



PLAN GENERAL DE GALAPAGAR

Juan Enrique DE BALBIN

La situación urbanística general de Galapagar es semejante a la de bastantes Municipios situados en la zona de la Sierra, y, en concreto, en la Hoya de Villalba:

Ofrecen una serie de atractivos de todo tipo (clima, vegetación, paisaje) que los hacen muy idóneos para fijar residencias de tipo unifamiliar, con entornos de baja densidad de habitación. Igualmente ofrecen muy buenas condiciones para la creación de parques naturales, zonas abiertas al excursionismo o al paseo campestre.

Indiscutiblemente, estos Municipios deben contemplarse en relación con la aglomeración demográfica de Madrid, a la que ofrecen la potencialidad de unas zonas de esparcimiento y también la posibilidad de unos desarrollos urbanos diferentes al tipo de casa de pisos en calle-corredor; la casa de pisos es casi la única opción que se ofrece para residir en la metrópoli central, y, sin embargo, no es la única modalidad que la gente desea, ni la mejor solución desde ningún punto de vista (lo lógico es que existan porcentajes suficientes de cada tipo, de forma que el público pueda escoger).

Galapagar no forma parte oficialmente del Área Metropolitana de Madrid, si bien linda con ella. No obstante, desde 1940, sus índices de crecimiento son de tipo metropolitano, y nada tiene explicación si no partimos de esa vinculación real.

Toda esta problemática está latente desde hace muchos años, pero la especial actividad del último decenio (tanto en incremento de medios de transporte, como en crecimiento de la población total) la ha convertido en problema inmediato. La carencia, frente a ello, de un planeamiento sistemático ha desviado las tendencias naturales hacia soluciones prácticamente absurdas.

Si la vivienda unifamiliar es una solución correcta y deseable, la indefinida sucesión de parcelas cubriendo todo el territorio se convierte en una pesadilla.

Es agradable contar con un espacio de terreno propio, donde plantar flores o árboles; pero la vegetación natural y la fauna, de tipo silvestre deben ser igualmente protegidos y sólo se justifican en superficies extensas y continuas de terreno no parcelado.

La vivienda, pese a ser unifamiliar puede ser construida con una cierta racionalización y seriación. El hecho de que todas las viviendas sean diferentes encarece la construcción, multiplica los problemas de cada usuario y no aporta grandes ventajas (ya que en resumen todas las viviendas, resultan tener mucho en común).

Los desarrollos que hasta ahora se han producido pueden aún ser racionalizados; pero si se abandonan al actual crecimiento incontrolado el resultado sería el desarrollo continuo de parcelas, sin contrastes ni perspectivas, ni separaciones; en una palabra: sin estructura.

No existiendo idea de conjunto, tampoco se producen los servicios comunitarios de todo tipo que precisa un asentamiento humano, con lo que estas ciudades fantasma no pueden utilizarse para vivir; curiosamente se produce el círculo vicioso de que si no se vive en ellas, nunca se puede asentar un equipo comercial y social suficiente.

El Plan General de Galapagar trata de acudir a esos problemas y resolverlos de un modo realista. Pretende:

—Facilitar el asentamiento de viviendas fijas en entornos de baja densidad y en relación con el conjunto de Madrid-metrópolis.

—Cubrir las carencias de todo tipo que presentan los actuales desarrollos, en orden, incluso, a su utilización como residencias fijas.

—Arbitrar algún procedimiento que produzca suelo libre, utilización no parcelada. En atención al carácter que conceptualmente corresponde a la Sierra, de ser el parque provincial de Madrid.

—Simultáneamente a la vivienda, puede absorberse una cierta dotación de puestos de trabajo, del sector terciario y en entorno de

baja densidad igualmente. Aparte de los empleos de todos los sectores necesarios para atender a la población residente.

Los medios propuestos para conseguir estos objetivos son los siguientes:

—Concentración de todos los servicios en una serie de puntos estratégicos de nuevo trazado. Estos conjuntos, los Centros de Actividad, permitirán una gestión ágil y una rápida puesta al día en el aspecto comercial, social, educacional que son los básicos para un asentamiento residencial. Estos Centros atenderían correctamente tanto a los desarrollos existentes como a los que en el futuro se creen.

—Respecto del problema ambiental y de espacio libre se propugna la solución de concentrar (relativamente) las edificaciones.

La concentración en fila o grupo de las viviendas asignadas de modo global a una urbanización produce los siguientes efectos:

—Mejor aislamiento térmico y protección mutua.

—Posibilidad de servicios (agua caliente, calefacción en explotación comunitaria más racional y económica.

—Otros servicios mancomunados (jardinería, conservación, reparaciones, incluso servicios domésticos).

—Posibilidad simultánea de contar con jardines privados, de escala proporcionada, abarcables y menos costosos en su cuidado.

—Amplias zonas libres de uso común, no interrumpidas por vallas ni divisiones, donde se conserve la vegetación, y aún la fauna naturales ahora existentes.

Este planteamiento produciría, manteniendo las mismas densidades de población, una ordenación mucho más grata, racional y cómoda; y probablemente más acorde con la mentalidad presente y futura de los madrileños.

Sobre estos dos puntos básicos, concentración de servicios en núcleos, y concentración de la edificación en conjuntos conexos, gravita todo el Plan. El resto de sus medidas y previsiones son simplemente de instrumentación legal y técnica.

En el procedimiento de actuación se trata de utilizar abiertamente las posibilidades y recursos de la iniciativa privada. En todas las zonas que actualmente no están urbanizadas, o en los posibles cambios de planteamiento en zonas que sólo están ordenadas a medias, el sistema de actuación previsto es el de compensación. La cesión de viales o expropiación sólo se utilizarán en zonas de suelo urbano consolidado y para rectificaciones de muy escasa cuantía.

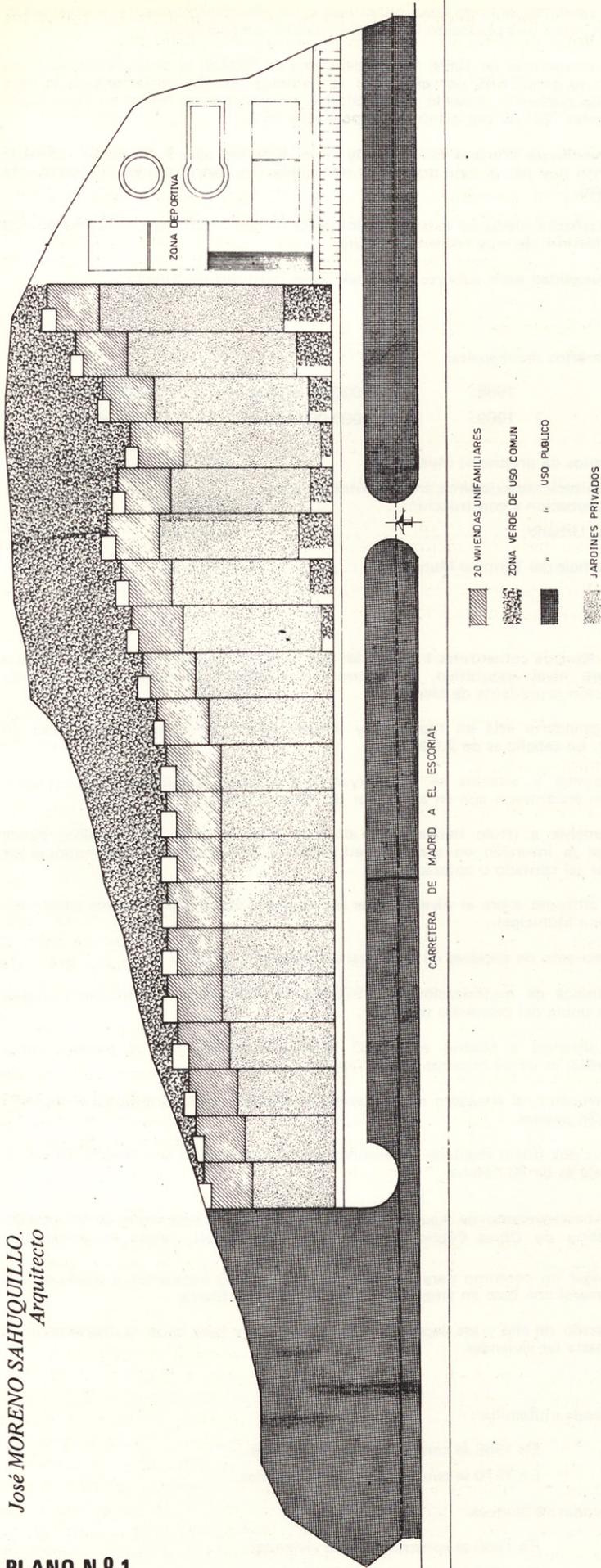
El Ayuntamiento no cuenta con suficientes recursos para acometer acciones de gran envergadura o costo elevado. Pero es que, aún cuando pudiera acometer la totalidad de la actuación urbanística por sí mismo, no sería ésta la solución más idónea.

Al contrario, se pretende en lo posible conseguir crear un mercado de suelo relajado fijando las normas que garanticen que tanto las situaciones intermedias como una hipotética solución final resulten ordenadas y coherentes entre sí. Y que el ritmo que la promoción pueda adoptar lo fijen las coyunturas económicas y las posibilidades del mercado, la demanda en resumen. Ciertamente, oferta y demanda de suelo en las proximidades de Madrid en la actualidad, se presentan bastante distorsionadas, sobre todo por carencias artificialmente creadas. Pero si se consiguiera garantizar que en *todo* el suelo que potencialmente es urbanizable sin daño del paisaje o la naturaleza, las promociones se van a producir adaptándose a unas exigencias razonables de ordenación, la selección natural conduciría las iniciativas hacia los lugares más idóneos. En mi opinión, no se produciría la urbanización total, ya que los recursos económicos y la demanda potencial son limitados. La tendencia a la urbanización total que ahora

José MORENO SAHUQUILLO.
Arquitecto

PLANO N.º 1.

Pie: Proyecto de Urbanización en Galapagar que se está realizando ya conforme a las orientaciones del Plan General.



observamos, y que no responde a las necesidades reales del mercado, se produce probablemente debido a un mercado muy rígido, donde hay que aprovechar todas las oportunidades.

En consecuencia, en el Plan General de Galapagar hemos tratado de fijar unos moldes elásticos que permitan un juego lo más libre que se pueda. Si en otras zonas se aplica un criterio semejante se producirá un reajuste y un equilibrio con la demanda real. Desde luego, si Galapagar fuera un caso aislado con este tratamiento el entorno es demasiado pequeño para que tenga una repercusión en la situación general. Pero planteamientos semejantes se están manejando ya en otros Municipios de la zona.

(Conviene recordar aquí que estamos hablando de un planteamiento general de viviendas unifamiliares en baja densidad, es decir, un reparto de cargas difuso. Para desarrollos intensivos urbanos, no puede aplicarse directamente el criterio arriba expuesto ya que las cargas de uso aisladas crean tensiones más complejas).

La forma concreta en que tratamos de estructurar el juego libre, buscado parte de dividir todo el Término Municipal en polígonos de acción conjunta. En los polígonos con problemas especiales (grandes zonas con vistas o vegetación que deben ser protegidas) se impone la necesidad de concentrar todos los volúmenes en algunos puntos que son los emplazamientos adecuados. En tal caso la forma de promoción debe ser una junta de compensación del polígono completo, que garantice que los traslados de volumen se realizan en forma equitativa. En otros polígonos con menos problemas de localización se puede recurrir a entornos menores del polígono completo a efectos de compensación (lo que dará mayor agilidad a las actuaciones) siempre que simultáneamente se realice un escalón de planeamiento esquemático intermedio que resuelva todos los problemas conjuntos del polígono-base total.

De esa forma conseguimos garantizar simultáneamente la correcta relación de cualquier iniciativa con entornos más amplios y la posibilidad de actuar en cualquier punto del Término Municipal. Y que las dotaciones de terreno libre que se produzcan, que deben ser fuertes, se repartan por igual entre todos los propietarios en análoga situación urbanística.

Un problema particular nos planteaban las zonas ya urbanizadas en el Municipio; con matices diferentes para el Casco Urbano y las urbanizaciones.

Las urbanizaciones carecen de una idea de conjunto, y pertenecen en su mayor parte al modelo tópico de chalet de fin de semana. Por lo tanto no existen instalaciones comunitarias y en general las infraestructuras son deficitarias.

Respetamos las densidades existentes y el carácter de conjuntos recreativos. No pretendemos remodelar sino completar, y en ese sentido se proyectan algunas nuevas zonas estructurando la disposición general a lo largo de unos ejes de comunicaciones que lo serán asimismo de servicios básicos. Y los servicios comunitarios de la totalidad se concentran en algunos puntos, creando unos puntos focales que atienden cada uno a una amplia extensión de desarrollos residenciales. El comercio aislado sobrevive mal en zonas de baja densidad, defecto que se soslaya con la concentración. Y se mantiene en las urbanizaciones el ambiente de ocio que sus actuales usuarios fueron buscando. Pero se les ofrece la opción voluntaria de pasar a utilizar su vivienda de modo continuado, porque los centros de servicios (Centros de Actividad según nuestra nomenclatura) ofrecerán toda la gama de prestaciones urbanas necesarias).

Finalmente, el criterio en las zonas de Casco Urbano es, de nuevo, el de respetar lo existente al máximo. La trama urbano-rural del pueblo es interesante y suficiente, con escasos retoques, para funcionar correctamente en el futuro. Como es general en los trazados de todos los Cascos Antiguos la red viaria es estrecha y retorcida, pero también las manzanas son de pequeño tamaño y la superficie destinada a calles es un elevado porcentaje de la superficie total. Con una ordenación de las direcciones de circulación y la política general de retirar el

aparcamiento al interior de las parcelas el sistema de calles existentes puede funcionar indefinidamente, máxime teniendo en cuenta las dimensiones totales de la población, que en ningún caso rebasara de los 25.000 habitantes. Con esta política se evita la continua revisión de alineaciones que caracteriza a nuestros sufridos Cascos Antiguos y se conserva una ambientación general que es importante como referencia cultural y colectiva.

Adosamos al Casco existente algunas áreas de Ensanche que puedan absorber la construcción de bloques en las fórmulas actuales convencionales. Mientras el interior del Casco actual se reserva para una construcción más pormenorizada, y en general de mayor complejidad.

Para todo el esquema general las disponibilidades de agua a un costo razonable nos marcan un tope de población alrededor de los 70.000 habitantes; que se reparte en las zonas calificadas como de reserva urbana. Las posibles promociones en suelo rústico en el resto del Término Municipal vendrían sujetas a la necesidad de alumbrar aguas por sus propios medios, condicionamiento que se establece un orden de preferencia razonable a favor de las zonas que por su mayor cohesión y continuidad ofrecen un aprovechamiento más rentable de los recursos existentes.

Como problema general común con los restantes pueblos de la Sierra, y de muchas otras zonas en promoción turística, Galapagar se ha visto sorprendido por el aluvión urbanístico a partir de una economía muy simple basada en la ganadería y el latifundio.

Un paso necesario y básico para poder encajar un Plan General de Ordenación en estas circunstancias es la puesta a punto de los mecanismos de gestión, control y administración del Ayuntamiento.

Sin esta preocupación, cualquier intento de planeamiento sistemático fallaría por su base. La posición de Galapagar frente a este aspecto del planeamiento es muy esperanzadora, ya que, junto a la potente vitalidad de sus habitantes se encuentra una firme orientación del Ayuntamiento en el sentido de racionalizar y sistematizar los medios de que dispone; elaborándose planos parcelarios, y encuestas sectoriales; índices exhaustivos de las urbanizaciones existentes y su estado de construcción e infraestructura (tan sólo hace unos cinco años se comenzaron a tramitar formalmente las licencias de obras); y preparando proyectos de distribución de agua, edificios escolares, promoción de viviendas sociales etcétera.

Sólo el que tenga experiencia del trabajo en Urbanismo puede calibrar hasta qué punto es importante esa sensación de no estar trabajando en vacío.

El Planeamiento sin una verdadera respuesta de la comunidad es realmente una actividad estéril. Creo que es razonable esperar que en los próximos años esa participación se incremente. Y para que no parezca que trato de terminar en color de rosa, añadiré que probablemente no va a ser fácil.

NOTA: La documentación que se acompaña no puede ser más extensa por estar todavía el Plan en proceso de elaboración.

ALGUNOS DATOS DESCRIPTIVOS

— Población:

| | | |
|------|------------------|---------------------------|
| 1940 | 1.500 habitantes | 23 Hab./Km ² . |
| 1965 | 2.934 habitantes | 45 Hab./Km ² . |
| 1970 | 4.067 habitantes | 62 Hab./Km ² . |

—En 1968, de los censados, 2.644 habían nacido fuera de Galapagar, siendo la procedencia más frecuente, aparte de la provincia de Madrid, Extremadura y en concreto Badajoz. La mayor parte de los inmigrados se emplean en la construcción.

—Los escalones de corta edad (infantiles) están abundantemente representados, lo que indica una población con fuerte vitalidad demográfica.

—Los veraneantes en 1969, fueron del orden de 10.000, es decir, la población en verano es un 324,88 por ciento de la residente fija. En fin de semana la cifra total de población presente puede cifrarse en esas mismas fechas en unos 6.000 habitantes (201,42 por ciento de la población fija).

—La enseñanza primaria está cubierta en su totalidad para la población residente (pero no hay plazas para que se fije más población, que provenga de Madrid, por ejemplo).

De enseñanza media no existe prácticamente ningún centro (uno funciona en una urbanización, de muy reciente apertura).

Esta necesidad suele cubrirse acudiendo a los institutos de Villalba.

Presupuestos municipales:

| | | |
|-------|-----------------------|----------------|
| 1965: | 1.350.000,00 pesetas. | 220 pts/hab. |
| 1969: | 5.500.000,00 pesetas. | 1.250 pts/hab. |

| | | |
|--|--------------|---------|
| —Terrenos de propiedad Municipal: | 83,2 Ha. | 1,26 ‰ |
| Urbanizaciones existentes en diferentes grados de aprobación y construcción: | 1.432,00 Ha. | 22, - ‰ |
| Casco Urbano. | 63,00 Ha. | 1,2 ‰ |
| —Superficie del Término Municipal: | 6.508,00 Ha. | |

—Los equipos comerciales e industrial son proporcionados a la población fija y a su bajo nivel adquisitivo. No permiten en cambio, el asentamiento de más población procedente de Madrid.

—La ganadería está en regresión y emplea poca población (110 personas en 1969). La cabaña es de 2.500 reses.

Los pastos y establos se distribuyen por todo el Municipio irregularmente; pueden encontrarse aún en el interior del Casco Urbano.

—Solamente a título indicativo y sin una garantía total de precisión, puede cifrarse la inversión en suelo en el último quinquenio en 2.000 millones de pesetas (al contado o aplazado).

—Las altitudes sobre el nivel del mar varían entre 650 y 1.000 metros dentro del Término Municipal.

—El recuento de enclaves de urbanización alcanza la cifra de 92.

—El índice de motorización en 1970 era de 156 vehículos/hab. (aproximadamente doble del promedio nacional).

—La distancia a Madrid es de 35 Kms y el tiempo que se emplea, como promedio, es de 40 minutos por carretera.

En ferrocarril, al apeadero de la Navata se emplean unos 45 minutos y el precio es de 26 pesetas.

Existen dos líneas regulares de autobuses de comunicación con Madrid. El precio del viaje es de 20 pesetas.

—El Abastecimiento de Agua a los Pueblos de la Sierra (consorcio de Municipios, Ministerio de Obras Públicas y Diputación Provincial), asigna en principio a

Galapagar un consumo para una población de 72.000 habitantes, a través de una red general con base en embalses situados en toda la Sierra.

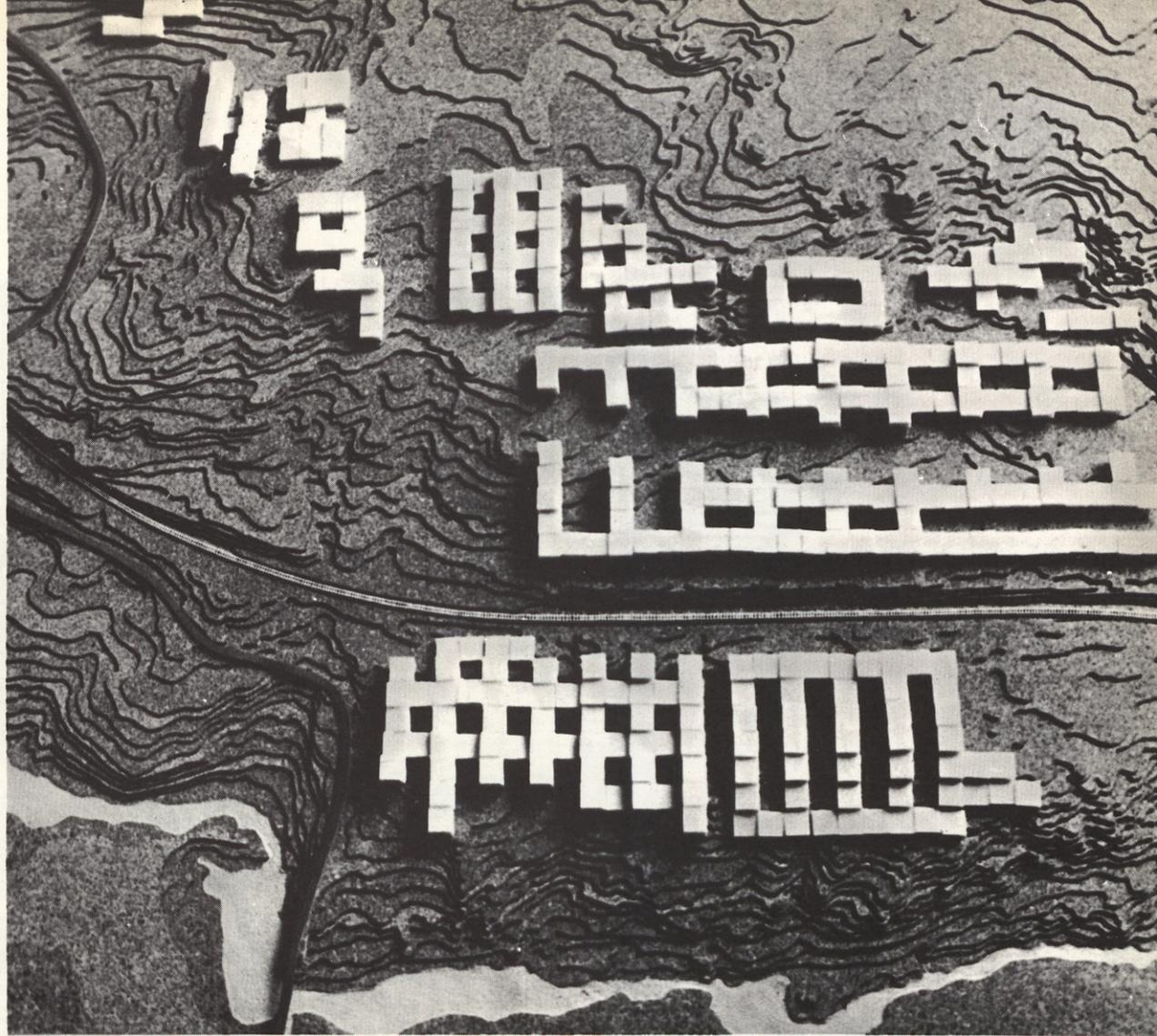
El trazado de alta y los depósitos están ya hechos y falta hacer la distribución en baja hasta las viviendas.

—Vivienda unifamiliar:

En 1966 se construyeron 60 viviendas.
En 1970 se construyeron 420 viviendas.

—Viviendas en bloques:

En 1966 se construyeron 50 viviendas.
En 1970 se construyeron 160 viviendas.



CENTRO DE ACTIVIDAD EN LA ZONA DE LA NAVATA

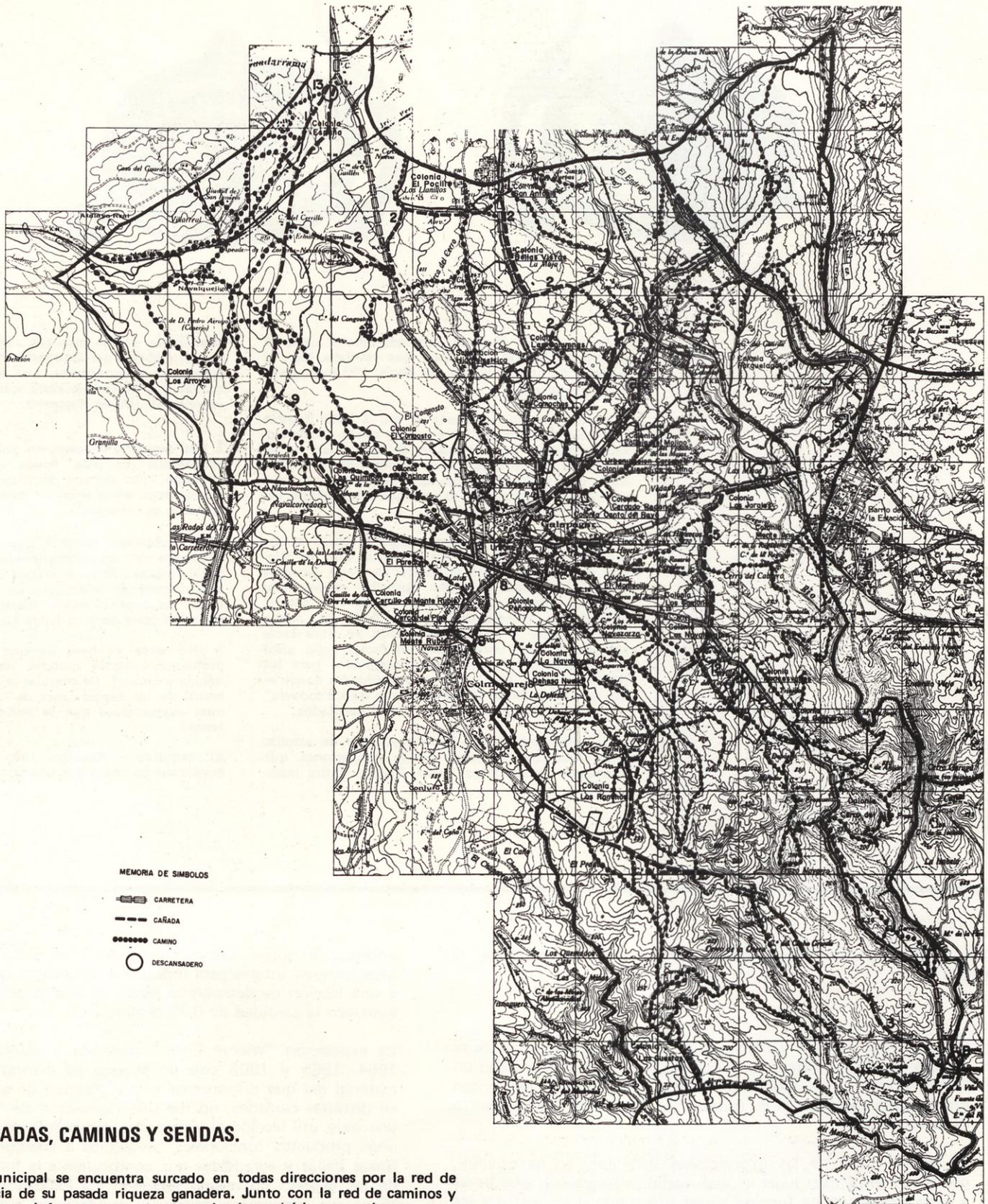
Los principales centros de Actividad se sitúan:

- 1.—En la confluencia de los dos ejes principales marcados para todo el desarrollo, donde se sitúa, además, el apeadero de ferrocarril de La Navata.
- 2.—En el punto que hace rótula entre la población de Galapagar y lo que puede considerarse como desarrollo de La Navata. En este punto se produce también la bifurcación del eje principal para dar lugar al lazo al que antes hacíamos referencia.

Un tercer centro de Actividad debería situarse, ya en terrenos de Colmenarejo, para atender a éste pueblo y tangente con el lazo viario que viene a Galapagar.

Se sitúan dos centros más, pero de valor secundario, en las zonas de Colonia España y Las Zorreras, relacionandose con los apeaderos del ferrocarril.





RED DE CAÑADAS, CAMINOS Y SENDAS.

El Término Municipal se encuentra surcado en todas direcciones por la red de cañadas, herencia de su pasada riqueza ganadera. Junto con la red de caminos y sendas supone una infraestructura de comunicaciones básicas muy importantes, en especial para uso de peatones, motos y bicicletas, caballos etcétera. Su adecuada conexión con la proyectada red de espacios libres procurará una elevada permeabilidad a todo el territorio y con un trazado y escala muy proporcionados al medio.

En la red de espacios libres se tratarán de mantener las especies vegetales propias de la zona: que no son, por más vueltas que se les den, los pinos, ni en general las coníferas. Las especies arbóreas más frecuentes son la encina, el roble y el enebro; y una serie de arbustivas como la jara y el romero.