

Aranjuez: crecimiento y transformación urbana reciente en una ciudad histórica

Aranjuez: recent urban growth and transformation in a historic city

Enrique Pozo Rivera

Departamento de Geografía,
Universidad Complutense de Madrid

Resumen: La ciudad de Aranjuez ha tenido un crecimiento menor que la mayor parte de los núcleos metropolitanos por su mayor distancia a Madrid, las limitaciones impuestas por el medio físico y la propiedad estatal de muchos de los terrenos. Desde los años cincuenta del pasado siglo su evolución y el planeamiento han estado condicionados por la estrategia de las distintas Administraciones de configurarla como una «centralidad» urbana en el sur metropolitano de Madrid, a partir de la localización de grandes actuaciones urbanísticas y dotaciones de escala metropolitana. El crecimiento urbano también ha estado condicionado por el enorme patrimonio cultural y ambiental, hoy considerado como patrimonio de la humanidad y salvaguardado por distintas figuras de protección. Dentro de este patrimonio, el casco histórico constituye uno de los mejores ejemplos de conservación y recuperación urbana respetuosa con el pasado, tras décadas de deterioro y abandono. La crisis económica reciente y la enorme extensión de suelo delimitado para el crecimiento urbano han convertido a Aranjuez en un ejemplo de ciudad inconclusa.

Palabras clave: Aranjuez, crecimiento urbano, transformación urbana, planeamiento urbanístico, Madrid.

Abstract: The city of Aranjuez has had a lower growth than most of the metropolitan centers due to its greater distance from Madrid, the limitations imposed by the physical environment and the state ownership of many of the lands. Since the fifties of the last century its evolution and planning has been conditioned by the strategy of the different administrations to configure it as an urban “centrality” in the metropolitan south of Madrid, based on the location of large urban developments and scale endowments.

metropolitan. Urban growth has also been conditioned by the enormous cultural and environmental heritage today considered as world heritage and protected by different protection figures. Within this heritage, the historic center constitutes one of the best examples of conservation and urban recovery respectful of the past after decades of deterioration and abandonment. The recent economic crisis and the enormous extension of land delimited for urban growth has turned Aranjuez into an example of an unfinished city.

Keywords: Aranjuez, urban growth, urban transformation, urban planning, Madrid.

1. Introducción

Aranjuez hasta mediados del siglo pasado era, tras la capital, el segundo núcleo más poblado de la provincia de Madrid. Constituía una pequeña ciudad peculiar por su origen, resultado de una decisión política en el siglo XVIII y por su carácter ordenado fruto de una evidente planificación urbanística. Una ciudad que había crecido lentamente sumando, a su función tradicional como núcleo cortesano y cabecera comercial y agrícola de una extensa comarca rural, la función industrial favorecida por la llegada del ferrocarril a mediados del siglo XIX.

A partir de los años cincuenta inicia un largo proceso que culmina con su plena integración como ciudad media de 60.332 habitantes (Padrón de 2020) en el sector sur de la región metropolitana madrileña. Un proceso en el que se observan las mismas cuatro etapas que en el resto de los núcleos urbanos madrileños: crecimiento fuerte durante las décadas del «desarrollismo»; ralentización en los años ochenta y primeros años de los noventa; gran crecimiento desde 1996 hasta la crisis económica iniciada en 2008, y posterior ralentización del crecimiento urbano.

Dos cuestiones han marcado la evolución de la ciudad desde los años cincuenta. La primera trasciende la escala local y es el deseo, por parte del Estado primero y la Administración regional después, de utilizar a Aranjuez como lugar para localizar grandes actuaciones metropolitanas de actividades productivas, paquetes residenciales y grandes dotaciones. Sucedió antes de los años ochenta en relación con la política de descongestión industrial y residencial de Madrid, y en el período democrático, con el deseo de reequilibrar la región madrileña mediante la creación de actuaciones urbanísticas complejas que se convirtieran en auténticos focos de centralidad más allá de la capital. Esta estrategia es importante porque ha condicionado todos los planes generales de la ciudad, bien porque han incluido enormes reservas de suelo para esta finalidad (1968 y 1996), bien porque, al no hacerlo (1981), ha provocado la anulación de parte de estos y su sustitución por una nueva ordenación por la Administración regional para poder disponer de suelo para esta estrategia metropolitana.

La segunda cuestión tiene que ver con el conflicto existente entre el crecimiento urbano y el enorme patrimonio cultural y medioambiental de Aranjuez. Además de las algo más de 2.000 hectáreas incluidas en la delimitación de patrimonio de la humanidad como paisaje cultural, en las que se incluyen el Real Sitio y la ciudad histórica, una gran parte del resto del término municipal está protegida por sus valores ambientales. Su presencia ha condicionado el crecimiento urbano de la antigua ciudad histórica en cuanto a la dirección y ritmo de este; ha provocado encendidas polémicas con una gran oposición de la ciudadanía e incluso procedimientos judiciales que han anulado o redimensionado las grandes actuaciones de carácter metropolitano, y ha estimulado un interesante proceso de recuperación residencial y funcional de un casco antiguo de gran valor patrimonial, que hasta los años ochenta, por su desprotección, iba camino de su destrucción, fruto de su deterioro y abandono y de una renovación ajena a las tipologías arquitectónicas tradicionales.

Por último, una cuestión no exclusiva de Aranjuez, pero que define la situación actual. La crisis combinada con el tamaño de muchas actuaciones urbanísticas diseñadas entre 1996 y 2008 provoca el carácter inconcluso de la ciudad y la necesidad de redimensionar o no realizar actuaciones previstas en el planeamiento, pero sin iniciar. De la respuesta a esta cuestión de las tres Administraciones (local, autonómica y estatal) dependerá el futuro urbano de Aranjuez.

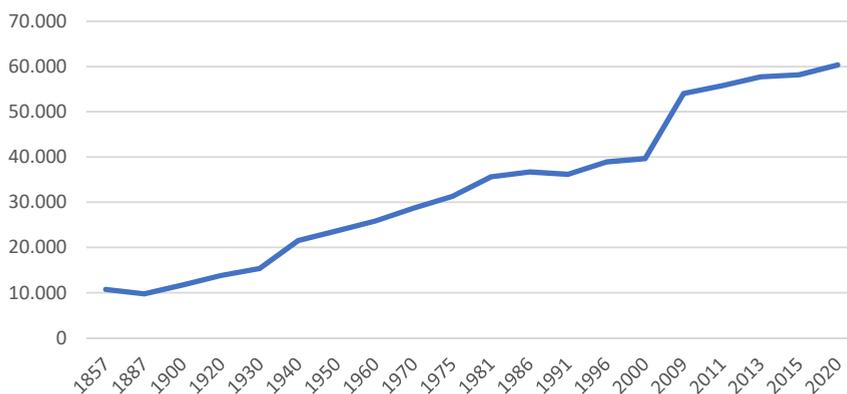
2. Aranjuez: una evolución urbana compleja

Aranjuez, en la región metropolitana madrileña, ha tenido una evolución urbana distinta del resto de los núcleos que la configuran. Al margen de la capital, ha sido, con Alcalá de Henares, el único núcleo urbano y no rural desde el Antiguo Régimen que ha sufrido el fuerte crecimiento urbano y poblacional ligado al proceso de suburbanización madrileño. Pero, a diferencia de Alcalá de Henares y de las otras ciudades metropolitanas, aquí el crecimiento ha sido menor (Carrera Sánchez, 1981), y lo ha hecho partiendo de una ciudad creada *ex novo* en el siglo XVIII de forma ordenada, al ser fruto de un evidente y ejemplar ejercicio de planificación urbana.

La ciudad y su primera extensión apoyada en un palacio preexistente de origen bajo-medieval, con los jardines y huertas asociados, son obra de Fernando VI y Carlos III, con base en un plano que combina el trazado radial de grandes calles con foco en el Palacio con el ortogonal. Esta ciudad cortesana, militar y agrícola va a tener un crecimiento escaso hasta la llegada del ferrocarril en 1851 (la población en el censo de 1857 era de 10.725 hab.), para incrementar su ritmo desde ese momento hasta los años cincuenta del pasado siglo (figura 1), al sumar a sus funciones tradicionales la industrial. En 1950 la ciudad tenía 4.248 viviendas, en las que residían 24.667 habitantes, lo que la convertía en el segundo municipio más poblado de la provincia, y contaba con un tejido indus-

trial de 135 empresas, que ocupaban a 2.672 trabajadores (Carrera Sánchez, 1981). La población seguía viviendo mayoritariamente en el recinto histórico planificado y aún no ocupado completamente, pero la superficie artificial había crecido bastante hasta alcanzar las 176,46 ha, al incluir todo el desarrollo espacial industrial en torno a la estación, y el oriental, ligado a la presencia de los estudios de cine (ECESA), inaugurados en 1934 y desaparecidos en los años cincuenta (COAM, 2004) (tabla 1).

FIGURA 1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE ARANJUEZ



Fuente: Censos y padrones de población, INE.

TABLA 1. EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE ARTIFICIAL EN ARANJUEZ

Año	Superficie *ha	Superficie ha
1950	176,46	377,83
1968	287,32	488,69
1980	439,01	640,38
1996	519,41	720,41
2006	1.237,43	1.438,80
2018	1.349,83	1.551,20

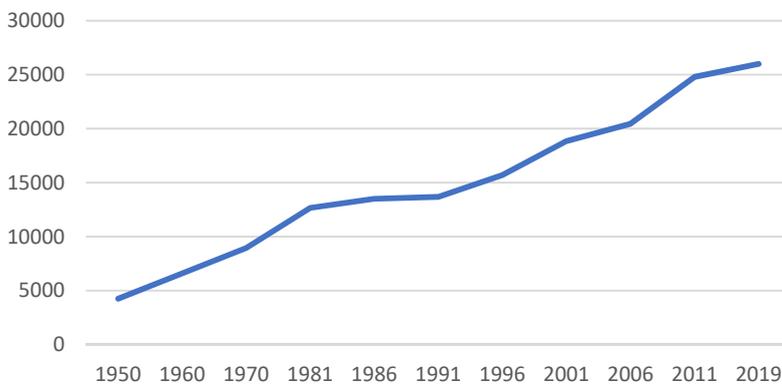
Fuente: 1950-1980, medición propia sobre cartografía y fotografía aérea, 2006 y 2018, CORINE. *Se excluye del suelo urbano la superficie de los parques y jardines históricos.

El período que va desde comienzos de los años cincuenta hasta finales de los setenta se caracteriza por una clara aceleración del crecimiento urbano y poblacional de Aranjuez, que en cualquier caso es inferior al de otros núcleos de la región metropolitana madrri-

leña por la mayor distancia a la capital y los condicionantes físicos que dificultaban el crecimiento de la ciudad hacia el norte (el río y los jardines), el oeste (el ferrocarril) y el sur (cerros), además de por la gran extensión de terrenos pertenecientes a Patrimonio Nacional (COAM, 2004). Este menor crecimiento hace que ya en 1965 Aranjuez deje de ser el segundo municipio más poblado de la región, viéndose superado, padrón a padrón, por más núcleos madrileños hasta la actualidad.

El crecimiento entre 1950 y 1980 configura una ciudad que se extiende por 439 ha (tabla 1), en la que viven 35.619 personas (figura 1) en 12.676 viviendas (figura 2). El incremento del suelo ocupado y de la vivienda es superior al poblacional por la considerable cantidad de vivienda vacía en la ciudad antigua y la vivienda secundaria, además de la considerable extensión de la superficie industrial, en la que se localizan 256 empresas y 4.700 empleos (Carrera Sánchez, 1981).

FIGURA 2. EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN ARANJUEZ



Fuente: Censos de vivienda, estadística de población de la Comunidad de Madrid de 1996 y estimación del Ayuntamiento de Aranjuez (2019).

El crecimiento urbano tiene dos componentes. Por un lado, se produce una importante extensión de la ciudad hacia al este, oeste y sur del casco histórico, y, por otro lado, una colmatación de este con nuevas construcciones en los espacios aún vacíos, y una renovación urbana caótica y no respetuosa con la tipología arquitectónica tradicional edilicia.

Este crecimiento se realiza de forma desordenada en ausencia de planeamiento hasta 1968, y a partir de ese año, con un mínimo de orden, por la aprobación del primer Plan General de Aranjuez. Este plan es claramente expansivo en un contexto de gran crecimiento económico, al delimitar hasta 240 ha alrededor del núcleo urbano consolidado a mediados de los sesenta, que coinciden en gran parte con el suelo urbani-

zable programado diseñado en el Plan General de 1996, al no haberse ocupado antes. Además, el Plan de 1968 recogía toda una estrategia del Estado de descongestión de Madrid al configurar tres núcleos urbanos a lo largo del Tajo y el Jarama: la ciudad de Aranjuez, con el ensanche de 240 ha, y los núcleos de Las Infantas, al oeste, que figura en el plan sin ninguna ordenación detallada, y el de Puente Largo, al norte de la ciudad y apoyado en la carretera a Madrid, que sí presenta una ordenación detallada en el plan. Este segundo núcleo suponía la creación de una nueva ciudad autosuficiente de 239,42 ha para 30.000-40.000 personas con todas las dotaciones y una importante superficie industrial, y supone el primer intento de crecimiento de Aranjuez al norte del río Tajo. En conjunto, el plan defendía un techo de población para Aranjuez de 80.000 habitantes que prácticamente triplicaba la población del municipio en 1965 (28.626 hab.).

A pesar de los catorce planes parciales aprobados en el desarrollo del Plan General de Aranjuez, a finales de los años setenta había gran cantidad de suelo vacante que ascendía a 398 ha (García-Pablos Ripoll, 1979), de las 479,77 delimitadas en el plan (incluyendo la propuesta de Puente Largo), con cerca de la mitad (120 ha) del ensanche diseñado alrededor de la ciudad existente sin ocupar. Esta realidad se producía en un contexto de crisis económica importante, con una actividad industrial especialmente afectada con el cierre y traslado de grandes empresas, y una situación muy preocupante del patrimonio cultural de la ciudad por su alto grado de deterioro y nula o escasa protección. En el casco antiguo se juntaba una renovación desordenada e irrespetuosa con el abandono o malas condiciones del parque residencial y una dinámica continuada de pérdida de población desde los años cincuenta, que condujo a un volumen poblacional en 1981 en el casco histórico de 11.000 habitantes, que suponían la mitad de la población de 1950.

La respuesta ante esta mala situación urbana del nuevo ayuntamiento de izquierdas, salido de las primeras elecciones democráticas de 1979, fue la elaboración de un nuevo plan general y de un plan especial de reforma interior que afectaba a la ciudad histórica. El plan se aleja de la pretensión expansiva del anterior de 1968 y es mucho más conservador en sus expectativas, mostrando mayor preocupación por la ciudad existente que por diseñar nuevas áreas de crecimiento a las ya delimitadas en 1968, en la onda de un nuevo «urbanismo urbano». Se trataba, por un lado, de completar la ciudad existente y de ocupar y vertebrar el ensanche desarrollista. Para ello, el plan programa hasta 22 unidades de actuación en suelo urbano, con un total de 48,97 ha y diez sectores en suelo urbanizable que desarrollar con un plan parcial, afectando a 218,69 ha, que se reparten entre 114 ha para uso residencial y 104,7 para industrial, en una clara apuesta por potenciar una actividad económica muy afectada por la dura crisis económica de esos años (tabla 2).

TABLA 2. TIPOS DE SUELO SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL EN ARANJUEZ

Calificación del suelo	Plan Gral. 1968	Plan Gral. 1981	Plan Gral. 1996
Suelo urbano	287,32	439,11	591,1
Parques históricos	252,52	252,52	252,52
Total urbano	539,84	691,63	843,59
Suelo urbanizable	479,47	218,69	900,27
Urbanizable programado	240,05	153,31	99,34
Urbanizable no programado	239,42	65,38	800,93
No urbanizable común	18.003,77	10.048,11	5.847,57
No urbanizable protegido	0	7.955,66	11.178,37
Desarrollo Plan General			
S. urbano número UA	11	22	7
S. urbano superficie UA	82,61	48,97	128,43
S. urbanizable número Sectores	12	10	9
S. urbanizable superficie sectores	479,47	218,62	900,27
Unidades y sectores de desarrollo	562,08	267,59	1.028,70
Unidades y sectores sin desarrollar	398,00	116,88	563,47
Viviendas previstas	11.800	4.000	16.141-21.249*

Fuente: Planes generales de 1981 y 1996, Comunidad de Madrid, y elaboración propia. *Se incluye el resultado de las modificaciones posteriores al Plan General de Aranjuez.

El plan era muy conservador en sus previsiones, ya que consideraba un crecimiento de población moderado en torno a los 8.000 habitantes. Además, el plan tenía una visión solo local, abandonando la estrategia anterior de convertir Aranjuez en un gran centro urbano de descongestión industrial y residencial de Madrid (García, 1998). En este sentido, el Plan de 1981 se olvida de los proyectados núcleos urbanos de Puente Largo y Las Infantas, calificando el suelo de estas posibles actuaciones como no urbanizable común o protegido. Por otro lado, el Plan de Reforma Interior de 1982 es el instrumento que va a permitir la protección, intervención respetuosa y revitalización funcional y demográfica de la ciudad histórica, poniendo, además, en valor el enorme patrimonio cultural que atesora (Troitiño Vinuesa, 2002).

La realidad urbana desde 1981 a 1996 muestra un crecimiento escaso de la vivienda, de la población y de la superficie artificial de suelo. En efecto, en esos años la población aumenta en 3.281 efectivos, la vivienda, en 2.193 unidades, con tan solo 487 licencias de obra nueva aprobadas para 2.580 viviendas, y el suelo artificial en 80 ha, y todo ello sobre todo en la primera mitad de los años noventa, con buena parte de los nuevos sectores de suelo urbanizable sin desarrollar su planeamiento o con él aprobado pero sin

desarrollar. Se concentró el crecimiento en el interior de la ciudad histórica mediante la renovación, rehabilitación y ocupación de las manzanas aún vacantes, y en los antiguos sectores del ensanche de 1968 en proceso de ocupación desde los años setenta al este, oeste y sur de la ciudad.

TABLA 3. LICENCIAS DE OBRA NUEVA Y VIVIENDAS APROBADAS EN ARANJUEZ

Períodos	Licencias	Viviendas
1981-1995	487	2.580
1996-2008	543	7.158
2009-2018	50	460
Total	1.080	10.198

Fuente: Plan General de 1996, Comunidad de Madrid y Banco de Datos de la Comunidad de Madrid, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

En Aranjuez, como en el resto del país, se inicia a mediados de los noventa una larga etapa de fuerte crecimiento urbano que finaliza con la crisis económica que comienza en 2008. Este crecimiento se produce con un nuevo plan general, aprobado en 1996, que tiene, a diferencia del Plan de 1981, un carácter claramente expansivo y metropolitano, en la onda del neoliberalismo urbano, adoptado con entusiasmo por las nuevas Administraciones estatal, regional y local, en manos de la derecha desde las elecciones locales de 1995 y la nacional de 1996.

Lo primero se pone de manifiesto en la enorme cantidad de suelo urbanizable y urbano no consolidado sujeto a primera ocupación o a transformación que delimita, que multiplica por 4 y 2,6, respectivamente, al estipulado en el Plan de 1981. La cantidad de suelo urbanizable en el Plan de 1996 (900,27 ha) era claramente desmesurada, ya que casi doblaba la superficie del suelo delimitado como urbano que se corresponde con la ciudad existente en ese año. Sobre este enorme suelo urbanizable y el urbano no consolidado, el plan estima la construcción de 15.735 viviendas, que, tras las modificaciones posteriores de este, ascendían a 29.943; un volumen que excedía el total de viviendas existentes en Aranjuez en 1996 (15.694). Por otra parte, las 170 ha de usos terciario e industrial también superaban el suelo industrial existente (116 ha) (tabla 2).

El plan también retoma la visión metropolitana. Si en el Plan de 1968 se recogía la estrategia de descongestionar Madrid con la creación de dos núcleos urbanos que se añadiesen a la ciudad de Aranjuez, en el Plan de 1996 se asume la política de la Comunidad de Madrid de lograr un reequilibrio territorial en la región mediante la creación de «centralidades» en distintos núcleos urbanos. En este sentido, Aranjuez es elegida en el sur metropolitano madrileño por su ubicación intermedia entre Madrid y Toledo, su buena

accesibilidad, su pasado como vieja cabeza comarcal y la importancia de su patrimonio cultural y medioambiental. En el Plan General de Aranjuez se lee con claridad como objetivo la creación de una centralidad basada en la localización de nuevas actividades productivas terciarias e industriales, la potenciación del comercio, el turismo y la introducción de la actividad universitaria. En consonancia con este objetivo, se delimita una gran cantidad de suelo urbanizable para responder a una demanda que se considera que no solo es interna sino externa (regional), inducida por las nuevas actividades productivas. Este suelo no solo se localiza alrededor de la ciudad existente a modo de un nuevo ensanche, sino que lo hace lejos y separado de la ciudad, tanto al oeste, siguiendo la carretera a Toledo, como al norte, a ambos lados de la antigua carretera a Madrid, en los lugares donde el Plan General de 1968 planteaba los núcleos de descongestión de Puente Nuevo y Las Infantas. El Plan General de 1981 los había calificado como no urbanizables y ahora se diseñan para albergar las grandes actuaciones a escala metropolitana.

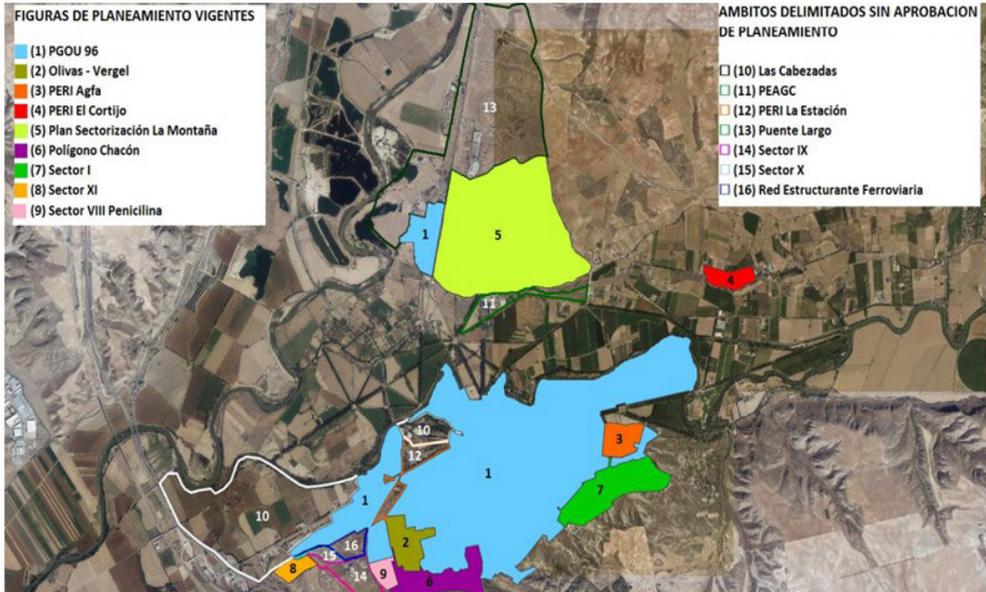
El plan diseña seis sectores sobre suelo urbanizable a modo de ensanche alrededor de la ciudad existente y hasta cuatro grandes actuaciones (una dotacional) separadas de la ciudad con vocación metropolitana. Además, se diseñan siete actuaciones en suelo urbano, coincidiendo con antiguos sectores de suelo urbanizable en proceso de ocupación del plan anterior, y con nuevas unidades de actuación que implican una transformación urbana de los usos existentes. A pesar del contexto económico y político favorable, el retraso en la definición del planeamiento de desarrollo y los problemas derivados de las afecciones medioambientales, más la aparición en 2008 de la crisis económica, han hecho que aún en la actualidad más de la mitad del suelo urbanizable esté sin desarrollar (538,8 ha de 900,27 ha) (imagen 1).

Este difícil desarrollo del Plan General de Aranjuez no impide señalar que entre 1996 y la llegada de la crisis económica su crecimiento urbano ha sido el mayor de la historia. Todos los indicadores lo ponen de manifiesto: el número de viviendas, que pasa de 15.694 a 24.792 entre 1996 y el censo de 2011; el número de licencias y de viviendas aprobadas, que entre 1996 y 2008 ascienden a 543 y 7.158, respectivamente, superando las cifras del período 1981-1995 (487 y 2.580); el aumento de la superficie de las unidades urbanas según el Catastro, que pasan de las 667 ha y las 16.899 unidades de 1996 a las 989 ha y 31.785 unidades en enero de 2009, o el gran incremento de la superficie artificial cuantificada por el CORINE, que más que duplica el suelo de 1996 en 2006 (519,04 y 1.237,43 ha). Por su parte, el crecimiento de la población es importante, al pasar Aranjuez de los 38.900 a los 54.055 habitantes entre 1996 y el 1 de enero de 2009, con una notable incidencia de la inmigración española y extranjera que rompe la dinámica de estancamiento y emigración de los años ochenta.

El crecimiento urbano tiene tres ámbitos destacados. En primer lugar, el ensanche de la ciudad, donde se trata de rematar el este (Ciudad de las Artes y Agfa) y sur (Vergel, Olivas, Penicilina y polígono industrial Gonzalo Chacón), sobre suelo no colmatado del Plan de 1981 y el nuevo diseñado en el Plan de 1996; en segundo lugar, en la gran

actuación aislada de La Montaña, donde se levantan algo más de 2.000 viviendas hasta 2008, y, por último, en el casco histórico protegido por el plan especial fruto de una renovación y ampliación urbana que llega a construir hasta 1.696 viviendas entre los años 2000 y 2009.

IMAGEN I. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE 1996 DE ARANJUEZ



Fuente: Ayuntamiento de Aranjuez, Delegación de Urbanismo.

Con la llegada de la crisis económica en 2008, se abre en Aranjuez una nueva etapa en la evolución urbana marcada por la ralentización del crecimiento. La crisis desacelera la renovación y rehabilitación urbana en el casco antiguo y la ocupación de los sectores residenciales e industriales en desarrollo del ensanche periférico de la ciudad y de la gran actuación de La Montaña; al igual que paraliza y exige el redimensionamiento de otras grandes actuaciones, que en la actualidad están en fase de redacción de su planeamiento o han sido abandonadas por falta de apoyo de las Administraciones local, regional o estatal, o por sentencia judicial por su afcción medioambiental.

La ralentización del crecimiento se constata con los mismos indicadores señalados para la etapa anterior, con incrementos escasos en la superficie artificial, la vivienda, las licencias de obra y la propia población. Aun así, el crecimiento continúa y en los mismos tres ámbitos señalados en la etapa anterior, y, además, se constata la voluntad de la Administración local, con Gobiernos tanto de izquierdas (2015-2019) como de derechas (2011-2015 y desde 2019), de llevar a cabo las actuaciones pendientes: Puente

Largo, Salón del Automóvil, PERI de la Estación, Centro logístico de Aranjuez y polígonos industriales asociados, recuperación del tridente occidental del Palacio en el casco histórico..., eso sí, redimensionadas para adaptarlas a la realidad económica y urbana actual, y más respetuosas con el patrimonio cultural y natural del municipio. Todas estas actuaciones están sin ejecutar, pero tienen su planeamiento redactado o en fase de preparación, o cuentan ya con el consenso entre Administraciones para ver la luz en los próximos años.

3. El Aranjuez de las grandes actuaciones urbanísticas

Aranjuez constituye desde los años noventa un buen ejemplo del nuevo modelo de urbanismo neoliberal basado en la construcción de grandes piezas urbanas uni- o multifuncionales localizadas en las periferias de las ciudades, y, en muchos casos, con un carácter aislado y excluyente de la realidad urbana circundante (Vadillo González, 2008).

El gran tamaño de estos nuevos paquetes urbanos ha exigido un notable esfuerzo inversor y ha contado con el apoyo directo o indirecto en su elaboración y gestión de las Administraciones públicas, que han allanado el camino a la iniciativa privada en unas operaciones altamente especulativas que han provocado una enorme artificialización de un suelo casi siempre no urbanizable recalificado a través de rápidas modificaciones de los planes generales vigentes.

En el caso de Aranjuez, el apoyo de la Administración pública ha sido esencial; además, ha tenido un carácter estratégico en la política de desarrollo regional de la Comunidad de Madrid. En efecto, desde los años noventa la Administración regional tiene como estrategia la difusión de centralidad más allá de la capital como mecanismo para lograr un desarrollo más policéntrico y la búsqueda de un reequilibrio entre el norte y el sur, tradicionalmente desfavorecido, de la región. En este sentido, Aranjuez va a ser elegida para la localización de grandes operaciones de carácter metropolitano, por su ubicación a medio camino entre Madrid y Toledo, sus buenas comunicaciones, la abundancia de suelo disponible y sus valores culturales y naturales, que otorgan un plus de calidad que hace más atractivas y rentables las operaciones urbanísticas. La Administración local no solo asume esta iniciativa regional recogéndola en el planeamiento general, también participa en su definición y gestión de forma directa o indirecta, señalando su importancia para un desarrollo económico de la ciudad, que pasa por su conversión en una gran centralidad en el sur metropolitano.

En realidad, esta estrategia de desarrollo regional no es nueva. Aparece ya en los años sesenta, cuando la Administración estatal plantea en el Plan de Ordenación del Área Metropolitana de Madrid 1963 una iniciativa de descongestión de la actividad económica y residencial de la capital hacia los ejes del Henares-Jarama y Tajo-Jarama, que, a su vez, es heredera de la política de descongestión industrial de Madrid, iniciada por la Dirección

General de Urbanismo de 1958, que dio origen a los polos industriales, por ejemplo, de Toledo y Guadalajara (Ezquiaga, 1993).

En consonancia con este planteamiento, el Plan de 1963 plantea dos núcleos urbanos nuevos en Aranjuez, ubicados en Puente Largo y Las Infantas, situados 7 y 9 kilómetros al norte y suroeste de la ciudad histórica. De los dos núcleos, solo el primero se pretendió llevar a cabo con un primer intento con la aprobación de un plan parcial en 1967, no realizado, previo a la aprobación del primer Plan General de Aranjuez de 1968, seguido por otros tres anteproyectos de planes parciales tampoco realizados de 1975, 1978 y 1982, que intentan desarrollar la iniciativa ya recogida en el Plan General de Aranjuez. La propuesta era la formación de un gran núcleo urbano residencial e industrial para 30.000-40.000 habitantes a lo largo de la antigua carretera N-VI, al norte de Aranjuez, sobre los terrenos en los que se habían diseñado en el presente siglo las grandes actuaciones urbanísticas de La Montaña y Puente Largo. La iniciativa se retomará con fuerza en el Plan General de Aranjuez de 1996 y se encuentra en la actualidad, tras su aprobación y redimensionamiento por la crisis, en proceso de desarrollo de su planeamiento específico.

El Plan General de Aranjuez de 1996 asume este nuevo urbanismo, de grandes actuaciones de carácter estratégico y escala regional, delimitando cuatro operaciones que afectan a 805,86 ha, a las que se puede añadir la posterior de la Casa de la Montaña, de 38 ha. En total, 843,86 ha, que se corresponden en su mayor parte con suelo calificado como urbanizable no programado o no urbanizable en el Plan General de Aranjuez. Para hacerse una idea de la importancia de estas actuaciones, basta señalar que suponen el 92% de todo el suelo urbanizable, que superan el total del suelo urbano consolidado (unas 800 ha), y que el total de viviendas previstas en el diseño inicial de las actuaciones era de 15.868, reducidas a 10.457 en los proyectos finales, cuando en 1996 el número de viviendas de Aranjuez era de 15.694. Los proyectos suponen, además, la creación de 256,39 ha de suelo terciario e industrial, que supera las 242,11 ha existentes en suelo urbano y urbanizable programado de borde de la ciudad (imagen 1).

Todas estas actuaciones tienen en común su gran tamaño, que en tres de ellas supera las 200 ha; su localización excéntrica y alejada de la ciudad existente; la importancia de la Administración regional y local en el diseño y gestión de las actuaciones; las dificultades para su realización relacionadas con los efectos de la crisis económica iniciada en 2007-2008, y las muy significativas afecciones medioambientales en unos ámbitos protegidos o muy cercanos a estos que han provocado numerosos informes desfavorables a las actuaciones e incluso sentencias judiciales contrarias. En este sentido, baste señalar que en el Plan General de 1996 se califican 11.178,37 ha como suelo no urbanizable protegido (el 63% de todo el suelo no urbanizable), con extensos terrenos de dos ZEPAS incorporadas a la Red Natura 2000 (cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares y Vegas, páramos y cuevas del sureste de Madrid), en

que se incluyen el Parque Regional del Sureste y la reserva natural del Regajal-Mar de Ontígola. Ello explica el carácter inconcluso de algunas operaciones, su redimensionamiento o, sencillamente, su no realización de forma definitiva. La construcción de solo 2.021 viviendas y 73,82 ha industriales y terciarias de las previstas (10.457 y 256,39 ha) muestra el fracaso del nuevo urbanismo, basado en grandes macroproyectos en Aranjuez (tabla 4).

TABLA 4. GRANDES ACTUACIONES DISEÑADAS EN EL PLAN GENERAL DE 1996

	La Montaña		Puente Largo		Las Cabezas	
	1996	2003	2006	2018	2003	2010
Total suelo	2.796.000	2.763.320	3.014.066	2.263.091	2.447.552	2.072.178
Residencial	2.055.600	760.320	581.000	236.505	522.484	212.514
Terciario-industrial	0	738.160	470.500	765.732	95.792	480.786
Dotaciones	679.400	802.380	1.054.603	873.784	1.466.447	1.148.074
Infraestructura viaria	61.000	464.421	206.250	387.069	362.830	234.687
Número viviendas	1.713	2.950	6.800	2.440	6.391	4.935

Fuente: Delegación de Urbanismo, Ayuntamiento de Aranjuez.

3.1. Las grandes actuaciones realizadas, pero inconclusas. La Montaña de Aranjuez

La macrourbanización de La Montaña, también llamada Ciudad Jardín de Aranjuez, constituye una gran actuación urbanística de 276 ha, ubicada en el norte del término municipal, completamente aislada de la ciudad histórica, con la que se comunica a través de la antigua carretera nacional de Andalucía (N-VI).

La finca histórica sobre la que se construye la urbanización estaba calificada como suelo no urbanizable en el Plan General de 1981, pero la Comunidad de Madrid, en 1991, anuló el Plan General de Aranjuez en el sector de Puente Largo, donde se ubica la finca, y procedió a una nueva ordenación del sector al redactar unas normas complementarias y subsidiarias en las que se calificaba el suelo como urbanizable no programado, y así se recogió en el nuevo Plan General del municipio de 1996, en el que aparece como un sector propio e independiente que desarrollar por un PAU configurador de un núcleo residencial de 1.713 viviendas unifamiliares con una muy baja densidad (7 viv./ha).

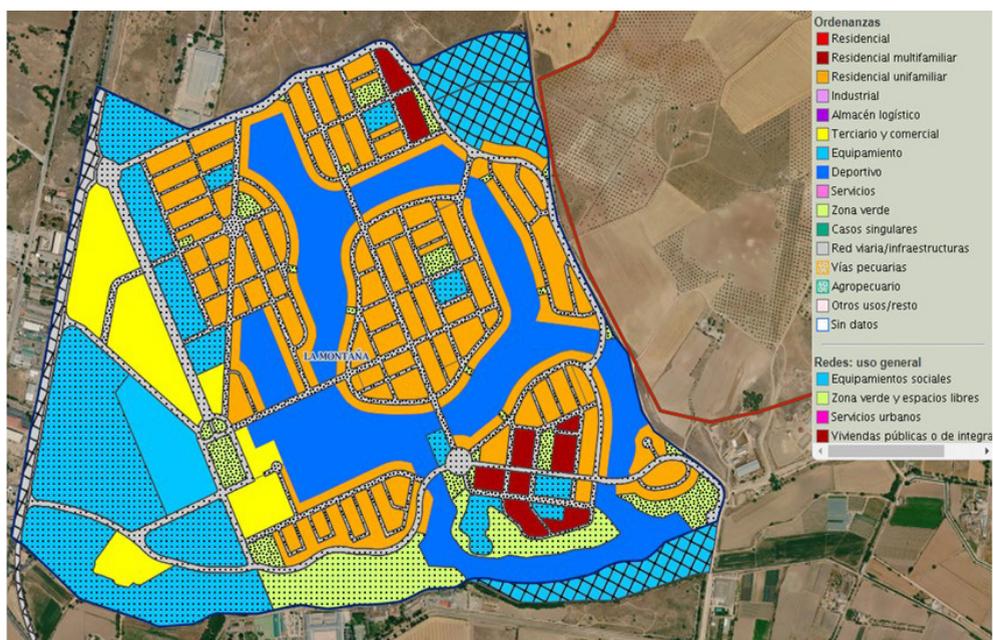
La nueva Administración regional popular, salida de las elecciones de 1995, va a elegir esta finca como ubicación de una gran actuación urbanística en relación con su estrategia de desarrollo y reequilibrio territorial a partir de la difusión de centralidad metropolitana fuera de la capital. Pero ello exige un diseño de la actuación más complejo que el asignado en el Plan General de 1996. Por ello, tras la compra de la finca por la empresa pública ARPEGIO, SL, en 2000 por 80 millones de euros, la propia Comunidad de Madrid toma la iniciativa para proceder a la modificación del plan general en 2001 con dos objetivos: aumentar el número de viviendas y la densidad residencial a 2.950 y 12 viv./ha, e introducir como uso lucrativo el terciario, constituyendo este uso con base en la construcción de un gran casino, los hoteles asociados y un enorme campo de golf privado los motores de la actuación y los pilares para ganar centralidad regional.

Tras la modificación del Plan General de Aranjuez (1-6-2001), se procede al concurso público para la realización del PAU, que se adjudica (27-12-2001) a la sociedad Gran Casino Real de Aranjuez, formada por la empresa de juego COMAR y la promotora FADESA, con una propuesta de gasto de 530 millones de euros. La citada sociedad firma con el Ayuntamiento un convenio urbanístico y, prácticamente a la vez, compra la finca a ARPEGIO (5 y 6 de marzo de 2002) por 165 millones de euros, redactando un plan de sectorialización, aprobado el 3 de marzo de 2003, seguido por sendos planes de reparcelación y urbanización (abril de 2003).

La gran superficie de actuación (276 ha) se reparte en cifras similares de ocupación del suelo entre el uso residencial, que ocupa la superficie mayor, el terciario, las dotaciones y los espacios libres. Las viviendas unifamiliares predominan tanto en superficie de suelo ocupada como en su número sobre las colectivas, y hay un mayor peso de la vivienda libre (el 60%) que de la protegida (40%). En el uso terciario, el plan de sectorialización incluye un enorme campo de golf privado que se plantea como motor para el éxito de la actuación y como factor de exclusividad, que se suma al casino, el hotel, la Casa de la Montaña (hostelería) y un gran centro comercial, para lograr el objetivo de configurar una centralidad regional con base en el ocio y el comercio; una centralidad que se amplía tras la ubicación como dotación del hospital del Tajo, que actúa como centro de referencia para los municipios madrileños cercanos y otros quince toledanos de las comarcas de La Sagra y La Mesa de Ocaña (imagen 2).

La fecha tardía de la construcción y la llegada de la crisis económica de 2007-2008 explican el carácter inconcluso de la macroubanización. En 2021 quedaban por levantarse el 31,5% de las viviendas previstas y falta aún el 33% de la población prevista en el plan (10.325 resultado de un módulo de 3,5 personas por vivienda). La mayor parte de la vivienda (el 94%) existente se construye en el período 2005-2008, pero la llegada de los 6.901 habitantes se dilata mucho más en el tiempo, en relación con el retraso en la construcción de los equipamientos previstos, con lo que durante un período demasiado amplio la urbanización daba una imagen de «ciudad de las persianas bajadas».

IMAGEN 2. ORDENACIÓN DE LA GRAN ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA MONTAÑA



Fuente: Comunidad de Madrid, visor de planeamiento urbanístico.

3.2. Las grandes actuaciones pendientes: Puente Largo y Centro logístico de Aranjuez

3.2.1. Puente Largo

Al norte de la actuación de la Ciudad Jardín de La Montaña, contigua a ella, y hasta el límite del término municipal, se ha diseñado otra gran operación urbanística de 226,3 ha, con un largo y complejo proceso de gestión en un contexto temporal inmerso en la crisis económica que explica el retraso de su ejecución hasta la actualidad.

Como en el caso de La Montaña, el suelo considerado como no urbanizable en el Plan General de 1981 se recalifica como urbanizable no programado en las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, planteándose para el sector en estas normas y en el posterior Plan General de 1996 un uso mixto que incluye las actividades terciarias, industriales, deportivas y residenciales que desarrollar a través de un PAU.

El inicio del largo proceso de definición de la actuación se produce en 2006, en pleno auge del *boom* inmobiliario, y cuando en la vecina Ciudad Jardín de La Montaña se habían construido ya la mitad de las viviendas previstas y la totalidad del suelo terciario. En mayo de ese año se firma un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la

empresa pública Entidad Estatal de Suelo (SEPES), propietaria mayoritaria del suelo, y en octubre de 2006 se presenta un avance del plan de sectorialización que se aprueba y remite a la Comunidad de Madrid para la realización del informe previo de análisis ambiental. Lo que se remite es una propuesta desmesurada sobre 301,4 ha, con un claro predominio del uso residencial (el 55% del suelo lucrativo), sobre el que se quieren construir 6.800 viviendas (más del doble que en la vecina La Montaña), además de dos grandes paquetes de suelo para uso industrial (parque tecnológico) y terciario (parque empresarial), que aumentaría y diversificaría la centralidad regional buscada ya con la actuación de La Montaña, ligada al ocio y el consumo.

La crisis económica y un informe ambiental crítico, que llega con mucho retraso en marzo de 2011, exigen una nueva formulación del proyecto, que se presenta a finales de 2012. Sin embargo, la negociación del Ayuntamiento con la empresa Indra para el traslado de la fábrica a la nueva actuación desde el casco urbano de Aranjuez ocasiona un retraso en la aprobación del nuevo plan de sectorialización, que se aprueba por el Ayuntamiento en junio de 2018, remitiéndose a la Comunidad de Madrid sin obtener respuesta hasta la actualidad (septiembre de 2021).

El nuevo diseño propuesto reduce el tamaño de la actuación al desaparecer de esta por razones de protección ambiental todo el terreno desde la antigua carretera de Andalucía hasta el río Jarama, y disminuye la superficie residencial al rebajar a 2.440 las viviendas previstas, incrementando el peso de la vivienda protegida hasta el 74%, al igual que el dedicado a dotaciones y espacios libres. Sin embargo, se incrementa el suelo industrial y terciario, en una estructura general de la actuación en la que se dibujan cuatro grandes bandas paralelas lineales desde la antigua carretera general. Se corresponden sucesivamente con un parque urbano contiguo a la carretera general; un parque empresarial y tecnológico; un gran parque residencial que constituye la parte central y centro de gravedad de toda la operación urbanística, y, por último, una banda reservada a parque industrial.

3.2.2. Centro logístico intermodal de Aranjuez

La apuesta por crear o ganar centralidad económica a escala regional se completa con la propuesta de un gran centro logístico, poniendo en valor la localización de Aranjuez como núcleo ferroviario conectado directamente con Andalucía, Levante y Portugal y cruce de distintas autovías.

La propuesta toma cuerpo en 2010, con la licitación de un concurso por la estatal Adif con el apoyo de todas las Administraciones, fallado a favor del proyecto de tres empresas logísticas. En febrero de 2012 se crea la Sociedad Madrid Sur Logística Aranjuez entre Adif y las tres empresas con la finalidad de redactar el documento de planeamiento correspondiente sobre las 34 ha afectadas de suelo urbano. El objetivo era la creación de un centro logístico en el sur de Madrid de carácter metropolitano que generara 1.500

empleos directos y un buen número de indirectos, para lo que el Ayuntamiento, de forma paralela, orientaba a esta finalidad el suelo de los sectores IX y X, urbanizable, mediante una modificación del Plan General de Aranjuez aprobada en 2013.

Las dificultades de financiación y la reducción de la demanda por la crisis económica paralizaron la operación y en 2015 se produjo la disolución de la sociedad mixta creada en 2012. Sin embargo, la operación sigue interesando a las Administraciones y en 2018 Adif la retoma con un sondeo de mercado previo a una nueva licitación de la operación que muestra el interés de tres empresas que presentan sus propuestas. Pero aún la licitación no se ha realizado, al igual que está sin desarrollar el suelo urbanizable vecino de los sectores IX y X del Plan General de Aranjuez.

3.3. Las grandes actuaciones rechazadas: Las Cabezadas y Casa de la Monta

Las Cabezadas constituye el tercer gran proyecto de macroubanización, al plantearse en su versión inicial sobre 244,7 ha, que en su versión final se reducen a 207,2. La actuación se diseña al oeste de la ciudad, entre el río Tajo y la carretera a Toledo, y abre unos terrenos calificados como no urbanizables hasta el Plan General de 1996, que los recalifica en el documento final, que no en el avance, como urbanizables no programados, recogiendo una sugerencia de la Comunidad de Madrid, que ve en ellos la ubicación idónea para una actuación de interés regional —una unidad de desarrollo equilibrado (UDE)— que genere centralidad al sur de la región en la ya señalada estrategia de desarrollo y reequilibrio territorial.

El largo proceso de gestión de la operación se inicia en marzo de 2003, cuando el Ayuntamiento convoca un concurso público para la adjudicación de la operación; concurso que se falla a favor de la empresa Las Cabezadas Aranjuez, SL, del grupo Isolux Wat, con la que se firman hasta dos convenios urbanísticos, en mayo y enero de 2003 y 2004, que ponen las bases para la redacción del Plan de Sectorialización, cuyo avance se aprueba ya en noviembre de 2003. La rapidez hasta este momento de la gestión se justifica porque se decide localizar en esta actuación las instalaciones de remo y piragüismo de la candidatura olímpica de Madrid 2012.

Las dificultades comienzan, sin embargo, en 2005. Por un lado, la Comunidad de Madrid señala que, dada la transcendencia de la actuación, se debe proceder a una modificación del Plan General de 1996 y recalificar los terrenos como urbanizables sectorializados para desarrollar luego con un plan parcial. La modificación es aprobada por el Ayuntamiento en abril de 2005 y se remite a la Comunidad de Madrid para la realización del informe de evaluación ambiental. Este informe se entrega en mayo de 2008 y es muy crítico con la actuación, exigiendo numerosas modificaciones al proyecto por razones ambientales y de calidad agrícola del suelo. Por otro lado, el contexto ha cambiado. El proyecto olímpico se paraliza en julio de 2005, tras la elección de Río de Janeiro

como sede, desapareciendo el motor de la actuación, y desde 2008 la crisis exige también una reformulación. Esta se produce y el ayuntamiento aprueba la modificación del Plan General de Aranjuez con el nuevo diseño de la operación en junio de 2010. La Comunidad de Madrid, por razones ambientales, tampoco la aprueba, pero el Ayuntamiento decide seguir adelante, alegando una aprobación por silencio administrativo con fecha de 14 abril de 2011. La Comunidad de Madrid decide recurrir a la justicia, solicitando la anulación de la aprobación de la modificación del Ayuntamiento, y cambia su postura sobre un proyecto que había apoyado desde su inicio. Asimismo, también Las Cabezadas Aranjuez, SL, recurre a la justicia, exigiendo la devolución del dinero pagado al Ayuntamiento con base en los convenios urbanísticos firmados en 2003 y 2004. Todo esto lleva a un largo bloqueo del proyecto que finaliza en 2016 y 2018, cuando dos sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en contra del Ayuntamiento anulan el proyecto y exigen la devolución del dinero con sus intereses (14,5 millones).

El diseño de actuación dibujaba tres bandas paralelas urbanas. La llamada ciudad natural y deportiva junto al río Tajo, que incluía la subsede olímpica, la ciudad residencial y la productiva, básicamente dedicada a un parque empresarial al sur, a ambos lados de la carretera de Toledo. El proyecto inicial primaba la banda residencial con un total de 5.985 viviendas, teniendo la zona empresarial un tamaño reducido. El proyecto final reducía la superficie de la actuación y potenciaba la banda empresarial, en perjuicio de la residencial, con una reducción de más de 1.000 viviendas, con un predominio de la vivienda protegida, a diferencia de lo que sucedía en el inicial.

El complejo de uso deportivo, agropecuario y ganadero para fines de ocio se quería ubicar en la finca de la Casa de la Monta y Dehesa de Montemayor, de 635 ha, situada al este de Aranjuez. Una finca y casa histórica creada por Carlos III para albergar la Real Yeguada, cuyo suelo estaba calificado como no urbanizable y protegido por sus valores naturales, al constituir una ZEPA y un LIC y quedar incluido en la Red Natura 2000.

La finca en desuso y mala conservación es propiedad de la Comunidad de Madrid desde 1982. El macroproyecto arranca en noviembre de 2010, cuando se plantea un concurso para la rehabilitación y uso de la finca, siendo adjudicado al grupo Ocio Sotomayor, SL, en 2011. El diseño preveía un complejo hotelero con diferentes edificaciones, un club social privado, instalaciones deportivas de todo tipo, que incluirían un campo de golf, y un centro hípico con hipódromo, diversas pistas de entrenamiento, una escuela de equitación y cuadras. Además, se realizaba la rehabilitación de la Casa de la Monta como edificio para celebrar eventos y para la hostelería, así como el diseño de una zona residencial con 96 viviendas unifamiliares nuevas y 36 existentes rehabilitadas. En conjunto, se actuaba sobre 45 ha en la vega del Tajo en una actuación que la Comunidad de Madrid apoya con un informe de viabilidad urbanística favorable en 2014, al igual que el Ayuntamiento popular de Aranjuez. Sin embargo, el rechazo vecinal, de muchas instituciones, partidos políticos y grupos ecologistas es grande, por motivos ambientales, culturales y económicos. Además, el nuevo Gobierno municipal de izquierdas a partir de

2015 es contrario al proyecto. La declaración de impacto ambiental de febrero de 2016 es muy negativa y tumba un proyecto que encerraba una enorme operación especulativa tras la fachada de la rehabilitación de una finca histórica, la recuperación del uso agropecuario y la generación de empleo y riqueza, con el reforzamiento de la centralidad de Aranjuez en la región asociada al ocio.

4. La ciudad antigua: conservación, renovación y rehabilitación

Tras la larga etapa de deterioro y transformación-destrucción de la ciudad histórica planificada en el siglo XVIII, que se extiende desde la finalización de la Guerra Civil y hasta finales de los años setenta del pasado siglo, que vino acompañada por un evidente retroceso de su población residente y su decaimiento funcional, se abre una etapa en la que se reconoce plenamente su valor urbanístico, monumental e histórico y se inicia un camino marcado por los principios de la protección, la renovación y la rehabilitación respetuosa con las tipologías arquitectónicas tradicionales y la revitalización funcional.

El camino tiene hitos importantes. Se inicia en 1977 con la incoación del expediente para la declaración de la ciudad histórica como conjunto histórico-artístico, que, finalmente, se aprueba en 1983. En 1981 se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana, más preocupado por la ciudad existente, en la que se incluye la ciudad histórica, que se quiere proteger, que por la delimitación de nuevas áreas de crecimiento de la ciudad, y, por fin, en 1982 se aprueba el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico, en el que hay una apuesta, por un lado, por la conservación, delimitándose hasta cinco tipologías de protección (Troitiño, 2000), superándose la visión restrictiva monumentalista, y, por otro lado, por la renovación respetuosa de aquellos edificios sin interés en buen estado o los deteriorados con o sin interés que no se incluían en el Catálogo de Bienes a Bienes a Proteger correspondiente (García Lanza, 1998). Este PERI de 1982 sirvió de soporte para toda la renovación y rehabilitación privada hasta 1996, y para la intensa labor del Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid tanto sobre los edificios monumentales como sobre numerosos espacios libres públicos. Pero la preocupación por la revitalización funcional fue escasa. El Plan de Revitalización de Aranjuez de 1989 iba en esta última dirección, que se vio reforzada por el nuevo y vigente Plan General de 1996, en el que se procede a una ordenación minuciosa de la ciudad histórica, que hace que no se redacte un nuevo plan especial de reforma interna del casco histórico. En el Plan General de 1996 se quiere conciliar la apuesta por el crecimiento de Aranjuez, convirtiéndola en un foco de centralidad en el sur metropolitano de Madrid, con la protección y conservación de su extenso patrimonio cultural y medioambiental. Este doble objetivo se recoge para la ciudad histórica, ya que, a la vez que continúan las apuestas por la conservación y la renovación-rehabilitación respetuosa con las tipologías tradicionales, se persigue crear las condiciones urbanísticas para potenciar el casco histórico como una

«centralidad» con base en las actividades turísticas, culturales y comerciales. En este sentido, para la ciudad histórica cabe destacar el Plan de Dinamización Turística de 1998 (Troitiño Vinuesa *et al.*, 2011) y la implantación de la actividad universitaria con la presencia del Centro de Estudios Felipe II desde 1999. Por último, la inclusión del casco histórico dentro del ámbito delimitado por la Unesco como paisaje cultural patrimonio de la humanidad en 2001 ha venido a reforzar el largo camino iniciado a finales de los años setenta de protección y de recuperación respetuosa residencial y funcional de la ciudad histórica, cuyo último hito ha sido la actualización en 2015 del antiguo Catálogo de Bienes a Proteger en el casco urbano histórico.

El PERI de 1982 consideraba como ciudad histórica un conjunto de 900.690 m² de los que un poco más de la mitad se correspondía con 121 manzanas construidas y el resto, con parques y viario urbano. Esta superficie (90,069 ha) se corresponde con la ciudad planificada en el siglo XVIII y está totalmente integrada en la declaración como patrimonio de la humanidad por la Unesco (imagen 3). En ella se puede distinguir la ciudad consolidada hasta los años cuarenta del pasado siglo, que incluye el 74% y el 93% de todos los edificios y viviendas del casco histórico, y una pequeña zona, al igual que la mayor parte de los parques y jardines y el viario, y una segunda área situada, sobre todo, al sur de la anterior, ocupada desde los años cincuenta, a veces por urbanizaciones de notable extensión, como las del Progreso y el Deleite, que comprende 94 edificios y 929 viviendas en quince manzanas.

IMAGEN 3. ÁMBITO DEL PERI DE 1982 CON LOS BIENES URBANOS QUE PROTEGER



Fuente: Ayuntamiento de Aranjuez, propuesta de 2015 de Catálogo de Bienes a Proteger en el casco antiguo. Monumentos, color violeta; edificios con valor patrimonial, color rojo.

En el espacio construido se pueden distinguir cuatro tipos de dinámicas urbanas: renovación, rehabilitación, nueva construcción ligada a la ampliación del espacio construido desde los años cincuenta y mantenimiento de la edificación en sus condiciones originales. Los datos del Catastro permiten cuantificar la importancia de cada dinámica. Si se utiliza como referencia la manzana y se considera el total de superficie de cada dinámica, se observa cómo la renovación urbana (sustitución del antiguo edificio por otro nuevo) es la dinámica más importante en un mayor número de manzanas, seguida a gran distancia de la rehabilitación. Por el contrario, en las manzanas donde el mantenimiento de la vieja edificación predomina, se limita a 21 manzanas, que representan el 17% del total del casco (tabla 5). En definitiva, encontramos una ciudad histórica afectada en su mayor parte por dinámicas más o menos radicales de transformación urbana.

TABLA 5. MANZANAS DEL CASCO HISTÓRICO SEGÚN DINÁMICA URBANA PREDOMINANTE

Predominio	Manzanas	%
Renovación	52	42,97%
Rehabilitación	33	27,27%
Ampliación	15	12,39%
Sin modificar	21	17,37%
Total	121	100%
Parques	6	
Total	127	

Fuente: Catastro, Dirección General del Catastro; elaboración propia.

El Plan General de 1996, aún vigente, establece una normativa detallada del casco histórico en la que se diferencian siete áreas de ordenación. El casco ocupado antes de los años cincuenta se reparte entre la protección (PPH), la renovación (CAR) y la rehabilitación (CAC), predominando la primera con 225 bienes que proteger, según el Catálogo de 2015, sobre la renovación, que, a su vez, duplica en la superficie afectada a la rehabilitación (tabla 6). El resto de las áreas de ordenación afectan, fundamentalmente, a la parte del casco histórico ocupado a partir de los años cincuenta.

El análisis catastral a escala de finca permite afinar el análisis urbano. El total de la superficie sometida a la rehabilitación (35,7%) supera a la de la renovación (30,7%) por el tamaño de algunos edificios públicos no residenciales rehabilitados. Asimismo, el tamaño de muchas fincas históricas hace que la superficie sin modificar aumente hasta representar un significativo 24,7% del total de suelo parcelado ocupado. En cuanto al número de edificios y de viviendas, el predominio de la renovación es claro y muy evidente en el caso de la vivienda, ya que engloba el 72% del total del casco histórico. En este porcentaje influye

la larga etapa hasta los años ochenta de destrucción del viejo parque inmobiliario de una o dos plantas y su sustitución por paquetes de vivienda en edificios densos de cuatro e incluso más plantas, en unos años donde, además, la rehabilitación estaba prácticamente ausente. En contraste con la renovación, el número de edificios y de viviendas sin modificar alcanza solo el 18,5% de los primeros y un escaso 11,5% de las segundas, dado el predominio de edificios de una o dos plantas con pocas viviendas (tabla 7).

TABLA 6. TIPO DE ORDENACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ARANJUEZ

Zonas de ordenación, PG	Superficie m ²
Renovación, CAR	151.661
Rehabilitación, CAC	77.664
Protección, PPH	174.429
Mantenimiento, ME	25.306
Ensanche resid., RE	5.916
Resid. unifamiliar, RU	38.431
Dotación docente, EDS	6.389
Total ordenación	479.796

Fuente: Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico 1982, Ayuntamiento de Aranjuez.

TABLA 7. TIPOS DE DINÁMICAS URBANAS EN EL CASCO HISTÓRICO DE ARANJUEZ

	Superficie m ²	Edificios	Viviendas
Ciudad anterior a 1950*			
Renovación	147.412	255	3.993
Rehabilitación	160.988	138	586
Sin modificar	118.879	95	717
Total	427.279	488	5.296
Ampliación desde 1950			
Nueva construcción	41.866	94	929
Rehabilitación	10.651	55	89
Total	52.517	149	1.018
Ciudad histórica construida	479.796	637	6.314
Parques y jardines	267.309		
Viarío	153.585		
Total ciudad histórica	900.690	637	6.314

Fuente: Catastro, Dirección General del Catastro; elaboración propia.

TABLA 8. TIPOS DE DINÁMICAS URBANAS EN EL CASCO HISTÓRICO POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

Períodos	Nueva construcción*		Renovación		Ampliación		Rehabilitación		Totales		
	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	Edificios	Vivienda	
Antes de 1950	95	717						120	555	215	1.272
1950-1959	21	62	7	25	14	37		66	87	83	135
1960-1969	30	363	24	334	6	29		5	17	35	380
1970-1979	92	1191	75	1.011	17	180		2	16	94	1.207
1980-1989	71	811	38	601	33	210				71	811
1990-1999	48	757	41	677	7	80				48	757
2000-2009	81	1.696	67	1.309	14	387				81	1.696
2010-2020	6	42	3	36	3	6				6	42
Total	440	5.639	255	3.993	94	929		193	675	633	6.314

Fuente: Catastro, Dirección General del Catastro. *Suma de renovación y ampliación.

El análisis temporal descubre cuestiones de interés. En primer lugar, se destaca la juventud del parque inmobiliario por la importancia y la antigüedad de la renovación urbana y la reciente ocupación de una parte del casco histórico. En efecto, solo el 33,9% de los edificios y el 20,2% de las viviendas son anteriores a 1950, según los datos del Catastro, destacando, sobre todo, la década de los años setenta y la primera del presente siglo como las de mayor intensidad de la construcción, coincidiendo con los dos grandes ciclos de auge inmobiliario. En contraste, la crisis iniciada en 2008 ha supuesto una drástica paralización de la actividad constructora en el casco histórico (tabla 8).

En segundo lugar, la ocupación de la zona vacante del casco comienza tras la Guerra Civil, pero fue muy escasa hasta los años setenta. Es en esta década y en los ochenta cuando se construye la mayor parte de los edificios, seguidas por la primera década del siglo XXI, aunque en número de viviendas construidas esta última década supera a las anteriores por el tamaño de las nuevas promociones en los cada vez más escasos solares existentes (tabla 9).

TABLA 9. SUPERFICIE (M²) DE LA NUEVA CONSTRUCCIÓN
SEGÚN TIPO POR PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN

Períodos	Superficie	Renovación	Ampliación
1950-1959	6.188	1.224	4.944
1960-1969	17.030	15.175	1.855
1970-1979	35.964	28.760	7.204
1980-1989	37.636	28.195	9.441
1990-1999	33.904	32.085	1.819
2000-2009	50.189	40.211	9.978
2010-2020	8.367	1.742	6.625
Totales	189.278	147.392	41.866

Fuente: Catastro, Dirección General del Catastro; elaboración propia.

En tercer lugar, la renovación, como la dinámica urbana más importante, tiene ya una larga historia. Hay una renovación notable desde los años cincuenta, que es caótica y poco respetuosa con la tradición arquitectónica hasta el PERI de 1982, y otra renovación posterior y respetuosa con el pasado arquitectónico de la ciudad que alcanza su máxima intensidad en la primera década del siglo XXI para ralentizarse claramente con la crisis iniciada en 2008 (tabla 8). Esta segunda renovación afecta a más edificios (el 58,5%) y viviendas (el 65,7%), pero la primera es muy destacable (el 41,5% y 34,3% de los edificios y viviendas) y ha dejado una herida importante en la homogeneidad del paisaje urbano del casco antiguo.

Por último, la rehabilitación se produce claramente en edificios anteriores a 1950, aunque se debe destacar el peso de los construidos en los años cincuenta por la rehabilitación de la urbanización de vivienda unifamiliar El Progreso, levantada en la zona de ampliación del casco en esa década. La rehabilitación, al contrario de la renovación, es reciente, ya que prácticamente se inicia en los años ochenta, coincidiendo con el Plan General de 1981 y el PERI de 1982, aumentando su importancia desde los años noventa, al hilo de una normativa más favorable y la posibilidad de contar con ayudas públicas. La crisis iniciada en 2008 también incide en esta dinámica urbana, pero su caída es menor que la de la renovación, y, de hecho, hay más edificios y viviendas relacionados con la rehabilitación que con la renovación desde el inicio de la crisis (tablas 8 y 10).

TABLA 10. REHABILITACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO SEGÚN EL AÑO DE LA OBRA

Períodos	Superficie m ²	Edificios	Viviendas
1980-1989	61.141	35	172
1990-1999	79.443	86	353
2000-2009	27.517	60	106
2010-2020	3.538	12	44
Totales	171.639	193	675

Fuente: Catastro, Dirección General del Catastro; elaboración propia.

5. Aranjuez: una ciudad reciente e inconclusa

Aranjuez es una ciudad histórica que se remonta hasta mediados del siglo XVIII que ha tenido, por lo tanto, una larga evolución urbana, por lo que podría pensarse que conservaría en la actualidad un extenso parque inmobiliario del pasado. Sin embargo, el fuerte crecimiento periférico de las últimas décadas, el gran tamaño de algunas actuaciones urbanísticas y la intensa transformación urbana, que se ha producido en el casco histórico y también en diversas áreas industriales en declive del ensanche desde la crisis del petróleo de los años setenta, han convertido a Aranjuez en una ciudad con un parque inmobiliario de edad reciente. Los datos del Catastro (tabla 10) muestran que el 57% de los bienes inmuebles y de la superficie edificada se ha construido entre 1990 y 2020, mientras que solo el 5,16% y el 9,3%, respectivamente, son anteriores a 1950. Un análisis más detallado de los datos muestra, además, la importancia de la primera década de este siglo, que se corresponde con el enorme *boom* inmobiliario del país, seguida a mucha distancia de los años setenta, que coinciden con la época de mayor ocupación del ensanche diseñado en el Plan General de 1968, en un contexto de fuerte crecimiento

económico, y de los años noventa, con valores similares. Asimismo, se constata la incidencia de la reciente crisis económica en el escaso número de bienes inmuebles y de superficie ocupada por la edificación desde 2010.

TABLA 11. BIENES INMUEBLES Y SUPERFICIE URBANA OCUPADA EDIFICADA POR PERÍODOS

Períodos	Bienes inmuebles	%	Superficie ha	%
Antes de 1950	1.782	5,16	55,52	9,3
1950-1959	1.158	3,35	27,69	4,64
1960-1969	2.971	8,61	47,11	7,89
1970-1979	5.953	17,23	81,51	13,65
1980-1989	2.763	8,01	41,25	6,91
1990-1999	5.488	15,89	78,86	13,21
2000-2009	12.500	36,21	240,17	40,23
2010-2020	1.912	5,54	24,89	4,17
Total	34.527	100	597	100

Fuente: Catastro, Dirección General del Catastro; elaboración propia.

La crisis económica iniciada en 2008 vino a ralentizar la actividad constructora de la ciudad en los sectores de transformación y de crecimiento urbano aprobados y en proceso de realización, convirtiendo a Aranjuez en un ejemplo más de «ciudad inconclusa», como otros casos en la región madrileña y el resto del país. Además, esta etiqueta quedó reforzada por la paralización y el posterior abandono o redimensionamiento de las grandes actuaciones diseñadas en el Plan General de 1996. Estas actuaciones no tenían sentido en la nueva situación de crisis económica, pero, además, chocaban con un nuevo contexto social (oposición vecinal, de los grupos ecologistas, etc.), político (nuevo Gobierno municipal de izquierdas), académico (crítica al viejo urbanismo depredador del territorio) e, incluso, jurídico (sentencias en contra de varias grandes actuaciones).

En la tabla 11 se recogen las principales actuaciones sobre suelo urbano y urbanizable para usos lucrativos diseñadas en el Plan General de 1996 y no anuladas por la justicia, tanto si cuentan o no con planeamiento de desarrollo aprobado. En el caso de las actuaciones donde el uso residencial es prioritario, se constata que el 55% del suelo está sin ocupar, al igual que el 48% de todas las viviendas previstas, y lo mismo sucede con las actuaciones calificadas como industriales, donde el suelo ocupado llega al 49% del diseñado.

Por su relevancia como actuaciones en curso para las que la crisis dificulta su finalización, destacamos las actuaciones de Agfa, Ciudad de las Artes y La Montaña, y la no iniciada de La Estación.

En el caso de La Montaña, faltan por desarrollar 757.276 m², que suponen el 27,5% de todo el suelo, que se reparten entre 202.013 m² de dotaciones (el 33% de estas) y 359.376 m² de uso residencial (el 47% de este uso), sobre el que se deben levantar aún 929 viviendas (el 31%). Los datos del Catastro muestran la incidencia de la crisis, ya que, desde 2009 a 2020, solo se han construido 121 viviendas de las 2.021 existentes, una cifra que es cuatro veces inferior a las terminadas solo en el año 2008 (488).

La actuación de Agfa-Gevaert es emblemática porque constituye la mayor operación de renovación y cambio de uso existente en la ciudad. La antigua fábrica de Agfa, uno de los pilares del viejo Aranjuez industrial de los años del «desarrollismo», creada, a su vez, sobre los terrenos de los antiguos estudios cinematográficos de Aranjuez, levantados en los años treinta, cierra su actividad en diciembre de 2001. Tras una gran polémica, la Sociedad Local de Suelo y Vivienda de Aranjuez se hace con el suelo y procede a una modificación del Plan General en 2003 para la recalificación del suelo de industrial a residencial con la finalidad de levantar 1.300 viviendas unifamiliares y colectivas, que se aprueba en 2005, y el correspondiente PERI en 2006. Pues bien, tras tres años (2009 a 2011) en los que se construye la mayor parte de las viviendas existentes, desde 2012 solo se han construido 13 viviendas, faltando 600 y el 48% del suelo por ocupar.

Si la actuación anterior es importante porque supone el remate por el este de Aranjuez, la Ciudad de las Artes constituye el remate por el sur. En este caso, es una actuación sobre suelo urbanizable con el plan parcial aprobado en 1998 que pretende la construcción de 700 viviendas unifamiliares con sus dotaciones y un gran parque urbano. Hasta la crisis se construyeron 422 viviendas y tan solo 60 desde 2009, quedando pendientes 218 viviendas y buena parte de las dotaciones sobre un suelo aún sin ocupar de 229.606 m² que supone el 37% del total previsto.

Para terminar, la operación La Estación-Raso de la Estrella, diseñada en el Plan General de 1996 sobre suelo urbano al oeste del casco histórico, tenía tres objetivos: recuperar la totalidad del tridente occidental del Palacio, crear un centro de actividad residencial y terciaria, y crear un gran parque urbano. Se trataba de valorizar el oeste de la ciudad histórica, muy deteriorado, e integrar la estación del ferrocarril en la ciudad. Para ello, se debía redactar un PERI, pero la complejidad de la operación, que afecta a terrenos de Adif, Patrimonio Nacional y propietarios privados, y el coste tienen paralizada una actuación de la que solo están en curso y en fase de proyecto desde 2018 la recuperación urbanística del tridente y la petición oficial en 2020 del Ayuntamiento al Estado de recuperación de los dos cuarteles dieciochescos de las guardias españolas y valonas para usos dotacionales.

TABLA 12. NIVEL DE EJECUCIÓN DE LAS PRINCIPALES
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE ARANJUEZ EN 2020

Residencial/ Mixta	Tot. suelo	Ocupado	Sin ocupar	Viviendas	V. terminadas	V. pendientes
Penicilina	95.238	95.238	0	152	152	0
Agfa-Gevaert	199.342	103.665	95.677	1.300	700	600
El Vergel	120.000	75.811	44.189	350	293	57
Estación	246.000	0	246.000	450	0	450
Olivas	157.400	157.400	0	1.450	1.450	0
San Isidro	146.300	146.300	0	109	109	0
Ciudad de las Artes	619.048	389.442	229.606	700	482	219
La Montaña	2.763.139	2.005.863	757.276	2.950	2021	929
Puente Largo	2.263.091	0	2.263.091	2.440	0	2.440
Total	6.609.558	2.973.719	3.635.839	9.901	5.207	4.695
Industria/ terciario						
Pol. Chacón	392.500	371.900	20.600			
Ixa Ferrocarril	74.000	0	74.000			
Ixb Linterna Este	187.080	0	187.080			
X Entrevías	205.000	0	205.000			
XI Linterna Oeste	103.600	103.600	0			
Total	962.180	475.500	486.680			

Fuente: Comunidad de Madrid, visor de planeamiento; Catastro, Dirección General del Catastro; elaboración propia. Datos de suelo en metros cuadrados.

6. Conclusiones

Aranjuez, una ciudad con un pasado histórico vinculado a la monarquía que se remonta a mediados del siglo XVIII y que conserva un enorme patrimonio cultural y medioambiental, se integra plenamente en la región metropolitana de Madrid, y lo ha hecho con un ritmo de crecimiento menor que otros núcleos de la provincia por su mayor distancia a la capital y las dificultades que imponían los accidentes geográficos (ríos, cerros) y la gran extensión de los terrenos del Patrimonio Nacional.

El crecimiento urbano desde los años cincuenta ha tenido dos componentes. Por un lado, se ha producido una extensión de la antigua ciudad histórica al este, sur y oeste,

pero siempre al sur del río Tajo y el conjunto formado por el Palacio y los jardines históricos, configurando una nueva ciudad de borde con una importante superficie industrial añadida a la residencial. Por otro lado, la ciudad antigua ha visto, primero, un proceso de destrucción, renovación irrespetuosa con la tradición arquitectónica y ocupación de las áreas de borde aún vacías, y, después, tras la aprobación del Plan de Reforma Interior del casco antiguo, un proceso de renovación, que sigue siendo la dinámica urbana dominante, y de rehabilitación, ordenado y respetuoso, y de recualificación funcional, que, junto con la protección, ha conseguido una clara recuperación residencial, funcional y poblacional de la parte más antigua de Aranjuez.

El crecimiento urbano se ha acelerado claramente desde la segunda mitad al hilo de un nuevo Plan General de 1996 muy expansivo, que asumía la estrategia de la Administración regional de difundir centralidad desde la capital a otros núcleos urbanos de la región. Aranjuez ha sido uno de esos núcleos, y ello ha provocado la recalificación de una enorme cantidad de suelo no urbanizable a urbanizable, tanto en la periferia inmediata de la ciudad como más lejos, y separado de la ciudad existente a lo largo de la antigua carretera a Madrid y de la de Toledo. Sobre ese suelo se diseñan un nuevo ensanche de la ciudad y varias grandes actuaciones urbanísticas de escala metropolitana de las que solo una, La Montaña, se ha realizado.

Estas grandes actuaciones clásicas en el neoliberalismo urbano afectaban a un suelo que en muchos casos estaba protegido por sus valores medioambientales, y ello explica la azarosa historia que han tenido en su desarrollo y que en algunos casos ha ocasionado retrasos, y, en otros, incluso, su anulación.

La crisis económica reciente ha puesto en cuestión este urbanismo de las grandes actuaciones, depredador de suelo, pero algunas de esas grandes actuaciones siguen en marcha en la fase de redacción de su planeamiento, eso sí, redimensionadas con respecto a los proyectos precrisis, y otras han surgido en plena crisis económica con el consenso de las Administraciones regional, local e incluso estatal.

Para terminar, la crisis económica también ha ralentizado la construcción de las áreas en proceso de ocupación, convirtiendo a la periferia de la ciudad en un ejemplo más de ciudad inconclusa. La existencia de una gran cantidad de suelo vacante disponible y el deseo de las Administraciones y de la iniciativa privada de potenciar a Aranjuez como una «centralidad» en el sur metropolitano, muy cercana a Toledo, plantean dudas sobre si el futuro vendrá asociado a un urbanismo más urbano y sostenible o volverán a repetirse los excesos del pasado.

Bibliografía

Carrera Sánchez, M.^a C. (1982). La evolución de Aranjuez en el sistema urbano de Madrid. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 2, 149-166.

- COAM (2004). *Arquitectura y desarrollo urbano*. Tomo IX. *Aranjuez. Madrid*. Madrid: Comunidad de Madrid; Fundación COAM.
- Ezquiaga Domínguez, J M^a (1993) Madrid: nuevos instrumentos de política territorial. *Ciudad y Territorio*, nº 95-96, 107-122.
- García Lanza, J. (1998). Aranjuez, ciudad planeada. Del plano de Bonavía (1747) al Plan General de 1996. *Urban*, 2, 1-14.
- García-Pablos Ripoll, R. (1979). Inventario de suelo vacante de la provincia de Madrid. *Ciudad y Territorio*, 1, 41-61.
- Gómez, J. y Atienza, J. M. (1998). Aranjuez: del Real Sitio a ciudad industrial en declive. Oportunidades inéditas de un emplazamiento estratégico. *Urban*, 2 (primavera de 1998), 107-115.
- Troitiño Vinuesa, M. A. (2002). Aranjuez: patrimonio cultural, recuperación urbana y turismo. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. extraord., 495-518.
- Troitiño Vinuesa, M. A., García Hernández, M.^a y De la Calle Vaquero, M. (2011). Las actividades turístico-recreativas en los planes de gestión de los sitios patrimonio de la humanidad. El caso de Aranjuez, paisaje cultural de la humanidad. *Cuadernos de Turismo*, 27, 907-929.
- Vadillo González, A. (2008). Patrones urbanos de la ciudad actual. En *Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales*. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica. Universidad de Barcelona.