

# MOVILIDAD RESIDENCIAL Y CAMBIOS SOCIALES: NUEVO BAZTAN

Mario Fraile de Manterola Maestro

Se estudia en este trabajo, como realización paradigmática, la pequeña comunidad de Nuevo Baztán en la provincia de Madrid, considerándola ante todo como un foco organizador de lo que es radicalmente el espacio desorganizado (es decir, el suelo agrario).

Esta función organizadora de la ciudad no es, sin embargo, necesariamente una función racionalizadora, ya que, por ejemplo, está demostrado que la industria elige para sus emplazamientos los suelos más fértiles. Esto mismo está sucediendo, en base a las segundas residencias, en el caso de Nuevo Baztán. En él, en efecto, y al amparo del prestigio de todo orden que genera la existencia de un núcleo constructivo de extraordinaria calidad e historia ya de casi tres siglos, las inmobiliarias han creado una importante cantidad de segundas residencias.

## Home mobility and social change: Nuevo Baztán

The minor community of Nuevo Baztán in the Province of Madrid is here studied as a paradigmatic case in point taking it to represent an organizing focal point as within space by very nature disorganized, that is, agricultural.

This organizing function of the town is by no means-of necessity a rationalizing one. It is well known that Industry inevitably chooses the most fertile a ground to set up on. A similar process but in terms of the second house business is taking place in Nuevo Baztán where drawn by the prestige given the place by the quality and historical importance of its 300 year old centre, real estate agents have found a field offering the richest of harvests.

## 1. LOS ESPACIOS PERIURBANOS

El espectacular avance urbano experimentado en los países desarrollados de economía capitalista es quizás uno de los fenómenos más importantes de nuestro tiempo y desde luego es aquél cuyos efectos espaciales son más patentes. Los efectos multiplicadores del urbanismo se van dejando sentir en el ámbito rural con diversa intensidad en función de las diferentes capacidades de respuesta de éste. El resultado, antes o después, es la transformación del espacio rural en otro distinto, una especie de «urban field» con un estilo de vida urbano-rural (Friedman, 1966) que se manifiesta en diversos marcos espaciales, de modo que la ciudad se extiende en un continuo en el que el carácter rural o urbano vendrá definido no tanto

por el propio lugar de residencia en sí como por la asimilación de modos de vida (Gans, 1968), por cuanto el urbanismo está lleno de efectos multiplicadores no locales (Pred, 1972) que los expanden a lo largo de las redes o los modernos sistemas de comunicaciones, de manera que la forma o la disposición de éstas determinará en buena medida la mayor o menor penetración urbana en el medio rural, creando un sistema mundial de ciudades jerarquizado (Racionero, 1981). Así pues, si hemos de definir lo rural por negación de lo urbano (Jung), es difícil hoy día hallar estos espacios rurales puros, con todas sus especificidades y, por así decirlo, incontaminados. En su lugar hallaremos espacios en los que los rasgos característicos de lo rural o lo urbano aparecen entremezclados en diversa proporción (Smith, 1951). Esto es lo que Blakely y Bradshaw (1985) sostienen cuando, al referirse al caso concreto de Estados Unidos, dicen que la América rural es «un colabo-

rador total en la evolución hacia una sociedad avanzada», situación a la que se ha llegado por medio de la urbanización del campo, urbanización que se trasluce a través de una serie de cambios que tienen lugar tanto en el terreno sociodemográfico (crecimiento demográfico frente al estancamiento anterior, cambio en la composición socio-profesional) como en el económico (creciente importancia de las funciones no agrarias, tales como la industria o los servicios, en detrimento de los usos agrarios tradicionales) (Deavers y Brown, 1985). Todo esto conlleva inevitablemente unas consecuencias espaciales cuyo reflejo se estudiará brevemente en el presente trabajo en un ámbito concreto, como es el municipio de Nuevo Baztán, consecuencias que llevarán a Jung (1972) a la afirmación de que ya no se puede hablar de un medio de vida específicamente rural, toda vez que el habitante rural toma como modelo al urbano, cuyos modos de vida adopta. Este avance urbano o «agresión urbana» (Lebeau) fue en su momento previsto por Ashby (1939) cuando afirmó que «lentamente pero con certeza, mucho más rápidamente que antes, la población rural absorberá la mayor parte de los elementos de la cultura común».

Todo ello no ocurre sin conflictos y tensiones generados por la competencia que se establece por los usos del suelo. El plano de desigualdad en que se desarrollan las relaciones campo-ciudad, de las que el avance urbano es el resultado, determina que el suelo tradicionalmente agrario se vea transformado en industrial, residencial, de ocio, etc., y resulte espacialmente desorganizado por las modernas vías de comunicación que lo cruzan, a través de las que se produce ese avance, de modo que hoy ya no podríamos definir lo rural por lo agrario. El origen hay que situarlo en el modo de producción capitalista para el que el espacio es una mercancía más, susceptible de generar un beneficio económico cuya maximización se busca por todos los medios, por lo que el uso a efectuar de ese suelo responderá a ese principio, con lo que se llega a configurar unos espacios caracterizados por una heterogeneidad de usos en los que la agricultura sólo se mantendrá cuando sea capaz de competir ventajosamente con los otros usos (García Ramón, 1981), toda vez que «la estructura territorial de la sociedad productiva de mercancías no es simplemente una especie de geometría abstracta, sino que se genera socialmente dentro de los esquemas de interrelaciones del capitalismo». Es, en particular, un suceso locacional de muchas facetas, cuyas líneas generales están determinadas por los mecanismos de producción (Scott, 1985).

El ámbito en el que esta pugna por los usos del suelo se hace más patente son los espacios periurbanos, cuyos límites avanzan a medida que la gran aglomeración urbana se va extendiendo espacialmente. El proceso de avance dependerá, como afirma Pred (*vd. sup.*), de la mayor o menor integración de un núcleo en la red de comunicaciones, y su mayor o menor accesibilidad determinarán, al par que una mayor o menor integración en un espacio periurbano, el uso del suelo que el

modo de producción capitalista considere más idóneo con vistas a lograr una maximización de beneficios. De esta manera, los espacios periurbanos, que son, en expresión de Clout (1964), una prolongación de la ciudad, ven cómo su suelo agrario retrocede en extensión frente a los nuevos usos industrial o residencial. La industria elige los emplazamientos mejor comunicados, que en la mayoría de los casos coinciden con los suelos más fértiles, hecho ya comprobado por Gómez Mendoza (1977), mientras que aquellos otros menos accesibles son destinados a usos residenciales, por lo común de segunda residencia (Chuvieco y Alcolea, 1983).

Las nuevas relaciones territoriales que rompen el equilibrio preexistente (Del Canto, 1985) determinan la coexistencia de dos valores distintos del suelo: uno, antiguo, de uso, basado en criterios agronómicos; otro, urbano, que contempla el suelo únicamente como mercancía. Las expectativas de cambio en el valor del suelo provocan el reajuste o, muchas veces, el cese total de las actividades agrarias tradicionales en espera de una revalorización del suelo. Nos hallamos en presencia del baldío social, tan frecuente en los espacios periurbanos de los años setenta, consecuencia de que el agricultor piensa en sus tierras más como un solar potencial que como soporte de la producción primaria (Gómez Orea, 1984). Efectivamente, muchas veces son los propios agricultores, en colaboración también con los órganos de poder local, los que apuestan por la desagrarización del campo frente a las políticas de ordenación territorial que pretenden mantener la vitalidad de determinados espacios agrícolas (Fourneau, 1983), con lo que facilitan la labor del capital, proporcionando suelo abundante y barato que, una vez transformado su uso, se encarece notablemente.

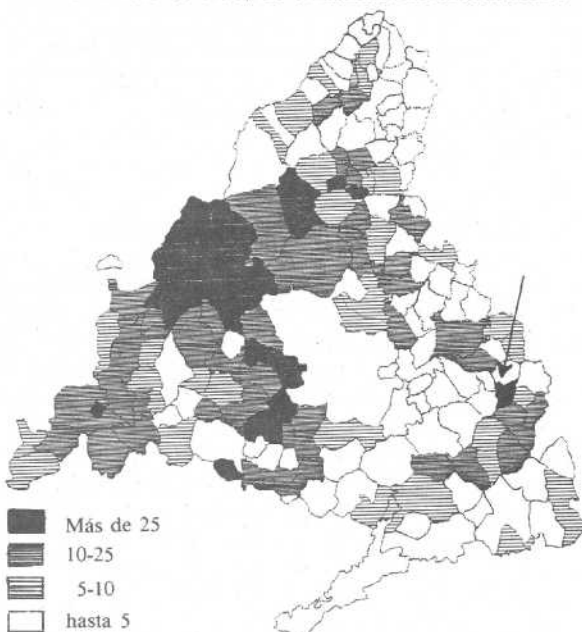


Figura 1. Viviendas secundarias. Densidad por kilómetro cuadrado

Fuente: Comunidad de Madrid, Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda. «Urbanizaciones ilegales. Programa de actuación.»

Nuevo Baztán se halla situado en el sector SE de la provincia de Madrid, a 51 kilómetros de la capital, 20 de Alcalá de Henares y 26 de Torrejón de Ardoz, en un punto prácticamente equidistante de las carreteras nacionales II (Madrid-La Junquera) y III (Madrid-Valencia), relativamente mal comunicado con ellas por medio de carreteras provinciales y locales. Está emplazado sobre un nivel horizontal de páramos, a 830 metros sobre el nivel del mar, sobre un suelo calizo de productividad media-baja, a la que contribuye una climatología no muy favorable mediterráneo-continental y unas precipitaciones anuales inferiores a los 500 milímetros, lo que condiciona en gran medida la actividad agrícola, que ha sido el modo de vida tradicional de sus habitantes.

## 2. LA FUNCION RESIDENCIAL DE SEGUNDA RESIDENCIA Y LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO

Si hay algo que llame la atención de Nuevo Baztán, eso es precisamente el fenómeno de las urbanizaciones, tan importante que el suelo urbano totaliza el 33 por 100 del total municipal, con lo que este municipio se alinea con los del NW de la provincia en cuanto a densidad de viviendas secundarias por kilómetro cuadrado, y queda netamente aislado del resto de los municipios del sector SE, según se desprende del mapa elaborado en 1984 por la Comunidad de Madrid que se reproduce a continuación.

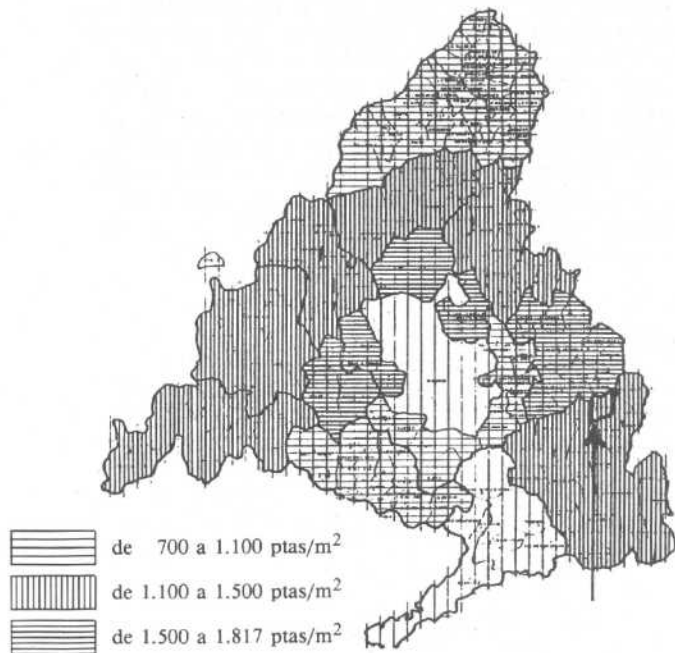


Figura 2. Precios de parcelas

Fuente: COPLACO, 1981. «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid».

En relación con el casco urbano las urbanizaciones representan el 99,07 del total del suelo urbano frente al 0,93 de aquél. La superficie urbanizada tiene una plasmación espacial de indudable peso específico, como lo demuestran los siguientes cuadros:

CUADRO 1  
USOS DEL SUELO

|                      | Hectáreas | Porcentaje |
|----------------------|-----------|------------|
| 1. Suelo urbanizado  | 660,73    | 32,9       |
| 2. Suelo agrícola .. | 1.079,27  | 53,54      |
| 3. Monte y pastos .. | 268,00    | 13,56      |
| Total .....          | 2.008,00  | 100,00     |

Fuente: Normas Subsidiarias de Nuevo Baztán, aprobadas provisionalmente en Junta celebrada en 27-4-1987.

CUADRO 2  
DISTRIBUCION DEL SUELO URBANO

| Suelo urbano        | Hectáreas | Porcentaje sobre 660,73 | Porcentaje sobre total |
|---------------------|-----------|-------------------------|------------------------|
| Casco urbano .....  | 6,2       | 0,93                    | 0,32                   |
| Eurovillas .....    | 401,0     | 60,69                   | 19,97                  |
| Las Villas .....    | 85,15     | 12,88                   | 4,24                   |
| El Mirador .....    | 20,0      | 3,02                    | 0,99                   |
| Monte Acevedo ..... | 148,38    | 22,48                   | 7,38                   |
| Total .....         | 660,73    | 100,00                  | 32,90                  |

Fuente: Normas Subsidiarias.

Estos cinco núcleos de población se hallan separados unos de otros, cosa que constituye un rasgo periurbano comprobable espacialmente: la segregación física existente entre las urbanizaciones de segunda residencia y el antiguo casco urbano del municipio. Esta es una de las características tradicionalmente señalada como definitoria de los espacios periurbanos que se cumple claramente en este ámbito.

Como se deduce del examen del cuadro 1, en Nuevo Baztán no existe por el momento industria. El hecho debe considerarse como una consecuencia de cuanto se ha dicho unas líneas más arriba acerca de la accesibilidad como factor determinante de los cambios de uso del suelo agrario en industrial o residencial o de ocio. La situación de marginalidad con respecto a las dos importantes vías de comunicación reseñadas, poco accesible a la industria por tanto, más la presión urbana experimentada en la zona SE de la provincia como espacio alternativo para segundas residencias frente al tradicional sector NW serrano, como señala Del Canto (1987) en una coyuntura económica favorable como fue la de la primera mitad de los años setenta hizo que salieran al mercado inmobiliario espacios que ya no eran «tan accesibles ni tan valorados desde el punto de vista natural», momento en que comienza el auge de las urbanizaciones en los páramos del SE de la provincia, con objeto de satisfacer una demanda compuesta por «una población urbana de rentas medias-bajas, pero con capacidad de generar algún excedente de dinero», a la que le interesa «no tanto el disfrute de la naturaleza como el encauzar parte del ahorro en la construcción de una vivienda» (Del Canto, *op.cit.*).

Efectivamente, la figura 2 nos confirma que Nuevo Baztán, con un precio medio por parcela entre 1.100 y 1.500 ptas/m<sup>2</sup>, es capaz de satisfacer una demanda de posibilidades económicas medias.

Ello facilitó la concentración de la propiedad en pocas manos y la consiguiente acentuación del carácter netamente latifundista de ésta en comparación con los términos municipales vecinos. El capital, representado aquí por las inmobiliarias, adquirió grandes lotes de terreno que fueron urbanizándose. El menor coste del suelo, unido a un tipo de construcción menos exigente en cuanto a patrones de calidad, como corresponde a una demanda de las características señaladas unas líneas más arriba, permite unas superficies por parcela de tamaño medio, bastante aceptable si se compara con las superficies dadas para la provincia que aparecen en la figura 3:

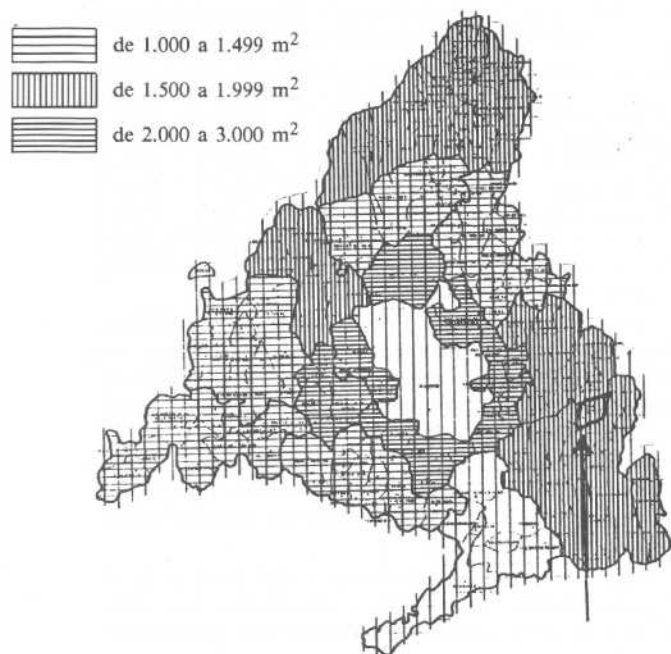


Figura 3. Superficies de parcelas

Fuente: COPLACO, 1981. «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid».

Es decir, que el menor coste de parcela y construcción permite un abaratamiento del producto final, lo que por sí solo ya representa un incentivo capaz de compensar el menor valor paisajístico de la zona y el consiguiente menor valor social de la misma.

La estructura latifundista del municipio, de la que se hablaba unas líneas más arriba, es sin duda un factor que ha contribuido a facilitar el cambio de uso del suelo al permitir una mayor eficacia de las acciones legales a emprender (Del Canto, 1987), dato confirmado por Gómez Mendoza (1977) y perfectamente aplicable en este caso. Efectivamente, de las 2.010 hectáreas censadas en el Catastro de Rústica, divididas entre 688 parcelas, hay seis propietarios que figuran con 47 parcelas entre todos, que totalizan 1.660,8235 hectáreas, lo que significa que el 11 por 100 de los propietarios detentan el 82,6 por 100 de la tierra. Algunos de estos propietarios son sociedades anónimas con nombres harto alusivos, como «Terrenos España, Sociedad Anónima».

Dados los presupuestos anteriormente citados, y con una agricultura de tipo tradicional y de rendimientos medios, es fácil deducir el destino que le estaba reservado: De 1.162 hectáreas dedicadas en 1976 a cultivos (1.125 de secano y 47 de regadío), se pasa en 1986 a 915 solamente de secano, mientras que la superficie no agrícola ha pasado de 565 hectáreas en 1976 a 722 en 1986 y 1987, a las que hay que añadir 100 de erial y 143 de barbecho, que pueden ser considerados plenamente como baldío social. Es de notar que la incidencia de la crisis económica se ha reflejado en este municipio por un incremento efectivo de la superficie cultivada y una disminución del barbecho o baldío social ante las escasas posibilidades de conversión en suelo urbanizable. En cuanto a la ubicación de esas 143 hectáreas de barbecho, se corresponden con la urbanización ilegal «Monte Acevedo», catalogada como suelo rústico, y a la que se aludirá más tarde.

CUADRO 3  
DISTRIBUCION GENERAL DE TIERRAS

| Superficie (Hectáreas)    | 1976  | 1977  | Porcentaje sobre año anterior | 1985  | Porcentaje sobre año anterior | 1986  | Porcentaje sobre año anterior |
|---------------------------|-------|-------|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------|-------------------------------|
| Cultivos .....            | 1.162 | 1.063 | - 8,5                         | 914   | - 14                          | 915   |                               |
| - De ellos barbecho ..... | 236   | 447   | 89,4                          | 293   | - 34,5                        | 143   | - 51                          |
| Forestal .....            | 21    | 21    |                               | 21    |                               | 21    |                               |
| Otros .....               | 815   | 925   | 13,49                         | 1.072 | 16                            | 1.072 |                               |
| - De ellos erial .....    | 244   | 244   |                               | 344   | 41                            | 344   |                               |
| - Idem no agrícola .....  | 565   | 675   | 19,5                          | 722   | 7                             | 722   |                               |

Fuente: Hojas de Superficies Agrícolas del MAPA 1977 y 1986. Elaboración propia.

En resumen, vemos que la superficie dedicada a cultivos representa en 1986 un 21,2 por 100 menos que en 1976, mientras que la dedicada a usos no agrícolas (es decir, usos urbanos, que comprende las 660,73 hectáreas edificadas y el resto viales y vías de comunicación) supone un 27,8 más que en 1976, cifra que se convierte en 926 hectáreas

en 1976 y 772 (un 16,7 por 100 menos) en 1986 si se excluye el barbecho. De este modo, la superficie agrícola representaba en 1976 el 46 por 100 del término municipal, cifra que baja en 1977 al 30,2 por 100 ante el enorme incremento del barbecho, para situarse en 1986 en el 38,4 por 100 del total del municipio.



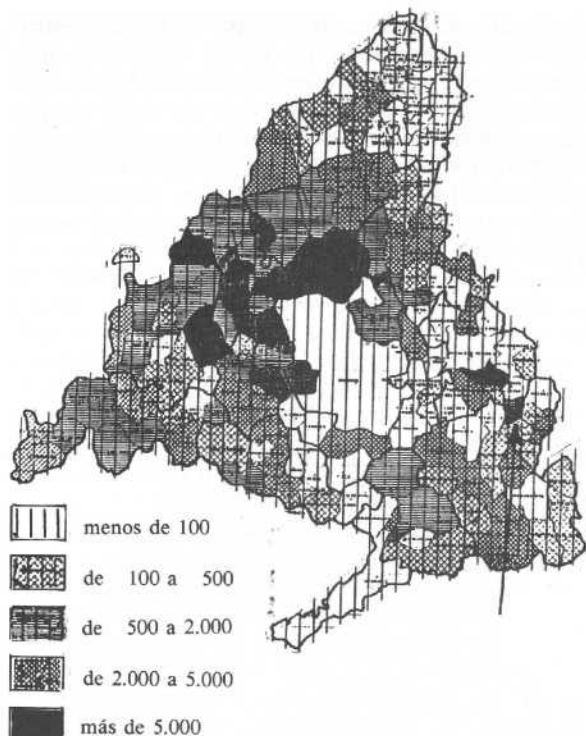


Figura 4. Resumen por municipios. Total de viviendas terminadas, en construcción y terrenos

Fuente: COPLACO: «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid» (1981).

La superficie dedicada a erial coincide en su extensión con las hectáreas de olivar que fue arrancado entre 1977 y 1986, situado en un lugar llamado precisamente «El Olivar», que se encuentra en el centro geográfico del término municipal, en contacto con todos sus núcleos de población y equidistante de ellos. Las dificultades por las que atraviesa este cultivo no son, pues, la única explicación.

Para dar una idea de la escasa importancia económica del sector primario en el conjunto de recursos con los que cuenta el municipio, se han calculado los rendimientos a 1986 de los cultivos, para lo que se ha seguido el método empleado por la Consejería de Agricultura y Ganadería de la CAM a 1984. Estos rendimientos han arrojado el resultado para 1986, de acuerdo con la superficie y el tipo de cultivos, tal como indica la citada Hoja de cultivos del MAPA a ese año, de 20.105.400 pesetas, cifra exigua si se compara con las cifras del cuadro 4, en las que figura la procedencia de los recursos municipales a 1984:

CUADRO 4  
RECURSOS MUNICIPALES A 1984

|                                     | Pesetas/año               |
|-------------------------------------|---------------------------|
|                                     | Contribución urbana ..... |
| Contribución rústica .....          | 60.000                    |
| Tasas (de procedencia urbana) ..... | 3.576.576                 |
| Plusvalías .....                    | 250.000                   |

Fuente: Normas Subsidiarias de Nuevo Baztán.

Se aprecia claramente la desproporción existente entre los recursos urbanos, cifrados por la citada

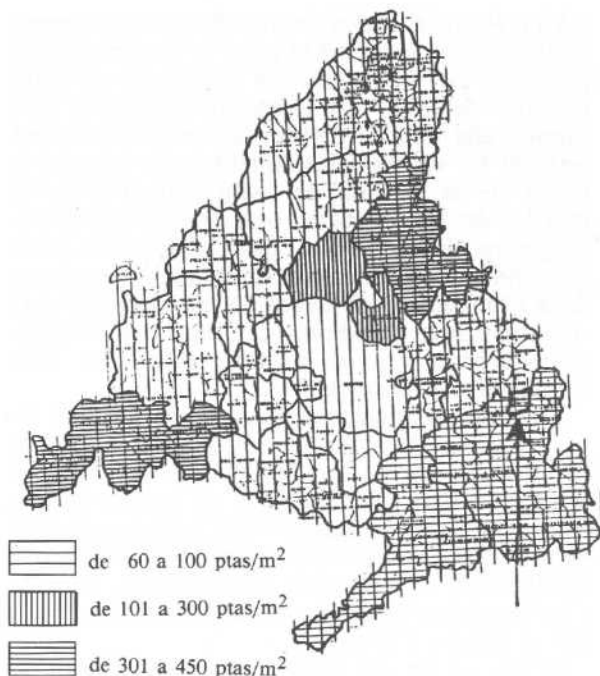


Figura 5. Precios de fincas rústicas

Fuente: COPLACO: «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid» (1981).

fueron en un 90 por 100 del total, y los procedentes del sector agrario.

El reflejo espacial de estos cambios de uso del suelo es muy visible y queda patente en el siguiente cuadro en el que aparece la distribución de las superficies urbanizadas del municipio:

CUADRO 5  
DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE URBANIZADA

| Núcleo              | Superficie - Ha | Porcentaje | Porcentajes/total municipio |
|---------------------|-----------------|------------|-----------------------------|
| Casco urbano .....  | 6,2             | 0,93       | 0,32                        |
| Eurovillas .....    | 401,0           | 60,69      | 19,97                       |
| Las Villas .....    | 85,1            | 12,88      | 4,24                        |
| El Mirador .....    | 20,0            | 3,02       | 0,99                        |
| Monte Acevedo ..... | 148,4           | 22,48      | 7,38                        |
| Total .....         | 660,7           | 100,00     | 32,90                       |

Fuente: Normas Subsidiarias de Nuevo Baztán.

Esto refleja en el número total de viviendas del municipio, que arroja los siguientes datos:

CUADRO 6  
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS

| Año  | Número total | Primera residencia | Porcentaje | Segunda residencia | Porcentaje |
|------|--------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
| 1970 | 209          | 154                | 74         | 55                 | 26         |
| 1980 | 1.177        | 151                | 13         | 1.026              | 87         |
| 1985 | 1.253        | 149                | 12         | 1.104              | 88         |

Fuente: Años 1970 y 1980: COPLACO. Año 1985: Normas Subsidiarias.

La presión urbana ha provocado que en un lapso de tiempo de apenas diez años la superficie ocupada por las urbanizaciones represente el 99,03 por 100 del total del territorio urbano, lo que supone una notable desproporción. La actividad agrícola ha sufrido directamente este impacto a través de la pérdida de suelo rústico y de la práctica del baldío social, procesos sólo aminorados en los últimos años a consecuencia de la crisis económica y debido también a la acción conjunta de la Consejería de Ordenación del Territorio y al Ayuntamiento, decididos a proteger el antiguo casco urbano y a no permitir más suelo para futuras urbanizaciones.

En efecto, el impacto espacial de las urbanizaciones es fácilmente visible en el mapa topográfico adjunto. Las urbanizaciones han terciarizado el municipio hasta el punto que su aspecto difiere mucho de aquellos espacios que tradicionalmente identificamos como rurales, a lo que contribuye, desde luego, el espléndido casco urbano, obra de Churriguera, en el que destaca el conjunto formado por el palacio y la iglesia.

Como ya se ha dicho, el número total de viviendas a 1985 era de 1.253, lo que permite el asentamiento de una población hipotética de unas 3.700 almas, cantidad que resulta de multiplicar el número de viviendas por el tamaño medio de miembros de una familia española, que es algo menos de tres, mientras que el número de habitantes empadronados es mucho menor, como se verá más tarde. Pero es que, además, el potencial de habitantes es mucho mayor si se llegaran a construir todas las parcelas, cosa que no parece que vaya a ocurrir en un futuro próximo a la vista de la evolución de la construcción en el municipio. Efectivamente, el total de parcelas existente es de 3.840 entre las tres urbanizaciones, lo que permitiría una población de unos 10.500 habitantes, eso sin contar la urbanización Monte Acevedo, que es ilegal.

Esto se pone de manifiesto en el mapa de la figura 4, en el que consta el total provincial por municipios de viviendas de segunda residencia terminadas, en construcción y terrenos. En él se ve cómo Nuevo Baztán, una vez más, se destaca de los demás municipios de la zona E-SE para alinearse con los del sector W-NW.

Mientras las actuaciones públicas se muestran poco dispuestas a seguir fomentando los usos residenciales de Nuevo Baztán no ha sido así en el pasado en que colaboraron activamente con el capital inmobiliario, cosa que ya se ha apuntado unas líneas más arriba. De esta manera, al proceso que en su fase inicial es inducido desde el exterior, se suman las fuerzas vivas internas. De este modo, Eurovillas quedó aprobado en 1968; El Mirador, en 1971; Las Villas, entre 1979 y 1980.

En suma, el fenómeno de las residencias secundarias se presenta en Nuevo Baztán tardíamente con respecto a la zona NW de la provincia, tradicionalmente especializada en este uso del suelo, y lo hace con gran rapidez e intensidad. Ello se debió a la conjunción de una serie de factores, que se podrían resumir en los siguientes: a) la

evolución económica favorable; b) la concentración de la propiedad en pocas manos; c) una agricultura con rendimientos medios-bajos, que favoreció la venta a bajo precio de suelo rústico para su posterior conversión en suelo urbano; d) la colaboración de los poderes públicos (Del Cantó) (1987); e) todo ello ha permitido unos precios bajos, tanto de parcelas como de chalés, como puede verse en las figuras 5 y 6.

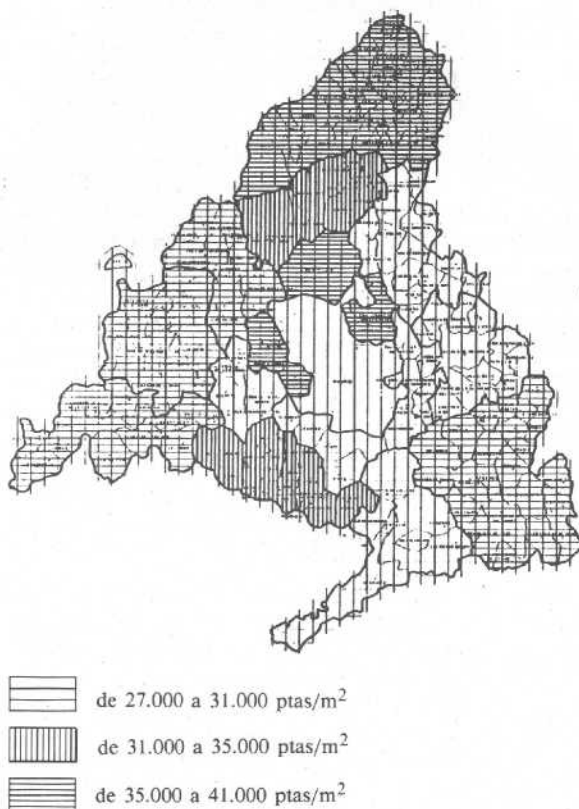


Figura 6. Precios de chalés individuales

Fuente: COPLACO: «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid» (1981).

La crisis económica, a partir de la segunda mitad de los años 70, incide de forma especial en el mercado inmobiliario de segunda residencia de dos maneras: por un lado han coincidido en el tiempo la retracción de la demanda y la puesta a la venta de muchas propiedades de segunda residencia, lo que ha provocado un desplome de los precios, pues mientras aún permanecen sin vender algunos sin estrenar, salen a la venta muchos de segunda mano (para una información más detallada vd. «Planeamiento urbano y mercado inmobiliario en la comarca de Villalba», Consejería de Ordenación del Territorio, CAM, 1983). En Nuevo Baztán se produce un declive de los precios que va desde las 500 a las 1.000 pesetas/metro cuadrado en 1977, según situación, de acuerdo con la información recogida directamente en Eurovillas, a las 500-600 que vale en la actualidad en esa misma urbanización, tal como informa la entidad gestora, la Asociación de Propietarios de Eurovillas.

Por otro lado, aparece un tipo de demanda de segunda residencia «inelásticas en el espacio por su



escasa capacidad adquisitiva y muy elástica en la calidad» (Giner, 1983). Ello hace surgir un nuevo mercado de segunda residencia con gran empuje, caracterizado generalmente por no cumplir la normativa vigente, bien en materia de infraestructuras, de servicios, de metros cuadrados mínimos edificables o, en algunos casos, de todas estas disposiciones juntas. Son las urbanizaciones ilegales, que en 1981 totalizaban el 20 por 100 del total de segundas residencias de la provincia (sobre este punto, vd. los dos trabajos de donde proceden las figuras utilizadas en éste, y que son continuamente citados). La urbanización ilegal Monte Acevedo de Nuevo Baztán, con sus 148,4 hectáreas de un total de 660,73 de suelo urbano (aunque hay que puntualizar que esta urbanización está calificada como de suelo rústico), supone un 22,3 por 100 en 1985, lo que sitúa a este municipio ligeramente por encima de la media establecida por COPLACO para 1981 para toda la provincia. Hay que hacer notar que el 80 por 100 del total de urbanizaciones ilegales se halla ubicado en el SE de la provincia, precisamente. Esta urbanización ha sufrido un reparcelamiento, de manera que hay seis parcelas sin salida directa a la calle. Los tipos de edificación son variados, con chabolismo y huertos regados por medio de pozos. Carece de red de saneamiento y de evacuación, que se realiza por medio de fosas sépticas que están contaminando los acuíferos que surten de agua al municipio, por hallarse esta urbanización al N y drenar toda la zona al S. Puede decirse que la única edificación legal de toda la urbanización es la del propietario y promotor.

Los habitantes de las urbanizaciones se hallan espacialmente segregados de los del casco urbano. Se trata de gentes de carácter urbano que se relacionan poco o nada con los del pueblo. Es este un rasgo de los más característicos y que mejor definen un espacio periurbano. De esta manera vemos cómo el cambio en los usos del suelo, en este caso el paso del suelo agrario a suelo residencia de segunda residencia, trae consigo importantes cambios tanto en el número como en la composición sociodemográfica de la población, como consecuencia de la llegada de elementos alóctonos bien diferentes de los naturales, tanto por su actividad como por sus hábitos de vida. Es la llegada de la ciudad, que desagrariza el campo.

### 3. CAMBIO SOCIAL

El fenómeno de los cambios sociales, junto con el incremento demográfico, es estudiado por Pryor (1968). Por su parte, Pahl (1968) estudia la tendencia a la segregación por clases sociales, que se hace especialmente manifiesta entre la clase media de procedencia urbana y la población rural oriunda. El proceso despoblación-poblamiento-repoblación, elaborado por Lewis y Maud y desarrollado, aplicado para el caso de Madrid, es también de total aplicación en Nuevo Baztán, que resulta ser, por tanto, un perfecto modelo de esta teoría. Según ello, a un primer momento de éxodo rural en dirección a la ciudad, sucede otro en el que la población se estabiliza, al tiempo que cambia su

primitiva ocupación agrícola por otra industrial o de servicios, a medida que la ciudad va exportando hacia la periferia sus usos característicos (industria y servicios y el residencial de segunda residencia). En una última etapa y gracias a la generalización del transporte individual, junto a la mejora de la red de comunicaciones, se logra vencer la fricción espacio-tiempo. Al mismo tiempo, el incremento de la descentralización urbana tiene como consecuencia la llegada masiva de población urbana y el cambio de las residencias secundarias por primeras residencias.

CUADRO 7

#### EVOLUCION DE LA POBLACION

| Año  | Madrid    | Indice crecimiento | España     | Indice crecimiento | Nuevo Baztán       |                    |
|------|-----------|--------------------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|      |           |                    |            |                    | Población absoluta | Indice crecimiento |
| 1900 | 775.000   | 100                | 18.831.000 | 100                | 306                | 100                |
| 1910 | 878.000   | 113                | 20.364.000 | 108                | 311                | 101                |
| 1920 | 1.067.000 | 138                | 22.013.000 | 117                | 272                | 89                 |
| 1930 | 1.383.000 | 178                | 24.026.000 | 128                | 252                | 82                 |
| 1940 | 1.579.000 | 204                | 26.368.000 | 140                | 226                | 74                 |
| 1950 | 1.926.000 | 249                | 28.172.000 | 150                | 294                | 96                 |
| 1960 | 2.606.000 | 336                | 30.582.000 | 162                | 247                | 80                 |
| 1965 | 3.199.000 | 413                | 32.349.000 | 172                | 219                | 72                 |
| 1970 | 3.792.000 | 489                | 34.117.000 | 181                | 201                | 66                 |
| 1975 | 4.293.000 | 554                | 36.082.000 | 192                | 271                | 89                 |
| 1981 | 4.726.000 | 610                | 37.682.000 | 200                | 420                | 137                |
| 1986 | 4.804.000 | 620                | 38.473.418 | 204                | 514                | 167                |

Fuente: Censos de Población. Padrones municipales de habitantes. Elaboración propia.

#### VALORES RELATIVOS

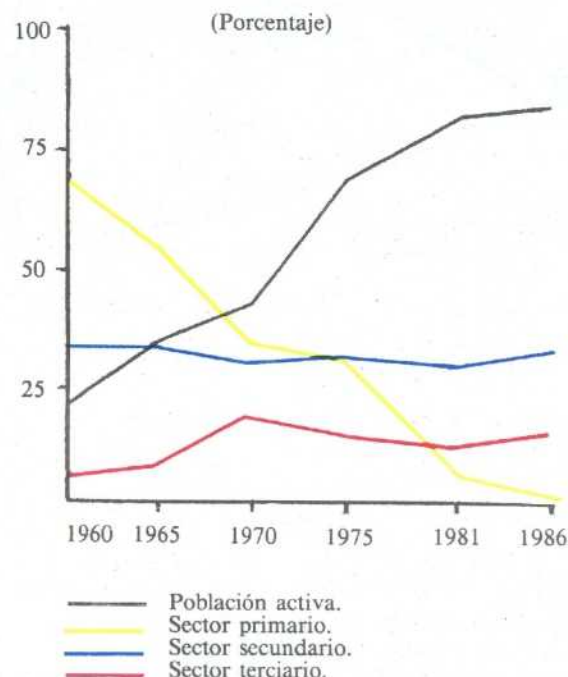
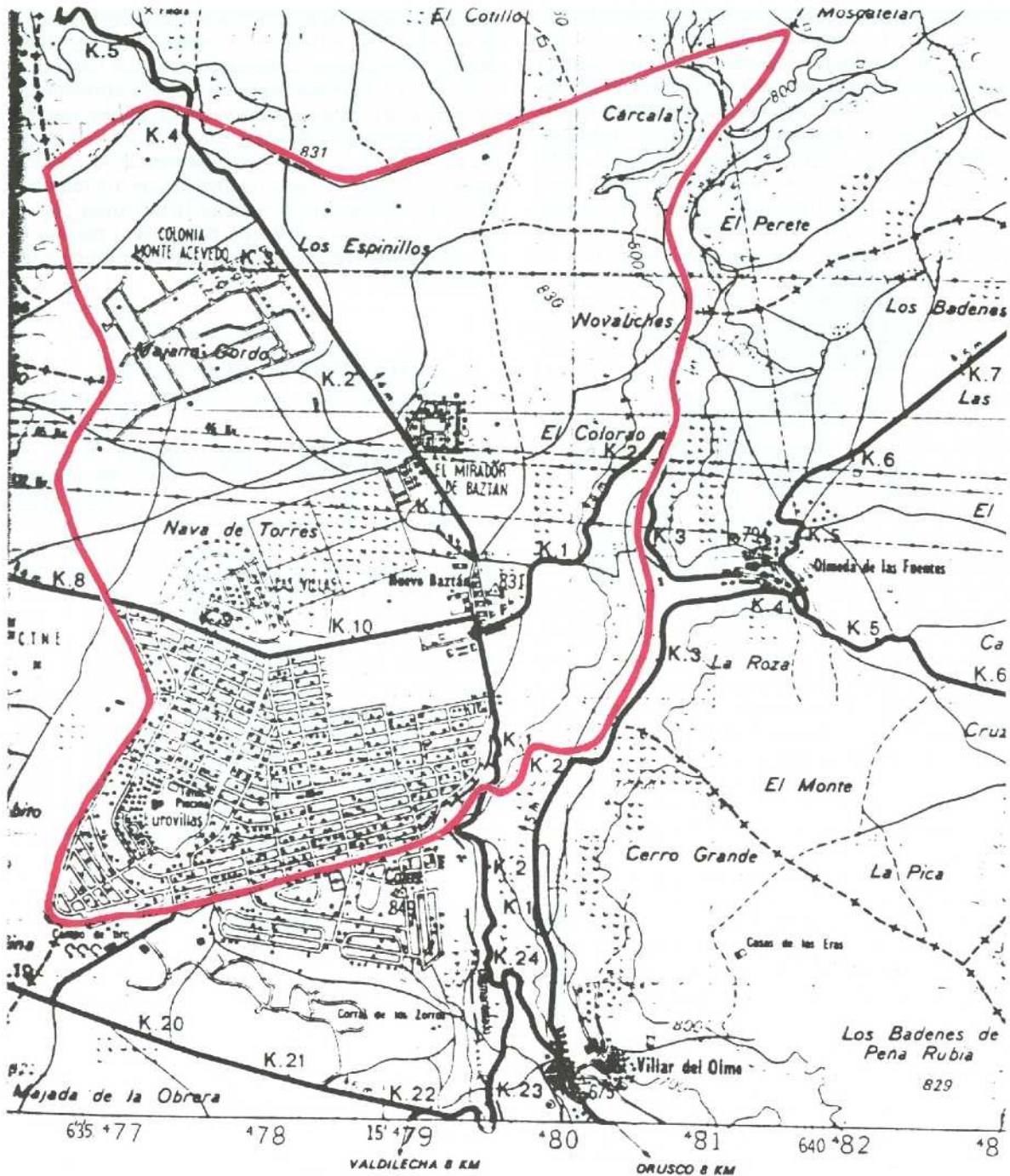


Figura 7. Evolución de la población activa por sectores de actividad. Nuevo Baztán 1960-1986





Mapa topográfico 1:50.000, hoja 560, «Alcalá»

Nuevo Baztán se ajusta perfectamente a este modelo. Así vemos que hasta los últimos años cincuenta el municipio sufre una sangría constante por el éxodo rural hacia la ciudad. Este proceso se acentúa durante los años sesenta, coincidiendo con el periodo de transformación industrial de Madrid, pero se frena a partir de 1970, de manera que en 1975 ya se ha invertido y a partir de ahí entra en una fase de recuperación. Simultáneamente, la composición socioprofesional va evolucionando, con una caída continuada del sector primario y un alza simultánea del terciario, mientras que el sector secundario experimenta pocos cambios.

Este alza del sector servicios se relaciona con el establecimiento de población estable en las urbanizaciones. Posteriormente, este proceso empieza a influir en la composición socioprofesional del propio casco urbano, cuyos efectivos van cambiando de ocupación, en especial hacia el sector servicios, hasta el punto de que hoy día los habitantes de Nuevo Baztán viven «casi exclusivamente de los chalés de la urbanización "Eurovillas" y de los capitalinos de fin de semana» (García Manchado, 1986). Este proceso está también directamente relacionado con el retroceso de suelo agrario en favor del residencial que, como hemos



visto, ha totalizado más de 600 hectáreas en diez años. A ello hay que unir la estructura latifundista de las explotaciones que aún se mantienen, dedicadas primordialmente al cultivo de cebada y con introducción de un alto grado de mecanización y poca necesidad de mano de obra, que, no obstante, es temporera y procede de las provincias limítrofes, Ciudad Real y Extremadura.

La existencia de unos efectivos ocupados en el sector secundario en un municipio carente de industria se explica por la existencia de movimientos pendulares hacia los núcleos de Alcalá, Torrejón y Arganda.

Al mismo tiempo, la existencia de algo más del 11 por 100 de la tierra en poder del 89 por 100 de los propietarios, según vimos al hablar del Catastro de Rústica, unida al hecho de que el sector primario se componía en 1986 de ocho obreros agrícolas y dos pastores únicamente, nos hace inmediatamente pensar en la existencia de agricultura a tiempo parcial de segunda actividad, tal como la tipifica Etxezarreta (1985), llevada a cabo por trabajadores en los sectores secundario y terciario. Este es otro rasgo más que define al municipio como periurbano, según el modelo elaborado por Etienne Juillard (1961), en virtud del cual el campo y la ciudad se interpenetran y fertilizan mutuamente y producen los dos exponentes más claros de esta influencia mutua: los agricultores a tiempo parcial y los «hobby-farmers». El modelo ha sido demostrado ampliamente por Gómez Mendoza (1977).

## CONCLUSION

Nuevo Baztán se puede considerar como espacio periurbano de Madrid con una alta especialización de uso residencial de segunda residencia. En él se dan las características propias de los espacios periurbanos, especialmente éstas:

1) Estabilización y rápido incremento sucesivo de la población, que se relaciona con el cambio de uso del suelo agrario por el residencial de segunda residencia. Nuevo Baztán se halla tan integrado al Área Metropolitana Funcional de Madrid que en el último período interpadronal ha comenzado a observar las mismas pautas de evolución demográfica que ésta, en el sentido expuesto por Bodega et al. (1983) de que estas áreas pierden población en ciertos casos, de manera que los últimos efectivos empadronados constituyen en su mayoría jubilados.

2) Los movimientos pendulares, intuidos al examinar la composición socioprofesional del municipio deducida de los padrones municipales, se confirma plenamente con la información obtenida en el Ayuntamiento.

3) La composición socioeconómica ha variado espectacularmente. Llama la atención el notable incremento del sector terciario y la menor dependencia de los recursos naturales y más de los humanos.

4) Hay una indudable segregación entre la población residente de segunda residencia y los naturales del lugar, segregación que permanece cuando los que se establecen son elementos alóctonos, pero de primera residencia.

Y, por último, hay que recordar que todo este proceso de cambios que ha dado lugar a la inclusión de Nuevo Baztán en el espacio periurbano del Área Metropolitana Funcional de Madrid no ha sido un proceso endógeno, sino inducido desde el exterior por el propio modo de producción capitalista, que ha decidido el uso más idóneo que había que darle a ese suelo con vistas a la optimización de beneficios económicos.

CUADRO 8

### COMPOSICION DE LA POBLACION ACTIVA POR SECTORES DEL MUNICIPIO DE NUEVO BAZTAN: 1960-1986

(Porcentaje)

| Sector          | 1960 | 1965 | 1970 | 1975 | 1981 | 1986 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|
| Primario .....  | 72,7 | 58,5 | 37,7 | 18,5 | 8,8  | 5,7  |
| Secundario ...  | 6,3  | 8,5  | 18,8 | 14,1 | 11,8 | 13,7 |
| Terciario ..... | 21,0 | 33,0 | 43,5 | 67,4 | 79,4 | 80,6 |

Fuente: Padrones municipales de habitantes de Nuevo Baztán. Elaboración: Gregorio Castellanos.

CUADRO 9

### COMPOSICION DE LA POBLACION ACTIVA POR SECTORES: 1981

(Porcentaje)

| Espacio                 | Primario | Secundario | Terciario |
|-------------------------|----------|------------|-----------|
| España .....            | 15,7     | 35,8       | 48,5      |
| Comunidad Madrileña .   | 1,2      | 34,3       | 64,5      |
| Municipios 50.000 ..... | 7,6      | 45,2       | 47,2      |
| Nuevo Baztán .....      | 8,8      | 11,8       | 79,4      |

Fuente: Padrones municipales de habitantes. Censos de Población. Elaboración: Gregorio Castellanos.

## BIBLIOGRAFIA

- ASHBY, A. W. (1939): «The effects of Urban Growth in the countryside», en *Sociological Review*, núm. 31, p. 369.
- BLAKELY, E. J. BRADSHAW, T. K. (1985): «América rural: un nuevo contexto», en *Agricultura y Sociedad*, núms. 36-37, pp. 33 y ss.
- BODEGA FDEZ., M.<sup>a</sup> ISABEL, et al. (1983): «La población», en *Rev. El Campo*, ed. Banco de Bilbao.
- C. A. M. (1984): *Urbanizaciones ilegales. Programa de actuación*, Madrid.
- C. A. M. (1986): *La agricultura en Madrid. Datos estadísticos a 1984*, Madrid.
- DEL CANTO FRESNO, CONSUELO (1985): *Crecimiento espacial y descentralización productiva en el espacio periurbano de Madrid*, C. A. M. (Méndez G. del Valle, R., coordinador).
- DEL CANTO FRESNO, C. (1987): «Esquema interpretativo de la producción de espacios turísticos-residenciales madrileños», en *Homenaje a don Manuel de Terán*, p. 8 y ss. Publicaciones de la Universidad Complutense de Madrid.

- CLOUT, H. D. (1976): *Geografía rural*, Oikos-Tau, Barcelona.
- CHUVIECO SALINERO, E., y ALCOLEA MORATILLA, M. A. (1983): «La segunda residencia y el medio rural», en *Rev. El Campo*. Banco de Bilbao.
- DEAVERS, K. L., y BROWN, D. L. (1985): «Cambios sociodemográficos y económicos en la América rural», en *Agricultura y Sociedad*, núms. 36-37.
- ETXEZARRETA, MIREN (1985): *La agricultura insuficiente*, Instituto de Estudios Agrarios, Pesqueros y Alimentarios, Madrid.
- FOURNEAU, F. (1983): *Les politiques d'aménagement et de gestion de l'espace rural en France*, Coloquio Hispano-Francés sobre espacios rurales, Instituto de Estudios Agrarios, Pesqueros y Alimentarios, tomo II, Madrid.
- FRIEDMAN, JOHN y MILLER, JOHN (1966): «The Urban Field», en *Journal of the American Institute of Planners*, XXXI, núm. 4, noviembre.
- GANS, H. J. (1968): «Urbanism and Suburbanism as a Way of Life», en *Reading in Urban Sociology*, Pergamon Press, Oxford.
- GARCIA MANCHADO, ANGEL (1986): «Nuevo Baztán, Navarra en el corazón de Madrid», en *Rev. Puerta del Sol*, núm. 4, noviembre.
- GARCIA RAMON, M.<sup>a</sup> DOLORES (1981): *Método y conceptos en Geografía rural*, Oikos-Tau, Barcelona.
- GINER, E. (1983): «La vivienda ilegal en Madrid», en *Urbanismo y medio rural*, Diputación de Valencia.
- GOMEZ MENDOZA, JOSEFINA (1977): *Agricultura y expansión urbana*, Alianza Universidad, Madrid.
- GOMEZ OREA, D. (1984): *La agricultura madrileña*, monografía de Alfoz, núm. 9, presentación, Madrid: «El sector agropecuario».
- JUILLARD, ETIENNE (1961): «L'urbanization des campagnes en Europe-Occidentale», en *Rev. Etudes Rurales*, I, núm. 1, pp. 18-33.
- JUNG, JACQUES (1972): *La ordenación del espacio rural*, IEAL, Madrid.
- LEBREAU, R. (1983): *Grandes modelos de estructuras agrarias en el mundo*, Vicens Vives, Barcelona.
- PAHL, R. E. (1968): «The Rural-Urban Continuum», en *Readings in Urban Sociology*, Pergamon Press, Oxford.
- PRED, A. (1972): «The Growth and Development of Systems of Cities», en *Advanced Economics*, Lund Studies in Geography, Uni. of Lund.
- PRYOR, R. (1968): «Defining the Rural-Urban Fringe», en *Social Forces*, núm. 47.
- RACIONERO, LUIS (1981): *Sistemas de ciudades y ordenación del territorio*, Alianza Universidad, Madrid, cap. I.
- SCOTT, A. J. (1985): «Procesos de localización y desarrollo territorial: un ensayo exploratorio», en *Rev. Estudios Territoriales*, núm. 17, p. 19.
- SMITH, T. L. (1951): «The Rural and Urban World», Smith y McMahan, editores, en *The Sociology of Urban Life*, New York.