

Evolución de los precios del suelo en la ciudad de Cuenca durante el franquismo (1940-1978)

Miguel Angel TROTIÑO VINUESA

Universidad Complutense

0. El papel del suelo en la organización del tejido urbano

Cuenca, que todavía durante el siglo XIX y primeras décadas del XX se desenvolvía en un mundo reacio o incapaz de abandonar las prácticas de la sociedad preindustrial, a partir de 1940 —más por presión exterior que por propio dinamismo económico— inicia una nueva etapa en su acontecer histórico, caracterizada, más que ninguna otra, por el juego especulativo de los intereses del capital¹.

La ciudad, en manos de la propiedad privada y sin unos mecanismos adecuados de control social, se convierte en una mercancía lucrativa cuya estructura y morfología es modelada al antojo de los grupos sociales que detentan el poder político y económico. Los diversos agentes que durante el franquismo han actuado en el suelo conquense no sólo levantaron una «ciudad nueva» despersonalizada, sino que además pusieron en grave peligro la «ciudad del pasado» y, con ello, atentaron directamente contra un patrimonio colectivo.

Los agentes urbanos (propietarios de suelo, constructores, arquitectos, Ayuntamiento, Estado, etc.) tienen su campo de operaciones sobre algo tan medible como es el suelo, un bien escaso que, sometido al juego de la oferta y la demanda, permitirá a aquellos que lo manejen con «eficacia» —sobre todo durante la fase de transición

¹ Los Indices Municipales de Valor del Suelo, aun cuando difieren considerablemente de los precios reales del mercado, tienen la ventaja de tratarse de una serie cronológica que, al referirse al conjunto urbano, permite una aproximación a la dinámica de los precios y fundamentalmente al estudio de las diferencias espaciales.

de una sociedad rural a otra urbana— marcar las pautas del crecimiento urbano y acumular elevadas plusvalías.

El papel determinante que el precio del suelo y la estructura de la propiedad desempeñan en la organización del espacio urbano, puesto que condicionan fuertemente la localización de los distintos usos y la distribución de los grupos sociales, les convierte en capítulos clave en el análisis de la ciudad como paisaje dinámico y cambiante².

Los objetivos prioritarios que pretendemos cubrir son los siguientes:

1.^o Analizar la evolución del precio del suelo para tratar de medir la rentabilidad de las inversiones en este campo y la plusvalía generada por esta mercancía.

2.^o Detectar si han existido o no dinámicas homogéneas en los diferentes barrios de la ciudad.

3.^o Estudiar las diferencias espaciales y cuál ha sido su trayectoria para, con ello, tratar de ver, además del valor económico de los diferentes barrios, el dinamismo interno de los mismos³.

1. Evolución general de los precios del suelo

Una vez superada la crisis bélica de 1936, aún cuando la coyuntura económica de Cuenca y la capacidad adquisitiva de sus habitantes difiere muy poco de la década de los treinta —años caracterizados por una real depreciación en el valor del suelo—, el nuevo contexto socio-político, y especialmente, creemos, el apoyo y garantía del Nuevo Régimen a la propiedad privada, la retención de suelo por parte de los propietarios rurales en el entorno urbano y el carácter explosivo de las últimas décadas, en cuanto a la urbanización se refiere, van a determinar que la curva de los precios se dispare camino del infinito.

El valor medio por metro cuadrado pasará de 16 pesetas en 1940 a 81 en 1950; 348 en 1960; 1.106 en 1970, y 3.750 en 1977⁴. Esta di-

² En el presente artículo nos limitamos a tratar la evolución de los precios del suelo, pero somos conscientes que en el análisis de la ciudad no pueden faltar el estudio de la estructura de la propiedad y de los mecanismos de producción y reproducción de suelo. Estos aspectos están tratados en nuestra tesis doctoral, *Cuenca: La crisis de un vieja ciudad castellana*, Universidad Complutense de Madrid, 1979, 1.516 pp.

³ Las fuentes básicas que hemos utilizado son: los Índices Municipales de Valor del Suelo en el período 1940-1978, el Padrón municipal de edificios y solares de 1937 y el Catastro de la Propiedad Urbana.

⁴ Para obtener el precio medio por metro cuadrado y barrio hemos sumado, en las diferentes fechas, el valor de las diferentes calles que aparecen en los

námica significa que, en treinta y ocho años, el precio del suelo se ha multiplicado por 234, revalorización que se sitúa por encima, incluso, de la producida en un área tan significativa como es el sector NE. del Ensanche de Madrid⁵. Un solar comprado en 1940 y enajenado en 1977 habría proporcionado a su titular, por el mero hecho de saber esperar o poder esperar, el desorbitante interés medio anual del 613 por 100, cifra que, aún descontando la depreciación de la peseta en ese mismo período —2.380 por 100—, pone en evidencia tanto el carácter altamente especulativo de la inversión como a dónde conduce la utilización, como bien de cambio, por la propiedad privada, de algo —el suelo urbano— que, para la mayor parte de los ciudadanos, es solamente un bien de uso⁶.

Aunque durante las últimas décadas el rasgo común es el ritmo ascendente de los precios, la dinámica de estos años no es unitaria, y observando la figura número 1 podemos diferenciar tres fases:

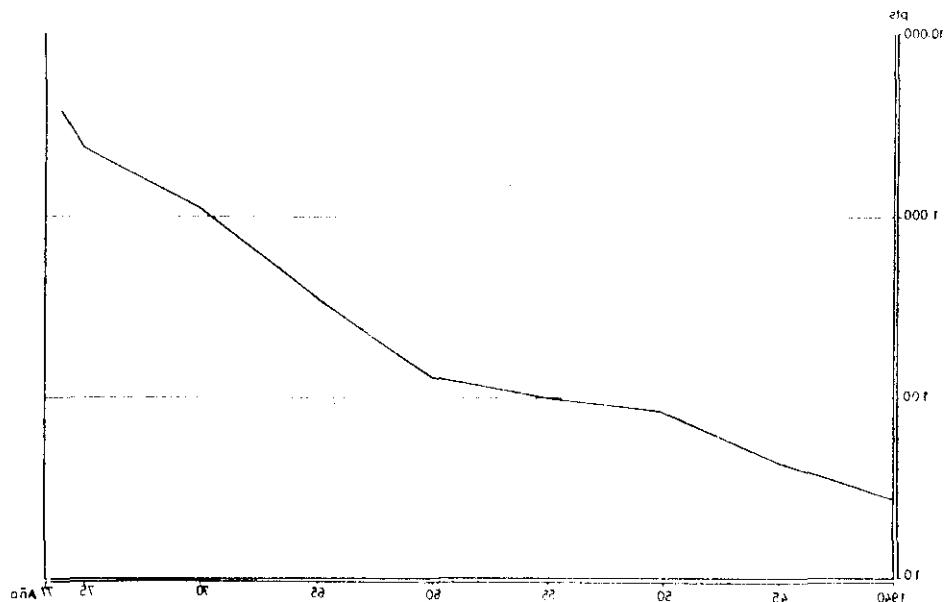


FIG. 1.—Evolución del precio medio del suelo en Cuenca (1940-1977).

Indices y el sumando resultante ha sido dividido por el número de éstas. Se trata de un método meramente aproximativo, tanto por el valor relativo de los índices como por no tener en cuenta la superficie del suelo que corresponde a cada calle.

⁵ R. Más Hernández (1977, *Estudio Geográfico del sector NE. del ensanche de Madrid*, Tesis doctoral (inédita), Universidad Complutense de Madrid, 948 pp.

⁶ Standard Eléctrica, S. A., *Cifras de la España Económica*, Macrométrica, S. A., Madrid, 1978, 99 pp.

a) una inicial, durante la década de los cuarenta, caracterizada por un fuerte auge, especialmente en el primer quinquenio; *b)* los años cincuenta, durante los cuales se produce una importante desaceleración en el ritmo de los precios, y *c)* de 1960 a 1978, con un ritmo fuertemente expansivo.

La expansión demográfica conocida por Cuenca durante los años treinta, la inflación burocrática del Nuevo Estado, la falta de soluciones para el problema de la vivienda obrera, el deterioro del patrimonio heredado y las dificultades existentes para la expansión urbana, tanto físicas como estructurales, explican que, ya desde el primer momento, el suelo, al ser un bien escaso, tenga un precio altísimo en relación con otras ciudades de características similares; así, Guadalajara no alcanzará el valor medio de 16 pesetas hasta después de 1956⁷.

Estas circunstancias, unidas a que durante los años cuarenta el Estado ocupa los solares centrales —alrededores del Parque San Julián— para la ubicación de edificios administrativos vinculados a la capitalidad provincial y el Ayuntamiento inicia una política de viviendas protegidas para sus operarios, situarán la demanda de suelo por encima de la oferta pues las obras de infraestructura previstas para ampliarlo, en el Plan General de Muñoz Monasterio (1943), no se llevarán a término. Este desequilibrio, unido al carácter que la ciudad va adquiriendo como punto crucial en la acumulación de capital, explican que, durante los años cuarenta, el precio del suelo se incremente un 406 por 100 cuando la pérdida del poder adquisitivo de la peseta fue del 296 por 100, lo cual deja bien claro la rentabilidad de la inversión.

Las peculiares circunstancias de estos años y la estructura de la propiedad existente —el suelo libre de edificaciones está fuertemente concentrado— permitirán que los grupos sociales mejor situados a nivel político y económico no sólo acaparen la plusvalía generada por la revalorización del suelo urbano, sino que, además, puedan incrementar sus patrimonios al adquirir terrenos de borde, con los cuales irán realizando pingües negocios a medida que el tejido urbano se vaya acercando.

La década de los cincuenta viene definida por un cambio de ritmo —ya esbozado en el quinquenio 1946-1950— en la dinámica ascendente de los precios, pues, aún cuando se pasa de 81 pesetas metro cuadrado en 1950 a 130 en 1960, con un incremento del 60 por 100 en pesetas de cada año, durante ese período la depreciación de

⁷ A. García Ballesteros (1978), *Geografía Urbana de Guadalajara*, Fundación Universitaria Española, Madrid, 449 pp.

la peseta es del 67 por 100. Esto nos da pie para hablar de una real caída de precios favorable, por un lado, a la retención del suelo, y, por otro, a la entrada de compradores.

Las razones por las cuales la venta de suelo deja de ser, coyunturalmente, un negocio altamente especulativo son tanto de orden conquense como exterior. Entre las últimas destacan la crisis del «modelo autárquico», a medida que la década avanza, y el Plan de Estabilización de 1959; más importantes son las internas, pues se trata de unos años de grave crisis en la economía conquense, incapaz de digerir la expansión poblacional de los años anteriores y responsable de un saldo migratorio negativo en el decenio 1951-1960.

Estas circunstancias, unidas al débil poder adquisitivo de la población y al peso de la inversión pública en el mercado del suelo al ocupar «solares» —vía expropiación— para levantar viviendas protegidas (grupos de Las Quinientas, General Fanjul, Ruiz Jarabo...) explican la caída de precios en el suelo «oficialmente» urbano, sin que ello quiera decir que la transformación del rural deje de ser un negocio altamente rentable.

A partir de 1960, los precios reemprenderán la carrera ascendente con un incremento, durante los años sesenta, del 750 por 100 cuando la peseta perdió un poder adquisitivo del 82 por 100. Entre 1970 y 1978, a pesar de un parón relativo en el proceso de urbanización y de los efectos de la crisis económica, el precio medio del suelo se incrementa en un 293 por 100 cuando, en el mismo período de tiempo, la depreciación de la moneda es del 168 por 100. No hay duda, pues, que en esta última fase el control del suelo ha constituido un buen medio para acumular ganancias.

Este fuerte alza de precios guarda relación muy estrecha con la escasez del producto suelo, a lo cual han contribuido un amplio abanico de factores, entre los cuales cabe destacar: la relativa expansión demográfica, el abandono de la «parte alta» y «barrios populares» tradicionales —El Castillo, San Antón y Tiradores—, las inversiones de la clase media en vivienda y especialmente la ausencia de política municipal y estatal eficaces en el control y gestión del suelo urbano.

El Ayuntamiento no sólo promueve y aprueba un Plan General como el de 1963, el cual legalizaba aprovechamientos especulativos y encerraba la destrucción —vía renovación— de la «ciudad baja», sino que, además, siguiendo una práctica general en todas las ciudades españolas, tolerará todo tipo de infracciones urbanísticas, e incluso cuando trata de intervenir, como agente directo en la urbanización del suelo, es incapaz de llevar a término sus actuaciones, bien

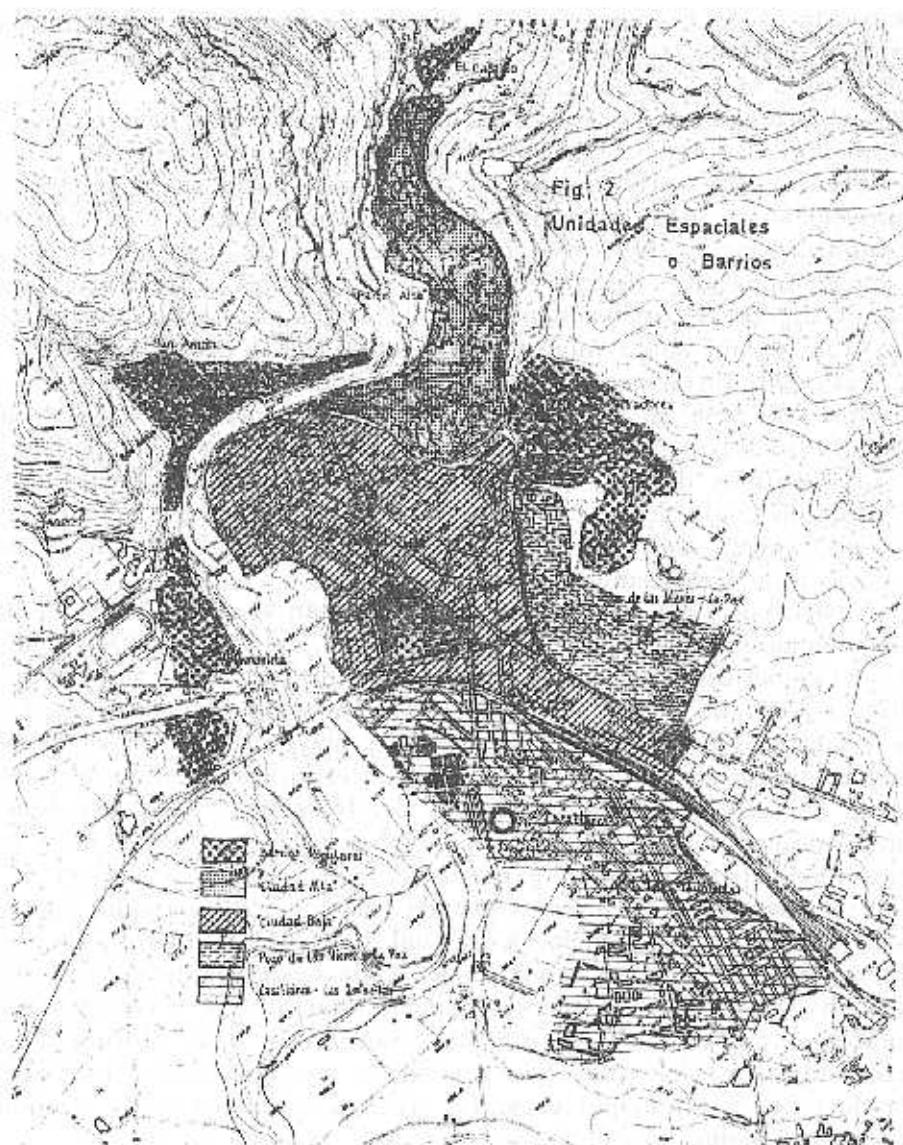


FIG. 2.—*Unidades Espaciales o Barrios.*

fuese mediante expropiación o compensación⁸; tal como ha ocurrido con los Planes Parciales de «San Antonio», «Martinet», «Km. 84» o «Moralejos», cuyos expedientes, abiertos en los años sesenta, actualmente se encuentran abandonados —«Martinet»—, en el marasmo burocrático —«Km. 84»— o fue necesario recurrir a la intervención estatal por medio del INUR para poder sacar adelante los polígonos residenciales de los «Moralejos» y «San Antonio». Esta despolítica municipal no hay duda de que favoreció el incremento de los precios, pues eliminó del mercado libre importantes superficies durante años que podemos considerar «críticos» en la organización de la moderna trama urbana.

Los errores del pasado poco o nada han servido como experiencia y nos encontramos que, ante la escasez de suelo, el Ayuntamiento acuerda, en 1976, la revisión del Plan General, y ésta es la fecha —mayo de 1981— en que tal revisión no está aprobada de forma global. Tales actitudes, entre otros factores, no hay duda de que son, en buena medida, las responsables fundamentales de los desorbitantes precios que el suelo está alcanzando y un aliciente más para las remodelaciones especulativas, las cuales están densificando el centro por encima de límites aconsejables.

Tras haber tratado la evolución general de los precios en el conjunto urbano, vamos a intentar acercarnos a la dinámica de los distintos barrios en que hemos dividido Cuenca (fig. núm. 2), en una primera aproximación a la dinámica interna del espacio urbano. A nivel general, observando la figura número 3, los aspectos más significativos son los siguientes: *a)* la curva de los diferentes barrios sigue, en líneas generales, una trayectoria bastante paralela a la del conjunto urbano; *b)* débil expansión en los precios de la «Parte Alta», que de ocupar el segundo escalón en 1940 pasa al cuarto en 1977; *c)* importante ascenso, en la escala urbana, del sector «Pozo de las Nieves-La Paz», y *d)* las fuertes diferencias existentes en los precios del suelo correspondientes a los distintos barrios de la ciudad.

La evolución de los precios en los diferentes barrios durante las tres fases que, a nivel global, hemos distinguido es altamente expresiva de la dinámica interna del espacio urbano. En los años cuarenta, los incrementos más fuertes corresponden a los «Barrios Populares» —1.133 por 100— y a las zonas de expansión urbana —«Pozo de las Nieves-La Paz» y «Casablanca-Las Quinientas»—; mientras que, por el contrario, los inferiores se localizan en la «Parte Alta» y el «Área Central». En la década de los cincuenta se mantiene la tónica

⁸ Ayuntamiento de Cuenca (1963), *Plan General de Ordenación Urbana*, redactado por A. Blond, J. Cano y F. León.

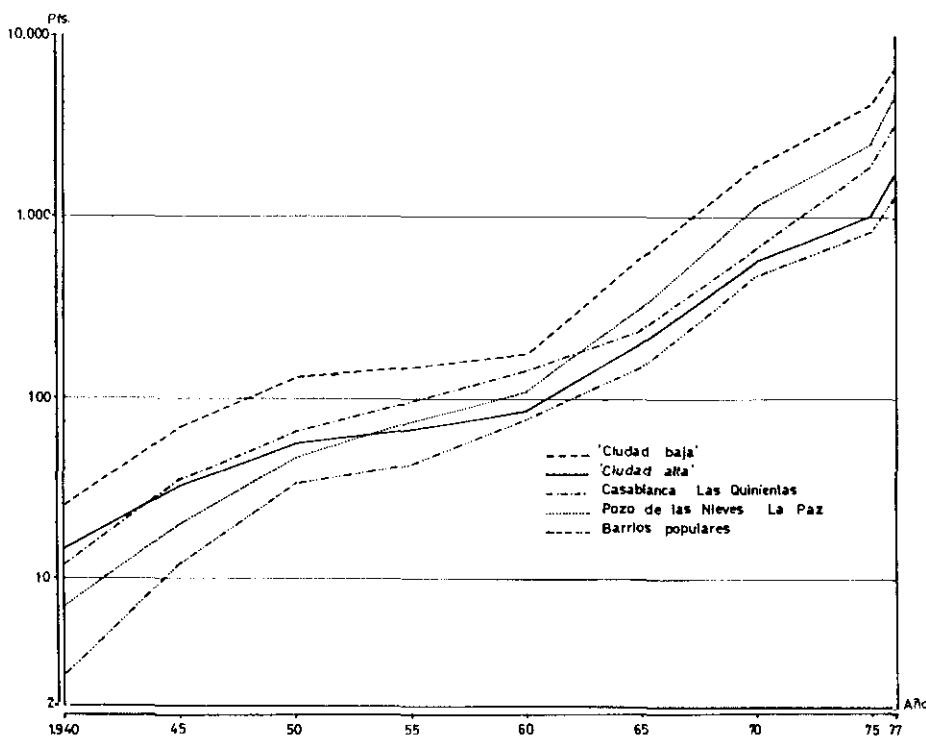


FIG. 3.—Evolución de los precios medios del suelo en los diferentes sectores de Cuenca (1946-1977).

de los años anteriores, pero ahora el incremento en los «Barrios Populares» es ya similar al correspondiente a «Pozo de las Nieves-La Paz» y «Sur del Ferrocarril», y el alza más baja corresponde al «Area Central». A partir de 1960, y coincidiendo con el abandono de la «Parte Alta» y «Barrios Populares», estos espacios conocen la revalorización más baja, mientras que el «Area Central» alcanza las cotas más altas, seguida a corta distancia, por el barrio «Pozo de las Nieves-La Paz».

2. Diferencias espaciales en el valor del suelo

El geógrafo, como profesional de la ciencia del paisaje, no puede detenerse tras las valoraciones generales; si verdaderamente quiere buscar las razones que explican la organización de un territorio, no tiene más alternativa que efectuar un pormenorizado análisis espacial. El capítulo referente al suelo se presta bien para ello, pues se

trata de una mercancía cuyo precio se fija en función de variables múltiples —centralidad, infraestructura, tipología de hábitat, usos, relación oferta-demanda, planeamiento, clase social de los ciudadanos, etc.— y cambiantes, con lo cual permite no sólo acercarse a la realidad económica y social del plano en un momento dado, sino que, además, también sirve para aproximarse a su dinámica temporal.

En una fase como la del franquismo, durante la cual las zonificaciones y normativas establecidas por el planeamiento —cuando ha existido— eran clasistas o fueron sistemáticamente olvidadas, el suelo, dada su escasez, ha adquirido precios prohibitivos y su papel en la distribución de usos y reparto espacial de los grupos sociales ha sido terminante. En efecto, nos encontramos que los escalones inferiores de la pirámide social se verán obligados a ocupar suelo marginal; los usos industriales buscarán los bordes donde los precios son más bajos, especialmente si en el planeamiento tienen la calificación de suelo rústico; los poderes públicos sembrarán las «colonias de viviendas protegidas» en pleno campo, quedando las áreas centrales «reservadas» para los peldaños superiores de la escala social o los usos representativos del poder político o económico.

El fuerte alza de los precios en el quinquenio 1940-1945, al afectar con mayor intensidad a los barrios populares y zonas de borde, determinó que las diferencias espaciales se amortiguasen, siendo la relación entre las zonas más caras (Carretería, Calderón de la Barca...) y las más baratas (Buenavista, San Antón, Tiradores...) de uno a veinte, frente a la de uno a ochenta existente en 1935. A pesar de ello, las diferencias son lo suficientemente fuertes como para incidir muy directamente en la organización del tejido urbano.

La figura número 4 nos muestra cómo los valores inferiores corresponden a los barrios populares (El Castillo, San Antón, Tiradores y Buenavista) y a los sectores de la «Parte Alta» con mayor grado de deterioro físico (San Pedro, San Miguel, Alcázar y San Martín). De todas formas, el proceso de depreciación en el «casco antiguo» parece detenido; es más, el eje de Alfonso VIII y calles de enlace con la «ciudad baja» (Alonso de Ojeda y González Francés) mejoran posiciones con respecto a los años treinta. Este hecho guarda relación con el fuerte déficit de viviendas que favorece la densificación de la «Parte Alta», que de tener 4.285 habitantes en 1930 pasa a más de 6.000 en 1945.

La «ciudad cara» continúa ubicada, como desde la segunda mitad del siglo XIX, en el eje de Carretería y las calles adyacentes, siendo aspectos dignos de reseñar su ampliación hacia el Parque de San Julián (antes de Canalejas) y calle Colón, por un lado, y, por otro, hacia Fermín Caballero, reforzando un centro urbano de carácter

lineal. Entre las causas de esta expansión se encuentran la centralidad, la ubicación de edificios públicos administrativos en los alrededores del parque, y la zonificación fijada en el Plan General de Muñoz Monasterio, el cual establece para estas áreas una edificación «intensiva», dos plazas representativas y una gran avenida, con arco de triunfo incluido, en Fermín Caballero⁹.

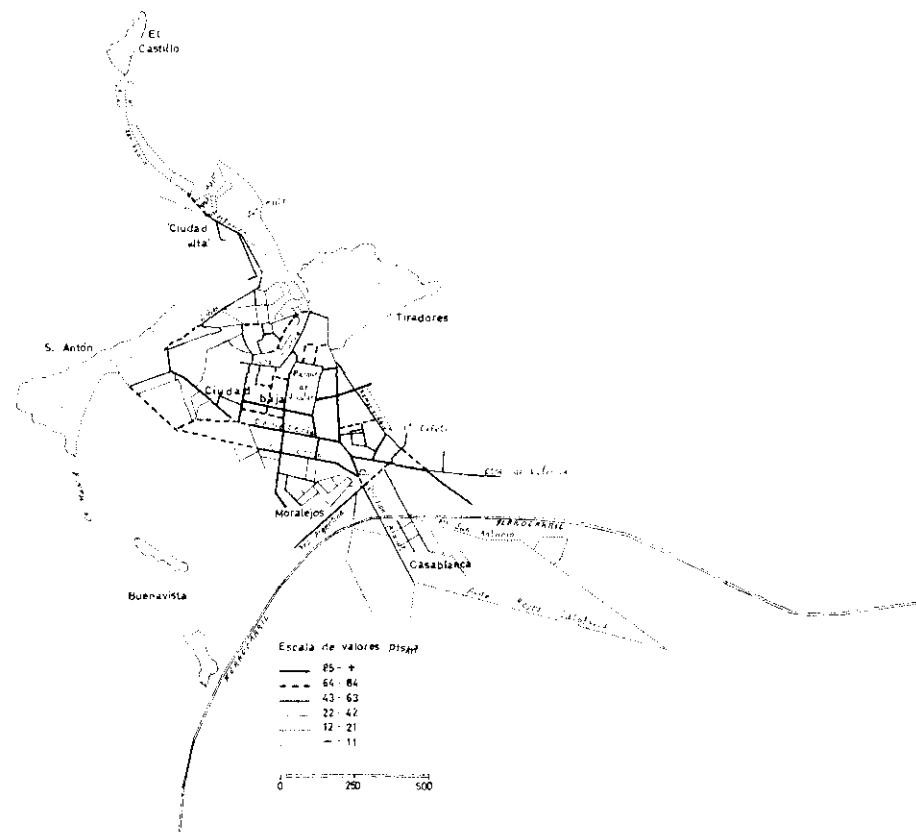


FIG. 4.—Diferencias espaciales en el valor del suelo (1945).

También las zonas de «Pozo de las Nieves-La Paz» y «Sur del Ferrocarril» han ascendido peldaños en la valoración, aunque la zonificación del Plan General estableciese en ellas edificaciones extensivas y la zona industrial que, lógicamente, actuaría de freno en la escalada de los precios. A pesar de la zonificación, el nivel de precios, la

⁹ M. Muñoz Monasterio (1946), «Proyecto de ordenación de la ciudad de Cuenca», *Rev. Arquitectura*, núm. 56, pp. 51-60.

existencia de barreras físicas para el crecimiento hacia el Oeste y la presencia de usos industriales en la carretera de Valencia van a determinar que la expansión urbana se canalice, en buena medida, hacia estos barrios.

En las décadas de los cuarenta y cincuenta, los problemas vitales para Cuenca eran dos: salir del estancamiento económico y paliar el fuerte déficit de viviendas. Para solucionar el primero, poco más se hizo que utilizar la construcción como rama colchón y poner en marcha una serie de grupos de viviendas protegidas bajo la iniciativa municipal o estatal. Estos grupos, ubicados generalmente en zonas de borde, van a desempeñar un importante papel en la revalorización de su entorno, al dotarlo de la infraestructura urbanística de que carecía.

Las diferencias espaciales en los precios existentes en 1965 (figura núm. 5) reflejan, junto a pervivencias, algunos cambios con res-

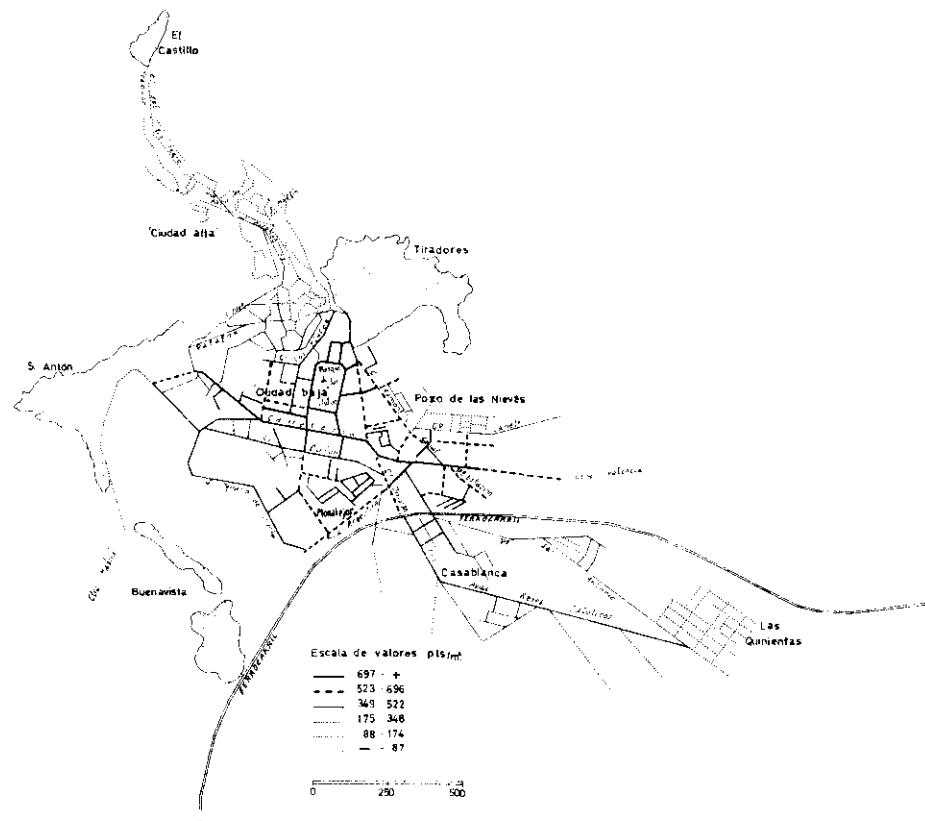


FIG. 5.—*Diferencias espaciales en el valor del suelo (1965).*

pecto a 1945. Las distancias entre la «ciudad cara» y la «barata» se continúan acortando; ahora, la calle con plusvalía más alta —Carretería— sólo multiplica por trece el valor de las más baratas, que continúan correspondiendo a los barrios populares de autoconstrucción, cuya expansión ha continuado durante estos años, aunque a un ritmo cada vez más lento.

La «Parte Alta», sumida en pleno proceso de degradación física, funcional y abandono poblacional, tiene todas sus calles por debajo del precio medio de Cuenca —348 pesetas—, prueba evidente del escaso papel económico que se le concede.

La «ciudad cara», localizada básicamente en el eje de Carretería-Fermín Caballero, se prolonga por los alrededores del Parque de San Julián, ya consolidados como centro administrativo, y por las calles de División Azul, arteria de enlace con la zona residencial situada al sur del ferrocarril, Sánchez Vera y República Argentina, en donde se localiza, especialmente en esta última, un área residencial de cierta cualificación. La calle Colón, al no haberse cumplido las previsiones del Plan General de 1943, tenía dos barreras físicas y sociológicas —los cerrillos de San Agustín y Moralejos— que frenaban su incorporación a la «ciudad cara», aunque no sería por mucho tiempo. En las proximidades del ferrocarril, el grupo General Fanjul actuará como espoleta de los precios, y así lo reflejan los altos valores de Dalmacio García Izcarra.

El barrio «Pozo de las Nieves-La Paz», tras la construcción por la Obra Sindical del Hogar de la colonia «Virgen de la Luz» y la apertura de vías de enlace con el área central de la ciudad, irá conociendo una paulatina revalorización, especialmente en las calles Teruel, Jorge Torner y Camino Cañete. Nuevamente la iniciativa privada sacará partido de las inversiones públicas.

La zona situada al sur del ferrocarril, primero, con el grupo municipal de la «Plaza de Toros» y, después, con el poblado de «Las Quinientas» y «Las Doscientas», se irá dotando de una sumaria infraestructura que permitirá la revalorización de los terrenos privados de Casablanca y márgenes del paseo de San Antonio, Reyes Católicos y División Azul, donde se irá configurando una de las barriadas residenciales más importantes de Cuenca.

A partir de 1965, las favorables condiciones que para la renovación establece el Plan General de 1963, las actuaciones públicas en el campo de la urbanización, el abonodo de los barrios populares tradicionales y la paulatina transformación del suelo industrial de la carretera de Valencia en residencial intensivo van a provocar cambios significativos en el valor económico de los diferentes barrios de Cuenca (fig. núm. 6).

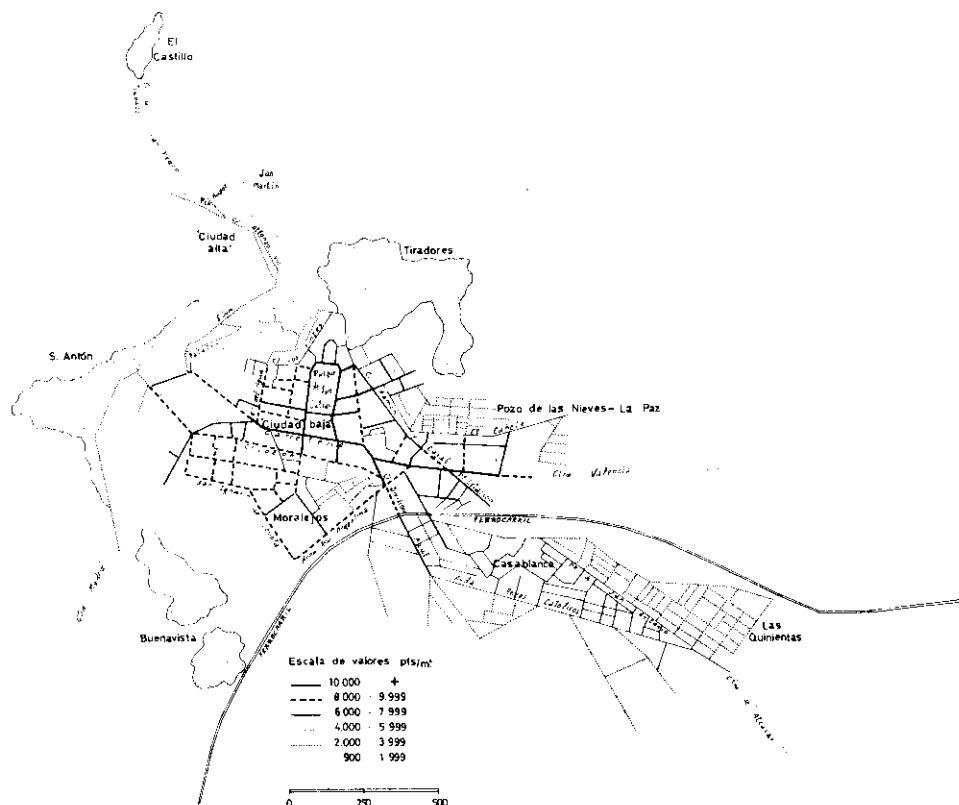


FIG. 6.—Diferencias espaciales en el valor del suelo (1977).

La tendencia a disminuir las diferencias entre la ciudad «cara» y la «barata», iniciada en los años veinte, parece haberse detenido y en 1977, entre Carretería y Tiradores, la distancia es proporcionalmente mayor que en 1965. El peldaño inferior de la escalera de precios continúa en los barrios populares de El Castillo, San Antón y Tiradores, afectados, en mayor o menor medida, por un proceso de abandono poblacional y deterioro físico; los barrios antes señalados, más los de Moralejos y Buenavista, que en 1960 tenían 6.700 habitantes, pasarán a sólo 5.205 en 1975. Buenavista constituye un caso particular, pues, partido en dos por la nueva vía de acceso a Cuenca, y en una de las zonas que el nuevo Plan General de Ordenación considera como de expansión urbana, no creemos que esté muy lejana la fecha de su transformación; de hecho en la zona más septentrional, ya ha perdido el carácter de espacio residencial marginal para convertirse en zona de equipamientos.

La «Parte Alta», que durante la década de los sesenta y primer quinquenio de la actual continuará perdiendo población —5.400 habitantes en 1960 y sólo 2.900 en 1975—, y agravando su deterioro físico, queda muy por debajo del precio medio conquense —3.750 pesetas—, y sólo las calles del eje Puerta de la Trinidad-Palafox-Alfonso VIII-Plaza Mayor y aquellas que enlazan con la «ciudad baja» superan las 2.000 pesetas metro cuadrado. Aunque los índices parecen revelar el punto álgido en la depreciación del «casco antiguo», la realidad no resulta totalmente concordante con este hecho, pues de la renovación individual, de carácter puntual y sin ánimo de lucro que personas —generalmente vinculadas con el mundo del arte (Zobel, Torner, Saura, etc.)— iniciaron en los años sesenta y que indudablemente tuvo el mérito de poner en marcha la «recuperación» de la «Parte Alta», espacio que los conquenses nunca debieron abandonar, se está pasando a otra que ya tiene un claro carácter lucrativo (calle San Pedro, edificio San Juan, Santo Domingo, San Vicente...) y que está situando los precios del suelo, especialmente en las calles con vistas a las hoces, a niveles que muy poco o nada difieren de las arterias centrales de la «parte baja».

La «ciudad cara», aún cuando está centrada en su marco tradicional, ha ampliado considerablemente su radio, tanto hacia la carretera de Valencia como hacia el Oeste, en donde se ha incorporado no sólo la calle de Colón, sino también todo el suelo situado entre ella y el Júcar, menos el tradicional barrio popular de los Moralejos. En este proceso de revalorización ha sido determinante la urbanización por el INUR del polígono residencial cualificado de «Los Moralejos», el ajardinamiento por el Ayuntamiento del Parque del Oeste y la alta rentabilidad de las operaciones de renovación.

El barrio «Pozo de las Nieves-La Paz» también ha conocido una revalorización, beneficiándose la iniciativa privada de la proximidad al área central y de la tolerancia municipal. Sin embargo, la fuerte densificación del suelo y la deficiente calidad de las últimas actuaciones públicas (grupos «La Paz» y «San Julián») han depreciado sociológicamente el sector y la zona residencial cualificada que se esbozaba por los años cincuenta en la parte inicial del Camino Cañete, en la actualidad, ha quedado reducido a un barrio con una de las densidades por hectárea más alta de Cuenca y mayor déficit en equipamientos y zonas verdes.

El área situada al sur del ferrocarril, a pesar de continuar sin tener resuelto el problema de enlace con el centro urbano por el estrangulamiento que provoca el ferrocarril, tiene un nivel medio de precios que podemos considerar elevado, pues dentro de él existen barriadas populares con precios bajos, como el barrio de «Las Quinientas». En la revalorización de este sector las diversas actuaciones

públicas han sido determinantes, sobre todo la urbanización por el INUR del polígono residencial de «San Antonio».

Tras el análisis de la evolución de los precios del suelo, aún con las deficiencias que la fuente utilizada lleva implícitas, creemos haber demostrado el papel que el suelo ha jugado en la acumulación especulativa de riqueza y la importancia de su análisis, tanto con vistas al estudio de los motores del crecimiento como para entender la dinámica interna del espacio urbano. Las diferencias espaciales ofrecen campo para conocer las estrategias de los diversos agentes urbanos y explicar la organización de la ciudad no en función de las necesidades sociales, sino del interés económico de los grupos de presión que la controlan.

RESUMEN

Cuenca, pequeña y marginal ciudad castellana, sin apenas dinamismo económico, sufre durante el franquismo un espectacular incremento de los precios medios del suelo, que de 16 pesetas metro cuadrado en 1940 pasan a 3.756 en 1977. La dinámica ascendente se dispara en el período 1961-1977, en estrecha relación con la «escasez» del producto suelo debida a un amplio abanico de factores, entre los que destacan: relativa expansión demográfica, abandono de la «ciudad alta» y «barrios populares» tradicionales, planeamiento urbanístico inadecuado, inversión de las clases medias en vivienda y, especialmente, ausencia de política municipal y estatal eficaces en la promoción y gestión del suelo urbano. Todos los barrios de Cuenca se verán afectados por el proceso especulativo, pero las diferencias entre unos y otros son lo suficientemente fuertes para explicar la distribución de usos y grupos sociales. El estudio del suelo se revela, por tanto, imprescindible para entender la dinámica interna del espacio urbano y demuestra la necesidad de un control social del mismo, pues la ciudad, en manos de la propiedad privada, se convierte en una mercancía lucrativa cuya estructura y morfología es modelada al antojo de los grupos de presión que detentan el poder.

RÉSUMÉ

Cuenca, une petite et marginale ville castillane, presque sans dynamisme économique, subit pendant le «franquismo» une spectaculaire croissance des prix moyens du sol qui, de 16 pesetas metro quadrado en 1940 augmentent à 3.756 en 1977. La dynamique ascendante a son moment culminant dans la période 1961-1977 ayant un rapport très étroit avec la «manque» du produit sol due à un grand éventail de facteurs parmi lesquels sont les plus importants: une relative expansion démographique, l'abandon de la «ville haute» et des «quartiers populaires» traditionnels, un plan urbanistique inadéquate, l'inversion des classes moyennes en logement et, surtout, l'absence d'une politique municipale et étatale efficace pour la promotion et la gestion du sol urbain. Tous les quartiers de Cuenca sont atteints par le procès spéculatif mais les différences entre eux sont suffisamment grandes pour expliquer la distribution de l'utilisation et des groupes sociaux. L'étude du sol apparaît, donc, comme nécessaire pour comprendre la dynamique interne de l'espace urbain et montre la nécessité d'un contrôle social sur celui-ci, car la ville, dans les mains de la propriété privée, devient une marchandise lucrative dont la structure et la morphologie sont formées au gré des groupes de pression qui ont le pouvoir.

ABSTRACT

The little and marginal town of Cuenca, of rather low economic dynamics, suffers during the «franquismo» an amazing increase of mean land prices: a square meter in 1940 cost 16 pesetas and in 1977 is 3.756 pesetas. This upward trend blows up in the period 1961-1977, and it is closely related to the «scarcity»

of the product land due to a wide range of facts: relative demographic expansion, leaving of the traditional «high town» and «popular districts», unsuitable town planning, investment of the middle classe in housing, and, specially, lack of useful city and state policies in promotion and management of urban land. All the quarters of Cuenca will be influenced by the process but the differences among them are strong enough as to explain the incidence of usages and social groups. Therefore, the land study reveals itself necessary for the understanding of the inner dynamics of urban space, and shows the need of its social control since the town, when it is managed by particular interests, becomes a lucrative god because its pattern and morphology are moulded by the whim of the groups that have the power.