



---

**Universidad de Valladolid**

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
GRADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

---

*PLANIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y  
EDIFICACIÓN DEL BARRIO DE VILLA DEL  
PRADO: 2001 - 2014*

---

Autor: Pablo Dudet Portillo  
Tutor: Basilio Calderón Calderón

*Junio 2014*

*El objetivo de este trabajo consiste en la realización de una sinopsis completa en la evolución del suelo de Villa del Prado en la ciudad de Valladolid. Su evolución y su proceso de urbanización analizando otros temas directamente relacionados como una aproximación sociodemográfica a la realidad de un barrio surgido en pleno auge del sector inmobiliario y que a día de hoy se ve directamente relacionado con el desplome de este sector. Esta suma de factores coyunturales se verán reflejados en el texto con la intención de mostrar de una forma breve y concisa un ejemplo directo de la realidad de las áreas urbanas surgidas en la primera década del siglo XXI en España.*

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN: LOCALIZACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL SUELO DE VILLA DEL PRADO A LO LARGO DEL SIGLO XX (Páginas 4 - 7)

2. DE PROYECTO A PLAN: LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL DE VILLA DEL PRADO 2001 (Páginas 7 - 17)

3. EL PROCESO DE LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS (Páginas 17 - 23)

4. LA EVOLUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE VILLA DEL PRADO TRAS EL ESTALLIDO DE LA CRISIS EN EL MERCADO INMOBILIARIO: UN PRIMER BALANCE (Páginas 23 - 32)

4.1 APROXIMACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DE VILLA DEL PRADO AL COMIENZO DE LA SEGUNDA DÉCADA DEL SIGLO XXI (Páginas 28 - 29)

4.2 LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y LAS INFRAESTRUCTURAS EN VILLA DEL PRADO. LAS DEMANDAS VECINALES: UNA BREVE APROXIMACIÓN A LA SITUACIÓN (Páginas 29 - 32)

5. ANÁLISIS FOTOGRÁFICO: PRINCIPIO Y FINAL DEL PROCESO DE OCUPACIÓN DE VILLA DEL PRADO (Páginas 33 - 36)

6. CONCLUSIONES (Páginas 37 - 39)

7. BIBLIOGRAFÍA (Página 40)

## 1. INTRODUCCIÓN : LOCALIZACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL SUELO DE VILLA DEL PRADO A LO LARGO DEL S.XX



Para comenzar este trabajo de investigación sobre el proceso de formación del barrio de Villa de Prado es necesario hacer una breve referencia a dos cuestiones, la primera de ellas es la situación de este suelo en la margen derecha del río Pisuerga en la zona Oeste de la ciudad de Valladolid , y en segundo lugar, su etimología, ya que toman el nombre de Villa del Prado debido a un asentamiento de origen romano declarado BIC en la actualidad pero reamente desconocido en la ciudad. Pero lo que verdaderamente nos atañe son los suelos que lo ocupan, su propiedad y su evolución a lo largo del S.XX relacionándolos con el desarrollo urbanístico que tiene lugar en la ciudad en las últimas décadas de dicho siglo.

Y es que tras la culminación de la primera fase del barrio de Huerta del Rey a mediados de la década de 1.970, esta se extiende a una segunda fase en la que entrarían el suelo de Villa del Prado y el cerro de la Gallinera (en lo que será el actual Parquesol) para una nueva expansión de Valladolid por el Oeste colmatando así esta parte de la ciudad.

El suelo de Villa del Prado es, en su mayor parte, propiedad de la Diputación de Valladolid (un 90% concretamente), y durante esa etapa de incipiente desarrollo urbanístico son un candidato permanente a este desarrollo por la enorme expansión de la ciudad de Valladolid en la margen derecha del río Pisuerga. Pero, por otra parte, se debe buscar el origen primigenio del interés en la urbanización de este suelo en la margen derecha del río Pisuerga, el cual se remonta al primer tercio del S.XX, cuando la falta de vivienda en la ciudad de Valladolid empieza a considerarse como un problema de primer orden y se pone como un objetivo primordial la urbanización de los terrenos de la Huerta del Rey para intentar paliar esa acuciante necesidad de nueva vivienda por la incipiente llegada de población rural a la ciudad.

Será entonces cuando A. Gutiérrez Lázaro, inspirándose sin duda en la ley de Casas Baratas de 1921, promueva la creación de una Ciudad Jardín en los terrenos de la Huerta del Rey, en los cuales entrarían los actuales de Villa del Prado, estudiados en este trabajo.

Tal y como citan Basilio Calderón y José M<sup>a</sup> Delgado en su publicación “*Conocer la Huerta del Rey: Una periferia residencial en la ciudad de Valladolid*” (Ayto de Valladolid, 1993) páginas 10-12, la solución a los nuevos problemas que se planteaban con la progresiva llegada de población y la falta de vivienda pasaba necesariamente por la construcción de viviendas conjugando dos intereses hasta entonces irreconciliables: el de la propiedad y capital por un lado y el de las modestas economías familiares por otro. Si los citados intereses hubiesen coincidido se habría construido con la gestión de una compañía denominada *Colonizadora Castellana* una Ciudad Jardín de 8.000 viviendas, cuyo proyecto se apoyaba en una atractiva propuesta económico-financiera pero que no pudo captar la atención ni de la alta burguesía de la ciudad ni de la modesta clase media compuesta por profesionales liberales y medianos propietarios, los cuales tenían una



tradicional identificación del centro de la ciudad con un mayor prestigio social, y mucho menos de las cada vez mayores clases bajas, a las que les resultaba más sencillo ocupar un terreno de forma ilegal o en su detrimento adquirir una pequeña parcela en los incipientes barrios obreros de la ciudad (Pajarillos, Delicias...) e ir construyendo poco a poco su vivienda.

Partiendo de esta información, finalmente esta utópica propuesta no llegó siquiera a plantearse formalmente, aunque algo de su espíritu queda recogido en el también controvertido Proyecto de Urbanización de Valladolid del arquitecto urbanista César Cort de 1.939, teniendo en común la propuesta decidida de urbanizar la margen derecha del río Pisuerga entre los puentes Mayor y Colgante. Por otra parte, es en 1936, cuando el Ayuntamiento de Valladolid acuerda crear una Escuela de Enseñanzas Agrícolas para perpetuar la memoria de Onésimo Redondo, pero finalmente es la propia Diputación la que termina creando la granja escuela “José Antonio” (en la actualidad Museo de la Diputación). Es en la década de los setenta, con la urbanización ya avanzada de la Huerta del Rey, y debido a motivos ya anteriormente citados unido a la elaboración del Plan Mesones, cuando el suelo de Villa del Prado finalmente se clasifica como urbanizable con el fin de incorporarlo al negocio inmobiliario. Aquí es cuando la Diputación encarga la redacción de un plan parcial al arquitecto madrileño Javier Carvajal, el cual proyecta “un área residencial con una capacidad aproximada de 12.000 viviendas y la existencia de edificios en altura de hasta treinta plantas que finalmente no se llegó a aprobar” tal y como citan Manuel Gigosos y Pablo Saravia en *“Arquitectura y Urbanismo de Valladolid en el S.XX” (1990)*

Ya en la década de los años 80 el tema de la urbanización de Villa de Prado vuelve a suscitar un importante interés, se redujo el número de viviendas de acuerdo a lo estipulado en el plan de 1984, pero se conserva la primigenia intención de rentabilizar al máximo estos terrenos. Además en ningún momento se plantea destinarlos al mercado protegido de la vivienda, como si ocurre en su vecino barrio de Huerta del Rey, donde existe un porcentaje muy significativo de vivienda protegida, especialmente en su primera fase.

Finalmente, el proyecto quedó nuevamente paralizado, hasta que a finales de los años noventa, principalmente tras la Ley de Suelo de 1998 que eliminó todo tipo de trabas a la liberalización de suelo, empiezan las primeras operaciones entre la Diputación y el Ayuntamiento de Valladolid para desbloquear este suelo y finalmente someterlo a un proceso de urbanización en el que VIVA (Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda) asume la condición de agente urbanizador a cambio de la cesión de un 50% del total del suelo, con la misión de procurar que alrededor del 40% del total de las viviendas proyectadas fuesen de protección oficial, rompiendo así con la idea de no incluir vivienda protegida de años anteriores.

El documento técnico de ordenación del sector planteaba una edificabilidad de 425.384 metros cuadrados, de los cuales 417.754 iban destinados a uso residencial (383.541 en bloque y 34.213 en unifamiliares) y 7.630 de uso comercial.

Traducidas estas cifras a número de viviendas se prevén 3.601, a las que se añade una superficie destinada a zonas verdes y de esparcimiento de 27 hectáreas junto a unas reservas de suelo dotacional de 130.000 metros cuadrados en los que se proyecta la Sede de las Cortes Regionales de Castilla y León como el equipamiento de referencia, además del Auditorio Miguel Delibes, la Delegación Regional de la AEAT, el Campus de la Justicia o la Agencia Tributaria (actualmente en construcción y prácticamente concluida). El proceso de construcción que se da en la zona es extremadamente rápido, entre los años 2003 y 2006 se construyen 3.325 viviendas que representan el 90,5% del total previsto en el Plan, coincidiendo así con el punto álgido del “boom” inmobiliario acontecido en España. Las razones de esta rápida urbanización, a parte de la ya mencionada tendencia alcista del mercado inmobiliario en ese momento, responden a una buenísima accesibilidad y centralidad del sector (mucho mayores a cualquier otra operación inmobiliaria de este tipo en la ciudad a principios del S.XXI), a la construcción de importantes equipamientos como los ya citados, o a la cercanía de distintas consejerías de la Junta de Castilla y León ubicadas en Huerta del Rey, lo que crea así un “conjunto” relativamente homogéneo que colmata la parte oeste de la ciudad y la destina a un uso específico, como es el administrativo, a parte del de vivienda.

## **2 : DE PROYECTO A PLAN: LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL VILLA DE PRADO DE 2001**

En relación a la redacción del Plan Parcial de Villa del Prado, este se hace oficial en el Boletín Oficial diario de la Diputación Provincial de Valladolid el miércoles 13 de Junio de 2001, y el cual comienza con una memoria justificativa del porqué del Plan Parcial que desarrolla dicho sector. Haciendo referencia a lo citado en la introducción en el punto anterior, la urbanización de estos terrenos, cita textualmente, *“responden a la necesidad de creación de un nuevo suelo residencial de propiedad pública sobre el único gran area vacante de suelo en el desarrollo Oeste de la ciudad de Valladolid, y conveniente para el desarrollo general de esta y sus conexiones morfológicas con el entorno”*. Además, se indica la facilidad de gestión que plantea debido a ser terrenos de propiedad casi única y la proposición de una cesión mayor de la exigible en zonas verdes y suelo para equipamientos que pasa a manos del Ayuntamiento de Valladolid y por ende a ampliar las áreas libres urbanizadas y el suelo para equipamientos de la ciudad ( Casi 28 Ha de suelo para espacios libres y zonas verdes, 67,9 Ha de sistemas generales y área institucional pública de la Avenida de Salamanca y 8,5 Ha de suelo para equipamientos públicos y privados).

Por otra parte se cita como el Sector “Villa del Prado” constituye un sector expresamente delimitado y marcado en el citado Plan General, debiéndose desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial según las condiciones específicas a las que se hacen referencia en citado Plan. Para el desarrollo del sector y su posterior ejecución, se propone el sistema de Cooperación (al tratarse de varios propietarios, podrán constituir asociación con carácter de entidad urbanística colaboradora) en base a ser el más coherente con la distribución porcentual de propiedad en el Sector, casi toda de titularidad pública, además de ser el aplicación lógica en este tipo de suelo. Por su parte, el Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Ejecución, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación. Por lo tanto, el Ayuntamiento actúa como urbanizador.



En relación a la *estructura urbana* , se establece tomando como base la continuidad morfológica con la trama urbana colindante, es decir, de Huerta del Rey, aportando así una imagen de continuidad a lo largo de todo el ámbito del Plan. Se establece para el desarrollo del sector una malla en retícula con manzanas cuadradas (100 mts x 100 mts aprox.) en un viario general de 22m. de ancho que conecta con todas las discontinuidades existentes con la trama urbana colindante.

Partiendo de esta imagen de homogeneidad urbana con el entorno ya construido de la que se pretende dotar al nuevo barrio, su trama general se apoya en varios elementos estructurantes como son los siguientes:

1. La ronda interna que atraviesa el Plan y conecta Norte – Sur la Avenida de las Mieses con la subida a Parquesol ( Calle Monasterio San Lorenzo del Escorial)
2. La conexión con la Avenida de Salamanca, ( Calle Monasterio Santo Domingo de Silos) de gran importancia como elemento vertebrador del barrio, a modo de “bulevar” central , con una mayor dimensión de las áreas peatonales y la intención de apoyar sobre ella el principal eje comercial. Esta vía desemboca en la Plaza Central ( Plaza de Juan Pablo II) , la cual constituye el principal espacio peatonal de la trama residencial de la propuesta, y sobre la cual se organiza el núcleo central de los terrenos del Plan.
3. La Avenida de las Mieses se mantiene en su trazado actual, ampliando considerablemente las aceras colindantes al Cerro de las Contiendas, garantizando así una buena relación peatonal desde el centro del barrio y el barrio Girón hacia los terrenos del Plan, especialmente hacia los de la denominada “cuña verde” . Del mismo modo, se establecen viales perpendiculares y paralelos a la Avenida de las Mieses, conectando así con la prolongación de la trama urbana de Huerta del Rey (2ª fase), cumpliendo así con la intención de colmatar el Oeste de la ciudad.
4. El vial que parte de la raqueta intermedia de la Autovía de Puente Colgante ( ahora Avenida Monasterio de Nuestra Señora del Prado) y que se incorpora al área y trama central del Plan.

5. La jerarquización del viario interno , el cual se acomoda a la malla planteada de 22m. , asignándosele la capacidad de acogida de plazas de aparcamiento a todos los viales del Plan, cumpliendo así estándares urbanísticos.
6. Jerarquización del espacio público, y en especial de las áreas peatonales, además de una clara delimitación y diferenciación de los espacios públicos y privados. Además, se establecen determinadas particularidades como la ejecución de la urbanización en etapas claras, coherentes y completas del Plan, la flexibilización en la ordenación de algunas de las manzanas previstas o la disminución de la densidad de viviendas y ocupación de suelo en el área próxima al Cerro de las Contiendas.

Una vez citadas las características principales de la trama viaria que vertebra el barrio, este a su vez, y según se hace referencia en la memoria del Plan, cuenta con unas determinadas pautas, en este caso para el apartado de Espacios Libres – Zonas Verdes , uno de los apartados esenciales en cuanto a la personalidad que se pretende dotar a Villa del Prado, que cuenta con un total de 270.692,81 m<sup>2</sup>, y que cuenta con cuatro puntos principales:

1. La transformación del Camino Viejo de Zaratán en el gran eje peatonal del Plan, incluyendo carril-bici
2. La creación de otro eje en la zona Norte del Plan, junto a la Avenida de las Mieses (de desarrollo Norte – Sur) que entronque con los equipamientos previstos.
3. Uno de los puntos clave, la creación de espacios públicos significativos y emblemáticos , como la Plaza de Juan Pablo II, encrucijada de los ejes estructurantes, tanto de viario como de áreas peatonales, concebida como plaza clásica peatonal, constituye el foco central de la estructura del barrio y supone el filtro del paso a la “cuña verde”.

Además de la creación de otras plazas abiertas en el área institucional y junto a la cuña verde, junto a áreas peatonales directamente ligadas a la continuidad de los espacios libres de Huerta del Rey con los grandes espacios libres del Plan Parcial.

4. La cuña verde y las grandes zonas verdes del Plan, son un continuo de espacios libres representativos, zonas verdes, área dotacional y de parque deportivo y arqueológico desde la Avenida de Salamanca hasta la Avenida Mundial 82 (junto al Estadio Zorrilla), que suponen el límite verde de la ciudad y el final del desarrollo edificado de esta parte de la misma, tanto en esta área como en el borde de las Contiendas.
5. La cuña verde, por su parte, se plantea en una estructura ortogonal, en continuidad con la trama del Plan, que ordena y jerarquiza el espacio, y una superposición de una trama de corte más “romántico” y paisajista que delimite las áreas, paseos y estancias.



Imagen actual del parque lineal / cuña verde - Fuente: Elaboración propia

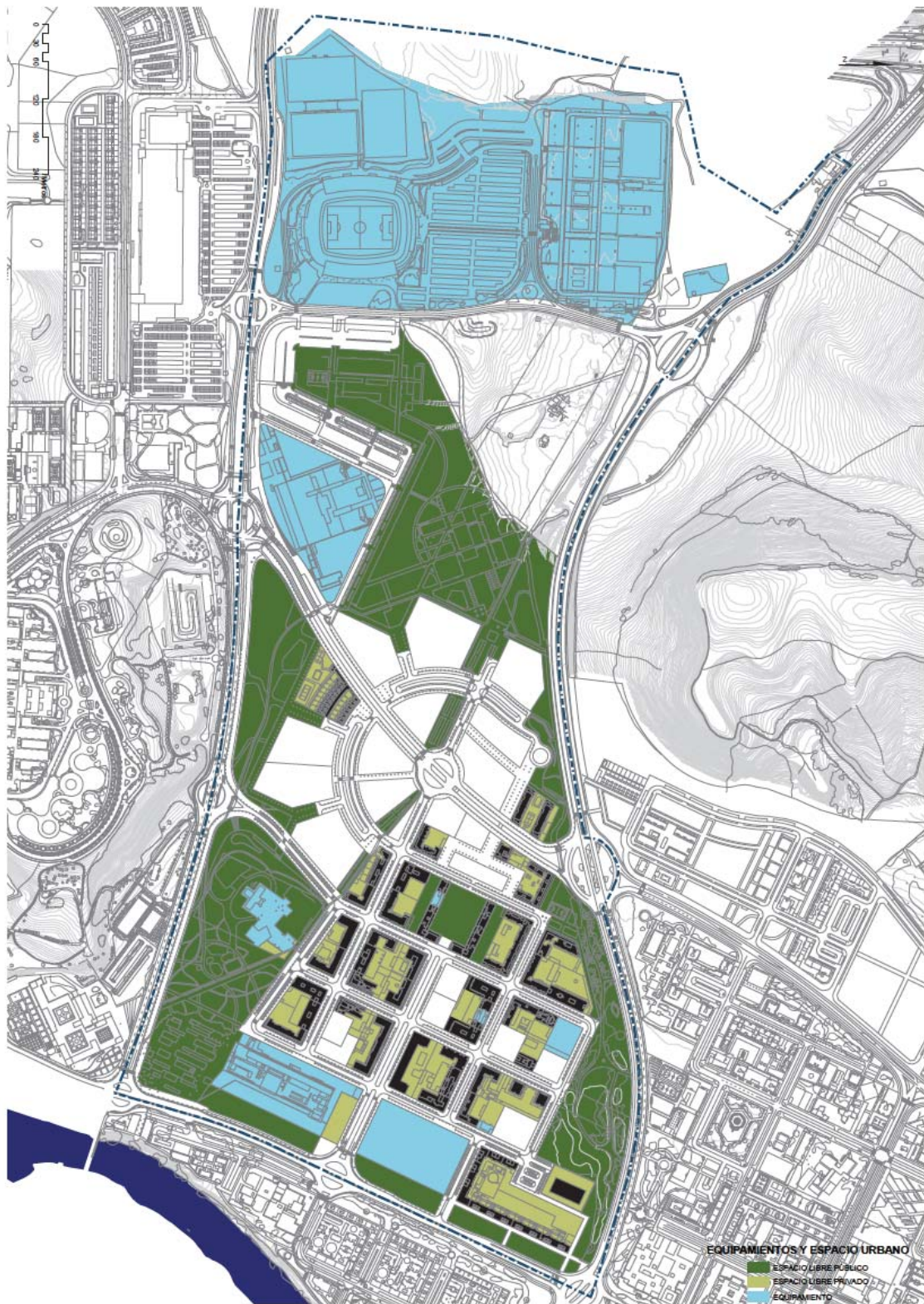
Por otra parte, la memoria del Plan distingue dentro de este mismo apartado de Espacios Libres y Zonas Verdes, la Ordenación de Usos , la cual, a su vez, lo hace entre residenciales y no\_residenciales . Estos últimos, se dividen en comerciales ( con un total de 6,572 m<sup>2</sup> ) y de equipamientos, ambos en relación con la estructura urbana propuesta. Es decir, los usos comerciales obligados en planta baja, apoyados en los ejes estructurantes del Plan que confluyen en la Plaza de Juan Pablo II , incluida ésta.

Respecto a los equipamientos públicos y privados , se distribuyen igualmente como focos singulares en la trama, ocupando un gran espacio en la cuña verde ( en directa relación con el parque deportivo) y el resto en las zonas centrales del área residencial. Por su parte, los equipamientos institucionales ( con un total de 122.111,09 m2 de suelo entre públicos y privados) apoyados buena parte de ellos en la Avenida de Salamanca ( Sede de las Cortes de Castilla y León, Agencia Tributaria, Consejería de Cultura y Turismo...) además de la recuperación de la traza y de los edificios de los Silos de la Granja Escuela “José Antonio” para equipamiento institucional de la Diputación (actual Museo de la Diputación de Valladolid), el Auditorio Miguel Delibes, el Centro Integrado de Equipamientos en la Avenida de las Mieses , un Centro Cívico junto a la Plaza Juan Pablo II y otro equipamiento público en relación con los jardines frente a Huerta del Rey ( Agencia Tributaria)



Auditorio Miguel Delibes. Fuente: Elaboración propia

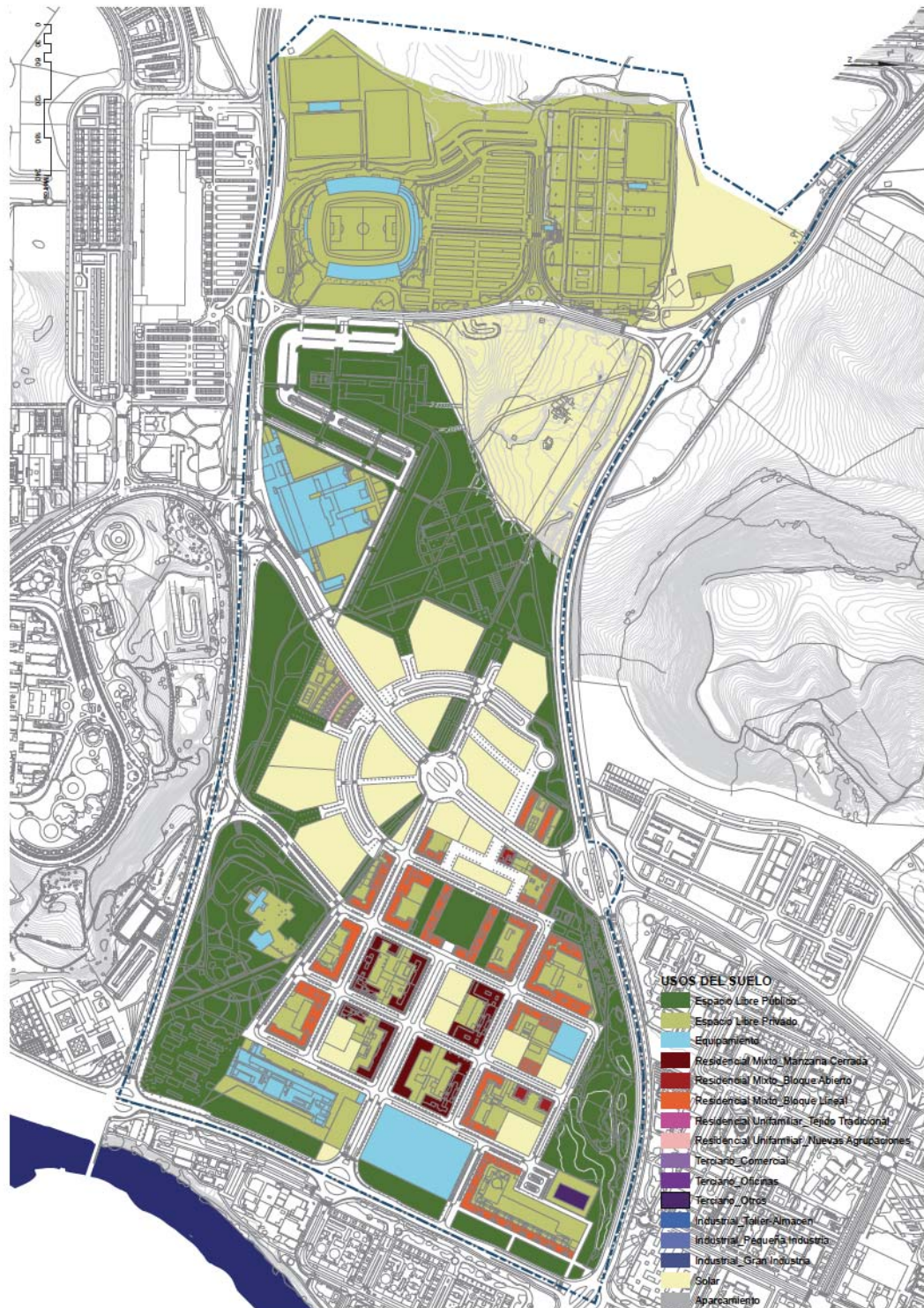




Fuente: Equipamientos y espacios libres, PGOU de Valladolid 2012



Por otra parte, en este mapa de detallan los usos de suelo en la actualidad, recogidos en la revisión del PGOU de 2012.



Fuente: Usos del suelo, PGOU de Valladolid 2012



Los usos residenciales, por su parte, con un total proyectado de 3.601 viviendas y un total de Edificabilidad Máxima Residencial de 418.812 m<sup>2</sup>, hacen referencia directa a la edificación, que se plantea sobre la base de bloques de edificación abierta formando manzanas semi – cerradas, siendo el interior de estas manzanas espacio libre – privado, bloques lineales y torres aisladas. Los bloques se plantean con una tipología edificatoria definida , los bloques con área de movimiento de 20 mts y de 3,5 y 6 plantas de altura y las torres de 22x22 de 4 y 6 plantas de forma general, aunque se introducen determinados elementos que flexibilizan la implantación de la edificación en las manzanas y sirven de nexo con el resto de propuestas del Plan, conexiones de espacios libres, continuidades peatonales etc...

Algunos de esos elementos singulares son los siguientes:

- Ocupación de plantas bajas con comerciales o plantas bajas diáfanas o de vivienda, en consonancia con las propuestas de ordenación general, incluyendo soportales en áreas concretas.
- La ordenación en edificación de baja densidad de la zona del Cerro de las Contendas, con bloques de viviendas de 3-4 plantas de altura y con unifamiliares en 2-3 plantas de altura.
- La inclusión del “crescent” como elemento de cierre de la ordenación y la posibilidad de tipologías en unifamiliares adosadas, aisladas o pareadas.

Pero por otra parte, se cita textualmente en la memoria que : “se debe hacer referencia a que las determinaciones más pormenorizadas sobre la edificación se encuentran en el Plano Normativo 1/2000 de la memoria de este Plan Parcial”, de lo que se deduce que en la redacción de la memoria se hace un esfuerzo por sintetizar la imagen global de la propuesta del Plan desde el punto de vista de tipologías de edificación, etc... y siempre con un carácter meramente indicativo.”

Haciendo referencia a los aparcamientos , la memoria del Plan Parcial resalta la estructura de Villa del Prado como un “*ámbito especial, singular y significativo*” dentro del suelo urbanizable del PGOU de Valladolid, y es que determinadas particularidades como la ubicación de un frente de Sistemas Generales en la Avenida Salamanca, la cuña

verde, el parque del Cerro de las Contiendas o la estructura en retícula en continuidad con la estructura viaria de Huerta del Rey, hacen que la superficie posible a destinar en la trama viaria para aparcamientos de uso público, obligue a ocupar el 100% de la trama viaria del Plan, respecto a la ubicación de las plazas de aparcamiento previstas en la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

La cual señala para el ámbito un total de 4.257 plazas de “uso público” , incluyendo un 2% de éstas para minusválidos (86 plazas) a lo que se unen un total de 6.381 plazas de aparcamiento en el interior de parcelas, sumando así un total de 10.638. Por su parte, el Plan preveía la ejecución de dos aparcamientos subterráneos públicos en la Plaza central (Juan Pablo II) y en la plaza del área institucional, pero a día de hoy estos dos proyectos no han sido llevados a cabo.

El siguiente de los puntos desarrollados en la memoria del Plan Parcial es el referente a las ordenanzas reguladoras , las cuales se subdividen en cinco capítulos ; Generalidades, Terminología, Régimen Urbanístico del Suelo, Normas de Urbanización y Ordenanzas de Edificación.

El primero de los capítulos, Generalidades, hace referencia a la definición y marco legal del Plan además del ámbito de aplicación, es decir, que las normas citadas en la memoria del Plan Parcial hacen referencia directa a lo dispuesto en el PGOU de Valladolid ajustándose este a lo contenido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El segundo, Terminología , se basa también en lo referido en el PGOU de Valladolid, pero con las consideraciones específicas que se concretan en el Plan Parcial para cada área.

El tercero de los capítulos, Régimen Urbanístico del Suelo, dicta las directrices urbanísticas generales sobre las que se soporta el Plan Parcial, dice que el Proyecto de Urbanización debe ser único para todos los terrenos del Sector y que será presentado por el Ayuntamiento de Valladolid en un plazo que no exceda a los seis meses contados a partir de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, a su vez, se desarrollará un Proyecto de Actuación que podrá incluir el Proyecto de Urbanización para el total

del ámbito del Sector. La ejecución del Plan Parcial se desarrolla en una única unidad de actuación , además, cita que no se concederán licencias de edificación sobre los solares resultantes del desarrollo del Plan Parcial en tanto no se cumpla lo señalado en el PGOU de Valladolid y en la normativa urbanística aplicable.

Por último,el cuarto capítulo, que hace referencia a las Normas de Urbanización, señala que el diseño de la urbanización se ajustará en todo momento a lo señalado en el PGOU de Valladolid, a su vez, se establecen una serie de criterios generales respecto a las terminaciones y acabados de los materiales, como por ejemplo, que las características de la urbanización sean similares a las realizadas en otras áreas de la ciudad o que en el caso de los espacios verdes y públicos, se tengan en cuenta las características del Plan, en referencia al tratamiento paisajista con el que se pretende dotar a la cuña verde.

### **3. EL PROCESO DE LICITACIÓN Y DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS**

Una vez realizada la sinopsis acerca de la memoria del plan parcial publicada por la Diputación de Valladolid, es necesario recordar dos aspectos que resultan primordiales antes de continuar con el desarrollo del contenido, como son el gran porcentaje de suelo perteneciente a la Diputación (90% concretamente y anteriormente citado) y el papel que va a tener VIVA (Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid) en el desarrollo del Plan Parcial ejerciendo como agente urbanizador, ambos aspectos van a condicionar, como desarrollaré a continuación, el porcentaje de viviendas que se adjudique a cada parte en el desarrollo del Plan Parcial.

La propuesta de VIVA recogía la cesión gratuita de la Diputación al Ayuntamiento del 10% de las parcelas, así como la reserva de un 40% del terreno edificable para hacer frente a los 36060726,26 millones de euros previstos por VIVA como coste de urbanización, así, el 26 de Junio de 2001, la comisión extraordinaria de Economía y Hacienda de la Diputación de Valladolid aprobó el proyecto de actuación presentado por VIVA , en el que se pormenoriza al detalle el aprovechamiento urbanístico que van a obtener cada una de las parcelas así como la tabla de propietarios resultante.

Este 40% del suelo que la Diputación cede al Ayuntamiento de Valladolid como abono de los costes de urbanización del Plan Parcial supone un total de 145.452 metros cuadrados, a los que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda atribuye un aprovechamiento equivalente a 1.322 viviendas aproximadamente, que se sumarán a las 394 viviendas que podrán hacerse con el 10% del terreno cedido gratuitamente. En total, el Ayuntamiento podrá ofertar suelo para construir, según el convenio citado, 1.716 viviendas. Por su parte, la Diputación de Valladolid, tras las cesiones de suelo señaladas anteriormente, dispone de 217.396 metros cuadrados (la edificabilidad total del plan parcial es de 425.384 metros cuadrados, de un total de 850.767 metros cuadrados que tiene este sector urbanístico de Valladolid), con un aprovechamiento de edificabilidad que a la institución provincial le permite ofertar parcelas para construir 1.720 viviendas, prácticamente el 50% del total de las viviendas que se podrán construir en el nuevo barrio. Finalmente, el 4% de suelo restante correspondiente tanto a propietarios públicos como privados, equivale a un aprovechamiento aproximado de 165 viviendas en el sector.

Partiendo de estas bases, el nacimiento del nuevo barrio se pone en marcha en el año 2002, y tal como anuncia la Diputación de Valladolid, el 18 de Abril del citado año se inicia la subasta para la enajenación de parcelas del Sector 18 de la ciudad de Valladolid ( los terrenos conocidos como “Villa del Prado” ), y en su noticia cita textualmente: *“La propuesta de procedimiento de enajenación de parcelas del Plan Parcial ‘Villa del Prado’, propiedad de la Diputación de Valladolid, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 7 y 11 de marzo de 2002, incluía la licitación de 16 parcelas, de las cuales 4 parcelas no recibieron oferta de licitación. Tras celebrarse hoy la mesa de contratación que ha resuelto la subasta de enajenación al conocer las proposiciones económicas de la empresas presentadas, el resultado global de las 12 parcelas objeto de licitación ha concluido con un precio total de adjudicación de 57,471 millones de euros (9.562,4 millones de pesetas).”*

Y acto seguido, cita las empresas adjudicatarias según el precio de licitación más alto, las cuales se encuentran vinculadas en su gran mayoría a Valladolid y Castilla y León y que son las siguientes:

Parcela	Empresa Adjudicataria	Precio
2.2 2.3 3.1 3.5	PROMOCIONES INMOBILIARIAS DEL PISUERGA S.A.	5.504.788 €
34	DIURSA	3.993.860,66 €
37	DIURSA	3.232.047,77 €
35	GUADALMINA INVERSIONES S.L.	3.512.471,60 €
38	INVERSIONES CASTILLA 2000 SL, CORMAZA SL, ZARCOI SL	4.729.730 €
39	SAN CRISTÓBAL 16ª Fase Sociedad Cooperativa	4.522.000 €
41	SAN CRISTÓBAL 16ª Fase Sociedad Cooperativa	5.490.000 €
42	SAN CRISTÓBAL 16ª Fase Sociedad Cooperativa	5.675.000 €
40	NECSO S.A.	4.297.017 €
Fuente: Boletín Oficial de la Diputación de Valladolid – 18 de Abril de 2002		

Siguiendo el mismo procedimiento, en Octubre de 2003, la Diputación de Valladolid vuelve a realizar una nueva subasta para la enajenación de 18 parcelas, de las que finalmente tres no obtuvieron una oferta de licitación, el precio base de dichas parcelas fue de 81.149.746 euros pero el precio final de adjudicación ascendió a 128.600.816 euros debido a la excelente coyuntura que vive el mercado inmobiliario en aquellos años y a la idónea situación del nuevo barrio en un enclave, como se ha citado anteriormente, con unas características excepcionales para su expansión.

A continuación se detallan, al igual que en la anterior subasta, las empresas adjudicatarias de las nueva tanda de parcelas ofertadas por la Diputación de Valladolid, la diferencia respecto a la anterior subasta del año 2002 reside principalmente en dos aspectos, el precio que se paga por las parcelas (muy superior respecto al año anterior y

que repercutirá en el posterior elevado precio de la vivienda en el nuevo barrio) y la entrada en escena de grandes empresas a nivel nacional como Sacyr – Vallehermoso ( en la anterior tanda las empresas adjudicatarias eran de Valladolid y Castilla y León).

Parcela	Nº Viviendas	Empresa Adjudicataria	Precio (€)
7.2 7.3	48 + 48	VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN S.A.	14.750.410
8.1 8.5	48 + 48	URBANIZADORA DE VALLADOLID S.A.	15.218.540
9.4	29	ASGECO F. SOTO E HIJOS S.L.	3.000.003
10.1	53	EUROCOSTA DE INMUEBLES S.L.	6.107.000
10.2	58	VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN S.A.	6.465.172
12.1	86	URBANIZADORA DE VALLADOLID S.A.	14.038.873
12.2	86	URBANIZADORA DE VALLADOLID S.A.	14.026.667
15.1	58	EDIFICASA 2000 S.A.	9.301.000
15.3	60	EDIFICASA 2000 S.A.	8.551.000
18	139	VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN S.A.	19.327.532
19	108	VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN S.A.	15.670.988
31	9	SOD COOP. DE VIVIENDAS LOS RIBAZOS	1.578.000
33	8	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS S.A.	1.565.631
Fuente: Diputación de Valladolid (prensa)			

A su vez, y cumpliendo con lo acordado entre Ayuntamiento y Diputación de Valladolid, VIVA, en su papel de agente urbanizador del Plan, adjudica en los años 2002 y 2003 con el mismo procedimiento de subasta que la Diputación, un total de 1.672 viviendas protegidas, las cuales se distribuyen de la siguiente manera:



Parcela	Empresa adjudicataria	Nº de viviendas	Año de adjudicación
1.1	F.C.C Construcción S.A.	55	2003
1.2	Constructora Peache S.A.	40	2003
1.3	Coop. San Cristóbal 17ª fase	80	2003
2.1	Samboal S.L.	53	2003
3.2	Raimconsa Promociones S.A.	57	2002
3.3	Sociedad coop. Vecinal de viviendas de Valladolid	41	2002
3.4	Sociedad coop. Vecinal de viviendas Fuente Dorada	48	2002
4.2	DIURSA	60	2002
4.3	Covipro S.L.	56	2002
6.1	UTE: Sociedad San José	60	2003
6.2	Proinsa	80	2003
7.1	Covipro S.L.	53	2002
7.4	Pryconsa	53	2002
7.5	Zarzuela S.A.	50	2003
8.2	F.C.C Construcción S.A.	50	2002
8.3	Sociedad coop. Vecinal de viviendas de Valladolid	41	2002
8.4	F.C.C Construcción S.A.	50	2002
9.1	Covipro S.L.	68	2002
9.2	Coop. De viviendas C.E.E.S.	30	2002
11.1	Zarzuela S.A.	70	2003
11.2	U.F.C. S.A.	74	2003
13.1	Zarzuela S.A.	67	2002
13.2	Zarzuela S.A.	67	2002
14.1	Urbanizaciones Prigot S.L.	90	2002
14.2	Urbanizaciones Prigot S.L.	66	2002
14.3	DIURSA	71	2002
17.1	Covipro S.L.	36	2003
17.2	Vitra Castilla y León Sociedad coop. Ltda.	99	2002
<b>Total</b>		<b>1665</b>	
Fuente: Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid			

Si analizamos el gráfico, podemos observar como debido a la buena coyuntura que vive el mercado inmobiliario en aquellos años la adjudicación de parcelas por diferentes empresas para la construcción de VPO promovida por VIVA se realiza ágilmente durante los años 2002 y 2003, teniendo como adjudicatarios de estas a empresas de Valladolid y Castilla y León entre las que destacan DIURSA (un habitual en las operaciones inmobiliarias de Valladolid durante aquellos años), Urbanizaciones Prigot o Covipro entre otras diversas cooperativas de viviendas de la ciudad.

<b>Plan Parcial Sector 18 - Villa del Prado</b>		
Año	Licencias	Viviendas
2003	15	950
2004	26	1872
2005	4	369
2006	1	62
<b>2003 - 2006</b>	<b>46</b>	<b>3253</b>
Viviendas pendientes		348
<b>Total Plan</b>		<b>3601</b>
Fuente: Úrsula Grieder. Ayuntamiento de Valladolid: tercer año de vigencia del Plan General de 2004		

Por otra parte, este último gráfico muestra como el punto álgido de la urbanización del nuevo barrio tiene su culmen en el año 2004 con la concesión de 26 licencias para edificar que suman un total de 1.872 viviendas (este dato es aplicable a la construcción de viviendas en toda la ciudad ya que 2004 es el año donde se llega al “techo” de la “burbuja inmobiliaria” en Valladolid con un total de 4.539 viviendas construídas, tomando como dato las cifras del Ayuntamiento de Valladolid en relación al número de viviendas construídas en la ciudad entre los años 1.997 y 2.010).

Por lo que tras lo citado anteriormente, se deduce que los tres años claves para la formación de Villa del Prado corresponden a 2.002, 2.003 y 2.004, ya que la concesión de licencias para la edificación en el nuevo barrio se va paulatinamente desplomando en los años venideros como bien se muestra en el gráfico donde en el año 2.006 únicamente es concedida una licencia, atisbándose así el fín de un vertiginoso ciclo que terminará concluyendo en la crisis inmobiliaria, y por ende, en la profunda crisis económica de España aún vigente, tan íntimamente unidas.

A pesar del tan obvio cambio de ciclo que se estaba gestando en el mercado inmobiliario, la Diputación de Valladolid sigue teniendo en el año 2.007 varias parcelas dispuestas a salir al mercado. Y así es como el 13 de Octubre de citado año la Diputación publica una resolución anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid nº 237 en la que se anuncia el proceso de enajenación de 11 parcelas por subasta aún libres en el Plan Parcial “Villa del Prado” con una capacidad aproximada para construir 284 viviendas y por un valor de 61,5 millones de euros.

Ante la evidente falta de licitadores, se declara la resolución desierta, tras aprobarlo el Ayuntamiento de Valladolid, y así se hace saber en el Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid el 21 de Diciembre de 2.007.

#### **4. LA EVOLUCIÓN DEL PLAN PARCIAL “VILLA DEL PRADO” TRAS EL ESTALLIDO DE LA CRISIS EN EL MERCADO INMOBILIARIO: UN PRIMER BALANCE**

Tomando como referencia el contexto del inminente estallido de la “burbuja inmobiliaria”, durante los años 2.007 y 2.008 el Plan Parcial “Villa del Prado” sienta de primera mano los síntomas de la crisis del mercado inmobiliario, y por tanto, de la crisis económica que tan virulentamente se desatará en los años posteriores, lo que repercutirá de manera directa en el proceso de ocupación del nuevo barrio.

Como dato de referencia el diario “El Norte de Castilla” en su edición tanto escrita como digital del día 24 de Marzo de 2.008 hace referencia a la situación que vive el barrio por aquel entonces y lo hace con el siguiente titular : “*Villa del Prado triplica su población en un año hasta alcanzar los 1.868 residentes*” , y especificaba como según el padrón, en Enero de 2.007 había 550 vecinos empadronados, mientras que a esa misma fecha del año siguiente, alcanzaba los 1.868. Es durante este periodo desde donde las instituciones dotan de un impulso notable al nuevo barrio debido a la progresiva llegada de nuevos vecinos. Y es que los datos de VIVA así lo avalaban, el 94,9% de las viviendas de protección oficial levantadas en la zona contaban con licencia de primera ocupación, tan solo una parcela propiedad de la empresa Proinsa para 84 pisos estaba pendiente de este trámite municipal. Estos datos hacían pensar que a lo largo del año 2.008 Villa del Prado doblase su población si los propietarios de las viviendas protegidas comenzasen a entrar en sus casas. Y así fue, cumpliendo prácticamente con las estimaciones de VIVA, a 1 de Enero de 2.009, el Padrón Municipal arrojaba una población para Villa de Prado de 2.769 personas.

La propia noticia publicada en el Norte de Castilla nos aporta muchos otros datos de interés que nos muestran la otra cara del barrio, la de la vivienda libre, que se va a convertir en el principal problema de Villa del Prado y que continua en la actualidad debido a la larga crisis económica y del mercado inmobiliario, tan íntimamente unidas como se ha hecho referencia anteriormente a lo largo de este trabajo.

Los datos de 2.008 nos aportaban diversos aspectos, el total de parcelas destinadas al mercado no protegido de la vivienda se elevaba a 28, con un total de 1.766 viviendas previstas, en seis de esas parcelas se podía entrar a vivir (589 pisos) en 300 viviendas se tramitaba la licencia de ocupación, 562 se encontraban en construcción y en seis terrenos (315 pisos) se contaba con permiso para edificar pero aún no se había iniciado la obra. Desde Aspriva (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Valladolid) confirmaban los indicios de “recesión” en el sector asegurando que las ventas habían caído a la mitad de lo que se vendía en 2.007, algo realmente comprensible si tenemos en cuenta otros factores como la ya citada y fallida subasta de once parcelas llevada a cabo por la Diputación ya en 2.007 que se quedó sin licitadores, o el hecho de que la ocupación de las viviendas libres fuese baja debido a que su compra se había realizado más como una “inversión especulativa” que como primera vivienda.

Esta mezcla de factores de diversa índole supone que el año 2.008 sea el punto de inflexión en el destino del nuevo barrio, lo que hará que su hipotético desarrollo poblacional se vea mermado por las razones anteriormente citadas, aún así, el barrio ha ido creciendo progresivamente con el paso de los años. Según datos proporcionados por “El Norte de Castilla”, la población a 1 de Enero de 2.010 alcanzó los 3.587 vecinos, a mediados de 2013 se superaron los 5.000, mientras que según el Padrón municipal del Ayuntamiento de Valladolid a 1 de Enero de 2014, la población alcanzaba los 5.157 habitantes, de los que 2.559 eran hombres y 2.598 mujeres, una cifra de población ya considerable, pero muy baja si la ponemos en relación con el número de viviendas construidas. Por otra parte, el parón acaecido en el mercado inmobiliario y la crisis económica no han incidido en la realización de otras infraestructuras programadas en el Plan Parcial como la ejecución de nuevos edificios administrativos (que se unen a los ya realizados antes del estallido de la crisis como las Cortes de Castilla y León o el Auditorio Miguel Delibes) tales como la Federación Regional de Municipios y Provincias, situada en la Avenida de Salamanca junto al Puente Colgante y enfrente de la sede de las Cortes de Castilla y León, o la nueva Agencia Tributaria, casi a continuación de las Cortes, a la altura de la antigua subestación eléctrica de la Olma, la cual se encuentra prácticamente concluida y se espera poner en funcionamiento en

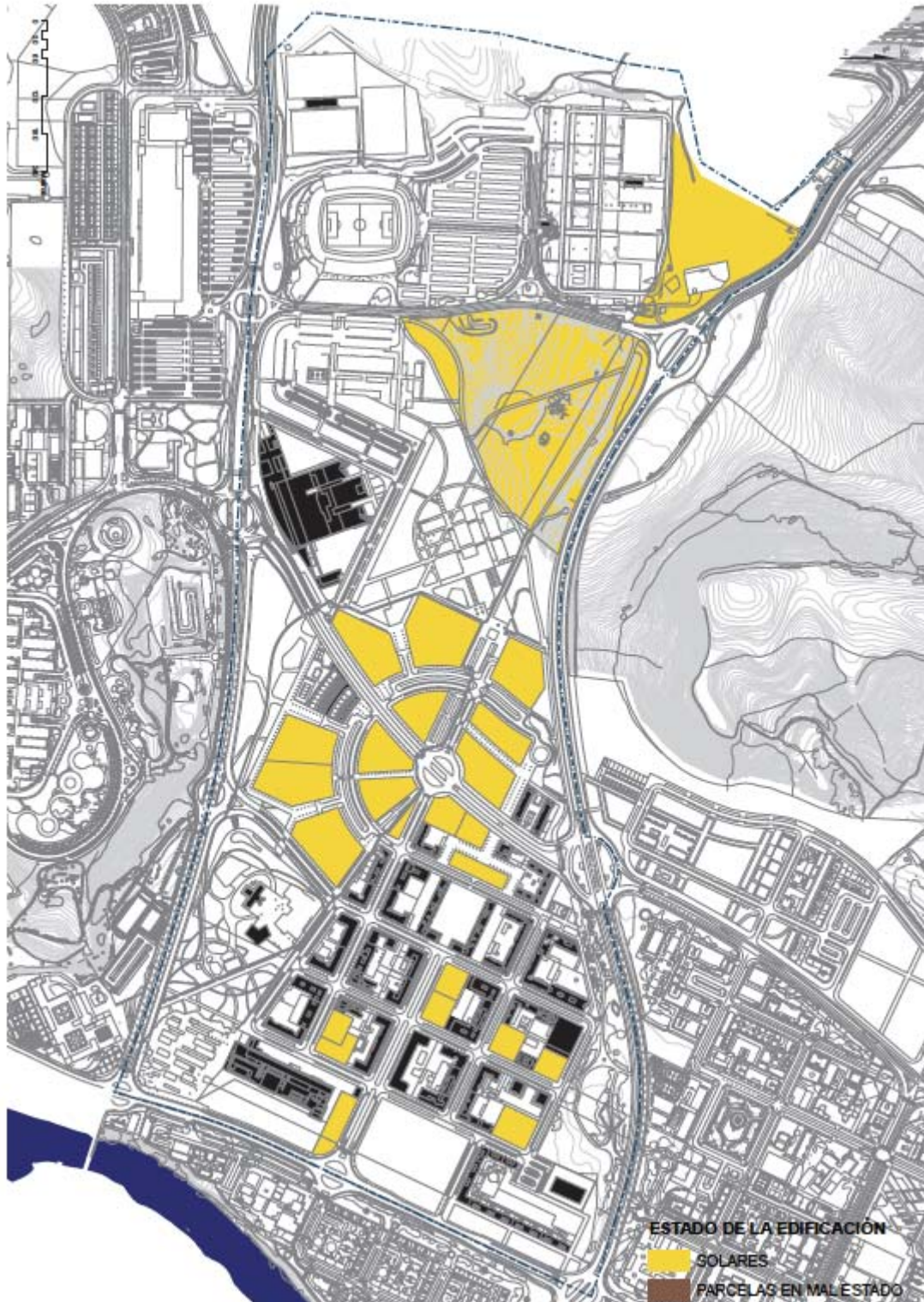
Septiembre de 2014. La también proyectada “Ciudad de la Justicia” en la Avenida de las Mieses, junto al Barrio Girón, que unificaría los 41 juzgados y tribunales de la ciudad, y cuyo inicio estaba previsto para finales de 2013 pero que aún no ha comenzado su construcción alegando los motivos a la delicada coyuntura económica actual.

Pero si la tónica dominante en la gran mayoría de edificios de administración pública proyectados es que han sido concluidos a excepción de la citada Ciudad de la Justicia, la otra cara visible del nuevo barrio es la gran cantidad de solares aún vacíos, medianeras sin tratar o estructuras de edificios en estado abandono que no se llegaron a concluir (plano de los solares sin edificar en la siguiente página), todo esto resulta visible para el ciudadano a día de hoy y aporta una clara sensación de dejadez mostrando una cara muy común no solo correspondiente a Villa del Prado sino al conjunto del panorama urbanístico español actual surgido antes del estallido de la burbuja inmobiliaria. Como muestra de la situación, las siguientes imágenes en una parcela de las principales arterias que vertebran el barrio, la calle Monasterio Santo Domingo de Silos en la parte superior, mientras que las imágenes de la parte inferior corresponden a la entrada al barrio por la calle San Lorenzo del Escorial desde el auditorio Miguel Delibes :



Fuente: Elaboración propia





Fuente: PGOU de Valladolid (2012)

#### **4.1 APROXIMACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DE VILLA DEL PRADO AL COMIENZO DE LA SEGUNDA DÉCADA DEL S.XXI**

Aunque no es el acometido principal de este trabajo, queda claro que no se puede concebir un trabajo de estas características sin la inclusión de determinados datos sociodemográficos, los cuales nos permiten acercarnos a la realidad tanto demográfica como social de un prototipo claro de barrio surgido en pleno punto álgido del sector inmobiliario en España.

Si realizamos una sinopsis general antes de profundizar en determinados aspectos y teniendo en cuenta los datos aportados por la estructura demográfica de Valladolid presente en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid del año 2.012, el cual toma como fuente el Padrón de población del Ayuntamiento de Valladolid del año 2012 elaborado por CYLSTAT, Villa del Prado se presenta como un barrio joven, con un bajo índice de envejecimiento respecto al resto de la ciudad de Valladolid (un 11,4% concretamente respecto al 21,4% que presenta el conjunto de la ciudad) La principal razón la encontramos en que, en su gran mayoría, las Viviendas de Protección Oficial han sido ocupadas por matrimonios jóvenes, por lo que el conjunto formado por Villa del Prado – Girón (el estudio se hace conjunto para ambos barrios) presentaba en el año 2012 un índice de juventud del 18% frente al 12,3% del conjunto de Valladolid, uno de los más altos de la ciudad, únicamente superado por otros barrios de también reciente creación como El Peral – Santa Ana o Pinar de Jalón.

Lo que pone de manifiesto el evidente salto generacional entre los nuevos barrios como Villa del Prado y otras zonas claramente envejecidas de la ciudad como las zonas Universidad – Hospital, Plaza Mayor – Santiago, San Miguel – Catedral o Paseo de Zorrilla.

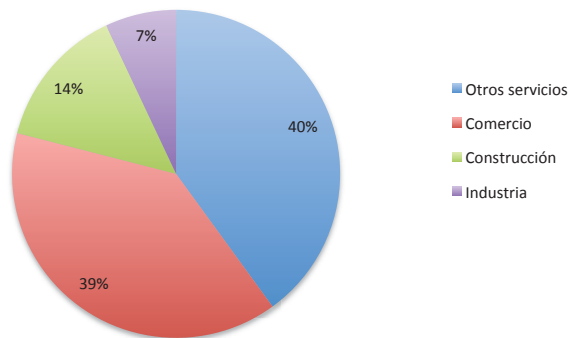
Por su parte, un dato de especial relevancia lo encontramos en el índice de extranjería (población extranjera/población total), ya que es el menor de todos los distritos con únicamente un 1,7% del total frente al 6,4% del conjunto global de Valladolid. Pero este dato no es único de Villa del Prado ya que otros barrios de reciente construcción ya

citados anteriormente cuentan con un índice muy reducido de extranjería igualmente, lo que lleva a deducir que es un denominador común para estos nuevos barrios, teniendo la explicación de esta característica en que los barrios de la primera corona urbana de la ciudad cuentan con una alta densidad urbana, lo que ha llevado a tener un considerable stock de viviendas usadas disponibles a precios asequibles, justamente lo opuesto que en los nuevos barrios como Villa del Prado, en los que el precio de la vivienda a pesar de la crisis del sector sigue siendo elevado, lo que ha favorecido el asentamiento de la mayor parte de la población inmigrante en en la denominada “ciudad tradicional” y no en los barrios de reciente creación.

Por otra parte, otro dato de interés que nos muestra el Padrón del Ayuntamiento de Valladolid, es la composición por hogares según el número de componentes, si la media de la ciudad se encontraba en 2012 en 2,48, el dato para Villa del Prado era de 2,27, uno de los más bajos de todos los distritos y que contrasta con el dato de que los mayores tamaños familiares se sitúen en la periferia de la ciudad, especialmente en los barrios de nueva creación de la zona sur, algo que no es el caso de Villa del Prado, ya que según los datos de la Asociación de Vecinos del barrio, existen un gran número de hogares unifamiliares y de matrimonios jóvenes aún sin descendencia, lo que explica esta determinada coyuntura.

Finalmente, la estructura productiva de Villa del Prado se adecua a las características que presentan los barrios surgidos en la primera década del S.XXI en cualquier área urbana española, donde el sector servicios cobra una importancia muy destacable respecto a cualquier otro sector como bien se muestra en el gráfico adjunto.

**Estructura productiva de Villa del Prado 2012**



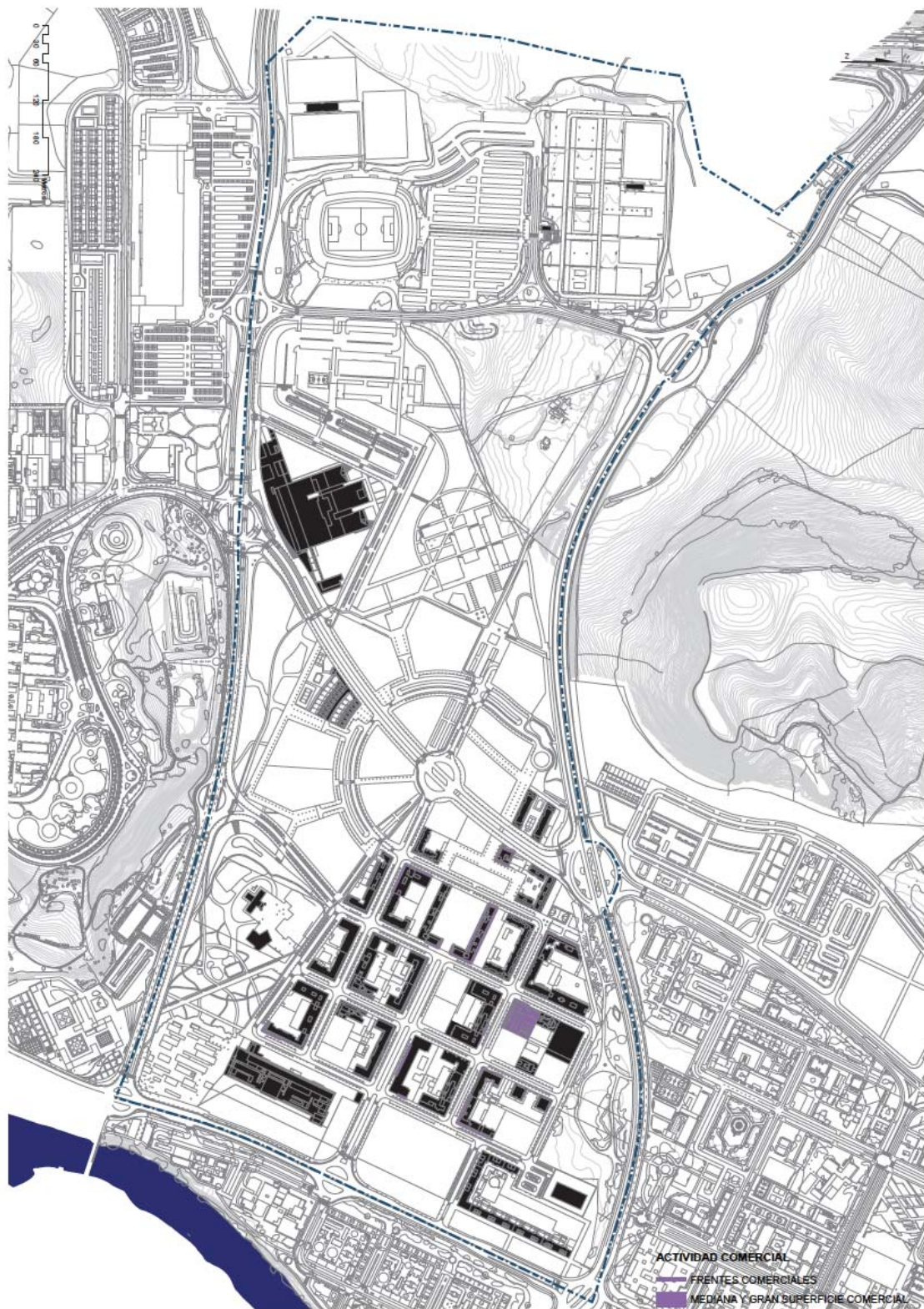
Fuente: Información del PGOU de Valladolid – Revisión de 2012 (Elaboración propia)

## **4.2 LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y LAS INFRAESTRUCTURAS EN VILLA DEL PRADO. LAS DEMANDAS VECINALES: UNA BREVE APROXIMACIÓN A LA SITUACIÓN**

El binomio formado por el comercio – servicios y las necesidades vecinales siempre es un asunto que va intrínsecamente unido en cualquier barrio, y en Villa del Prado esa necesidad se acrecienta por haber sido un barrio que no ha terminado de formarse y al cual le quedan numerosas infraestructuras y servicios que satisfagan las necesidades de numerosos vecinos, por lo tanto las quejas se han convertido en un asunto frecuente que así se hace saber a las instituciones municipales mediante la Asociación de Vecinos y algunas de las demandadas se recogen a continuación en este trabajo recogidas de primera mano.

Comenzando por el tema del comercio, progresivamente se ha ido colmatando de una forma muy paulatina, se sitúa en las principales arterias del barrio, colindantes al punto neurálgico de este, la plaza de Juan Pablo II y sus calles adyacentes como Monasterio Santo Domingo de Silos o Monasterio San Millán de la Cogolla, a día de hoy cuenta con todos los servicios básicos para poder cubrir las necesidades de los vecinos, aunque según indican desde la Asociación de Vecinos ha sido una ardua tarea el poder llegar a la situación actual, ya que se han necesitado varios años para que muchos vecinos hayan visto satisfechas sus necesidades más básicas, especialmente los que habitan en el barrio desde los primeros años de su construcción, es decir, los años 2007 y 2008. Aún así, recalcan, que sigue siendo insuficiente. En el siguiente mapa adjunto se puede observar la actividad comercial de Villa del Prado, en el que se observa como la actividad se centra en las calles ya citadas alrededor de la Plaza Juan Pablo II, y apareciendo como única superficie comercial de mediano o gran tamaño el único supermercado con el que cuenta el barrio, perteneciente a la cadena asturiana Alimerka en la calle Monasterio San Millán de la Cogolla.





Actividad comercial. Fuente: PGOU de Valladolid (2012)

Por su parte, las infraestructuras no están tan bien desarrolladas y suscitan las quejas de los ciudadanos como se señala desde la Asociación de Vecinos. Las últimas quejas y peticiones que se han comunicado al Ayuntamiento son de diversa índole, empezando por la ordenación del barrio, la cual, aseguran, no se pensó y ejecutó su diseño de una forma adecuada, seguido de otros aspectos como la deficiente comunicación del transporte público, que presenta problemas para enlazar otras zonas de la ciudad, especialmente con el nuevo Hospital Río Hortega, además inciden en la falta de marquesinas que protejan a los usuarios ante las inclemencias meteorológicas. La falta de dotaciones deportivas es otra de las máximas demandadas por los vecinos, y se demanda al Ayuntamiento que habilite nuevos espacios deportivos, ya que el barrio acoge a una población mayoritariamente joven que demanda este tipo de instalaciones. La iluminación es otro de los problemas que más preocupa a los vecinos, y es una reivindicación que lleva planteándose desde la llegada de los primeros habitantes a Villa del Prado, demandan que se racionalice la altura del alumbrado, el tipo de luminaria, la orientación y relación con los árboles, lo cual facilitaría una iluminación más correcta. Y finalmente, dos de los aspectos que también han sido propuestos al Ayuntamiento desde la Asociación de Vecinos, son la caída de cascotes y desprendimientos varios en varias manzanas de edificios que llevan soportándose desde hace dos años y que, más allá de lo meramente estético, inciden en que puede ocasionar molestias y perjuicios para el comercio, como así se ha hecho saber desde varios propietarios y trabajadores de los locales. La conservación, protección y divulgación por parte de Ayuntamiento e instituciones de los restos romanos de la “Villa del Prado”, cercanos al Estadio Zorrilla, son otra de las peticiones promulgadas desde la Asociación, ya que señalan que los restos arqueológicos se encuentran olvidados y menospreciados por parte de las administraciones y su revitalización e impulso beneficiaría la actividad del barrio además de un enriquecimiento y protección del Patrimonio Histórico. Finalmente señalan que las demandas expuestas no son utópicas ni conllevan unas inversiones desorbitadas, sino que son fruto de la experiencia de la convivencia cotidiana en el barrio y de las necesidades que los vecinos exponen diariamente.



## 5. ANÁLISIS FOTOGRÁFICO: PRINCIPIO Y FINAL DEL PROCESO DE OCUPACIÓN DE VILLA DEL PRADO

Mediante una secuenciación de diferentes imágenes que se muestran a continuación se va a mostrar el antes y el después en el proceso de urbanización de Villa del Prado, las imágenes en la parte superior muestran el estado de construcción y urbanización de los terrenos tomadas en diferentes años (oscilan entre los años 2003 y 2008), mientras que las de la parte inferior corresponden al estado actual, tomadas en su mayor parte desde una perspectiva, sino igual, prácticamente idéntica. El objetivo de este apartado es poder mostrar con la mayor brevedad posible y de una forma clara el proceso de construcción de elementos característicos del nuevo barrio.

Antes



Después

En el primero de los cuadros se muestran dos imágenes de 2007 del estado de construcción tanto de las Cortes de Castilla y León, uno de los principales equipamientos del nuevo barrio, como del parque lineal adyacente, que se extiende desde las Cortes paralelo a la Avenida del Monasterio Nuestra Señora del Prado y que termina en el auditorio Miguel Delibes, las cuales se contrastan con dos imágenes actuales.

Antes



Después



Por otra parte, el segundo de los cuadros, muestra en la primera foto su parte izquierda, el estado primigenio de la antigua granja “Jose Antonio” en el año 2006, rodeada de maleza, aún sin acometerse ninguna de las obras pertinentes para la creación de la cuña verde, y en la parte trasera la construcción de Villa del Prado en plena ebullición. En la imagen inferior, podemos observar la antigua granja completamente restaurada junto al actual Museo de la Diputación plenamente integrados en el espacio de la cuña verde. En la margen derecha se encuentran dos imágenes hechas desde la misma perspectiva, casi al final de la cuña verde, junto al auditorio Miguel Delibes.

La imagen superior muestra el estado del barrio en el año 2008 aún en plena construcción y con la cuña verde sin concluir, mientras que la imagen inferior muestra el estado actual aportando una sensación de plena homogeneidad que a medida que nos acercamos a la zona residencial desaparece debido a los solares que aún están sin edificar.

Antes



Después



El último de los cuadros comparativos corresponde, en su parte izquierda, con la antigua subestación eléctrica de la Olma al borde de la Avenida de Salamanca (año 2003) actualmente desaparecida, y en su detrimento se encuentra prácticamente concluida la nueva sede de la Agencia Tributaria, que como se ha citado anteriormente, entrará en funcionamiento en Septiembre de 2014. La margen derecha, por su parte, viene a mostrar lo que el primigenio Plan Parcial tenía programado para los solares colindantes a la Calle Monasterio San Lorenzo del Escorial hasta su llegada a los alrededores del auditorio Miguel Delibes, la promoción de viviendas unifamiliares, que finalmente, tras la fallida licitación de parcelas promovida por la Diputación de Valladolid en 2007 y el

estallido de la crisis en el sector inmobiliario y de la economía en general, frenó dichas aspiraciones, quedándose las viviendas de la imagen como las únicas de su tipología construídas de todo el Plan Parcial en la actualidad, lo que aporta una sensación de vacío que con el tiempo se esperará subsanar.

*Fuente: Fotos del proceso de formación del barrio proporcionadas por Basilio Calderón Calderón. Catedrático acreditado de Geografía Humana de la Universidad de Valladolid.*

*Fotos de la situación actual de elaboración propia.*

## 6 . CONCLUSIONES

La realización de este trabajo responde a la necesidad de mostrar una tipología definida de barrio surgida en pleno auge del sector inmobiliario en España, de analizar como la quiebra de un modelo ha repercutido de manera directa en la ocupación de Villa del Prado, en este caso, y su actual imagen.

Lo que se pone de manifiesto tras realizar este estudio es que el punto de inflexión en el destino de Villa del Prado hay que buscarlo en el año 2007, tras la fallida subasta por falta de licitadores de las 11 parcelas puestas en venta por la Diputación de Valladolid, el destino del nuevo barrio, unido al desplome del negocio inmobiliario y la crisis económica, creó una coyuntura de diversos factores que ha derivado en la situación actual, dejando una imagen de nuevo barrio sin concluir y colmatado a la mitad aproximadamente de lo proyectado en el Plan Parcial, ya no solo en materia edificatoria, sino poblacional. A día de hoy, dichas parcelas siguen formando parte del patrimonio público de suelo de la Diputación de Valladolid, pero la situación sigue siendo verdaderamente complicada para el negocio inmobiliario, y la colmatación total del barrio se presenta como una utopía, al menos a corto o medio plazo.

Ante esta situación se podrían sacar algunas conclusiones que podrían haber dado salida a la numerosa vivienda libre que presenta el barrio, pero desde el inicio de la crisis el precio de la vivienda apenas ha disminuído, lo que unido a la pérdida de solvencia económica de la clase media, destinataria de este tipo de vivienda, ha hecho que el número de viviendas vendidas en los últimos años haya alcanzado niveles irrisorios. Quizás se deberían haber dado mayores facilidades a la hora de adquirir una vivienda por parte de promotoras o entidades bancarias, pero lo que se pone de manifiesto de una forma realmente clara es que cuando la coyuntura no es favorable y no se le puede sacar el mayor beneficio económico a una determinada actividad no interesa hacer las cosas de otra manera que no sea, por así decirlo, la establecida.

El futuro más cercano de Villa del Prado no pasa ahora mismo por su colmatación en materia de vivienda, puesto que ni siquiera se han completado las edificaciones ya construídas y queda mucho para que eso se cumpla si es que alguna vez sucede así ya que la ocupación actual está cercana al 60%, tal y como informaron desde la Asociación de Vecinos del barrio, por lo tanto los intereses por parte de los poderes públicos se centran actualmente en que terminen de construirse los equipamientos previstos como es el caso de la Ciudad de la Justicia, el proyecto más ambicioso de todos los planteados, que en este caso si colmataría lo previsto en el Plan Parcial y concluiría con la primigenia idea de crear el mayor distrito institucional de administración pública de Castilla y León. Cuando esto se haga realidad de aquí a unos años y si la coyuntura ha mejorado tanto en el sector inmobiliario como en el económico en general, la situación de Villa del Prado podría de nuevo cambiar y generar una nueva imagen de la que en su día se planteó, es decir, una nueva oportunidad para hacer las cosas con un mayor criterio y crear un barrio pionero en muchos aspectos debido a las numerosas posibilidades que presenta este espacio dada la nueva centralidad que proyecta y su estratégica localización geográfica dentro de la ciudad de Valladolid, tal y como se planteó años atrás, terminando finalmente en un barrio más surgido al amparo del auge del ladrillo sin ningún atractivo mayor a otros muchos surgidos, ya no solo en la ciudad de Valladolid, sino en todo el territorio español. Por otro lado, las premisas en las que se basa el urbanismo sostenible del S.XXI pasan por nuevos espacios de centralidad donde el ciudadano tenga todo el protagonismo, no quede supeditado a trabas urbanísticas y pueda desarrollar su vida cotidiana en un espacio donde sus necesidades se vean cubiertas en relación a la existencia de infraestructuras que satisfagan sus necesidades. Villa del Prado nació con todas estas premisas adaptadas a su trazado, la teoría la tenía muy bien aprendida pero finalmente la mayoría de sus puntos fuertes se fueron diluyendo debido a diversas razones y la práctica quedó a medio camino de sus propósitos. Cuando el mercado inmobiliario y la economía conozcan otros tiempos de bonanza Villa de Prado tendrá una nueva oportunidad de completar lo que un día se quedó por el camino, sólo queda esperar que los errores que en su día se cometieron y que tienen su impronta en el presente, tal y como se ha detallado anteriormente en el apartado de las demandas vecinales, no vuelvan a aparecer y exista una nueva forma de



hacer las cosas en el sector inmobiliario, donde las premisas del urbanismo sostenible verdaderamente se cumplan y no se conviertan en conceptos puramente utópicos a la sombra de otro tipo de intereses que desde luego no beneficiarán a lo que serán los nuevos espacios urbanos del futuro.



## 7 . BIBLIOGRAFÍA

CALDERÓN CALDERÓN, B. y DELGADO URRECHO, J.M., *Conocer la Huerta del Rey. Una periferia residencial en la ciudad de Valladolid*, Ayuntamiento de Valladolid, 1993

GIGOSOS, P. y SARAVIA, M., *Arquitectura y Urbanismo de Valladolid en el S.XX*. Valladolid: Ateneo de Valladolid, 1997

CALDERÓN CALDERÓN, B. y GARCÍA CUESTA, J.L ., *El plan parcial Villa del Prado – Sector 18 del PGOU 1.997 de Valladolid*, Universidad de Valladolid, Mayo de 2012

GRIEDER GROFLIN, U., *Segundo año de vigencia del Plan General de 2.004: Su planeamiento parcial, la actividad constructiva*, Ayuntamiento de Valladolid, 2005

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALLADOLID., *El plan parcial Villa del Prado*, Diputación de Valladolid, 13 de Junio de 2001

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALLADOLID; Ayuntamiento de Valladolid, 2012

VIVA (Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid)

Ayuntamiento de Valladolid ([www.ava.es](http://www.ava.es))

El Norte de Castilla ([www.elnortedecastilla.es](http://www.elnortedecastilla.es))

Asociación de Vecinos de Villa del Prado ( [www.vecinosvalladolid.org](http://www.vecinosvalladolid.org))