



# Cicatrices de ladrillo

Urbanizaciones abandonadas que son testigos mudos de la resaca de la fiesta inmobiliaria en España. Alrededor de un millón de viviendas nuevas sin vender dibujan una topografía del lucro que la fotógrafa y arquitecta Julia Schulz-Dornburg ha recopilado durante dos años de trabajo. Por **CLARA BLANCHAR**. Fotografía de **JULIA SCHULZ-DORNBURG**

**H**ubo un tiempo en que en España se construyeron urbanizaciones pensadas para que los pilotos aparcaran la avioneta en su jardín, pistas de esquí junto a pueblos de 103 habitantes, urbanizaciones para 10.000 personas en pueblos de 2.000 almas. No hace tanto de eso: cuatro o cinco años, igual seis. Proyectos que se tramitaron y autorizaron en sucesivos despachos, que lograron financiación y se comen-

zaron a construir. Algunos casi se acabaron. Pero la burbuja inmobiliaria estalló y nunca nadie los ha habitado. La fotógrafa y arquitecta Julia Schulz-Dornburg (Múnich, 1962) ha recorrido España durante dos años para fotografiarlos. Un impresionante trabajo que ha recogido en un libro de título explícito: *Ruinas modernas. Una topografía del lucro* (editorial Àmbit). Todo empezó hace unos años, cuando se puso sobre la mesa el proyecto que prometía levantar 36 casinos en los Monegros. >

**“VIVE LA AVENTURA TODO EL AÑO”.** Ese era el eslogan del complejo de aventuras Meseta Ski (fotografía superior, en agosto de 2010), un conjunto de ocio con pista de esquí seco ubicado en Villavieja del Cerro (Valladolid), una pedanía de 103 habitantes. Abajo, apartamentos sin finalizar y un campo de golf a medio construir, que llegó a estar verde, es lo que queda del proyecto Golden Sun Beach & Golf Resort, en Pulpí (Almería, 2010).





> “Me tenía intrigadísima el abismo entre la narrativa promocional y la realidad, entre un proyecto y su entorno, y comencé a investigar”. Folletos, foros en Internet, ferias inmobiliarias, prensa, protestas de ecologistas... hasta localizar más de cien urbanizaciones inacabadas. Con algunas topó por sorpresa durante los 10.000 kilómetros que recorrió. Ruinas modernas. En el libro solo aparecen 25 complejos, de Canarias a Asturias pasando por Castilla o Levante. “Las ruinas son lugares sugerentes: espacios entre lo que fue y lo que pudo haber sido, pero allí nunca pasó nada”. Además, cada cadáver “tiene muchas capas: la arquitectónica, económica, antropológica, sociológica, política...”. Descartó los proyectos faraónicos en los que apenas viven decenas de vecinos: “Me da pena por ellos, bastante tienen”.

Nadie tiene el catálogo completo de la borrachera en la que se metió España. Pero hay datos que indican su magnitud. El Observatorio de la Sostenibilidad ha

constatado que entre 1987 y 2006 el consumo de suelo superó las 307.000 hectáreas: 44 hectáreas al día durante dos décadas. Un proceso “descontrolado de artificialización” que tuvo su “periodo más intenso entre 2000 y 2006”, justo cuando se tramitaron los planes que aparecen en el libro. En 2010, el Ministerio de Fomento cuantificaba el *stock* de viviendas nuevas por vender en 675.000, pero fuentes no oficiales elevan la cifra a dos millones. Otro dato significativo es que los activos tóxicos de constructores y promotores de los cuatro bancos nacionalizados (los candidatos a constituir el grueso del *banco malo*) suman 75.000 millones de euros.

“**PROBABLEMENTE, EL MEJOR** inventario de urbanizaciones abandonadas sea el trabajo de Julia”, apunta Francesc Muñoz, geógrafo de la Universidad de Barcelona y director de la colección a la que pertenece el trabajo *Palabra y paisaje* de la editorial Àmbit. El experto acuñó el término “urbanización”,

que se refiere a la “banalización” de los centros urbanos de las ciudades turísticas (cortados todos por el mismo patrón, a base de franquicias de marcas internacionales). También firmó el estudio que reveló que en Cataluña, entre 1985 y 2005, se construyeron cinco casas cada hora. “El libro pone nombres y apellidos a una realidad que está pasando, y muestra algo insólito: un nuevo paisaje surgido en menos de diez años, que se extiende por todo el país y con el que nadie sabe qué hacer”.

Schulz-Dornburg ha dedicado dos años al proyecto. Dos agostos enteros y todos los fines de semana y puentes viajando. Con Javier Ventosa, su pareja, ejerciendo de chófer, asistente y maestro en el arte de distraer a los vigilantes de seguridad para que la fotografía pudiera colarse en las ruinas. Muchas veces las encontró saqueadas, sin grifos, tuberías, ventanas... Como arquitecta educada en Alemania, a Schulz-Dornburg le interesa mucho “el contexto”, y las urbanizaciones del libro

## “Las urbanizaciones simbolizan la desconexión total. ¿Cómo pudo pasar que nadie lo parara?”

**ORGÍA DE CEMENTO.**

**A la izquierda, las edificaciones de la urbanización Dominion Heights, en Estepona (Málaga), en enero 2011. A la derecha, la huella del complejo turístico Calatrava, en Villamayor de Calatrava (Ciudad Real), como estaba en 2010.**

simbolizan “la desconexión total”. “Hay paisaje y construcciones, pero ¿es urbanismo o qué es?”, pregunta. “Todas estas urbanizaciones tienen muchos responsables, ¿cómo pudieron pasar por tantas manos y que nadie lo parara?”.

Pese a los interrogantes y lo fácil de juzgar la absurda orgía de cemento, las

imágenes, tomadas al amanecer, son amables. Poéticas. “Intentan seducir. Yo soy muy romántica y me lo he pasado bomba, no podía vivir dos años con el mal rollo de hacer fotos de denuncia, me habría deprimido”. La fotógrafa y su *asistente* tuvieron que vérselas con vigilantes aburridos, malhumorados y hasta chorizos. Como los que les persiguieron y les robaron un portátil del coche, que dejaron abierto.

**SCHULZ-DORNBURG** ha estructurado su trabajo en cuatro bloques, que responden a tipologías de proyectos. Ensanches que dan continuidad a una trama urbana; planes urbanísticos faraónicos que doblan los asentamientos existentes; ciudades enteras asentadas al margen de los núcleos más próximos, y, por último, “universos de ocio, la ida de olla total”, como el complejo de aventuras Meseta Ski, en Villavieja del Cerro (Tordesillas, Valladolid); el Reino de Don Quijote (Ciudad Real), o la segunda fase de Marina d’Or: 141.000 habitantes

previstos en los municipios de Oropesa (10.000 habitantes) y Cabanes (3.000).

Los bloques los introducen textos del geógrafo Oriol Nel-lo (“cada sociedad tiene el paisaje que le corresponde”), el filósofo Rafael Argullol (“nuestra democracia ha sido tan débil y tan poco vigilante”), el escritor Jordi Puntí (“un bestiario urbano de los años en que lo imposible no existía y la especulación hizo metástasis por todo el territorio”) y el arquitecto Pedro Azara (“las ciudades de vacaciones son presentadas como obras de ficción”).

De cada proyecto, la autora aporta además un plano que lo sitúa junto al municipio de referencia, una imagen aérea y una ficha técnica con la cronología del planeamiento, superficie y viviendas previstas, propietario o promotor y qué llevó a su estado actual. Lo más llamativo es la suntuosidad del nombre de las promociones y el eslogan con el que se vendían. “Monte Aledo Resort. Ocio, termalismo y una playa en plena montaña”. >



> “Campo de Vuelo Residential. ¿Qué piloto no ha soñado con aterrizar sobre la pista de su comunidad y guardar su avión en su propio jardín?”. Schulz-Dornburg hojea el libro, se detiene en montañas rebanadas como un queso tierno, hileras de chalés tomados por la maleza, calles con farolas que no iluminan nada, y reflexiona: “A veces piensas: ¿pero qué se han tomado? ¿Quién pudo hacer estos planos?”.

Del salto del papel al estallido de la burbuja habla también el presidente de la Unión de Arquitectos Urbanistas de España, Josep Maria Vilanova. “Borrar un pro-

yecto en papel es fácil, pero esto... Habría que hacer un censo y ver caso por caso: reaprovechar o bien destruir y desurbanizar, porque la mayoría son inviables, aunque esperar que lo hagan los municipios es como pedir la luna”. Vilanova asegura que los mayores desaguados se han permitido en comunidades autónomas donde los Ayuntamientos pueden planificar sin tener en cuenta una escala más general. “La libertad que se daba a municipios y promotores no tenía contrapeso” en comunidades como la valenciana o Murcia. Y de nuevo la responsabilidad: “Detrás de

todo esto hay muchos culpables: técnicos, políticos, promotores, entidades financieras... Las complicidades fueron muchas”.

El presidente de los arquitectos advierte de que la realidad sobre la que ha puesto el foco Schulz-Dornburg “preocupa mucho a los arquitectos, un colectivo que, en general, ni ha participado, ni está de acuerdo con lo que ocurrió”. La autora no descarta visitar los cadáveres dentro de unos años. Antes concluye que no aprendemos: “Tenemos sobre la mesa Eurovegas en Madrid y Barcelona World en Tarragona... Todo vale, donde sea”.

## La paradoja de Fortuna

Esta es la historia del pueblo de Fortuna, en Murcia. Un ejemplo de la caída del imperio del ladrillo.

Políticos y promotores empeñados en multiplicar por diez su población. Fallaron todos los controles: sociales, institucionales, judiciales... Ahora hay que pagar la cuenta. A escote. Por **RAFAEL MÉNDEZ**.

**F**ortuna es España en miniatura. Este pueblo de Murcia de 10.000 habitantes resume como pocos la década del ladrillo y su dolorosa resaca. A las afueras del pueblo está Las Lamparillas, un paraje polvoriento en el que emergen esqueletos

de hormigón. Son los restos del Fortuna Hill Nature and Residential Golf Resort, el pomposo nombre de una enorme urbanización diseñada para compradores británicos, esos que no buscan sol y playa, sino golf y un sitio árido, barato y aislado.

Donde estaban las rejas de los edificios, de tres plantas, faltan ladrillos porque han sido arrancadas. “Es un desastre. Se han llevado todo el cobre y lo que valía algo”, cuenta un agricultor vecino, que teme que los asaltos lleguen ahora a su casa. Puntos >



**NO APRENDEMOS.**  
Arriba, el conjunto Fortuna Hill Nature and Residential Golf Resort, en Fortuna (Murcia), en julio de 2011. Abajo, a la izquierda, lo que quedaba de Residencial Puerta de Horche, en Horche (Guadalajara), en 2010. Y a su lado, viviendas en San Mateo de Gállego (Zaragoza), en marzo de 2011.



> de luz a medio construir jalonan los restos de las calles. Una antigua balsa de riego da fe de que hasta hace no mucho aquello era un próspero huerto de limoneros. Los tres pisos piloto, pintados de colorines, culminan la sensación de irrealidad.

El plan de Las Lamparillas contemplaba la construcción de 3.737 viviendas, fue aprobado en 2003 y es solo uno de los 21 convenios que firmó el Ayuntamiento con promotores. En teoría, Fortuna podría haber multiplicado su población por diez. Pronto se vio que la demografía es tan tozuda como la economía, y que eso era inviable.

**UNA DE LAS PROMOTORAS** encargadas de urbanizar Las Lamparillas –no la única– era Eurohouse, del alicantino José Antonio Rodríguez Belmonte. Este se había embarcado en grandes proyectos en el litoral, a veces envueltos en polémica. Entre 2007 y 2009 comenzaron las obras y el campo de golf llegó a estar verde. El folleto anunciaba villas con “una gran cantidad de espacio de vida”. El pueblo notó poco la urbanización, ya que está a las afueras y los obreros venían de otros lugares. El castillo de naipes pronto comenzó a tambalearse. “En 2008, los bancos cerraron el crédito y Eurohouse no podía continuar. No querían poner dinero malo sobre dinero malo”, cuenta en su despacho de Alicante Juan Carlos Miralles, director jurídico de la consultora ASC. Como si el tiempo se hubiera parado de la noche a la mañana, algunas casas quedaron a medio hacer, fases enteras ni se comenzaron y pilas de

## “Salvo algunos quijotes locales, poca gente se oponía a la burbuja inmobiliaria porque la red repartía beneficios”

“VUELVE A LOS ORÍGENES”: “Recupera sensaciones olvidadas”; rezaba la publicidad de Isla del Fraile Resort, en Águilas (Murcia). Dos parcelas se terminaron; el resto, incluido el proyecto de anfiteatro o helipuerto, se quedó por el camino. Fotografía de 2010.

materiales quedaron abandonadas. En marzo de 2010 Eurohouse entró en concurso de acreedores. Tenía una deuda de unos 120 millones, y en julio pasado cayó en liquidación. Miralles detalla que unos 100 millones eran préstamos de la banca, “BBVA, Santander, Banco de Valencia...”, y la mayor parte se solucionó con dación en pago. Ahora quedan unos 30 millones de deuda, con compradores y proveedores”.

Miralles tiene experiencia en desmembrar inmobiliarias. “Es lo que toca ahora”. Lo que toca no se parece en nada a lo que compró en 2005 Andrew Thompson, informático de Newcastle, de 52 años. Sin siquiera ver el terreno ni viajar a Murcia, Thompson dio 44.000 euros de señal por una vivienda de 146.500 euros en la urbanización. “Era una inversión para nuestra pensión y ahora ni recuperamos el anticipo. Esto ha sido un colapso total del siste-

ma inmobiliario, y la justicia española no protege a los compradores. No nos dan la casa ni nos devuelven el dinero”.

No le ha pasado solo a él. **El bufete Lawbird, de Marbella, representa a 66 compradores británicos en la misma situación: “Los bancos que ingresaron el dinero no se hacen responsables. Era una estafa casi piramidal”, cuenta el abogado Antonio Flores. El daño a la imagen de España en el exterior por este tipo de operaciones es imposible de calcular.**

El alcalde de Fortuna, Matías Carrillo, del PP, sostiene que ahora es muy fácil criticar, pero que durante el *boom* nadie decía nada porque todo el mundo estaba en la rueda: “Los promotores venían al Ayuntamiento y tenían interés en invertir. Era la dinámica de esos años. Había iniciativa privada y nadie preveía lo que iba a pasar”.

La Región de Murcia, del PP, apostó como pocas por el ladrillo. Sus Ayuntamientos, incluidos los del PSOE, firmaban convenios urbanísticos megalómanos. La mayoría son ahora *resorts* llenos de luces apagadas, y los pocos compradores viven rodeados de carteles de “se vende”. Hay subastas en las que el precio de salida es el 30% del original.

**EN 2004, CUANDO EL LADRILLO** acercaba a España a la Champions League de la economía mundial, un estudio de la Universidad de Alicante recopiló los convenios urbanísticos firmados por los Ayuntamientos de Murcia. Entonces había planeadas 800.000 nuevas viviendas, para una región de millón y medio de habitantes.

En esos convenios, los Ayuntamientos recibían dinero a cambio de recalificaciones. El de Fortuna ingresó en los años de bonanza unos 9,87 millones (casi mil euros por habitante), según Alonso Ruiz, portavoz del PSOE en el municipio. El presupuesto municipal subió de 4,8 millones en 2000 a 13,63 en 2010. Se pusieron farolas hasta en caminos rurales, se reformó el campo de fútbol y el presupuesto de las fiestas se multiplicó. El alcalde sostiene que la burbuja ha sido buena para el pueblo y señala que la situación económica del Ayuntamiento ahora es dura, pero no tan mala como la de otros.

La oposición muestra otra Fortuna. Alonso Ruiz conduce hasta la sierra de la Pila, a unos 15 kilómetros sobre el pueblo, donde llama la atención un edificio pálido de dos alturas con impresionantes vistas al parque regional. Iba a ser un centro de interpretación de la naturaleza. Las obras

comenzaron en marzo de 2006 y, tras una inversión de 896.000 euros, estaban terminadas en mayo de 2008. Más de cuatro años después, no ha abierto. No hay dinero.

“En los años locos, el alcalde dispuso de ingresos extraordinarios como si fuesen ordinarios, y ahora no salen las cuentas. El dinero fácil se gasta fácil. A los que nos oponíamos nos decían que no queríamos el bien del pueblo”. Ahora toca lo contrario: “El IBI ha subido un 25%; el impuesto de circulación, un 30%, y la guardería municipal ha pasado de 50 euros al mes a 100”.

**EL ALUD DE CONVENIOS** fue tal que algunos se aprobaron solo horas después de ser presentados. El dinero de los promotores puede ayudar a entender el interés que suscitaban las elecciones en un pueblo hasta entonces agrícola y cuya principal industria era el balneario de finales del siglo XIX y las canteras de áridos. En las municipales de 2003, la entonces concejal de asuntos sociales, María Dolores Sánchez Piñera, ofrecía trabajo en el Ayuntamiento, vales de comida y hasta ayudas para pañales en la farmacia a cambio de recoger los carnés de identidad de los simpatizantes para tramitarles el voto por correo. Así lo establece la sentencia de la Audiencia de Murcia de julio de 2011 que dio la razón a IU y condenó a Sánchez Piñera y al alcalde por delito electoral. El fallo relata episodios esperpénticos.

El PP consiguió en 2003 la mayoría absoluta y aún la conserva. La condena no solo no hizo dimitir a Carrillo, sino que, el pasado mayo, el delegado del Gobierno en Murcia, Joaquín Bascuñana, visitó Fortuna y afirmó que el alcalde merece un “respeto total”.

Fernando Jiménez, profesor de Ciencia Política en la Universidad de Murcia, opina que la burbuja funcionó como “una estafa piramidal, en la que ganaba el que primero entraba, que solía ser el que recalificaba el suelo”. El último era el comprador. El caso deja la sensación de que fallaron los controles: sociales, institucionales, políticos, judiciales, periodísticos... Jiménez explica: “La sociedad aquí funciona con redes clientelares, de intercambio de favores, y las reglas de juego no son las de la ley. El poder no se gana con una buena gestión política, sino manejando la red clientelar. Salvo algunos quijotes locales, como asociaciones de vecinos o ecologistas, poca gente se oponía a la burbuja inmobiliaria porque la red repartía beneficios”. Ahora hay que pagar la cuenta. A escote. ●