcentaje	Núm.	Porcentaje								
Sin uso	52	19	37	25	14	16	21	22	35	25	159	21
Hortícola	29	11	47	32	17	18	21	22	31	22	144	20
Vivienda y huerto	56	21	27	19	37	39	11	12	28	20	159	21
Vivienda	80	29	22	15	19	20	24	25	40	30	185	25
Vivienda y otro uso	12	5	3	2	2	2	4	4	1	1	22	3
Otro uso	17	6	1	1	1	1	9	10	–	–	28	4
Obra en construcción.....	16	6	8	5	3	3	3	3	2	1	32	4
Obra paralizada	9	3	2	1	–	–	2	2	1	1	14	2
Totales	271	100	147	100	93	100	95	100	138	100	743	100

TABLA NÚM. 2
ESTADO DE LA EDIFICACION

Estado	T.1		T.2		T.3		T.4a		T.4b		Total	
	Núm.	Porcentaje	Núm.	Porcentaje								
Bueno	59	38	11	22	19	32	109	23	9	13	108	29
Regular	79	49	20	40	33	56	15	35	20	30	164	43
Malo	9	6	12	24	6	10	15	35	22	32	64	17
Chabola o depósito	12	7	7	14	1	2	3	7	17	25	40	11
Totales	156	100	50	100	59	100	37	100	68	100	376	100

TABLA NÚM. 3
GRADO DE OCUPACION, POR USOS

Usos	T.1		T.2		T.3		T.4a		T.4b		Total	
	Núm.	Porcentaje	Núm.	Porcentaje								
Sin uso	52	19	37	25	14	16	21	23	35	25	158	21
Total hortícola	22	8	45	31	18	19	15	17	19	14	119	16
Total hort. y viv.	4	1	9	6	16	17	5	5	4	3	38	5
Total otro uso	15	6	4	3	–	–	10	11	–	–	29	4
Mínima	18	7	7	5	–	–	6	7	18	13	49	7
Parcial	160	59	45	30	45	48	33	37	62	45	345	47

Aunque los usos hortícolas se detectan a lo largo de toda la traza en estudio, es en sus sustratos intermedios donde se registran extensas áreas destinadas a esta actividad. Además de los T.2 y T.3, esta situación se presenta en ambos sectores del T.4, siendo el grado de ocupación lo que genera diferencias entre tramos. Es el T.2 el que señala un mayor uso hortícola exclusivo, resultando destacable además el elevado número de parcelas con huertos familiares que ocupan más del 75 por 100 del predio.

Los datos referentes a la construcción de nuevas edificaciones intentan evaluar dónde y en qué medida se registra la dinámica de consolidación. Los datos indican una mayor concentración de nuevas obras en el T.1 (25 casos), continuando en el T.2 (10 parcelas). Es destacable el relativamente alto número de obras paralizadas en distintos niveles de resolución, todas ellas ejecutadas en materiales tradicionales.

Resumiendo: los datos numéricos reflejan la existencia de procesos desiguales de consolidación espacial. Sin embargo, estas cifras podrían no ser significativas si no se complementasen las diferentes situaciones espaciales detectadas con las distintas actitudes que –según se puede inferir– impulsaron a sus ocupantes a definir estas modalidades de uso.

De hecho, lo relevante es el bajo porcentaje de población permanente, lo cual señala el usufructo de estos predios por residentes temporales, habitantes de núcleos urbanos vecinos. La población estable –que ocupa solamente el 15 por 100 de las parcelas con uso efectivo– representa a pobladores que resuelven su necesidad de habitación en terrenos de dominio público alejados del control municipal. Se trata de grupos de menores ingresos, los cuales –al amparo de una situación poco definida y de hecho no asumida por el gobierno local correspondiente– desarrollan sus actividades básicas. Respecto de los ocupantes transitorios, su situación es diferente en tanto que ante una situación de evicción sus necesidades de vivienda no se encuentran solucionadas en otros puntos de la provincia.

Para los residentes transitorios, la ocupación de estos terrenos tiene diferentes fines. Se trata, en su mayoría, de población de recursos medios-bajos (aunque existan viviendas de muy buena calidad que señalan otro tipo de ingresos) quienes vieron en la apropiación ilegal de la Cañada el medio de obtener suelo apto para viviendas de segunda residencia o para actividades productivas a costos reducidos, aunque con el riesgo de perder lo invertido en mejoras en el momento de la definición legal de estos terrenos. El alto número de viviendas y obras en construcción –especialmente entre Coslada y la carretera a Valencia– revelan la actitud que impulsa a los ocupantes y a sus asociaciones a consolidar sus posesiones, ya que entienden que difícilmente sea solucionada su

situación drásticamente (por medio del derribo), a riesgo de un costo político poco dispuesto a ser asumido por el gobierno local o los organismos competentes.

Las parcelas sin uso efectivo –referidas tanto a terrenos baldíos como a las construcciones mínimas o precarias– sólo indican la presencia de un ocupante en el registro de las asociaciones. Estas apropiaciones pueden ser entendidas como un hecho especulativo en el que el individuo cuenta con una posesión de la que podrá disponer –para su uso o venta– una vez que el colectivo haya resuelto con sus gestiones el tema de la tenencia. En rigor, para cualquier ocupante de la Cañada su parcela constituye una reserva de riqueza, ya que siempre existe la posibilidad del traspaso del derecho de uso. Aunque en el sector de estudio las cesiones de terrenos no se efectúan con regularidad ya que en general son los ocupantes originales los actuales residentes, existen traspasos con pago en dinero, sin que esto constituya un mercado inmobiliario de interés (12).

CONSIDERACIONES FINALES

Resulta, por tanto, que las características de la ocupación de la Cañada no difieren de las de cualquier asentamiento espontáneamente organizado, estando su peculiaridad definida por la tenencia de la tierra, un tema cuya resolución está directamente vinculada a la voluntad política de resolverlo. De hecho, las ocupaciones de las vías pecuarias constituye un aspecto todavía no resuelto en el ámbito nacional, pudiendo por tanto una solución local marcar precedentes respecto del tratamiento que una política a nivel general podría contener.

Asumir una respuesta legal desarrollada a partir de una situación ya consolidada (otra instancia sería con objeto de prevenir tales ocupaciones) implica adoptar decisiones que pueden variar desde la evicción y demolición de lo construido hasta la entrega de suelos a ocupantes. Siendo la primera una alternativa drástica, adoptada para casos puntuales y bajo condiciones especiales (13), en general el Estado tiende a resolver el tema de las ocupaciones de suelos públicos a través de acciones más flexibles y parciales, tales como legalizaciones vía ventas o cesiones, relocalización de población, o resarcido económico cuando existan mejoras en el terreno.

Siendo que en las ocupaciones ilegales se registran situaciones heterogéneas en tanto que dentro del término «ocupante» se incluye una amplia gama de posibilidades que abarca desde los que obtienen ganancias a partir de urbanizaciones fuera de regulación hasta apropiaciones de parcelas mínimas para la subsistencia, una respuesta adecuada para resolver el tema de las Cañadas depende, en primer lugar, de la asunción de

(12) La cesión del derecho de uso de una parcela de 970 m², con una vivienda de mediana calidad, ubicada en la Cañada Real de Galiana (T.3), está valuada en 700.000 pesetas. (Datos obtenidos en el mes de mayo de 1987, por información directa.)

(13) Este es el caso de Matalascañas (Huelva), donde la Administración optó por la erradicación forzosa de viviendas precarias, totalmente ilegales, asentadas en la playa, destinadas a segunda residencia de uso estacional.

facultades decisionales por parte de los organismos competentes; en segunda instancia, de un estudio riguroso de todos los aspectos de la ocupación; y, por último, de una planificación en términos de usos específicos para estos espacios públicos.

La existencia de estas vías en la periferia metropolitana constituye un excelente hecho heredado, las que podrían ser utilizadas –tal como lo define el Plan de Madrid– como corredores que contengan usos especiales y específicamente controlados a través de una política de intervención activa. Dado el grado de ocupación que registra la Cañada en estudio, las alternativas de acción no son numerosas, reduciéndose básicamente a la venta de lotes –hecho que consolidaría una ocupación privada y permanente– o un plan de recuperación gradual del espacio, basado en una selección de situaciones que absorbiera inmediatamente las parcelas sin uso, cediendo en alquiler las ocupadas según plazos temporales acotados de acuerdo a la

condición económica del ocupante y al valor de la mejora efectuada. La potenciación de usos públicos de recreación y la promoción de huertos familiares en arrendamiento serían medidas complementarias de recuperación.

Desde el punto de vista de la planificación espacial y de las gestiones legales, las alternativas de acción podrían ser múltiples, reguladas por una administración dinámica. Cualquiera sean las modalidades adoptadas, todas ellas han de basarse en un conocimiento acabado de la situación. Este fue –en definitiva– el objetivo perseguido por el presente trabajo: aportar conocimientos sobre aspectos poco evaluados de una de las ocupaciones ilegales más extensas del área metropolitana de Madrid, referidos tanto a los aspectos espaciales como a las razones de su ocupación y a las pautas que han constituido el marco legal dentro del cual se mueven las organizaciones vecinales en el intento de resolver su ilegalidad.