

# Concentración espacial de la propiedad de la tierra, megaproyectos inmobiliarios y transformación del paisaje: caso Valdeluz

E. I. PRADA LLORENTE

Dr. Arquitecto. Departamento de Arquitectura. Universidad de Alcalá

**RESUMEN:** El presente trabajo investiga la sucesión histórica sobre la concentración y titularidad de la propiedad de la tierra, como uno de los fundamentos para el surgimiento en los últimos años de megaproyectos inmobiliarios. El desarrollo gráfico según datos catastrales y del Registro de la Propiedad, supone un análisis básico por el valor explicativo que sobre las transformaciones del paisaje, del territorio, la organización del espacio y la generación de ciudad dispersa, se están dando en la actualidad. El megaproyecto inmobiliario “ciudad Valdeluz”, cómo se configura morfológicamente en el territorio que ocupa, el ámbito en el que surge esta gran operación territorial que emerge de nuevas sobre una gran propiedad rústica recalificada, a la que se asocia una estación del tren de alta velocidad, AVE, en mitad del campo, constituye el objeto de este artículo. El nuevo desarrollo inmobiliario tendrá un tamaño similar al de Teruel (con 30.000 habitantes), tendiendo a integrarse en la metaciudad Madrid como una extensión más de ésta, estableciéndose como uno de los ejemplos que explica la contradicción del modelo disperso de urbanización actual: limitado crecimiento de la población frente al desarrollo exponencial del espacio urbanizado.

**DESCRIPTORES:** Propiedad de la tierra. Megaproyectos inmobiliarios. Ciudad dispersa. Transformación del paisaje.

## 1. Introducción

El territorio supone un bien no renovable y limitado, una realidad compleja con valores ecológicos, culturales y patrimoniales, motivo por el cual debe ser analizado integralmente como si de un sistema se tratara, para cuyo conocimiento es necesario, analizar diacrónicamente además de su función

social y ecológica, la propiedad inmobiliaria urbana y rústica.

Los megaproyectos de promoción inmobiliaria en los que la clave del negocio es comprar o disponer de suelo rústico y conseguir reclasificarlo como urbano, añadiendo con este simple hecho varios ceros a su valor, han acentuado el modelo de edificación difusa o dispersa, en

Recibido: 22.01.2009; Revisado: 11.09.2009  
e-mail: esther.prada@telefonica.net

Agradezco a mi alumno de Arquitectura durante el curso 2007-2008 en Segovia, Ángel Martínez Pérez, la elaboración de fotografías y gráficos tratados con medios informáticos, así como la ayuda prestada durante el proceso de investigación realizado para la elabora-

ción de este texto. También agradezco a José Manuel Naredo las observaciones realizadas para la mejor comprensión del texto. Así como a José Manuel Mangas, la localización de la clasificación de vías pecuarias del municipio de Yebeles. Y, a los evaluadores anónimos sus comentarios que han contribuido a mejorar el texto.

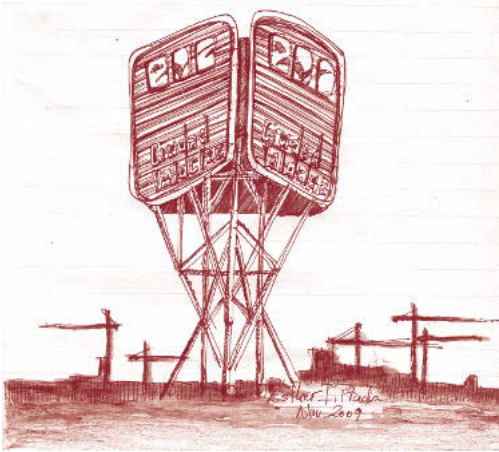


FIG. 1/ Valdeluz. Dibujo original

Fuente: PRADA, Noviembre 2009

el que las nuevas parcelas edificadas surgen a muchos kilómetros a la redonda de los centros urbanos, dependiendo únicamente de la voluntad y el poder de los propietarios para “desarrollar” esos suelos, calificando de “operaciones” a las nuevas intervenciones sobre el territorio (cfr. NAREDO, 2008). Esto produce como consecuencia que los antiguos barrios se hayan transformado en grandes concentraciones de bloques de vivienda, situando a España a la cabeza de Europa en consumo de cemento, en 2007 superó los sesenta millones de toneladas, lo que supone más del doble que Francia, que dispone de más población y territorio (cfr. NAREDO, 2008 y 2009).

Poniendo como ejemplo el caso de Madrid, respecto a la ocupación de su suelo, la ciudad metropolitana ocupaba en 1960 poco más de 10.000 hectáreas para 2,3 millones de habitantes con una densidad de 222 habitantes por hectárea y en 1980, la ocupación de suelo se había multiplicado por 3, pasando a algo más de 30.000 hectáreas para 4,4 millones de habitantes disminuyendo la densidad a 144 habitantes por hectárea. En los últimos 20 años el crecimiento demográfico se detuvo ya que en 1999 Madrid contaba con 4,7 millones de habitantes, pero la ocupación creció hasta 48.000 hectáreas bajando la densidad total a 99 habitantes por hectárea (cfr. ARIAS, 2002).

Se rompe por tanto el carácter local de la ciudad y se crea una nueva organización espacial, la región urbana, consecuencia del proceso de globalización. La región urbana implica que lo urbano no se puede reducir a la escala municipal, “el modelo municipalista que tiene indudables ventajas, tiene el problema desde el punto de vista territorial de la acumulación de visiones fraccionarias” (cfr. GARCÍA-BELLIDO, 2004).

En este sentido la región urbana madrileña es expresión de un modelo territorial que busca el máximo beneficio sin tener en cuenta los efectos sociales y ambientales (cfr. SOLÍS, 2008), modelo de urbanización difusa que difumina las actividades humanas en el territorio, dilapidando los recursos naturales, produciendo la fragmentación del espacio y multiplicando el consumo de suelo y energía.

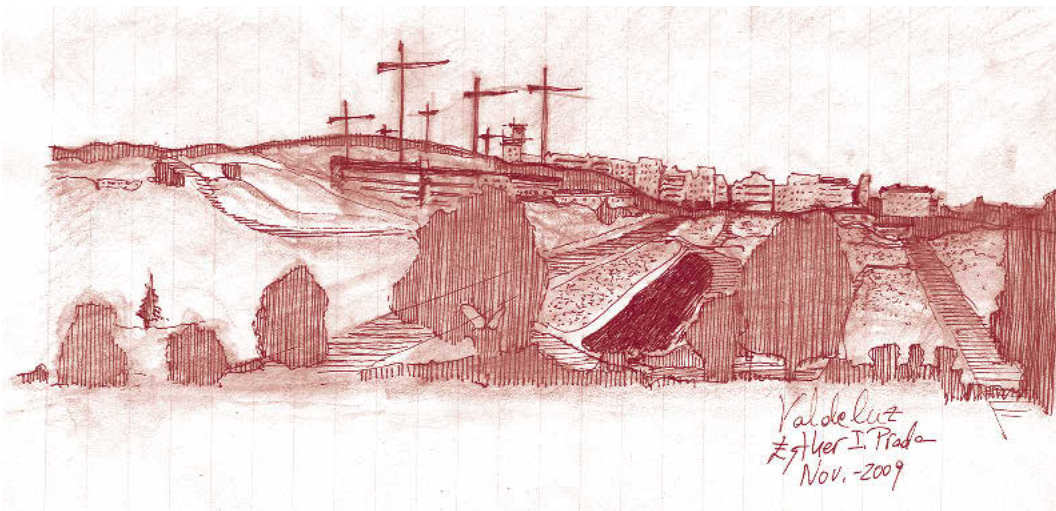


FIG. 2/ Valdeluz. Dibujo original

Fuente: PRADA, Noviembre 2009

El comportamiento evolutivo de la propiedad territorial es uno de los factores que explica y facilita la comprensión de la actual configuración espacial urbana dispersa, entendiendo ésta como ámbitos construidos que no tienen continuidad entre ellos y que formalizan una estructura periférica fragmentada en el territorio. El presente texto analiza de forma gráfica, el comportamiento evolutivo de la propiedad territorial desde principios del siglo XX, sobre el espacio ocupado en la actualidad por la denominada "ciudad Valdeluz" (Figs. 3 y 4).

Para esclarecer el papel de los grandes propietarios de suelo ante las expectativas de cambios de uso y, por tanto la importancia de dichos procesos, en la actual configuración del territorio, se elige el ámbito objeto de estudio por dos razones fundamentales; la primera porque el megaproyecto Valdeluz, perteneciendo a la provincia de Guadalajara, se integra en una de las áreas de influencia más altamente industrializadas de la Comunidad de Madrid, el Corredor del Henares, articulado en torno a la autopista A-2, que desborda ya los límites de esta comunidad autónoma, Madrid se sitúa como la quinta "mega ciudad-región policéntrica" del contexto europeo (cfr. SOLÍS, 2008); y en segundo lugar, lleva asociada una estación de AVE que no pasa por la ciudad de Guadalajara sino que la evita, haciendo una curva en el mapa, no entrando tampoco en las tierras de este municipio, sino en el enclave de otro más pequeño y fácilmente controlable, Yebes (con 214 habitantes en 2005), que alberga las fincas recalificadas al efecto. En el esquema se puede observar cómo la línea de tren de alta velocidad ejecutada describe una gran curva desde su salida en la estación de Atocha, discurriendo de forma paralela y a unos 10 Km de distancia respecto a la vía preexistente (FIG. 5). El papel jugado por las grandes superficies y sus propietarios en las posibles estrategias especulativas, ha sido favorecido entre otros aspectos por el desarrollo de megaproyectos inmobiliarios y la movilidad por vehículo privado, tal es el "caso Valdeluz".

Se procede a un estudio diacrónico de la transformación del paisaje fundamentado en la evolución de sus componentes territoriales, la estructura viaria y la propiedad de la tierra, en el ámbito espacial que actualmente ocupa Valdeluz, cuyo método fundamental es el seguimiento exhaustivo de la transformación de la antigua red caminera, así como las transformaciones habidas en la parcelación desde las primeras décadas del siglo XX hasta la actualidad, esclareciendo de forma gráfica dicha



FIG. 3/ **Vista aérea de la operación inmobiliaria Valdeluz**

Fuente: Presidente de la Asociación de vecinos Valdeluz, mayo 2008



FIG. 4/ **Imágenes de la operación inmobiliaria Valdeluz**

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

transformación en cuanto a la configuración espacial de los patrimonios, así como los procesos que explican su evolución, para de esta forma dilucidar el papel desempeñado por los titulares de la gran propiedad en la promoción inmobiliaria, gran propiedad entendida como gran superficie, más de 250 ha, aspecto o criterio inferido por diversos autores (cfr. SAEZ, 1987).

Según este planteamiento metodológico, para poder reflejar gráficamente los cambios acaecidos en el paisaje y evolución de la propiedad, se han utilizado, por un lado, fuentes de tipo registral que permiten el seguimiento evo-

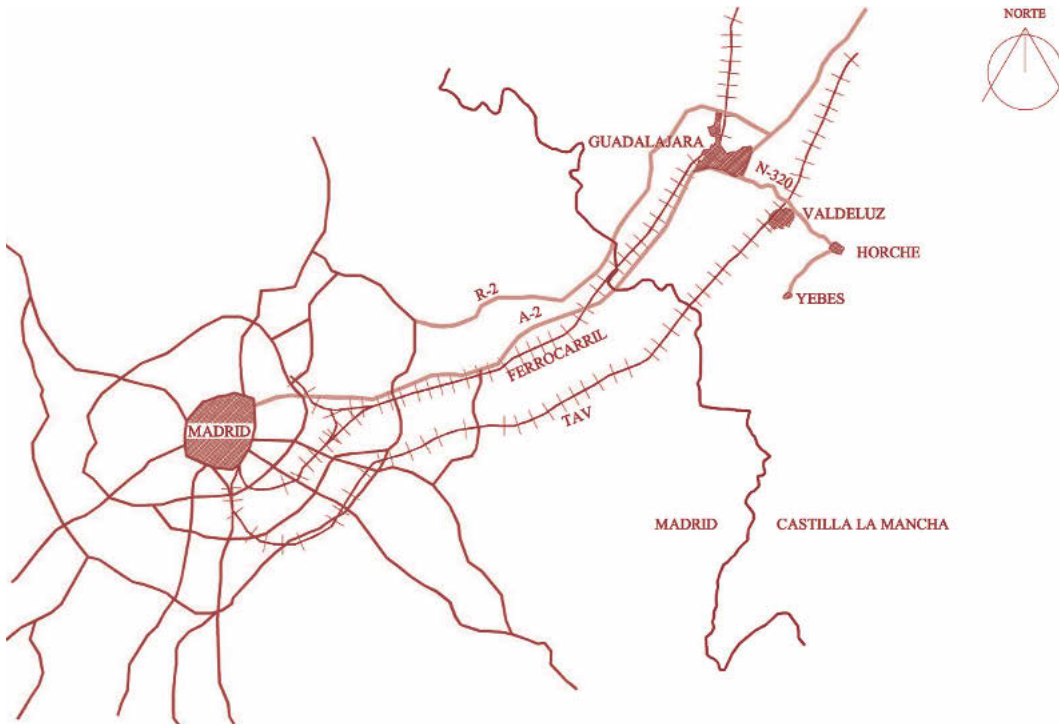


FIG. 5/ Ubicación de la "operación Valdeluz" en el entorno de la ciudad-región Madrid

Fuente: Dibujo de MARTÍNEZ, mayo 2008

lutivo de ésta y, por otro, fuentes de tipo fiscal como es el catastro y su cartografía básica.

La futura "ciudad Valdeluz" se encuentra situada junto a la N-320 y la estación de alta velocidad Guadalajara-Yebes. El proyecto se estructura en cuatro fases con un total de 9.500 viviendas, que acogerán entre treinta y cuarenta mil habitantes. Junto a la promoción de viviendas también se plantea la ejecución de un campo de golf y la construcción de otro tipo de dotaciones e infraestructuras, colegio, centro de salud, pasarelas, lago... etc., habiéndose entregado ya en 2006 las primeras viviendas.

## 2. Antecedentes: el despoblado de Alcohete y su patrimonio paisajístico preexistente

La promoción inmobiliaria "ciudad Valdeluz" se encuentra situada en la provincia de Guadalajara (FIG. 6), dentro del término municipal de la capital provincial, aunque el suelo que ocupa pertenece jurisdiccionalmente al municipio de Yebes, en el antiguo despoblado denominado

anejo de Alcohete (FIG. 7), que dista geográficamente 11 Km de Guadalajara, 9 Km de Yebes y 70 km de Madrid.

Ya en tiempos de Madoz, el anejo de Alcohete (ver FIG.8), que comprendía un coto redondo de 550 fanegas de monte, se encontraba incluido en dicho término jurisdiccional. Confinado por el Norte y Este por los montes de Guadalajara, por el Sur con el término de Horche y por el Oeste con Yebes, perteneció a los monjes jerónimos de Lupiana, que lo tenían para recreo y lo llamaban granja; fue enajenado entre 1820 y 1823 y permanece desde entonces como propiedad particular (cfr. MADDOZ, 1845-50).

Así mismo y en documentación planimétrica y altimétrica del año 1878 localizada en el Instituto Geográfico Nacional, se describe "Alcoete (anejo de Yebes)" con la siguiente,

"Nota: Este anejo enclavado dentro del término de Guadalajara, lo constituye tierras de labor y monte alto de roble.

La parte dedicada a la labor se siembra por añadas y se estercola, siendo el trigo y la cebada lo que comúnmente se emplea.





Fig. 6/ Provincia de Guadalajara. Situación de los municipios de Guadalajara y Yeves

Fuente: SITGU

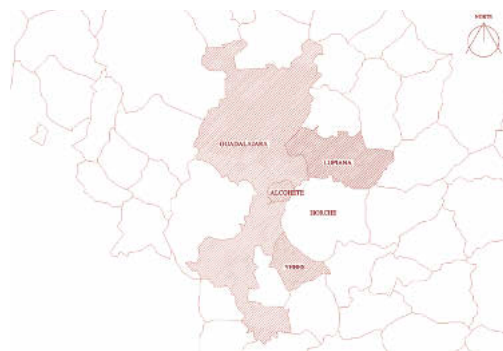


Fig. 7/ Ubicación del “anejo de Alcoete” entre los municipios de Guadalajara, Lupiana, Horche y Yeves. Fuente: EIEL-SITGU, Sistema de Información Territorial de la provincia de Guadalajara

Fuente: SITGU

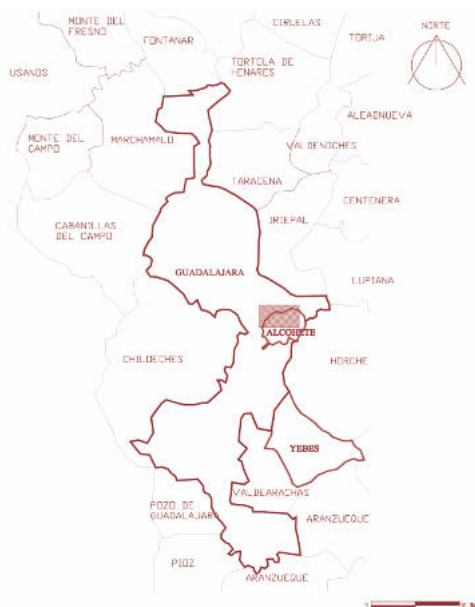


Fig. 8/ Situación del anejo de Alcoete en el municipio de Guadalajara

Fuente: SITGU

La parte dedicada a monte, tiene abundantes pastos y sus leñas se empeñan para ... (1) y carboneros.

La superficie en general se puede considerar como plana a excepción de la parte de monte que es bastante accidentada pronunciándose

<sup>1</sup> Los puntos suspensivos indican que la palabra o palabras incluidas en esta parte del texto, por falta de legibilidad no se han podido transcribir. Número de referencia

en una cuenca, que se denomina Valle de Alcoete, continuando hasta Valdarachas que aquí toma el nombre de Vega de Valdarachas, continuando esta manera hasta el Tajuña (ver FIG.9).

En el origen de dicho Valle, hay una magnífica fuente y sus aguas son de exquisita cualidad, siendo este sitio muy agradable por la frondosidad de los árboles que la rodean que elevándose sorprendentes álamos negros hacen impenetrables los rayos del sol.

La casa de Alcoete que es a la vez Vértica<sup>e</sup> de triangulación topográfica, perteneció al convento de los frailes de Lupiana, donde tenían su alquería y pasaban largas temporadas al frente de sus labores agrícolas. Es una magnífica casa, con grandes departamentos, tanto para granos como para ganados y se halla situada..., es de cal, piedra y ladrillo.

El único arroyo que hay es el que se forma de la fuente anteriormente dicha y éste se pierde...

Los caminos son todos de herradura, aunque por ellos transitan carros.

Está rodeado completamente de monte a excepción de la parte que limita con el término de Horche, en el cuál hay bastante caza menor.”

Según esta caracterización, se puede apreciar y valorar cuál era el patrimonio territorial existente con anterioridad a la operación inmobiliaria.

del documento: 389. Provincia de Guadalajara. Alcoete (Anejo de Yeves). Escala 1/25.000. Año 1878. Instituto Geográfico y Estadístico. Trabajos Topográficos.

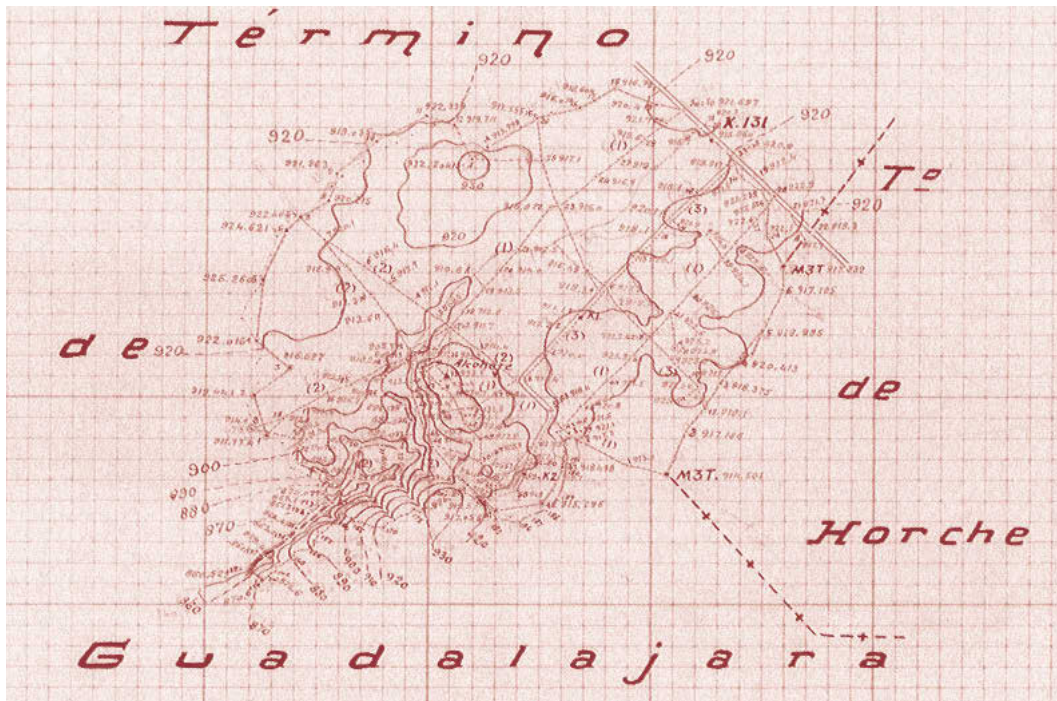


FIG. 9/ Altimetría de Alcoete. Año 1944. Fuente: Archivo Histórico del Instituto Geográfico Nacional

Fuente: IGN

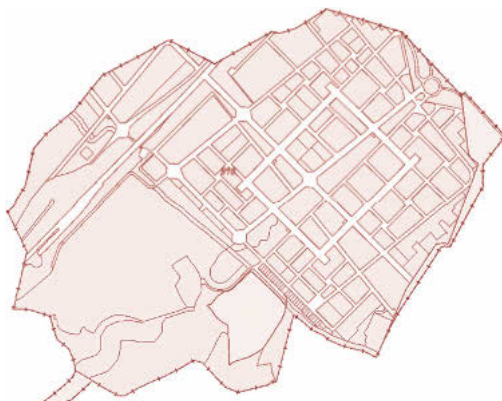


FIG. 10/ Ubicación del megaproyecto inmobiliario "ciudad Valdeluz" en el antiguo deshabitado de Alcoete

Fuente: Dibujo de MARTÍNEZ, mayo 2008

La concentración de este suelo rústico y su reclasificación al efecto, constituye uno de los principales factores para el surgimiento del megaproyecto "ciudad Valdeluz" (ver FIG.10). Investigando las razones históricas de la misma, se pone de manifiesto cómo la gran propiedad y el influjo ejercido por la capital sobre su entorno en origen rural, así como la visión especulativa de los propietarios, permiten explicar las últimas transformaciones de las periferias urbanas.

### 3. Análisis evolutivo del paisaje en Alcoete

#### 3.1. Trazado viario

La trama viaria, supone la primera estructura básica para la comprensión de la transformación del paisaje, entendiéndolo éste como construcción histórica del territorio. Seguir el paso de la evolución, desde el trazado de los caminos tradicionales, hasta las actuales infraestructuras viarias urbanas, resulta esclarecedor de dicho proceso que anula, uno de los aspectos más significativos de identificación local.

En este sentido y durante la primera década del s. XX, se confeccionan los primeros planos de la red caminera tradicional en casi todos los municipios españoles por parte del Instituto Geográfico y Estadístico. Sobre ellos posteriormente aparecerán las primeras divisiones catastrales en polígonos, gráficos que se denominarán pañoletas.

Estos planos recortados y pegados sirvieron de base para la realización de los mapas topográficos actuales 1: 50.000 del Instituto Geográfico Nacional.

El viario de Yebes y Alcohete, como gran parte de los caminos tradicionales españoles, se fundamenta en una red radial de tránsito pecuario (FIGS. 11 y 12) cuyos antecedentes como tal, en el presente caso, remiten a testimonios de los años 1835 a 1839 y a las informaciones del práctico nombrado por las autoridades locales, Ayuntamiento y Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos, según consta en el expediente de propuesta de clasificación de vías pecuarias existente para el término municipal de Yebes en cumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Vías Pecuarias de Diciembre de 1944 y con fecha 1 de Febrero de 1967.

Según dicha clasificación, Alcohete se encontraría atravesado en dirección NO-SE por la vía pecuaria, bien demanial inalienable, imprescriptible e inembargable (Ley 3/1995, de

23 de Marzo, de Vías Pecuarias) denominada Vereda de Alcohete, antiguo camino de Guadalajara a Horche, que cuenta con una longitud de 1.400 metros, una anchura de 20,89 metros y una superficie de 2 hectáreas, 92 áreas y 46 centiáreas (FIG. 13).

Dicho trazado se habría conservado sin modificar desde los citados informes (FIG. 14), lo que implica su existencia previa, hasta la década de los años treinta del pasado siglo, fecha en la que se construye un sanatorio para enfermos de tuberculosis, al que se asocia la ejecución de una carretera de acceso desde la de Guadalajara a Cuenca, que ya invade un tramo de la citada vía pecuaria (FIG. 15).

En 2003 se realiza el trazado del AVE y un año después, en 2004, se modifica la vía pecuaria de Alcohete para salvar las vías del



FIG. 11/ Red caminera del término municipal de Yebes . Escala 1:25.000. Año 1895. Fuente: Archivo Histórico del Instituto Geográfico Nacional

Fuente: IGN



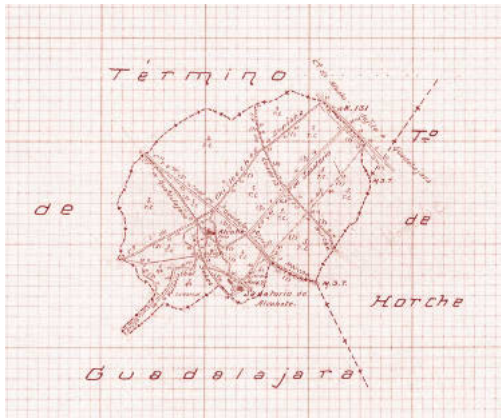


FIG. 12/ Red caminera del anejo de Yeves, Alcoete. Escala 1:25.000. Año 1944. Fuente: Archivo Histórico del Instituto Geográfico Nacional

Fuente: IGN



FIG. 13/ Vía pecuaria clasificada en Alcoete. Fuente: Sección Mesta. AHN

Fuente: IGN

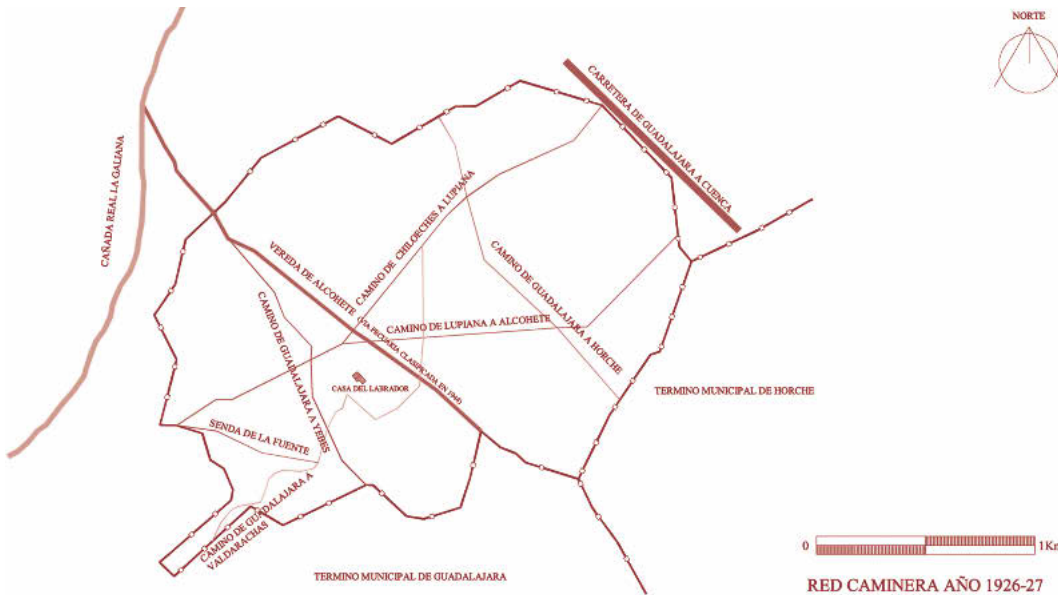


FIG. 14/ Trazado viario tradicional hasta la década de los años treinta del s. XX

Fuente: Dibujo de MARTÍNEZ, mayo 2008

tren, quedando el resto de la citada vía pecuaria, que separa la zona urbanizada del futuro campo de golf, así como la totalidad de la red caminera tradicional, absorbida por las calles de la nueva urbanización (FIG. 16).

Finalmente la situación futura del viario en el antiguo anejo de Alcoete, representada en los planos adjuntos, refleja cómo dentro de los límites de su término perteneciente al de Yeves surge el megaproyecto inmobiliario Valdéluz y por extensión, fuera del citado término, el viario perteneciente a la futura urbanización que se

ejecutará de acuerdo al planeamiento redactado al efecto, PAU aprobado en 2008, del término correspondiente a Guadalajara (FIG. 17), en el dominio de los mismos propietarios de Alcoete según se desarrolla a continuación.

Valdeluz ha despertado la iniciativa de otros ayuntamientos que, "aprovechando el tirón", plantean sus macro-urbanizaciones junto a aquélla; tal sería el caso de Horche, habiéndose puesto en marcha las obras de urbanización para la ejecución de la nueva "operación Monteluz" (FIG. 18).





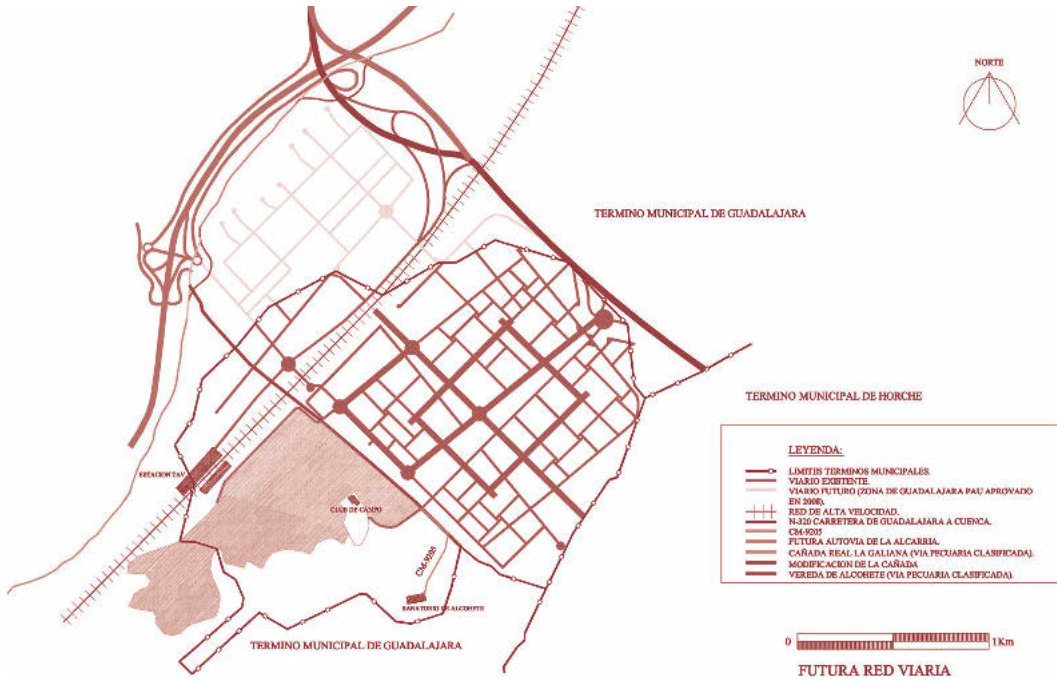


FIG. 17/ Situación final futura del trazado viario en el antiguo anejo de Alcochete y su extensión al municipio de Guadalajara

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

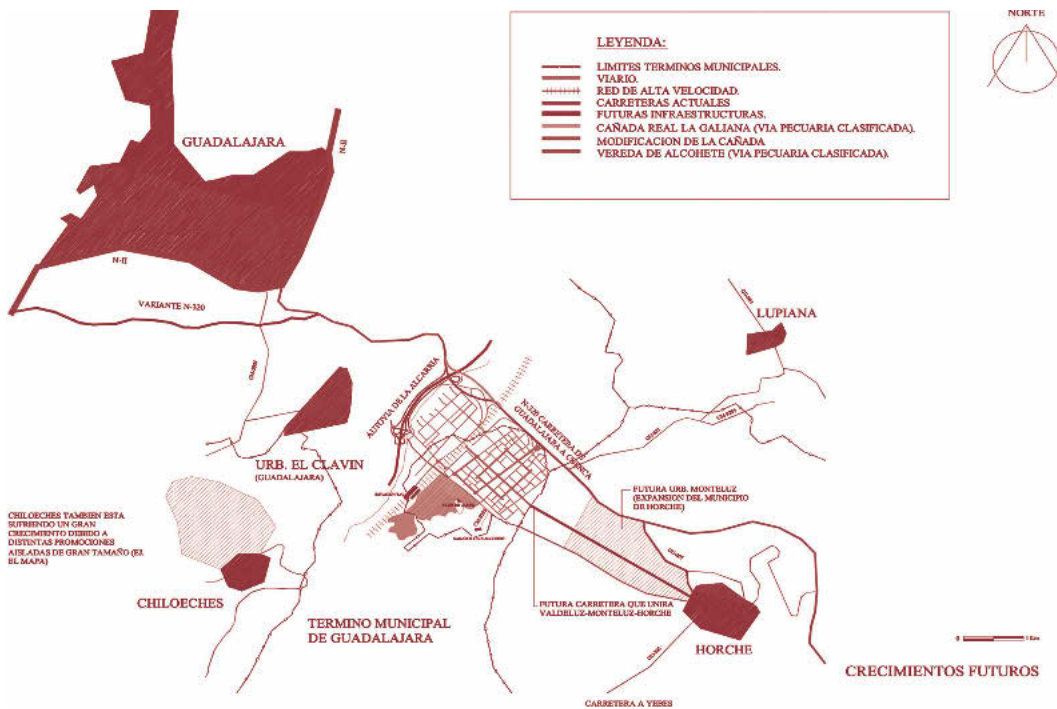


FIG. 18/ Crecimientos previstos en el entorno de Valdelluz

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

### 3.2. Estructura parcelaria y propiedad de la tierra

La trama parcelaria, supone la segunda estructura que en íntima ligazón con la anteriormente descrita, la red de caminos, constituye la base para la identificación de un espacio específico en el proceso de interpretación del paisaje y del territorio.

Deviene fundamental por tanto, la utilización del Catastro y del Registro de la Propiedad en el estudio del territorio como fuente de información, para conocer las vías de acceso a la propiedad de la tierra y su evolución.

En este sentido y según la documentación registral (FIG. 19) y catastral consultada, es la herencia la que predomina como vía de acceso a esta propiedad, el anejo de Alcohete. La superficie total de los polígonos que lo subdividen catastralmente en 1926 (FIG. 20), 354,31

ha, son propiedad de Álvaro Figueroa y Torres, Conde de Romanones, correspondiéndose esta superficie con la riqueza rústica que en torno a 1930 (cfr. MATA, 1985) pertenecía al colectivo de terratenientes urbano-rurales, la nobleza, políticos y burgueses, clase dominante y ajenos por lo general a la actividad productiva agraria que disponía de patrimonios rurales de más de 250 ha, fundamentalmente en el espacio periférico de Madrid, siendo los Figueroa durante las primeras décadas del siglo XX uno de los grupos familiares clave por su papel en la propiedad y promoción inmobiliaria de la citada provincia (cfr. SAEZ, 1987).

En 1986 la propiedad pasa a integrarse en la sociedad El Arvejal, constituida por Teresa Valdés e hijos (FIGS. 21 y 22), cuyo objeto sería la operación inmobiliaria, cambio de titularidad que puede interpretarse como paso previo a la urbanización, apoyada por la incorporación en 2001 del grupo Reyal mediante la creación de

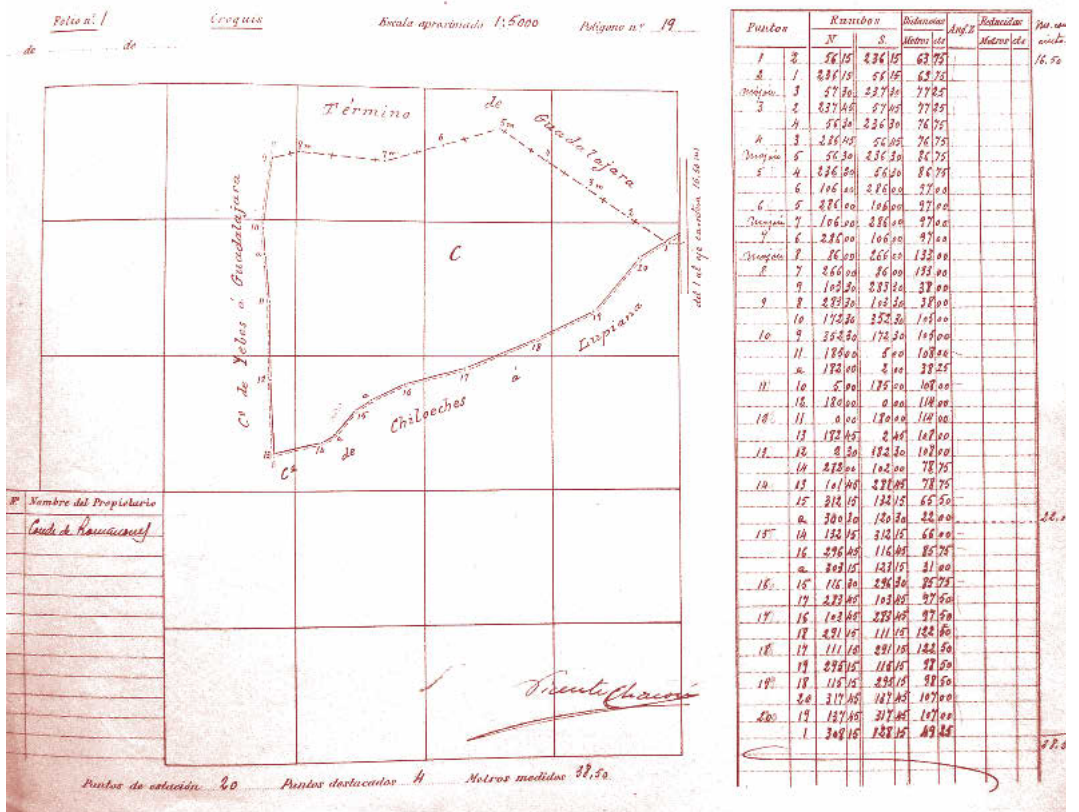


Fig. 19/ Registro de la Propiedad 1926. Polígono 19, una de las fincas del antiguo anejo de Alcohete. Situado entre los caminos de Yebes a Guadalajara, Chiloeches a Lupiana y término municipal de Guadalajara. Nombre del propietario: Conde de Romanones. Escala 1/5.000

Fuente: RPGU



la nueva sociedad, Dehesas de Guadalajara (FIG. 23). La retención especulativa del suelo y la realización del proyecto de urbanización mediante el Plan Parcial del SP.PP.93 "Estación AVE" del P.O.M. de Guadalajara, aprobado en Enero de 2008, y el Plan Parcial del Sector 1 del P.O.M. de Yeves, aprobado en Abril de 2002, modificado en Junio de 2007 y redactados al efecto, supondrían la estrategia de estas sociedades para la consecución del megaproyecto Valdeluz. Así mismo se pretende el aumento del tamaño del núcleo inicial, mediante la compra de los terrenos rústicos colindantes pertenecientes al término municipal de Guadalajara, reclasificados para un futuro desarrollo mediante el PAU redactado y aprobado en 2008, según se describe en los gráficos adjuntos (FIGS. 24 y 25).

El valor de los terrenos de Teresa Valdés en 2003 asciende a 43.129.000 euros en el ámbito de Yeves y 8.026.856 euros en el de

Guadalajara. El capital de la empresa Dehesas de Guadalajara asciende a 102.311.712 euros, del que asimismo participan Teresa Valdés y sus hijos a través de la sociedad El Arvejal, cuyos terrenos se cuantifican por un valor de 51.155.856<sup>2</sup> euros en la misma fecha. El grupo Reyal interviene como uno de los principales promotores en el proceso de urbanización, así como en la venta de las viviendas construidas sobre la citada urbanización (FIG. 26).

Como se indicó en un principio, se trata de un caso donde con claridad se puede apreciar la intervención de los grandes propietarios de suelo, en el proceso de promoción de megaproyectos inmobiliarios mediante la transformación de una amplia superficie rústica en urbana, condicionando de forma clara la modificación del paisaje y la configuración espacial de un amplio sector, en el presente estudio, del municipio de Yeves.

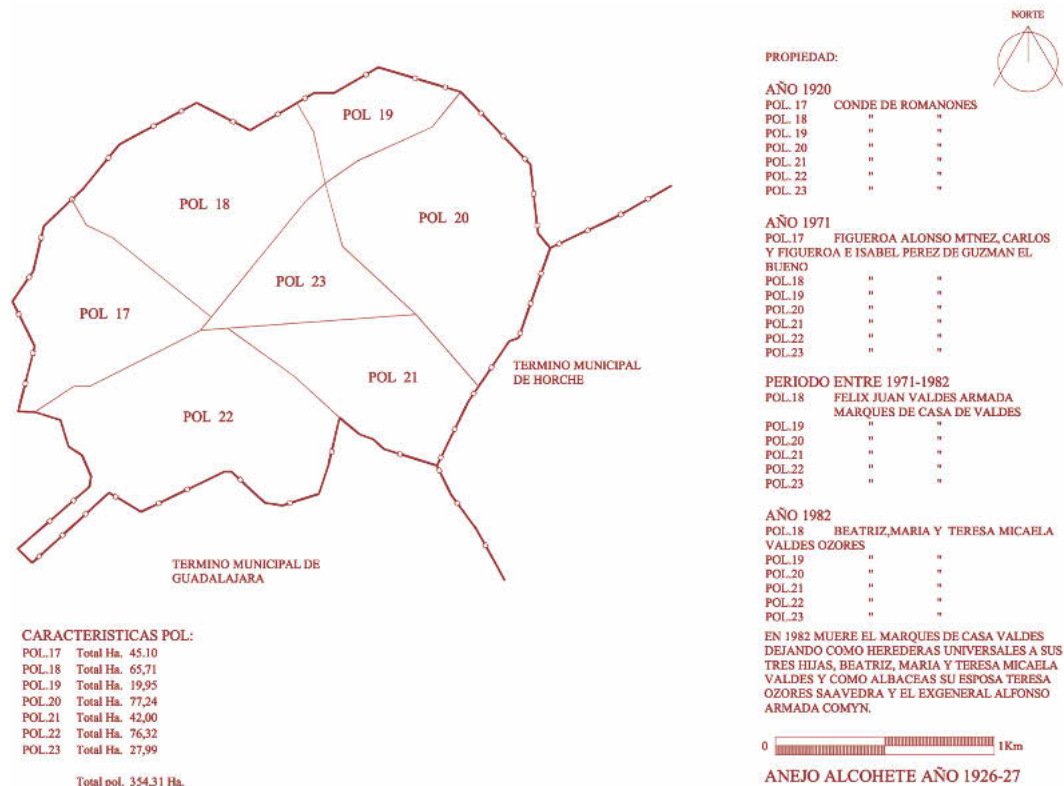


FIG. 20/ Anejo de Alcohete. Partición en Polígonos, 1926. Superficie total 351, 31 Ha. Escala 1:25.000. Sucesión de propietarios 1926-1983. Fuente: Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral de Guadalajara, Cajas: IGN-193, IGN-238. Archivo Histórico Provincial de Guadalajara

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

<sup>2</sup> Datos extraídos de *El Decano de Guadalajara*, consulta-

do en la Hemeroteca, mayo 2008.

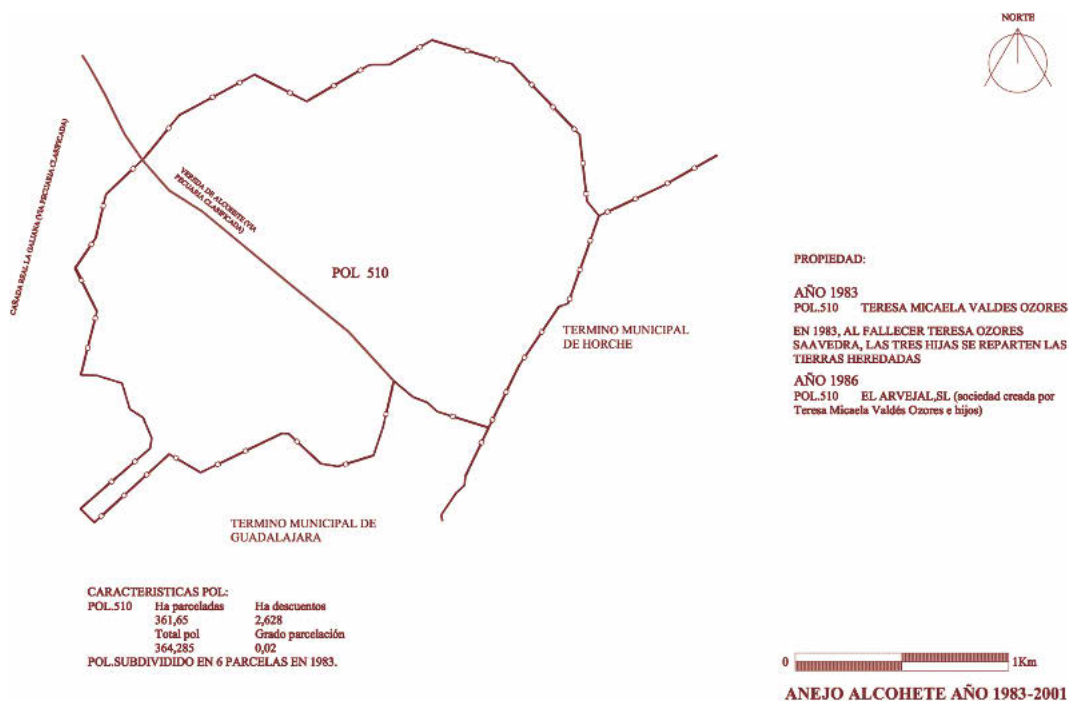


Fig. 21/ Polígono 510. Escala 1:25.000. Sucesión de propietarios 1983-1986. Fuente: Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral. Memoria del SP. PP. 93. Memoria del Sector I

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

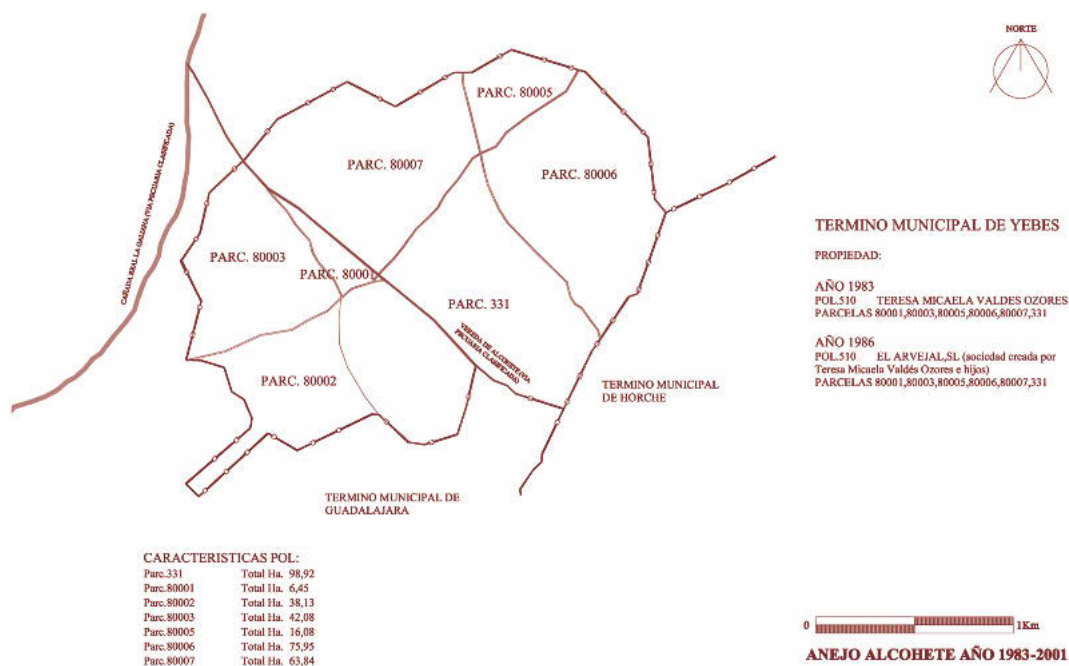


Fig. 22/ Parcelaciones efectuadas en el polígono 510 en 1983. Escala 1:25.000. Fuente: Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

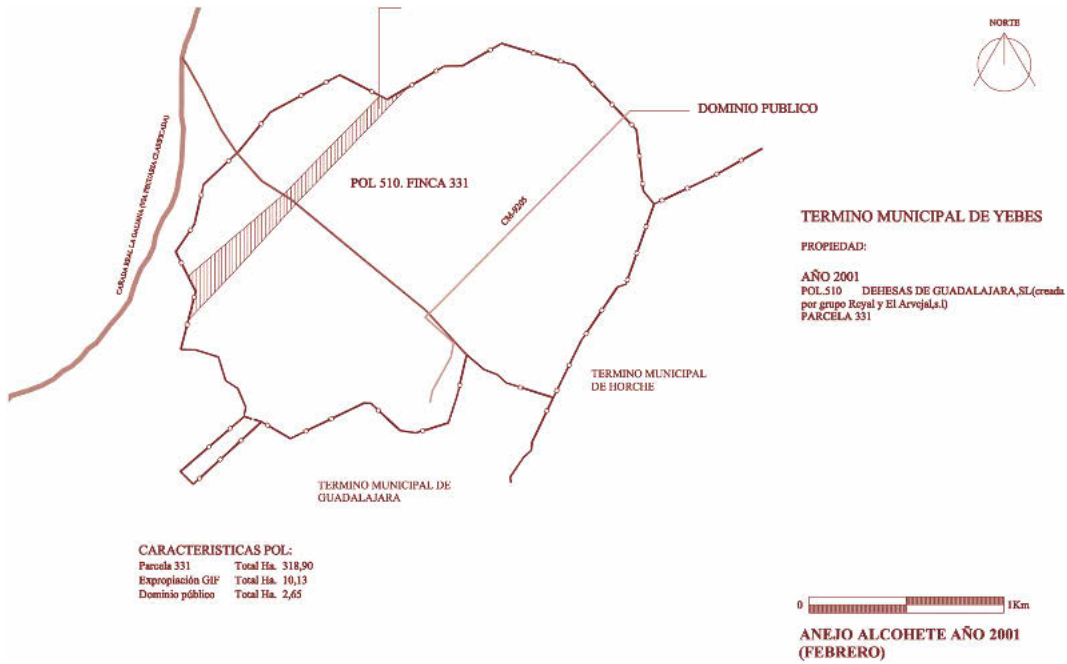


FIG. 23/ Expropiación efectuada en el polígono 510 por GIF en 2001. Escala 1:25.000

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

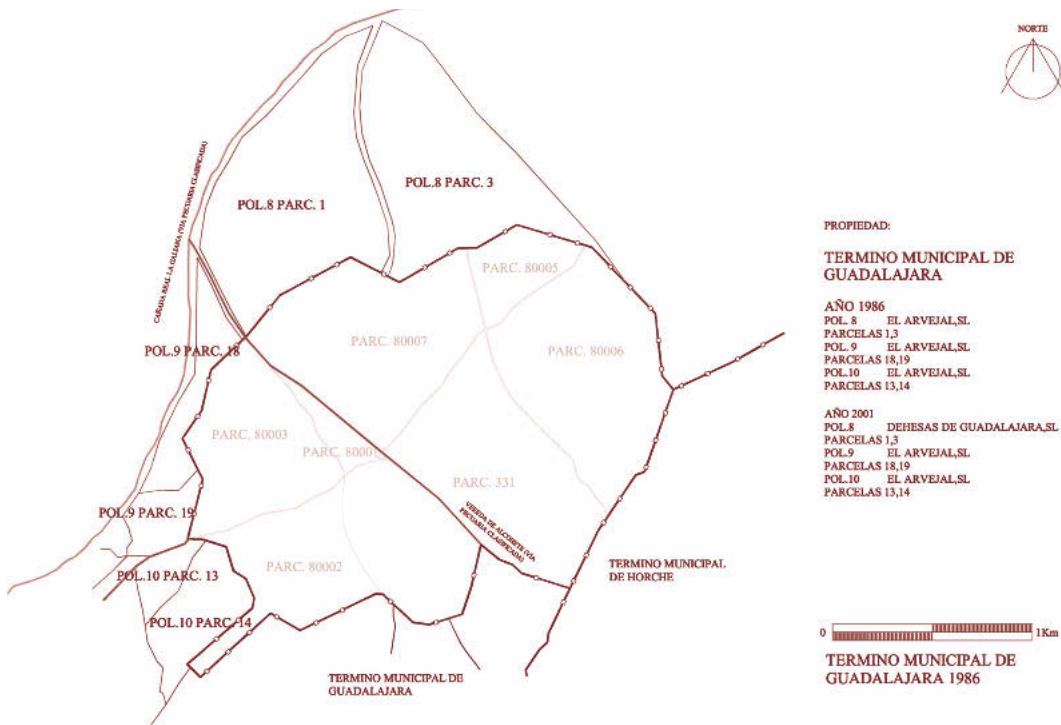


FIG. 24/ Polígonos 8, 9 y 10 en el término de Guadalajara. 1986-2001. Fuente: Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral. Escala 1:25.000

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008





Fig. 25/ Imagen aérea de urbanización en 2005. Sobrepuesto a dicha imagen, la parcelación catastral y la antigua red caminera de Alcohete

Fuente: Ortofotografía SIGPAC. Escala 1:25.000

Fig. 26/ Promotores de "ciudad Valdeluz"

#### PRIMERA FASE

Nº.	Nombre	Promotor	Nº. Viviendas	Entrega
1	Coronas de Valdeluz	Reyal	147	
2	Anade	Reyal	213	01/01/2008
3	Azor	Reyal	68	01/05/2007
4	Brisas de Valdeluz	Ibercon	138	
5	Edificio Urbalia	Urbalia	156	01/05/2008
6	<b>El Parque</b>	<b>Reyal</b>	<b>186</b>	<b>01/05/2006</b>
7	Jardin Central Valdeluz	Riera	104	01/12/2006
8	La Romana	La Romana	95	01/03/2008
9	Las Encinas	Anta		
10	Las Jaras de Valdeluz	Necsoluz	200	01/03/2007
11	Las Terrazas	Atrium	58	
12	Los Fresnos de Valdeluz	Procam	356	01/12/2007*
13	<b>Puerta de Valdeluz</b>	<b>Anta</b>		
14	Quercus	Carpe	80	01/10/2007
15	<b>Villas de Valdeluz</b>	<b>Reyal</b>	<b>68</b>	<b>01/09/2006</b>
16	Residencial Dos Rios	Roan	259	01/09/2008
17	Insulae Valdeluz	Insulae	51	
18	Villas de Valdeluz II	Reyal	52	
<b>TOTAL</b>			<b>2231</b>	

## CONTINUACIÓN

## SEGUNDA FASE

Nº.	Nombre	Promotor	Nº. Viviendas	Entrega
1		Neinor	110	
2		Fadesa	568**	
3		Rio Vena		
<b>TOTAL</b>			<b>110</b>	

\* Primera fase

\*\* En Monteluz

<b>TOTAL FASES:</b>	<b>2341</b>
Entregados 2006	254
Entregas primer semestre	372
Entregas segundo semestre	626

Fuente: Presidente de la Asociación de vecinos de Valdeluz, mayo de 2008

#### 4. Conclusiones

El estudio diacrónico sobre la evolución de la propiedad para el entendimiento del territorio y la transformación del paisaje, mediante su interpretación gráfica en un área que, aunque situada en Castilla la Mancha, se puede englobar en una de las zonas más dinámicas de la Comunidad de Madrid, el Corredor del Henares, y cómo se implanta una gran promoción inmobiliaria sobre un terreno en origen rústico, ha constituido el objeto fundamental de este texto.

Este método ha permitido un acercamiento a los procesos de transformación —dispersión y segregación— que actualmente generan un territorio discontinuamente urbanizado, con la consiguiente homogeneización de los paisajes y su pérdida de singularidad, y con importantes pérdidas en patrimonio natural y biodiversidad dado que. Un determinado cambio en la ocupación y uso del suelo, cuando supone su artificialización más o menos intensa, tiene consecuencias ecológicas y territoriales que van más allá de la mera huella física de la transformación (MATA, 2007), tales serían, en este caso, la introducción de un elemento de irreversibilidad con consecuencias a largo plazo por la masiva construcción de viviendas y grandes infraestructuras, el incremento sustancial en la demanda de agua por el modelo de vivienda de baja densidad con el campo de golf asociado, o la incorporación de la vía pecuaria clasificada “vereda de Alcohete” en el trazado urbano del megaproyecto, bien de dominio público que, por su alto valor ecológico y biológico, por los pastos y arbolado que contiene, por las formaciones forestales adyacentes, así como por el papel que presta a la fauna como zona de refugio, cría y nidificación, de-

bería haberse considerado cómo un parque natural alargado y lineal.

Este modelo de urbanización disperso, no vinculado a ningún lugar, con un lenguaje formal simplificado y dependiente del vehículo privado, contribuye además a incrementar la movilidad, presentando una relación muy estrecha con el calentamiento global.

Es en las últimas décadas del siglo XX, cuando se producen los cambios de uso y las iniciativas de promoción inmobiliaria mediante los cambios de titularidad de las grandes propiedades de la tierra. Este proceso ha sido llevado a cabo por parte de terratenientes que han condicionado el desarrollo urbano en amplias zonas de la periferia madrileña, integrándose aquéllas por transmisión de patrimonios en principio rústicos, en sociedades con diferente participación.

Se trata del caso donde con claridad se aprecia la intervención de los grandes propietarios condicionando el desarrollo urbano, poniéndose de manifiesto las importantes transformaciones acaecidas enfocando el negocio de la tierra hacia el negocio inmobiliario, en una zona de Guadalajara, Yebes, donde el grado de urbanización era prácticamente nulo.

La evolución de la propiedad y los usos del suelo, por tanto del paisaje, que explican su transformación por iniciativas privadas y también públicas, fruto de una sobrevaloración de los aspectos económicos, lo “urbanalizan”. En este sentido además, el deterioro de los suelos y la diversidad biológica, presuponen una falta de amor a la tierra y de voluntad política, tal es el caso del ámbito donde ahora emerge la “ciudad Valdeluz”.



FIG. 27/ Valdeluz. Dibujo original

Fuente: Prada, Noviembre 2009

## 5. Bibliografía

- ARIAS GOYTRE, F. (2002): *La configuración de ciudades más sostenibles: compacidad versus dispersión*. OMAU Observatorio del Medio Ambiente Urbano. Biblioteca.
- AZCÁRATE LUXÁN, V. (2008): "Rasgos fundamentales del reciente proceso de urbanización difusa. Algunas reflexiones sobre la realidad de la ciudad dispersa en las aglomeraciones urbanas españolas". *XI Coloquio Ibérico de Geografía*. 1ª ponencia. Universidad de Alcalá.
- DE SANTIAGO, E. (2005): *Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid*, 2 vols. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Madrid.
- GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, J. (2004): "Por una liberalización del paradigma urbanístico español". *CyTET*, XXXVI, 140: 289-296.
- GAFFRON, P. (2008): *Proyecto ECOCITY*. Manual para el diseño de ecociudades en Europa. Libros I y II. Ministerio de Vivienda. SEPES.
- MADOZ, P. (1845-1850): *Diccionario Geográfico-Estadístico – Histórico de España y sus posesiones en ultramar, vol. Guadalajara*. (Reproducción facsimilar parcial. 1984, Ed. Ámbito. Valladolid.)
- NAREDO, J.M. (2009): "Megaproyectos, recalificaciones y contratas", en F. AGUILERA Y J.M. NAREDO, *Economía, Poder y Megproyectos*, Economía & Naturaleza: 19 – 52, Fundación Cesar Manrique. Taro de Tahíche – Teguiše.
- (2008): *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española (1995-2007)*, FUNCAS, Colección Estudios, Madrid.
- (2008): *El aterrizaje inmobiliario. El boom inmobiliario en España y sus consecuencias*. Ciudades para un futuro más sostenible. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n35/ajnar2.html>
- (2009): "Patrimonio en vivienda y ahorro de los hogares en el final del ciclo inmobiliario". En: *Cuadernos de Información Económica*, 212 – septiembre – Fundación de las Cajas de ahorros Confederadas para la Investigación Económica y Social, Madrid.
- MANGAS NAVAS, J. M. (1992): *Vías pecuarias*. Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza.
- MATA OLMO, R. (1985): "Aspectos de la propiedad de la tierra en la provincia de Madrid durante los años 30. Una valoración de los datos del Registro de la Propiedad Expropiable (1933)". *Estudios Geográficos*. XLVI, 180: 317-343 julio-septiembre.



- (2007): *Auge inmobiliario y evolución de los usos del suelo en España. Por una nueva cultura del territorio*. Apertura del Curso Académico 2007-2008. Universidad Autónoma de Madrid.
- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE VÍAS PECUARIAS EN EL TÉRMINO DE YEBES (1967): Sección Mesta. Legajo 803, Expediente 88. Archivo Histórico Nacional.
- SÁEZ POMBO, E. (1987): "Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de las Rozas y Mahadahonda". *Estudios Geográficos*. XLVIII. 186: 57-86 enero-marzo .
- SOLÍS TRAPERO, E. (2008): "Cambio de escala y estructura del nuevo territorio urbano madrileño: la región urbana policéntrica". *XI Coloquio Ibérico de Geografía*. 1ª ponencia. Universidad de Alcalá.
- VICENT BOIKA, J. (2001): "Entrevista a Oriol Nel-lo". *Revista de difusión de la investigación*. Universidad de Valencia. 31: 66-73.
- VINUESA ANGULO, J. (2005): "Dinámica demográfica, vivienda y territorio. (Transformaciones demográficas: raíces y consecuencias)" *Papeles de Economía Española*, 104: 253-270.

## Recursos electrónicos

Archivo histórico nacional.

<http://www.mcu.es/archivos/MC/AHN/index.html>

Catastro de ensenada.

<http://pares.mcu.es/Catastro/>

Grupo reyal.

<http://www.reyal.es/valdeluz.home.htm>