Tecnologías Geográficas para el Desarrollo Sostenible
Departamento de Geografía. Universidad de Alcalá, 2000: 574-588.

Metodología de Diferenciación Social del Territorio utilizando un SIG

Azcárate Luxán, María Victoria
Muguruza Cañas, Carmen
Santos Preciado, José Miguel
U.N.E.D.

1. Introducción

El estudio de la diferenciación social de un determinado territorio se halla mediatizado, la mayoría de las veces, por la disponibilidad exclusiva de datos censales, correspondientes a las características socioeconómicas de los habitantes residentes en las unidades administrativas, sustento de la recogida de la información. Estas unidades espaciales adolecen de la ausencia de criterios firmes, que faciliten la delimitación de áreas sociales, dado su carácter híbrido y poco definido. La utilización de áreas de vivienda homogénea, como elemento de caracterización social del territorio, aproxima el resultado del análisis al objetivo propuesto, al constituir la residencia una de las manifestaciones más evidentes de las variaciones y contrastes existentes en el mosaico social urbano.

En este sentido, el empleo de un SIG permite la transposición de los resultados obtenidos por cualquier procedimiento clásico de diferenciación espacial (pe: análisis multivariado), aplicado a unidades administrativas, a las zonas de vivienda homogénea, pertenecientes a idénticas o semejantes promociones urbanísticas. La digitalización de las áreas censales y de los polígonos uniformes de vivienda delimita dos mosaicos espaciales, cuya intersección permite transferir la naturaleza social de las zonas censales a las áreas residenciales. La consecuencia de este procedimiento de análisis es la definición de unidades geográficas, de contenido social más consistente, que autoriza la interpretación del territorio desde bases más sólidas.

La aplicación de una metodología como la propuesta al espacio urbano de Las Rozas nos ha permitido comprender la estructura residencial y el proceso de desarrollo urbano del municipio madrileño en una nueva clave, más ajustada a la realidad.

2. La definición de la metodología de análisis

El estudio típico de Ecología Factorial, como procedimiento de investigación de la diferenciación social de un espacio geográfico concreto, ha sido reiteradamente puesto en entredicho, más que por la debilidad del método en sí, por la arbitrariedad de la definición de las unidades espaciales del análisis. Esta dificultad resulta a veces insoslayable al no poder disponer de otra información que no sea la procedente de los censos oficiales. Por este motivo, proponemos una metodología de diferenciación social del territorio, que aún con las limitaciones a que nos referiremos con posterioridad, conduzca a la delimitación de unas nuevas unidades geográficas.

La desigualdad social se manifiesta en el espacio por múltiples variables como la calidad de la vivienda, la urbanización, los servicios básicos disponibles, así como la proximidad o lejanía a zonas degradadas social y ambientalmente. De todas ellas, es posiblemente la variable residencial la que presenta una mayor correlación con el carácter socioeconómico de las personas que habitan en un área concreta de la ciudad. El mercado de la vivienda, a través del mecanismo de los precios, motiva una operación de filtrado y acomodación de las diversas categorías sociales en el territorio. En consecuencia, la definición de unidades espaciales que reflejen la homogeneidad de la vivienda facilita la comprensión de los procesos socioterritoriales.

La utilización de unidades residenciales, en un estudio de esta naturaleza, requiere la recogida de la información individualizada (aunque sea por muestreo) y su agrupamiento posterior, tarea ardua y complicada, que obliga al investigador a un trabajo desproporcionado con los objetivos propuestos. Desde esta perspectiva, proponemos un método de estudio, que, a partir de la definición de unidades homogéneas de vivienda propias al investigador, transfiera la información socioterritorial de las unidades censales a las mismas. El procedimiento resulta sencillo y consiste en realizar la sobreposición de las dos mallas o retículas espaciales (unidades censales y de viviendas semejantes), de manera que traslade a cada unidad residencial el valor medio del carácter social de las correspondientes unidades censales con las que interfiere, en proporción a las superficies de intersección.

Este procedimiento de análisis se ve facilitado si utilizamos un SIG (en nuestro caso hemos empleado Idrisi, en su versión de Windows 2.0), capaz de medir las relaciones establecidas de una forma operativa sencilla y rápida (figura 1). Las fases del mismo (en el caso de usar un SIG raster) serían las siguientes:

1. Realizar la diferenciación social del territorio, empleando las unidades censales como unidades espaciales básicas, mediante uno de los procedimientos clásicos existentes al efecto, que integre en un índice social único la participación de diversas variables previamente seleccionadas.

1. *Preparar la información geográfica* correspondiente a las unidades de análisis en dos ficheros vectoriales separados. Para ello, podríamos digitalizar las unidades censales y residenciales, mediante una tableta digitalizadora, siempre que no dispongamos de la información por otra vía de acceso más cómoda y factible.

2. *Rasterizar cada uno de los polígonos espaciales*. El resultado será de dos imágenes diferentes, correspondientes a las unidades censales y residenciales.

3. *Asignar el valor del análisis socioterritorial* (carácter social del territorio) a los píxels de la imagen perteneciente a las unidades administrativas.

4. *Deducir el valor social del territorio para cada una de las unidades de la imagen de viviendas homogéneas,* como valor medio de los píxels que las integran, de acuerdo a los valores obtenidos en el apartado anterior.

5. *Interpretar el valor correspondiente al carácter social de las unidades de estudio.* Esta operación puede realizarse por una doble vía. En primer lugar, examinando el resultado correspondiente a las unidades de viviendas homogéneas, a partir de la variación de las unidades censales de las que proceden. Por otro lado, el análisis comparativo de las áreas residenciales que integran una determinada unidad censal nos informa acerca de su carácter más o menos uniforme. La presencia de operaciones urbanísticas heterogéneas en un mismo trozo del mosaico censal o administrativo rebaja la fiabilidad de los resultados alcanzados cuando transfiere su identidad a otras áreas debido a su carácter espureo.

6. *Definir la estructura urbana del territorio objeto de estudio.* Esta operación implica la clasificación y posterior agrupamiento de las operaciones urbanísticas residenciales, de acuerdo a diversos factores que confieren a los elementos resultantes una identidad en el desarrollo urbano de la ciudad: tipología de vivienda, carácter social unitario, desarrollo coetáneo en el tiempo, etc.

Finalmente, cabe la *reconstrucción más auténtica del proceso de diferenciación y segregación social* del espacio de estudio, por la particular idiosincrasia de las unidades residenciales que resultan del análisis, ya que permite relacionar la manifestación de la diferenciación socioespacial con la actuación de los agentes sociales (propietarios del suelo, promotores inmobiliarios, instancias institucionales, etc.) que producen la vivienda en la ciudad.

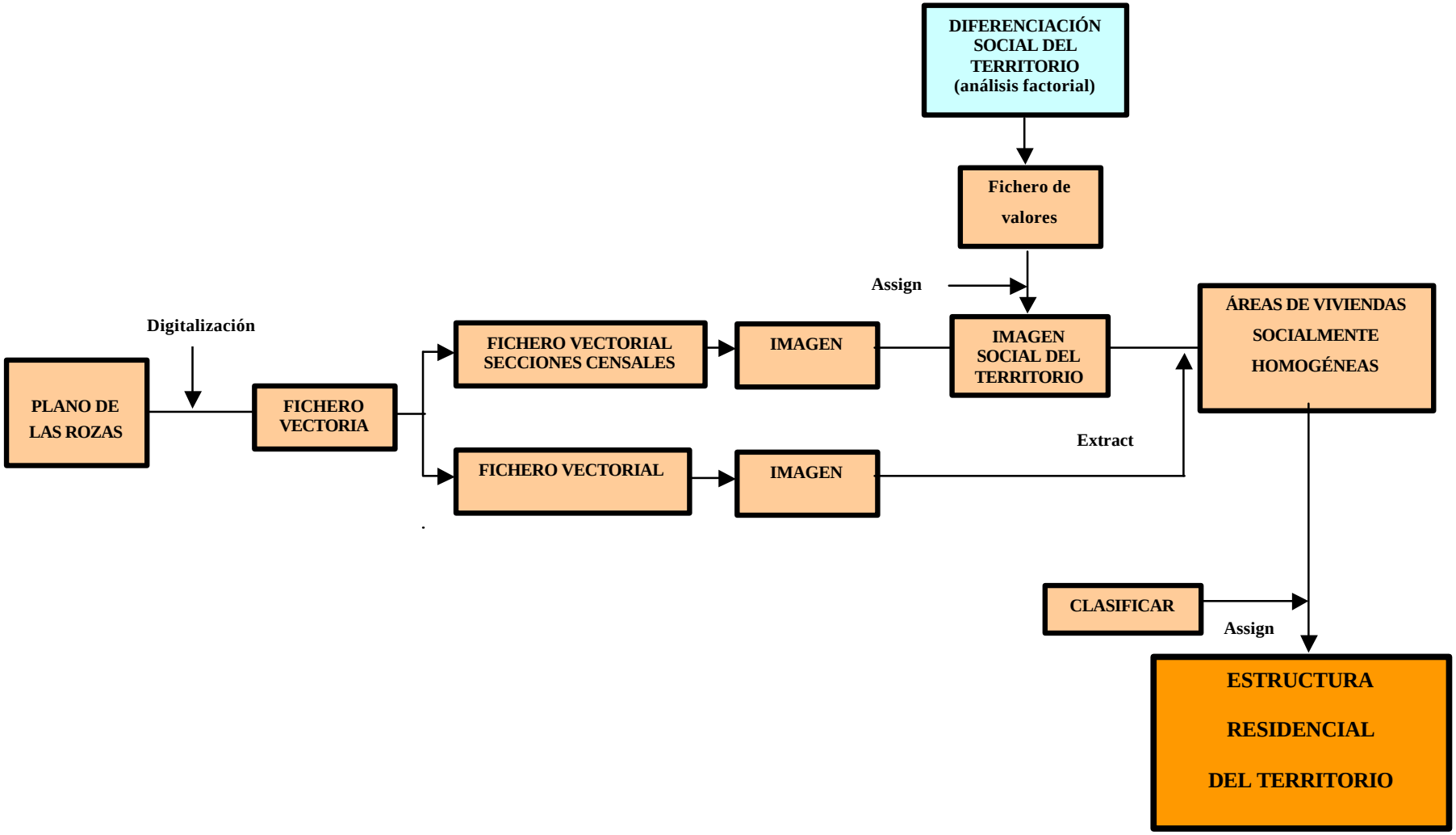

Figura 1. Esquema de las operaciones a realizar para obtener la estructura residencial de un territorio

3. Aplicación de la metodología propuesta al estudio socioterritorial del municipio de Las Rozas.

La aplicación de la metodología formulada al análisis de la diferenciación social y residencial del municipio madrileño de Las Rozas la vamos a exponer respetando las mismas fases descritas en el apartado anterior.

Diferenciación social del territorio, empleando las unidades censales

El análisis factorial es una técnica de análisis estadístico que detecta las dimensiones latentes, no directamente accesibles a una observación superficial. Así mismo, permite progresar en la economía de la descripción al facilitar la asociación de múltiples variables. Su aplicación al estudio de la segregación espacial urbana viene realizándose en las últimas décadas y la capacidad de síntesis de la información socioespacial en un único índice convierte a la técnica factorial en una herramienta de análisis apropiada.

En nuestro caso, hemos empleado esta técnica multivariada como instrumento de definición de un indicador que pudiera servirnos para medir la componente social del territorio. Para ello, hemos seleccionado un conjunto de variables que reflejaran la variabilidad social del espacio. El éxito de esta elección se ha puesto de manifiesto en el elevado porcentaje de la varianza concentrado en un único factor, por lo que el mismo ha sido definido como el índice de medición social del territorio.

Cuadro I. Matriz factorial rotada (variables expresadas sobre total de población activa

Variables	Factor
Porcentaje de técnicos	0.96
Porcentaje de personal directivo	0.90
Porcentaje de trabajadores no cualificados	-0.91
Porcentaje de empresarios	0.57
Porcentaje de trabajadores eventuales	-0.94
Porcentaje de personas con bajo nivel de estudios	0.78
Porcentaje de personas con estudios de tercer grado	0.90
Porcentaje de trabajadores de la construcción	0.81

Cuadro II. Matriz de notaciones factoriales

Secciones censales	Notaciones	Notaciones transformadas
Sección 1	-1.76	30.83
Sección 2	-2.99	0.00
Sección 3	0.81	95.24
Sección 4	0.83	95.74
Sección 5	0.45	86.22
Sección 6	0.52	87.97
Sección 7	0.65	91.23
Sección 8	-0.83	54.14
Sección 9	1.00	100.00
Sección 10	-1.38	40.35
Sección 11	0.55	88.72
Sección 12	-1.17	45.61
Sección 13	0.45	86.22
Sección 14	0.91	97.74
Sección 15	-0.75	56.14
Sección 16	0.19	79.70
Sección 17	-0.53	61.65
Sección 18	0.56	88.97
Sección 19	0.20	79.95
Sección 20	0.93	98.25
Sección 21	0.02	75.44
Sección 22	-1.11	47.12
Sección 23	0.37	84.21
Sección 24	0.71	92.73
Sección 25	0.62	90.48
Sección 26	0.77	94.24

El análisis factorial lo hemos realizado considerando la existencia de un factor en exclusiva, aplicando, posteriormente, la rotación varimax. Los resultados del mismo confirman la hipótesis de un único factor, al concentrarse el 82.5% de la varianza en el primer factor. Las variables utilizadas (relativas a la población activa) pueden observarse en el Cuadro I, que recoge los valores de la matriz factorial. En la misma, se aprecia el elevado nivel de correlación existente entre las variables de partida y el factor encontrado, lo que facilita la decisión de su empleo como índice de medición social del territorio.

Los valores de las notaciones factoriales relativas al primer factor vienen recogidas en el Cuadro II, donde se han transformado de acuerdo a una escala comprendida entre 0 y 100. El valor más elevado se ha hecho coincidir con 100 y el menor con 0, interpolando linealmente el resto.

Preparación de los ficheros de información geográfica (secciones censales y unidades residenciales homogéneas)

La obtención de los ficheros vectoriales representativos de la información geográfica implica la disposición cartográfica previa de las unidades espaciales que definen ambos mosaicos, censal y residencial. La digitalización del mosaico de promociones unitarias de vivienda exige la identificación sobre el plano de cada una de las unidades existentes, bien por vía del conocimiento directo del territorio, bien por medio de la fotografía aérea, bien por la mezcla de ambos procedimientos.

La digitalización de los dos tipos de elementos geográficos la hemos realizado, conjuntamente, con objeto de procurar que la parte de los contornos comunes a ambos coincidan en el caso de que sea necesario. Una vez definido un fichero único, representativo del total de elementos espaciales, hemos procedido a su separación, clasificando los componentes comunes a cada uno de los dos mosaicos. Esta actuación ha dado como resultado la disponibilidad de dos ficheros (de 26 secciones censales y 82 unidades residenciales), cuya rasterización ulterior establece dos imágenes de polígonos diferenciadas (figuras 2 y 3).

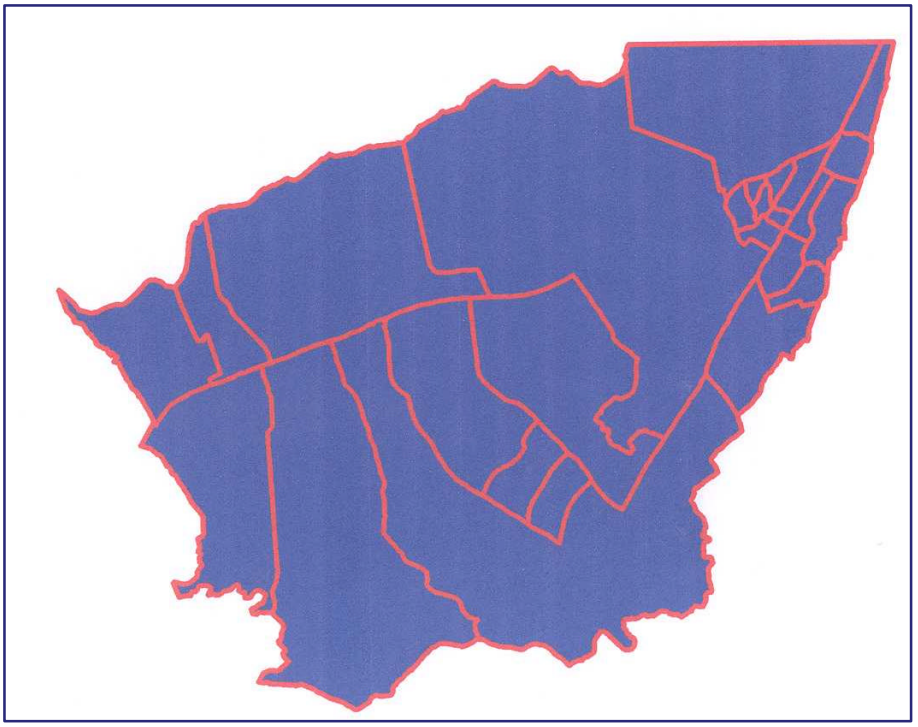

Figura 2. Límites correspondientes a las unidades censales del municipio de Las Rozas

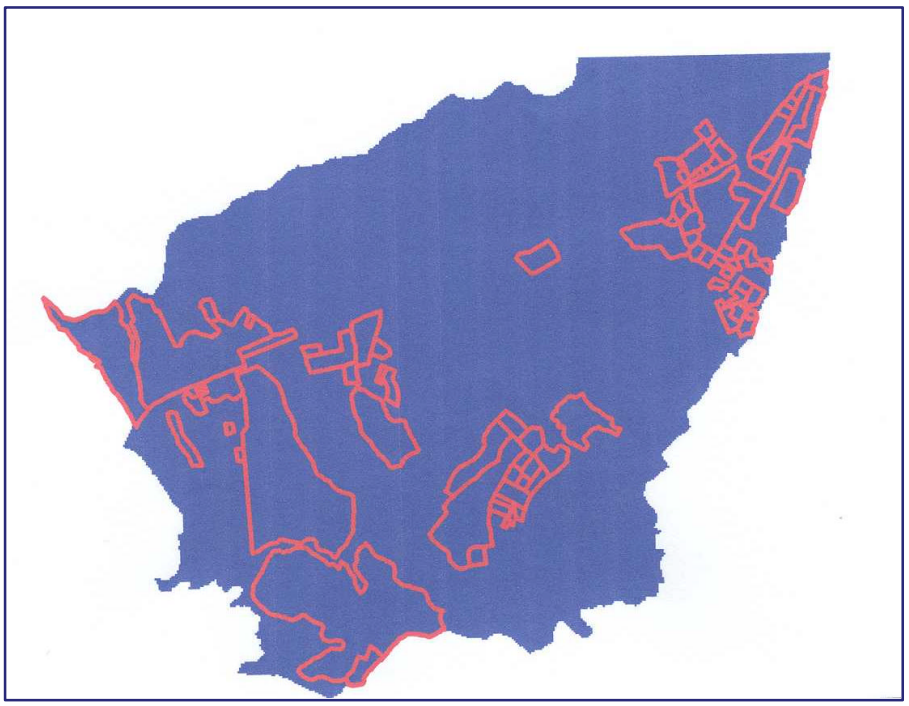

Figura 3. Límites correspondientes a las unidades residenciales homogéneas del municipio de Las Rozas

Operaciones de análisis relativas a la definición del carácter social de las unidades residenciales

La definición social de las áreas homogéneas de vivienda conlleva la realización de dos operaciones relacionadas:

- ✓ En primer lugar, hemos editado un fichero de valores que hace corresponder las etiquetas identificativas de cada sección censal con los valores de las notaciones transformadas a escala 0-100, obtenidas en el análisis factorial. La aplicación del modulo *Assign* a la imagen de las unidades censales ha permitido obtener la imagen de la diferenciación social de Las Rozas, cuya representación cartográfica podemos observar en la figura 4.

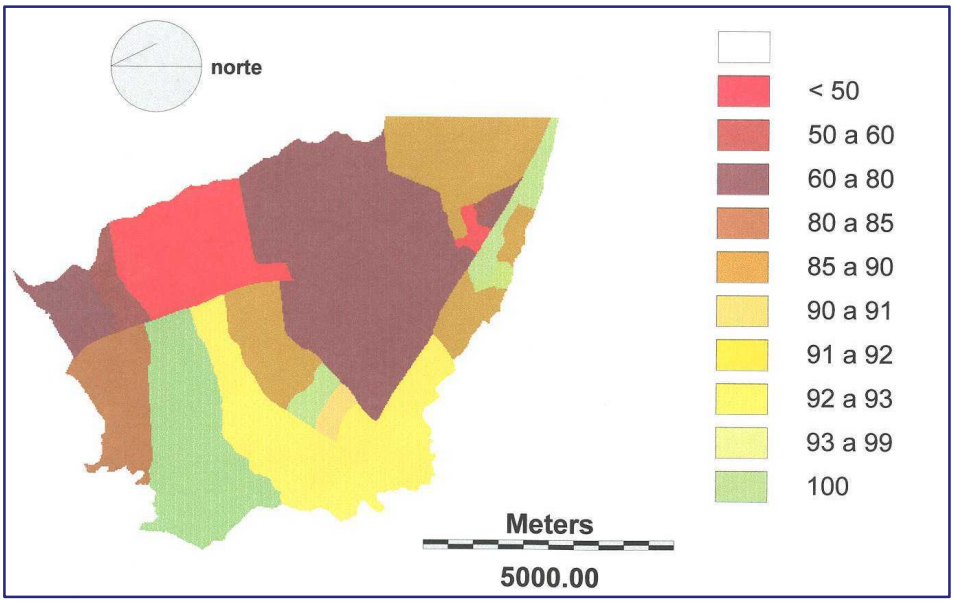

Figura 4. Plano de la diferenciación social de Las Rozas (por unidades censales)

- ✓ La aplicación del modulo *Extract* a la imagen de unidades residenciales sobre la imagen anteriormente obtenida nos ha permitido deducir, por vía indirecta, la diferenciación social de las áreas de vivienda (figura 5). La transferencia del carácter social de las unidades censales a cada zona residencial, proporcionalmente a las superficies de intersección, plantea algún interrogante metodológico, derivado, precisamente, de la heterogeneidad de estas áreas de análisis. Cada valor parcial transferido queda por debajo del valor real, cuando la operación se hace sobre áreas de vivienda de nivel social superior y por encima en caso contrario.

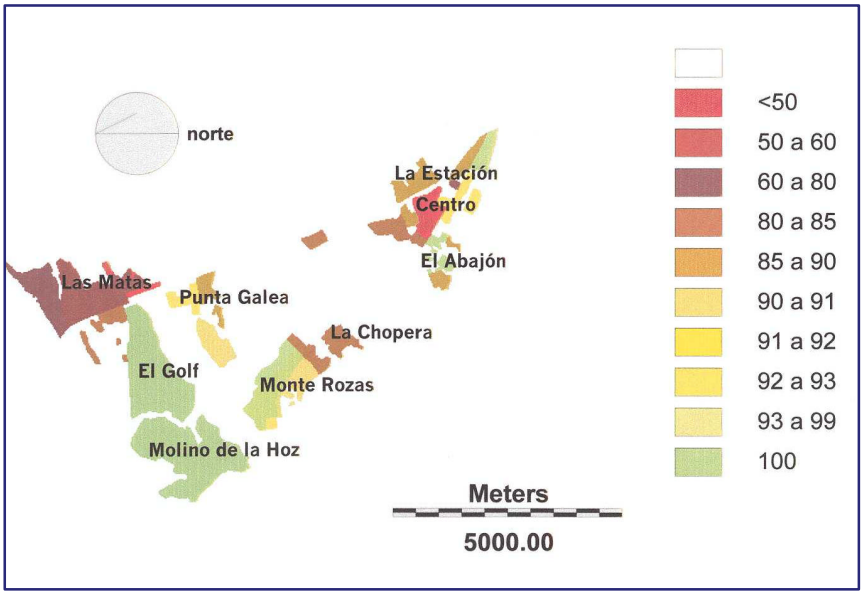

Figura 5. Plano de la diferenciación social de Las Rozas (por unidades residenciales)

Interpretación de la estructura residencial del municipio de Las Rozas

El agrupamiento de las unidades residenciales, por su proximidad geográfica, carácter socioterritorial y desarrollo temporal unitario nos ha permitido identificar áreas homogéneas de vivienda, de mayor tamaño, que facilitan la interpretación de la estructura urbana de Las Rozas. Únicamente, hemos concentrado las secciones censales del centro urbano en un área común, ya que su carácter uniforme, como zona de residencia de la población primitiva del municipio, de menor estatus social relativo, así como su especial significado urbano, convierten al mismo en un lugar de referencia fundamental en la descripción de la estructura de la ciudad.

Los resultados de la diferenciación social por áreas de vivienda (figura 5) reflejan una estructura residencial que algunos autores han denominado "en piel de leopardo" y que, como veremos más adelante, es el resultado de un proceso de creación de espacio urbano reciente y fragmentado.

Así, este mosaico urbano queda definido por la puntuación factorial, de carácter social, de las distintas áreas de vivienda. Las dos áreas de menor puntuación se corresponden con los dos cascos antiguos del municipio (el del núcleo de Las Rozas y la antigua colonia de veraneantes de Las Matas). El primero ha vertebrado a su alrededor distintos tipos de crecimiento: una zona en torno a la Estación de Ferrocarril, de menor nivel social relativo, y una zona de Ensanche del núcleo, denominada "El Abajón", que tuvo un espectacular desarrollo a mediados de la década de los ochenta y cuyo espacio urbano se encuentra prácticamente consolidado. Dicha zona se ha ido colmatando con distintas promociones inmobiliarias de muy variada tipología de vivienda: las primeras, de finales de los años setenta, con promociones de "pisos-chalets" a ambos lados de la carretera de El Escorial, y, en la década de los ochenta, con promociones de chalets adosados, de diferente calidad, desde urbanizaciones de lujo hasta chalets de V.P.O. En el extremo suroccidental, conserva tipologías de chalets en parcela individual, muy semejantes a la zona de El Plantío, en la vecina Majadahonda. Esta heterogeneidad del área de El Abajón queda muy bien reflejada por la variada puntuación factorial de las áreas de vivienda que lo integran, mientras que la interpretación territorial resultante de las secciones censales no permitía afinar dicha diferenciación.

La segunda zona con menor puntuación factorial se corresponde con la antigua colonia de veraneantes de Las Matas, colonia que se formó apoyándose en la Estación de Ferrocarril, con chalets de vacaciones (de segunda residencia) de calidad media-baja; chalets que a lo largo de los años han ido convirtiéndose en viviendas permanentes. Este núcleo primitivo se ha ido densificando con el paso del tiempo, habiendo sido sustituidos los antiguos chalets de veraneantes por grupos de chalets adosados, de promoción particular y pequeñas dimensiones. En esta zona de Las Matas, contrasta el antiguo barrio obrero de la Renfe, de escaso nivel socioeconómico de sus residentes, con el área Norte del mismo, un sector limítrofe de la colonia de Los Peñascales, de mayor calidad urbanística.

En el Norte del municipio, situada entre la N-VI y la M-505, se encuentra la zona de mayor calidad ambiental y visual, en la que se sitúan las urbanizaciones de má alto standing, con chalets en parcelas individuales de grandes dimensiones (2.000 m2 o más), como las urbanizaciones del Club de Golf y Molino de la Hoz. Esta zona, de gran homogeneidad en su desarrollo urbanístico, coincide enteramente con la sección censal. Es, precisamente, uno de los casos en el que la homogeneidad de la sección censal se corresponde fielmente con las áreas de vivienda.

Por último, podemos diferenciar dos zonas de reciente desarrollo, con un nivel de puntuación socioterritorial medio-alto y con una cierta homogeneidad en su desarrollo tipológico: la zona de Monte Rozas (a lo largo de la M-505) y el eje del Pinar (sobre la N-VI). El área de Monte Rozas, formada en la década de los ochenta y desarrollada durante los noventa, está constituida por distintas promociones de viviendas unifamiliares adosadas (Monte Alto, El Cantón, El Zoco, etc.) junto con urbanizaciones de parcelas mayores, chalets adosados y algunos chalets individuales en parcela pequeña (Monte Rozas, etc). Este núcleo, dotado recientemente de centros comerciales, servicios y equipamientos, engloba un conglomerado de tipologías de vivienda unifamiliar de todos los tamaños,

si bien domina la pequeña parcela. Su diferenciación queda reflejada en una zona de menor nivel social (correspondiente a las promociones de chalets adosados) y otra zona de puntuación media-alta, que coincide con las zonas de chalets individuales y pareados.

Finalmente, el eje del Pinar de muy reciente creación, tiene un origen de especialización terciaria y en sus márgenes se conectan distintas promociones inmobiliarias: chalets adosados (Punta Galea) y más recientemente viviendas en bloques plurifamiliares.

Ésta sería, a grandes rasgos, la escena urbana de Las Rozas. El análisis tipológico realizado nos permite definir ocho grandes áreas residenciales, representativas de su estructura residencial (figuras 6 y 7):

1. *Casco urbano*. Con escasos vestigios de su pasado rural, salvo en la trama. Caracterizado por una fortísima actividad de renovación puntual (desaparición casi completa de las viviendas rurales, sustituidas por bloques plurifamiliares de distinta calidad). Actualmente, este proceso es muy intenso.

2. *Ensanche de la zona de la Estación*. Se caracteriza por la mezcla de distintas promociones de viviendas unifamiliares en hilera. En la actualidad, es una de las zonas de crecimiento del núcleo urbano, aunque se encuentra con la barrera de la vía del ferrocarril y la natural del Monte del Pardo.

3. *Zona del Abajón*. Se trata de un ensanche intensivo del casco, con un tejido uniforme y neutro en el que predominan el bloque plurifamiliar y el chalet adosado de tamaño pequeño.

4. *Grandes urbanizaciones del Norte del municipio*. Urbanizaciones de muy alto standing, en las que predominan las parcelas de gran tamaño (más de 2.000 m2). En la actualidad, se estan construyendo, en los bordes de las mismas, chalets de menor tamaño y promociones de adosados.

5. *La Chopera*. De similares características que las anteriores y construida en el mismo periodo (años setenta), también experimenta cambios hacia tipologías colectivas en sus bordes.

6. *Punta Galea-Avenida de Atenas*. Área surgida alrededor del eje terciario del Pinar, con tipologías de vivienda colectiva: chalets en hilera y, más recientemente, bloques plurifamiliares.

7. *Monte Rozas*. Conglomerado de distintas promociones de viviendas unifamiliares de todos los tamaños, aunque predomina el tamaño medio-pequeño. En la actualidad, se configura como el tercer núcleo del municipio.

8. *Las Matas*. La mayoría de los antiguos chalets de veraneo han pasado a vivienda permanente. Se está produciendo una intensa sustitución de los mismos por pequeñas promociones de chalets adosados. Al Norte se encuentra una parte de la urbanización de Los Peñascales, con chalets de mayores dimensiones, y el barrio de la Renfe como área de tipología peculiar.

En resumen, el resultado de la intensa actividad urbanizadora de los últimos veinte años se ha traducido en un mosaico urbano fragmentado, con un sistema urbano incompleto. Del análisis de dicha estructura urbana, y como se puede ver en la figura 5, observamos que dicho espacio urbano se

estructura en tres núcleos y un eje: al Sur, el antiguo núcleo rural de las Rozas, con sus ensanches y urbanizaciones colindantes (El Abajón, Peñalara, La Marazuels, Eurogar, Maracaibo); al Norte, el núcleo de Las Matas y las grandes urbanizaciones (Club de Golf, Molino de la Hoz); al Oeste, el área de Monte Rozas, de reciente creación; y el eje, la N-VI, en cuyos extremos se localizan los dos primeros núcleos y en cuyos márgenes se conectan distintas promociones inmobiliarias, aunque desde finales de los ochenta se especializa en actividades terciarias.

Interpretación del proceso de diferenciación residencial del municipio de Las Rozas

La utilización de la vivienda sirve para explicar el proceso de diferenciación social y residencial, ya que las distintas tipologías de vivienda responden, de forma general, a los diferentes momentos de creación del espacio urbano que han tenido lugar en el municipio de Las Rozas.

El desarrollo urbano de Las Rozas y, por tanto, el proceso de diferenciación social y residencial es un hecho reciente. Las Rozas, como el resto de los municipios del Noroeste del Área Metropolitana Madrileña, mantuvo durante siglos una estructura urbana típica de núcleo rural, donde se asentaba una población dedicada a la explotación ganadera y agrícola. A comienzos del siglo XX, y como consecuencia de la creación de una Estación de clasificación de la línea Norte del ferrocarril, surge el núcleo de Las Matas, originándose un barrio ferroviario. Sin embargo, el núcleo de Las Rozas continuó siendo fundamentalmente rural. Tras la guerra civil, el núcleo quedó destruido y reconstruido parcialmente por la Dirección General de Regiones Devastadas.

1. Centro

2. Las Matas

3. El Abajón

4. La Estación

Figura 6. Tramas urbanas de los elementos básicos de la estructura residencial de Las Rozas (I).

En plena posguerra, comienzan tímidamente las primeras fases de desarrollo urbanístico, localizadas en torno al apeadero del ferrocarril de Las Matas. Se trata de un asentamiento de viviendas unifamiliares típicamente serranas. Sin embargo, habrá que esperar hasta mediados de la década de los sesenta para contemplar el despegue inicial de la transformación del municipio. En estos años, se empiezan a promover una serie de urbanizaciones al Oeste de la carretera N-VI, entre ésta y el río Guadarrama, en uno de los parajes más interesantes desde el punto de vista paisajístico.

5. Punta Galea

6. Urbanizaciones del norte

7. La Chopera

8. Monterrozas

Figura 7. Tramas urbanas de los elementos básicos de la estructura residencial de Las Rozas (II).

Estas actuaciones se localizan fundamentalmente sobre grandes fincas rústicas al amparo de la Ley de Suelo de 1956, aprovechando la flexibilidad de su normativa que permitía realizar actuaciones en suelo rústico, siempre que se cumplieran ciertas condiciones. Esto dió lugar a la promoción de una serie de urbanizaciones de muy alto standing, con un desarrollo típico de vivienda en gran parcela, de tal manera que se cumpliesen las condiciones de la Ley. De esta forma surgieron numerosas urbanizaciones: Molino de la Hoz, La Chopera, Club de Golf, Nuevo Club de Golf, etc., todas ellas de vivienda unifamiliar de gran lujo, fragmentando el sector Norte del término en grandes bandas irregulares, muy poco integradas urbanísticamente en el municipio. El desarrollo de estas

urbanizaciones ha sido desigual: así, mientras que Molino de la Hoz, Club de Golf y La Chopera tienen un nivel de consolidación aceptable, en el resto su ocupación es muy irregular.

A partir de los años setenta, y fundamentalmente en los ochenta, comenzó un desarrollo urbanístico que se correspondía con un tipo de demanda constituida principalmente por clases medias profesionales para viviendas de residencia permanente, y con una serie de características de calidad y servicios (piscinas, jardines, tenis...), pero sin llegar al alto standing de las urbanizaciones del Norte del término. Este tipo de actuación urbanística se produjo al amparo del Plan Ambros: plan de Casco y Ensanche, que permitió una serie de actuaciones salpicadas, posibilitando densidades bastante altas y tipologías fundamentalmente colectivas. Al mismo tiempo que surgían estas nuevas áreas de crecimiento, se produjo en el casco antiguo un proceso de remodelación de antiguos chalets y viviendas rurales, siendo sustituidos por edificaciones más densas, localizadas en torno a los principales ejes del mismo.

Este plan trajo consigo un nuevo tipo de promociones inmobiliarias más densas y más próximas al núcleo urbano más antiguo. Se crearon los diversos ensanches del centro, entre los que cabe destacar por sus dimensiones "El Abajón". Un tercer tipo de actuaciones de este periodo fue la implantación de centros terciarios (oficinas, comercio y servicios) en las márgenes de la N-VI y que son los pioneros de lo que hoy es un corredor terciario, que se inicia en Aravaca (Madrid) y termina en el kilómetro.26 de la N-VI.

El Plan General de 1988 asumió el modelo urbano existente en el momento de su redacción, que quedaba definido como el "correspondiente a una ciudad extensiva con grandes desarrollos de viviendas unifamiliares", "modelo de continuo urbano disperso dentro de una estructura eminentemente residencial". El Plan, redactado en plena crisis económica, limitó el crecimiento a un techo máximo de viviendas y el desarrollo de suelo residencial se concentró, fundamentalmente, en la construcción de algunas urbanizaciones de vivienda unifamiliar, aislada y adosada, en la zona de Monte Rozas.

El Plan actual vigente (1994) ha optado, claramente, por un cambio tipológico hacia el bloque plurifamiliar. La oferta de viviendas en Las Rozas ha sido tradicionalmente selectiva, predominando, al inicio del desarrollo de la ciudad, la vivienda de alta calidad y gran superficie en parcela aislada. En una segunda época (década de los ochenta), cubierta la demanda de "hotelitos", las grandes dimensiones y altas calidades han dado paso a las viviendas unifamiliares en parcela mínima y altura máxima, y calidades propias de edificio plurifamiliar (los soñados y después denostados "chalets en hilera" o como se les suele llamar "bloques tumbados". Coincidiendo con la revisión del Plan General, nos adentramos en una tercera etapa de promoción de viviendas, en las que se prevé un cambio tipológico, que dará mayor protagonismo a la vivienda de tamaño medio y pequeño, en bloque plurifamiliar.

4. Conclusiones

La forma tradicional de obtener los datos con que trabaja la Geografía Humana, por definición y posterior agregación de unidades administartivas, de escaso significado geográfico, limita la posibilidad de su empleo en el tratamiento de problemáticas socioespaciales determinadas. Desde esta perspectiva, surge la necesidad de definir metodologías, que sin gran dilapidación de recursos, permitan el análisis territorial con unidades espaciales más específicas y representativas.

La utilización de un SIG, como medio de trasferir la información socioterritorial contenida en un mosaico de unidades censales, a otro de promociones unitarias de vivienda, se ha revelado como una herramienta de gran interés en la interpretación y descripción de la estructura residencial de un determinado territorio urbano. La reconstrucción del proceso de diferenciación social se favorece, al integrar, las unidades espaciales empleadas, diversas variables de alto contenido explicativo: tipología unitaria, idéntico momento de desarrollo urbano, carácter social homogéneo, etc.