

## El territorio urbano y la vivienda como un negocio: el caso de Aranjuez

Urban territory and housing as a business: The case of Aranjuez

**Marcos García Moya**

Universidad Autónoma de Madrid  
garciamoyamarcos@gmail.com

---

**Resumen.** El objetivo de este ensayo es reflexionar sobre cómo el territorio urbano y la vivienda se han convertido en un negocio, y cómo se proyecta en el espacio geográfico esta realidad. Entiendo que el origen de esta dinámica se produce con la Revolución Industrial, que se tradujo en un intenso desarrollo urbano bajo los preceptos de la planificación. Este nuevo modelo de hacer urbanismo conlleva la ganancia de plusvalías para los agentes involucrados, lógica que ha convertido el territorio urbano en una gran oportunidad de negocio, alcanzando su máximo exponente con la burbuja inmobiliaria acontecida en España. Como caso práctico de mi análisis, he elegido la ciudad de Aranjuez. Aquí he estudiado tanto la polarización social, como el contraste entre las distintas formas de hacer urbanismo que en su territorio urbano han existido, donde el barrio de La Montaña supone un importante exponente del fracaso de la burbuja inmobiliaria. Finalmente, he elaborado propuestas orientadas a hacer urbanismo mejor y más sostenible en el futuro.

**Abstract.** The purpose of this essay is to reflect on how urban territory and housing have become a business and how this reality is projected on geographic space. I believe that this dynamics originated in the Industrial Revolution, which transformed it into intense urban development under the precepts of planning. This new model of urbanism leads to added value gains for the agents involved, a logic which has converted urban territory into a huge opportunity for business, reaching its maximum example with the real estate bubble in Spain. As a practical case for my analysis, I have chosen the city of Aranjuez, studying both social polarization and the contrast between different forms of urbanism which have existed in its territory, where the neighborhood of La Montaña is an important example of the real estate bubble's failure. And finally, I have drafted some proposals directed at a better, more sustainable form of urbanism for the future.

**Palabras clave.** Planificación; plusvalías; burbuja inmobiliaria; urbanismo descontrolado.

**Keywords.** Planning; added value; real estate bubble; uncontrolled urbanism.

**Formato de citación.** García Moya, Marcos (2018). *El territorio urbano y la vivienda como un negocio: el caso de Aranjuez*. URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales, 8(2), 101-106. [http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/garcia\\_moya](http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/garcia_moya)

**Recibido:** 23/05/2018; **aceptado:** 17/10/2018; **publicado:** 07/11/2018  
**Edición:** Almería, 2018, Universidad de Almería

---

A lo largo de la historia, la sociedad humana ha mantenido una constante evolución, por tanto, han ido cambiando factores como su legislación, sus costumbres, sus modos de producción, y también su forma de hacer urbanismo.

En mi trabajo de fin de grado (García Moya, M., 2017), estudié el núcleo urbano de Aranjuez, y, durante mi máster en planificación y desarrollo territorial sostenible estudié otras ciudades, y un factor en común que encontré son los barrios de viviendas construidas recientemente, producto del actual modelo de urbanismo planificado, lo que me llevó a reflexionar sobre su origen e idoneidad.

Me di cuenta de que en esos barrios abundaban las viviendas vacías y las deficiencias producto de una mala planificación en su desarrollo, lo que me llevó a preguntarme si el actual modelo de urbanismo sigue criterios de racionalidad y eficiencia, o si se centra en explotar la generación de dinero originado por la construcción urbana.

### Desde el siglo XIX: una nueva forma de hacer urbanismo

Durante el S. XIX sucedió la revolución burguesa, usaron la crítica desarrollada por el moderno pensamiento filosófico, y la fuerza de las masas de pobres y trabajadores que apoyaron su lucha, asentándose como nueva clase dominante y generando una poderosa clase de propietarios de suelo.

Aquello coincidió con la Revolución Industrial, que supuso grandes crecimientos demográficos y económicos en las ciudades, por ejemplo, en Londres se pasó de 2 685 000 a 5 685 000 habitantes entre 1850 y 1900 (Manuel Herce, 2013). En este contexto, las ciudades empezaron a crecer bajo un nuevo modelo de urbanismo planificado, e impulsados por las mejoras en las redes de transporte y las innovaciones arquitectónicas, se produjeron inmensos desarrollos en los territorios urbanos.

Estas políticas incluían una notable polarización social, que se puede apreciar en el plano urbano. Para la burguesía se hicieron agradables barrios de planificación urbana bien elaborada, como el barrio de Salamanca en Madrid, desarrollado con plano ortogonal, viviendas unifamiliares, y equipamientos como agua corriente y cuarto de baño<sup>1</sup>. Para el proletariado, en cambio, se desarrollaron insalubres jaulas urbanas de condiciones de vida infrahumanas. No en vano la llamaron “la ciudad de la muerte”, denominación que se le dio a finales del S. XIX por las elevadas tasas de mortalidad, muy por encima de las que se daban en otras capitales europeas. Llama la atención que fuera al contrario cuando se trataba de clases sociales altas (Rafael Huertas, 2002).

En el paisaje urbano se aprecia esta dualidad social, los barrios obreros muchas veces son desarrollados para construir viviendas deprisa y sin una buena planificación, el resultado suele ser un paisaje urbano de escaso valor, problemas sociales, déficit de equipamientos, y baja calidad de vivienda.

En este nuevo modelo de urbanismo, el desarrollo de viviendas es el actor principal, es un derecho fundamental, pero también un activo económico, y es esta segunda faceta la que adquiere más importancia, la obtención de plusvalías lo más altas posibles suele ser el fin principal de su construcción.

Los principales agentes implicados en los crecimientos urbanos son las empresas constructoras, las administraciones públicas, los propietarios de suelo, y el sector financiero. Aquel con algo de poder tiene interés en que la vivienda y el territorio sigan siendo un negocio, por eso no se regula la especulación y se construyen viviendas innecesarias sin utilidad social, es la gallina de los huevos de oro, y todos quieren los mayores incrementos posibles.

### **El “boom” inmobiliario, causas y consecuencias**

El modelo de urbanismo planificado que se originó en el S.XIX se mantuvo a lo largo de los años, la generación de plusvalías como consecuencia de la construcción de viviendas fue y sigue siendo una importante fuente de riqueza no solo para particulares, también para las administraciones públicas, pero en España esta insaciable búsqueda de incrementos perdió el control en un acontecimiento reciente que supuso el origen de una profunda crisis económica, el conocido como “boom” inmobiliario.

La burbuja inmobiliaria acontecida en España es la máxima expresión reciente del urbanismo como gran oportunidad de negocio. Julio Vinuesa (2013) señala correctamente que sería un error hablar de ella como un “*tsunami*”, pues no se trata de ningún fenómeno natural e imprevisible, es el resultado de muchas décadas alimentando un modelo devorador de territorio sin importar las consecuencias, y que perdió el rumbo en una etapa de crecimiento urbano descontrolado y carente de cualquier lógica que no fuera la búsqueda de plusvalías lo más altas posibles.

Tuvo su origen en 1998, con la nueva Ley de Suelo impulsada por el gobierno del entonces presidente José María Aznar. Se resumía en que todo suelo sin protección legal era susceptible de ser urbanizado, con un gobierno neoliberal al mando del país era el contexto idóneo para convertir el territorio urbano en una oportunidad perfecta para enriquecerse con la construcción urbana, en su mayoría de viviendas, descaradamente desarrolladas para obtener incrementos cada vez mayores, parafraseando al ensayista polaco Ryszard Kapuściński:

Cuando descubrieron que el crecimiento urbano era un negocio, las buenas prácticas de gestión del territorio y de la ciudad dejaron de ser importantes.

Durante este “boom”, la construcción de viviendas y la especulación estaban descontroladas. Los datos de la Sociedad de Tasación indican un excedente de 200 000 viviendas cada año. En la media nacional, el

---

<sup>1</sup> Diehl Busch, M<sup>a</sup> Dolores. El Barrio de Salamanca. <http://www.madridvillaycorte.es/barrio-salamanca.php>

precio medio de la vivienda pasó de 1089€/m<sup>2</sup> a 2905€/m<sup>2</sup> de 1998 a 2007; como referencia, entre los años 1990 y 1998 la subida fue de 174€<sup>2</sup>.

La competitividad territorial y el empresarialismo urbano estaban totalmente fuera de control, el incumplimiento de cualquier ley o principio moral referente al suelo como recurso valioso y limitado estaba a la orden del día, se había dado rienda suelta a un modelo urbano devorador del territorio con nefastas consecuencias sobre el propio territorio, la sociedad, el medioambiente, la calidad de vida, etc.

No parecía importar cuánto daño se estaba haciendo con un modelo claramente insostenible, pensado únicamente para la obtención de grandes riquezas, en palabras de Julio Vinuesa (2013, p. 103):

Es a eso a lo que algunos venimos llamando “corrupción del urbanismo” que, sin necesidad de infringir la legalidad, como la corrupción urbanística, ha hecho que el planeamiento urbanístico haya dejado de ser una garantía de racionalidad territorial y de defensa del interés general para convertirse en un instrumento institucional que otorga seguridad jurídica al servicio de intereses económicos particulares.

Todo ello contó con la complicidad de los poderes públicos, que lo permitieron y en ocasiones se lucraron con ello, y con el beneplácito de la mayoría de ciudadanos que vieron esta dinámica como sinónimo de desarrollo y progreso, posible debido a la ausencia de una profunda cultura del territorio. La falta de voluntad de los poderes públicos de frenar esta locomotora hacia ninguna parte queda bien explicada en palabras del entonces presidente de España, José Luis Rodríguez Zapatero<sup>3</sup>:

El crecimiento rápido en épocas de bonanza es muy difícil de parar, toda la sociedad participa. Cuando en tantos ayuntamientos en España el suelo multiplicaba su valor por 20 y se convertía casi en petróleo, vete tú a decirle a un pueblo que no construya más.

Finalmente, este modelo colapsó, coincidiendo con una crisis financiera, provocando una profunda crisis económica. Fernando Gaja i Díaz (2013) define esta crisis como “muerte por exceso de éxito”, únicamente el que han obtenido todos los agentes implicados en la burbuja inmobiliaria con ese dinero generado por una desmesurada y disparatada construcción urbana, principalmente de viviendas, muchas de ellas innecesarias y actualmente sin vender.

Hablamos de un *stock* de edificios de uso residencial vacíos de cerca de un millón. La cifra varía en cientos de miles según qué fuente se consulte; son imprecisiones producto de la opacidad del mercado inmobiliario. Julio Vinuesa (2013, p. 106) señaló acertadamente:

A la mayor construcción de vivienda de la historia, con el menor crecimiento de demanda por efecto de la demografía, incomprensiblemente, le corresponde un aumento de los precios, o lo que es lo mismo, agravamiento de las dificultades para ejercer el derecho a una vivienda. Se ha utilizado mal el suelo y la especulación ha campado a sus anchas.

Este camino a ninguna parte existe porque los agentes implicados no buscan un futuro mejor sino un presente más rentable (Julio Vinuesa, 2013), y este tipo de actuaciones movidas por la codicia producen problemas muy difíciles de revertir, pues todo ello supone un triple coste: El de construcción que supone importantes inversiones; luego los costes de mantenimiento, mayores si no se siguieron criterios adecuados de racionalidad y sostenibilidad; y el alto coste económico y social que supondría revertir los efectos de tan mala planificación urbana; incluso dejarlo estar tendría un importante coste.

Además de una profunda crisis económica, esta experiencia nos ha dejado terribles impactos sobre el territorio y el medioambiente, paisajes urbanos en ocasiones abandonados como el barrio de La Montaña, en Aranjuez, y una ciudad caótica y difusa cuya construcción sin criterios de racionalidad y sostenibilidad es la causante de importantes costes económicos, ambientales y sociales.

<sup>2</sup> Fuente: Sociedad de Tasación.

### **Aranjuez: errores que se cometieron**

El municipio de Aranjuez es un buen ejemplo de cómo el territorio se ha convertido en un negocio, y de cómo esa lógica ha corrompido las ciudades y la planificación territorial. Aquí la burbuja inmobiliaria tuvo un fuerte impacto, es llamativo que coincidiera con casos de corrupción urbanística como la del gobierno del alcalde José María Cepeda (Partido Popular)<sup>4</sup>.

El barrio Centro es la ciudad original de Aranjuez. Desarrollado bajo planteamientos ilustrados con un plano urbano ortogonal muy bien cuidado, cuyas calles están orientadas hacia el Palacio Real, el elemento más importante, considero que la calidad estética de su paisaje urbano es excelente, un ejemplo de que en urbanismo se pueden crear proyectos muy interesantes.

El barrio de Nuevo Aranjuez, en cambio, es un ejemplo de lo que sucede cuando los crecimientos urbanos se desarrollan de forma inadecuada. Se trata de un ensanche que comenzó a desarrollarse en los años cincuenta en una superficie pequeña. Aquí las calles son estrechas y el plano urbano caótico. En conjunto se trata de un desastre urbano.

El barrio de Las Aves, desarrollado en los años setenta está formado por rectángulos contenedores de gente, representa un paisaje urbano de escaso valor y actualmente abandonado por las instituciones públicas, sus vecinos reclaman limpieza y mayor presencia policial.

La ciudad de Aranjuez ya empezaba a ser un mosaico de barrios con distintas características, pero fue con la burbuja inmobiliaria cuando el crecimiento urbano y la especulación perdieron el control, las perspectivas de creación de vivienda de entonces no se ajustaban ni de lejos a las proyecciones demográficas.

El barrio de AGFA es la imagen perfecta del colapso de la burbuja inmobiliaria, por cómo quedó deshabitado e inacabado. También aparecen planos urbanos caóticos y de planificación muy deficiente, como son los callejones interiores del barrio Foso-Moreras, formados por grandes bloques de pisos con un trazado callejero impracticable.

En Aranjuez se pueden encontrar desastres urbanos por todas partes. El barrio Centro como ciudad original ya solo es una pequeña porción de todo su territorio urbano, que se ha extendido y desparramado devorando cuanto ha podido, algo que se aprecia en dos barrios construidos a pesar de las dificultades topográficas. Hablo de los barrios El Mirador y Ciudad de las Artes, aunque en este segundo caso el resultado fue un agradable barrio con viviendas adosadas, que contrasta con los bloques de pisos destinados a la población con menor poder adquisitivo de barrios como Las Aves o Foso-Moreras. Es la polarización social proyectada en el territorio urbano arajovense.

Aranjuez transmite la imagen del modelo de urbanismo actual, que supone una presión brutal del crecimiento urbanístico sobre el territorio, desigualdad social por barrios, ciudades desparramadas, difusas y de estructura interna desconectada, y la dualidad “viviendas vacías y gente sin vivienda”. A fecha de 2011, casi el 17% de las viviendas del municipio permanecían vacías<sup>5</sup>.

Pero el desastre urbano más llamativo que aparece en Aranjuez es el periférico barrio de La Montaña, una urbanización de viviendas al norte de la ciudad alejada del núcleo urbano principal. Se construyeron viviendas unifamiliares y se mejoró el proyecto con un campo de golf, un casino y un nuevo hospital, todo ello en un contexto de empresarialismo urbano sin sentido.

---

<sup>3</sup> Petit, Quino (2009). “La crisis parecía un aterrizaje suave y ha sido un ‘ateriza como puedas’”. El País. [https://elpais.com/diario/2009/06/27/espana/1246053607\\_850215.html](https://elpais.com/diario/2009/06/27/espana/1246053607_850215.html)

<sup>4</sup> Antonio Hernández, J. (2004). El ex alcalde de Aranjuez, imputado por prevaricación y delitos urbanísticos. El País. Sitio web: [https://elpais.com/diario/2004/11/14/madrid/1100435055\\_850215.html](https://elpais.com/diario/2004/11/14/madrid/1100435055_850215.html)

<sup>5</sup> Fuente: Banco de datos municipal ALMUDENA.

A pesar de las altas expectativas generadas el resultado final fue un desastre, un barrio abandonado y con muchas viviendas sin desarrollar. Aquí la euforia urbanística condujo al naufragio, el ayuntamiento de Aranjuez tiene que cargar ahora con los costes sociales y económicos de este núcleo deshabitado.

### **Propuestas para una reorientación del urbanismo**

El modelo de urbanismo actual es insostenible desde el momento en que percibe el territorio como un negocio y no como un valioso recurso imprescindible y limitado, creando ciudades compuestas por barrios con morfologías y características distintas, donde queda reflejada la lucha de clases. Es imprescindible un cambio de mentalidad para futuros crecimientos urbanos; de ahí mis tres recomendaciones de actuación:

- Reparar el daño causado. El desastre generado por las deficientes y muchas veces innecesarias construcciones urbanas ya no se puede deshacer, es momento de valorar si conviene derribarlas, esperar a que el mercado pueda absorberlas, ejecutar una reforma o reconvertirlas. El empresarialismo urbano ha generado núcleos urbanos de enorme extensión y complejidad, difíciles de cohesionar y gestionar, es necesario promover mecanismos para una ciudad más compacta y unida.

- Una nueva cultura del territorio urbano. Habiéndose abandonado los criterios de racionalidad territorial y desarrollo sostenible, vale la pena rescatar un texto del Manifiesto por una Nueva Cultura del Territorio (VV. AA., 2006):

Una nueva cultura del territorio, que apueste por la creación de territorios inteligentes, que evite los excesos privados en beneficio de la colectividad y haga prevalecer los valores de la sostenibilidad, la eficiencia funcional y la equidad social.

Cada pequeña porción de suelo en la que se vaya a construir debería tener detrás un exhaustivo y cuidadoso análisis. La planificación y desarrollo territorial sostenible ha de ser una prioridad, y no un catálogo de buenas intenciones. Y sin duda, el paisaje urbano ha de ser la base principal en los futuros crecimientos, algo que explican los autores Rafael Mata y Santiago Fernández (2003):

En este ámbito de la planificación estratégica surge el paisaje como fuente de conocimiento para desarrollar una ordenación sostenible del territorio. En los paisajes se concreta lo natural y lo cultural y permiten identificar los cambios recientes en los territorios.

- Participación ciudadana. La ciudadanía debe luchar por tener la ciudad que quiere, que la sociedad perciba la ciudad y el territorio como algo suyo, que tomen las riendas del urbanismo para alcanzar la mayor calidad de vida posible y tener asegurada una vivienda digna y adecuada, lo señala muy bien Casilda Cabrerizo (2008):

Una idea básica es que nadie conoce mejor acerca de su ciudad o su entorno que el que la vive. Por lo tanto, un planeamiento que recoja información de abajo a arriba, tiene más posibilidades de acercarse a una realidad urbana más acorde con las necesidades de los ciudadanos.

El principal escollo que hay que superar para fomentar la gobernanza se encuentra en las administraciones públicas. Casilda Cabrerizo señala a la mayoría de políticos por considerar las políticas de participación ciudadana como un escollo, pues buscan ejecutar sus acciones de la manera más rápida y simple, sólo consultando a la ciudadanía para lograr mayor legitimidad. El camino fácil no siempre es el idóneo.

### **En conclusión**

Este ensayo es el resultado de una reflexión desde la perspectiva geográfica sobre el modelo de urbanismo y cómo hemos llegado a esta situación. El objetivo es que sirva de reflexión crítica, tanto para la sociedad como para administraciones públicas e intereses privados.

Se ha mantenido hasta ahora un modelo que es insostenible. Esa insaciable búsqueda de plusvalías cada vez mayores genera graves problemas, algo que quedó de manifiesto tras la burbuja inmobiliaria, referente de lo que sucede al dar rienda suelta a este modelo inviable.

Los errores cometidos ya tienen sus consecuencias sobre el territorio y la sociedad. Por tanto, espero que este ensayo sirva de crítica constructiva, enfocada a buscar un nuevo modelo de urbanismo que evite volver a cometer los mismos errores, que trate de poner los criterios de racionalidad y eficiencia por encima de la codicia y el empresarialismo urbano.

## Bibliografía

- Cabrerizo Sanz, Casilda (2008). Ciudades de territorios metropolitanos: hacia un catálogo de paisaje de Getafe. Presentado en el *X Coloquio Internacional de Geocrítica*. Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo. <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/366.htm>
- Díez de Baldeón, C. (1986). Barrios obreros en el Madrid del S. XIX: ¿solución o amenaza para el orden burgués? En Luis Enrique Otero Carvajal y Ángel Bahamonde Magro (eds.), *Madrid en la sociedad del siglo XIX. Vol. I: la ciudad y su entorno. Madrid, centro de poder político. Poder económico y élites locales* (pp. 117-134). Madrid: Comunidad de Madrid y Revista Alfoz.
- García Moya, Marcos. (2017). Grado en Geografía y Ordenación del Territorio, Universidad Autónoma de Madrid. Trabajo de Fin de Grado: *La acción y gestión política en el territorio de Aranjuez y sus efectos sobre la dimensión socioeconómica*.
- Herce, Manuel (2013). *El negocio del territorio. Evolución y perspectivas de la ciudad moderna*. Madrid: Alianza.
- Lucio Gil, Antonio (2018). *Cambio climático. El planeta atormentado*. [https://www.eldiario.es/sociedad/escenario-jugamos-futuro\\_0\\_756624442.html](https://www.eldiario.es/sociedad/escenario-jugamos-futuro_0_756624442.html)
- Huertas, Rafael (2002). *Vivir y morir en Madrid: La vivienda como factor determinante del estado de salud de la población madrileña (1874-1923)*. *Asclepio*, 54(2), 253-276.
- Mata, R.; Fernández, S. (2003). Paisaje y ordenación del territorio: propuesta para el paisaje del área metropolitana de Murcia. Presentado en el *IV Congreso Internacional de Ordenación del Territorio*. Fundicot, Universidad de Zaragoza.
- Observatorio Metropolitano de Madrid. (2013). *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Varios Autores (2006). *Manifiesto por una Nueva Cultura del Territorio*. Barcelona: AGE y Colegio de Geógrafos. <https://www.geografos.org/manifiesto-por-una-nueva-cultura-del-territorio/>
- Vinuesa Angulo, Julio (2013). *El festín de la vivienda. Auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Madrid: Díaz & Pons.



Los textos publicados en esta revista están sujetos –si no se indica lo contrario– a una licencia de [Atribución CC 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Usted debe reconocer el crédito de la obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede compartir y adaptar la obra para cualquier propósito, incluso comercialmente. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por el uso que hace. No hay restricciones adicionales. Usted no puede aplicar términos legales ni medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier uso permitido por la licencia.