

La destrucción de la ciudad tradicional y la apropiación selectiva de la periferia: Dos procesos clave en el desarrollo de la ciudad de Valladolid

BASILIO CALDERÓN CALDERÓN
Universidad de Valladolid

El crecimiento de las ciudades españolas desde finales de los años cincuenta ha revestido caracteres ciertamente singulares, cuya génesis, en absoluto casual, puede relacionarse bien sea de forma directa o indirecta, con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Y ello en dos grandes etapas perfectamente delimitadas por tres hitos en el desarrollo normativo de la segunda mitad del presente siglo: la ley de 12 de Mayo de 1956 —BOE 14 de Mayo— sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, La ley 19/1975 de 2 de Mayo de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana —BOE de 5 de Mayo—, y la Ley 8/90 de 25 de Julio de 1990 —BOE de 27 de Julio 1990— de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Dos reformas que, vistas las insuficiencias de la primera de las leyes citadas, han tratado de corregir los desequilibrios que el Mercado inmobiliario ha venido generando, tanto en el planeamiento como en la construcción de vivienda en las ciudades españolas. Pese a las diferencias en las condiciones económico sociales de cada uno de los dos períodos, son comunes a ambos dos procesos a los que cabe atribuir gran parte de la responsabilidad en lo que a la transformación de las ciudades españolas respecta: la apropiación selectiva de las periferias urbanas y la destrucción —a menudo etiquetada como remodelado o rehabilitación— de la Ciudad Tradicional.

Estos procesos, en absoluto desconocidos en etapas previas del proceso de desarrollo urbano contemporáneo en España, encuentran en los últimos años su máxima expresión, en gran parte por las múltiples fisuras de la Ley, y en parte también por las dificultades —técnicas o políticas— para llevar a cabo una adecuada aplicación de la misma; y si no cabe duda alguna de su incidencia en otras ciudades españolas, adquieren en Valladolid, a nuestro juicio, caracteres modélicos.

1. EL REMODELADO DE LA CIUDAD TRADICIONAL: UN PERMANENTE Y SELECTIVO PROCESO DE DESTRUCCIÓN Y TRANSFORMACIÓN FUNCIONAL

Avanzada la década de los años sesenta, cuando se elabora y aprueba por fin, siguiendo el correspondiente mandato legal, el Plan General de Ordenación Comarcal, se habían iniciado ya en la ciudad de Valladolid una serie de procesos, en cierta medida irreversibles, que el propio Plan General se encargará de consagrar. Por una parte, ante la creciente demanda de vivienda y por ende de nuevo suelo urbano, se habían perpetuado algunas prácticas en contra del planeamiento teóricamente vigente, desarrolladas por la iniciativa oficial, y consistentes en la construcción de Grupos de Viviendas sobre suelo reservado para otros usos: a tal fin, no sólo se alteraron aquellos que estaban previstos en el Plan de Urbanización de Valladolid del año 1938 —también conocido como Plan Cort—, sino que fue preciso modificar un considerable número de alineaciones con el único objeto de insertar en el tejido urbano las nuevas promociones de vivienda, tanto oficial como privada, en incluso de suelo industrial¹. Por otra parte, y ya fuese por simple desconocimiento o interesada ignorancia, se continuará utilizando el recurso de las Ordenanzas de Edificación de 1945, en las que la altura de la edificación se regulaba en función del ancho de la calle, como procedimiento para hacer más rentables las promociones y pese a que ello implicaba la destrucción de una porción nada desdeñable de la ciudad tradicional.

El Plan General de Ordenación Comarcal del año 1970 era, como el resto de los planes surgidos al amparo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1956 un plan de asignación de actividades, sustentando todas las propuestas en unas proyecciones demográficas desmesuradas y en un sobredimensionamiento de las grandes infraestructuras; se trataba en suma de un Plan de Desarrollo urbano, antes que un Plan de Ordenación Urbana, o lo que es lo mismo, un plan de pronóstico y distribución de usos del suelo apoyado en modelos formales y abstractos de Estructura². Paradójicamente, la estrategia del desarrollo de las ciudades quedó en manos de la iniciativa privada —con el alto riesgo que ello implicaba—, reservándose la iniciativa pública tan sólo para la actuación sobre los Sistemas Generales, operaciones estas que, al no realizarse, como sucede por ejemplo con las sobredimensionadas redes viarias, dejaban a las nuevas áreas urbanas sin la necesaria conexión, lo que desembocó, inevitablemente, en un tipo de crecimiento caótico e incontrolado.

Lamentablemente, el Plan General, un instrumento de planeamiento *brutal e indiferenciado* con el que la ciudad estuvo gobernada hasta principios de la década de los años ochenta, llegaba demasiado tarde³. Las determinaciones en él contenidas orientaban tal intervención en forma singular, toda vez que se concedía una edificabilidad a todas luces desmesurada — $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ — para áreas ya consolidadas por

¹ CALDERÓN, B.: *El crecimiento urbano de Valladolid*. Cuadernos Vallisoletanos. Valladolid, 1988. 30 pp.

² Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo: *Las nuevas áreas residenciales en la formación de la ciudad. Materiales de reflexión para su definición por el planeamiento*. Instituto del Territorio y Urbanismo, Madrid 1986, 174 pp. Cf. pp. 22.

³ SOLA, M. y PARCERISA, J.: «Forma urbana y planeamiento urbanístico en siete capitales españolas». *Estudios Territoriales*, n.º 24/1987, pp. 33-52.

la edificación; en cambio resultaba enteramente apropiada para los intereses de la pequeña promoción inmobiliaria local, máxime si tenemos en cuenta que, para las áreas de nueva urbanización se establecía una limitación de 70 viviendas/ha, previa la elaboración del correspondiente Plan Parcial, hecho que sin duda contribuyó a desanimar a las débilmente capitalizadas empresas de construcción y promotoras locales. Por esta causa y una vez agotado el proceso de ocupación de solares entre medianerías, así como de los restos de suelo intersticial existente en la ciudad, el desarrollo de la misma se llevó a cabo, en parte, sobre suelo ya urbanizado merced a la destrucción del viejo caserío y su sustitución por otro de mayor altura y volumen. Buena muestra de ello lo constituye el hecho de que, entre los años 1970 y 1974 se concedan un total de 484 licencias de derribo, equivalentes a 2.000 viviendas, que serán reemplazadas por 9.800 nuevas viviendas y oficinas, cifra esta que representa nada menos que el 63 por 100 de la construcción total de viviendas en el municipio en el citado período⁴. En alguna medida, y al menos desde la óptica del promotor inmobiliario, el proceso puede considerarse lógico, máxime si tenemos en cuenta la entidad de los diferentes aprovechamientos posibles en el conjunto de la ciudad.

Bien puede señalarse por todo ello que, durante los años inmediatamente posteriores a la aprobación del Plan General Comarcal de 1970 se estaba procediendo a la creación de una nueva ciudad sobre las *ruinas* de la antigua; una operación que fue posible merced a la sustitución progresiva de una porción nada desdeñable de su patrimonio edificado sin tener en consideración su estado o valor histórico y monumental. Su Ciudad Tradicional, es decir aquello que convencionalmente se conoce como *Casco Histórico* verá por tanto profundamente alterada la estructura de su viario, se densificará y sufrirá al tiempo un agudo proceso de sustitución de usos y grupos sociales en favor de quien, por poseer mayores recursos, no dudan en «... apropiarse de los valores de centralidad del casco»⁵.

Además de la multitud de operaciones de pequeña escala, dispersas en el interior de la ciudad tradicional, con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General Comarcal de 1970 se aprueban definitivamente los planes de reforma de *La Antigua* —año 1970— y *San Nicolás* —año 1972—, dos ambiciosos proyectos de iniciativa municipal, muy contestados y por ende de larga tramitación con los que, so pretexto de los innegables beneficios que para el tráfico representaban, se procederá, de hecho, a la sustitución prácticamente total del caserío tradicional en ambos sectores. Entre 1972 y 1976 se derriban en el antiguo barrio judío —San Nicolás— aproximadamente 40 edificios que serán sustituidos por otros de mayor altura y muy diferente contenido social⁶. Por lo que respecta a los alrededores de la iglesia de Nuestra Señora de La Antigua, los intentos de reforma se remontan al Plan de Urbanización de Valladolid del año 1938, teniendo continuidad en el Plan de Reforma de Alineaciones de 1950 así como a sendos proyectos de los años 1964 y 1966, proyectos que

⁴ Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y Comarca. Mecanografiado. Documento n. 27, pp. 11.

⁵ Revisión y adaptación... *Op. Cit.* Documento n. 27, pp. 6.

⁶ La aprobación inicial del proyecto de reforma de los alrededores de la Iglesia de San Nicolás data del 30-9-1970; la aprobación provisional del 29-11-1970, siendo denegado el 31 de mayo de 1971. Tras el correspondiente Recurso de Reposición será aprobado definitivamente el 24 de Febrero de 1972, introduciéndose en él alguna pequeña modificación. *Revisión y Adaptación... Op. Cit.* Doc. n. 27.

fueron denegados en su momento, si bien el último de ellos, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo, será revisado aprobándose su avance por el citado organismo —con las modificaciones de rigor— el 27 de Octubre de 1970. En los dos proyectos de contenido específico señalados, las nuevas alineaciones definen una trama viaria que permitía una rápida transformación de ambos sectores mediante la simple aplicación de una Ordenación de Edificaciones que, como ya se ha señalado, concedían aprovechamientos intensivos partiendo de la anchura de las calles⁷.

No puede por tanto sorprender que los planes parciales aprobados hasta 1976 fueran escasos, y ello no tanto por falta de suelo urbanizable —previsto de forma harto generosa en el plan de Ordenación de 1970—, como por el manifiesto desinterés de la promoción inmobiliaria local; y es que, como señala el arquitecto José M.^a Fraile Galán «... *al promotor normal le es mucho más cómodo comprar y derribar dos casitas antiguas —a ser posible con amplio jardín—, sobre cuyo solar se le permite hacer cincuenta viviendas, que tener que generar nuevo suelo urbano. Por tanto, mientras queden casitas antiguas que derribar y Ordenanzas que permitan cambiarlas con monstruos mucho más voluminosos, seguiremos sin acometer en serio el lógico ensanche mediante planes parciales, urbanizaciones de baja calidad, etc...*»⁸.

El desarrollo de iniciativas urbanizadoras como las apuntadas —planes parciales de San Nicolás y la Antigua— que irrumpen de forma traumática en una parte del tejido urbano heredado, sumadas a otras de carácter individual, aportan la mayor parte de las viviendas construidas hasta bien entrada la década de los años setenta, acogidas a alguno de los diversos y sucesivos regímenes de protección a la vivienda⁹.

Una muestra de la entidad de este fenómeno puede ser el hecho de que frente a las 210 viviendas construidas entre los años 1941 y 1960 dentro del recinto de la Ciudad Histórica, en la década de los años sesenta se construyen 1.406, elevándose esta cifra en el siguiente decenio hasta un total de 1.501 viviendas. Lo edificado en ambas décadas representa más de un 75 por ciento del total de viviendas de este sector al inicio del decenio de los sesenta, lo que da idea suficiente de la entidad de este proceso.

En cierta medida este conjunto de intervenciones en la Ciudad Tradicional bien pueden considerarse como la solución de continuidad con las grandes operaciones inmobiliarias de promoción oficial y privada de los años cincuenta y sesenta; inauguran, al tiempo, un procedimiento que, con diversos matices, define el *modus operandi* de la promoción inmobiliaria en la ciudad de Valladolid durante gran parte de los años ochenta. Y ello pese a que la Revisión y adaptación del P.G.O.U. de Valladolid de 1984 incorporaba mecanismos que, por vez primera, permitían la intervención en el tejido de la ciudad tradicional sin que ello comportase necesariamente la alteración del mismo y la destrucción de su caserío¹⁰.

⁷ Revisión y Adaptación... *Op. Cit.* Documento n. 27, pp. 6.

⁸ El Norte de Castilla, 25 de febrero de 1977.

⁹ Revisión y adaptación... *Op. Cit.* Documento n.º 27, pp. 7.

¹⁰ En la Memoria de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid se fijan como objetivos de la misma y entre otros, detener el proceso de destrucción de la ciudad heredada y dotar a la ciudad de documentos de ordenación urbana precisos y actualizados. Ni uno ni otro objetivo ha sido alcanzado. Asimismo en el capítulo IV de la citada memoria se desarrollan los criterios y objetivos que deberían orientar y ser materializados en las propuestas del Plan General, mereciendo especial atención, a los efectos que nos ocupa: el desplazar los usos terciarios fuera del núcleo central

CUADRO 1

NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN LA FECHA DE CONSTRUCCIÓN Y LOCALIZACIÓN						
Sector de la ciudad	A	B	C	D	E	Total
Ciudad histórica	3.336	345	210	1.406	1.501	6.858
Ampliación Siglo XIX	1.669	259	406	2.406	1.117	5.857
Rondilla-Hospital	1.554	90	2.054	9.144	3.241	16.053
Pólvora-Circular	2.798	649	684	6.792	2.775	13.698
Zorrilla	1.533	240	3.325	4.588	848	10.534
Huerta Rey Eyries	0	0	0	222	4.330	4.552
Norte	563	338	1.309	1.686	390	4.286
Este	1.971	704	544	11.324	5.526	20.069
Sur	1.407	116	66	884	898	3.371
Oeste	490	78	1.596	1.458	991	4.613
Periurbano	1.307	0	53	5	5	1.370
Núcleos exteriores	431	3	114	58	6	612
TOTAL	17.059	2.822	10.361	39.943	21.688	91.873
A: Viviendas construidas antes de 1900						
B: Viviendas construidas de 1900 a 1940						
C: Viviendas construidas de 1941 a 1960						
D: Viviendas construidas de 1961 a 1970						
E: Viviendas construidas de 1971 a 1980						

Lamentablemente la inexistencia de un adecuado instrumento de planeamiento —Plan Especial del Casco Histórico— y las actuaciones desarrolladas al amparo del Decreto 2329/1983, unido a la singular coyuntura económica de la segunda mitad de los años ochenta y a la existencia de una demanda todavía insatisfecha de viviendas de calidad en el Centro de la ciudad, constituyen factores explicativos del grado de transformación morfológica y funcional del mismo¹¹; una transformación quizá menos evidente que la de décadas anteriores, pero no por ello menos agresiva en la que son constantes: la sustitución, por medio del mecanismo de los precios de la vivienda, de grupos sociales de rentas bajas y actividades tradicionales poco especializadas —comercio y servicios— por otros de mayores rentas, acomodados ahora en viviendas de lujo que comparten espacio con un comercio y servicios personales y profesionales sumamente cualificados y especializados. A ello hay que añadir la frecuente introducción de tipologías edificatorias extrañas a la ciudad tradicional, la generalización de los aprovechamientos bajo cubierta —sotabanco— con el consiguiente incremento de la densidad de los inmuebles, y la modificación de la estructura del tejido urbano tradicional por alteración sustancial del parcelario del mismo ya sea segregando o agrupando parcelas para un mejor aprovechamiento de las mismas¹².

Es cierto, no obstante, que los procesos de intervención en el Centro Histórico, al uso en la segunda mitad de los años ochenta, no tienen el significado que tuvieron en el pasado inmediato; la intervención se hace, o bien más selectiva, acentuándose el diferencial de calidad, o bien se dirige hacia los *bordes* de la Ciudad Tradicional con el objeto de construir previa demolición de aquellos inmuebles que quedaron fuera de la ambiciosa catalogación realizada como paso previo a la redacción del Plan Especial del Casco Histórico.

La singular coyuntura del mercado inmobiliario durante la segunda mitad de los años ochenta no habría hecho sino acentuar el proceso; se incrementa el número de licencias de obra concedidas para este sector de la ciudad iniciándose una febril actividad constructiva que ha permitido recomponer parte del muy deteriorado case-río de la ciudad tradicional, en especial el de sus márgenes, dado su avanzado estado

y la redistribución de los usos residenciales e industriales atenuando las acumulaciones de usos excesivos. MARTÍN SÁNCHEZ, V. «Desarrollo del planeamiento urbano de Valladolid». En. Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valladolid. *Jornadas sobre Valladolid: urbanismo y vivienda hoy*. Valladolid 1989, pp. 11-17.

¹¹ El Real Decreto 2329/1983 y la Orden de 21 de noviembre de 1983, instrumentos inicialmente previstos para atender a las necesidades de rehabilitación integral de edificios de singular interés histórico artístico o ambiental acaban convirtiéndose en el soporte legal para operaciones inmobiliarias generadoras de grandes beneficios merced a la rehabilitación de edificios para su venta libre a precios de mercado. Esta impresentable fisura legal será parcialmente sellada gracias al Real Decreto 1494/1987 ya que a partir de su promulgación se primarán las rentas bajas equiparando los baremos al uso a los habitantes para viviendas de protección oficial. En lo que a la ciudad de Valladolid respecta era ya demasiado tarde; gran parte del mal ya había sido hecho o estaba aprobada su realización.

¹² SÁINZ GUERRA, J. L.: «El plan General 4 años después: análisis y resultados». En. Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valladolid. *Jornadas sobre Valladolid: urbanismo y vivienda hoy*. Valladolid 1989, pp. 147-152.

de deterioro¹³; a cambio se ha acentuado la presión sobre una red viaria y unas infraestructuras y equipamientos insuficientes, se han multiplicado los problemas de tráfico, y se han incrementado los precios de la vivienda hasta el punto de ser un factor clave en los cambios que desde una perspectiva demográfica y funcional han afectado a este sector.

El ritmo de transformación, relativamente paralizado en los años inmediatamente anteriores a la aprobación del Plan General de 1984, se mantiene constantemente elevado en la segunda mitad de la década de los años ochenta; el número de licencias dentro del ámbito espacial del *non nato* Plan Especial del Casco Histórico —una porción de las cuales se solicita de forma expresa como licencia de rehabilitación— en los años que median entre 1985 y 1990 se eleva a 156 que representan el 28 por 100 del total, hecho que manifiesta de modo fehaciente la singular atención que recibe el Centro de la ciudad por parte de la promoción inmobiliaria en la segunda mitad de los años ochenta. No obstante, traducidas estas licencias en número de viviendas —más de 1.300— su importancia queda enmascarada ante las proporciones que alcanza la construcción de viviendas en los planes parciales anteriores al actual Plan General de 1984 —4.551 viviendas, equivalentes al 46,9 por 100 del total del periodo— y, aunque en menor medida, en Suelo Urbano —1939 viviendas que representan el 20 por 100— o en las Áreas de Intervención un —1.678 viviendas o lo que es lo mismo, un 17,3 por 100—.

2. LAS GRANDES PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE LOS AÑOS OCHENTA: UNA APROPIACIÓN SELECTIVA DE LA PERIFERIA URBANA DE VALLADOLID

No toda la promoción inmobiliaria de estos últimos años tiene como objetivo la sobreexplotación del Centro de la ciudad; las crecientes dificultades para adquirir suelo en condiciones idóneas, dadas las condiciones políticas y técnicas de finales de los años setenta —transición política, reforma de la Ley del Suelo, inicio de los estudios para la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. y la suspensión de licencias— así como el progresivo encarecimiento del mismo, derivará en la aparición de algunos síntomas que ponen en evidencia un cierto —y más tarde veremos que coyuntural— agotamiento del proceso. A cambio, pasa a ser notoria una nueva estrategia por parte de la promoción inmobiliaria, que centrará entonces sus esfuerzos en la adquisición de suelo periférico y en la formulación de nuevos planes parciales, alguno de los cuales, por su desmesurado tamaño, hipotecaba el futuro crecimiento de

¹³ En el mes de abril de 1988 el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid notifica a la prensa local la existencia de aproximadamente 70 viviendas en estado de ruina inminente, de las que tan sólo una pequeña porción ya habían sido declaradas como tales. En esa misma fecha se estaba tramitando el expediente de otras 94 viviendas «... que podrían ser declaradas como ruinas normales». *En Norte de Castilla*, Martes, 26 de abril de 1988, p. 5.

¹⁴ Las viviendas corresponden a las Áreas de Intervención: Belén-Pilarica, Barrio España, Pajarillos-Las Flores, San Adrián-Las Villas, La farola, El Torreón, San Nicolás, y a las Áreas de 38-2 Pinar, 59 Vegafría, 68 Delicias, 11 J de Austria, 90 Pilarica, 41-1 Arco de Ladrillo, 47 La Rondilla, 34 Curtidores, 123 Adulce, 30 la Victoria, 102 Pajarillos, 33 San Ignacio, 7 Hemalosa y 35 P. Zorrilla. Información sobre la actividad constructiva en Valladolid proporcionada por Dña. Ula Grieder, geógrafa, técnico del Departamento de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.

Valladolid. En cierta medida se estaban aprovechando las vestajosas condiciones del ineficaz Plan General de Ordenación Urbana de 1970, antes de su inmediata reforma, para crear grandes *reservas* de suelo en unas condiciones políticas y sociales todavía favorables a este agente de transformación urbana ¹⁵.

Entre los años 1975 y 1980 se promueven 15 Planes Parciales y tres modificaciones del Plan General, siendo aprobados tan sólo seis planes parciales con una superficie total de 382 has previstas para construir 18.467 viviendas y acoger a más de 70.000 habitantes, al tiempo que se deniegan dos de las tres modificaciones del Plan General ¹⁶. Asimismo, al finalizar el decenio se encontraba en fase de negociación con el Ayuntamiento tres planes parciales: *Rivera de Castilla*, con capacidad para 1.268 habitantes, Covaresa con 12.444 viviendas y 63.000 habitantes y *La Victoria* con 1.697 viviendas, encontrándose en diversa situación administrativa o ya denegados los seis restantes ¹⁷.

El inicio de la gestión democrática en los ayuntamientos, con el lógico y esperado cambio de intereses y objetivos, se acompañó de una revisión de los planes parciales aprobados, aplicándose, asimismo, criterios restrictivos sobre la aprobación de otros nuevos, tendentes a mejorar las aportaciones de suelo proyectadas, el diseño, e incluso las condiciones de los sectores colindantes ¹⁸. A tal fin, la negociación de los planes, la compra y permuta de terrenos y los pactos con los propietarios, unido a la suspensión preventiva de licencias —salvo en los casos de rehabilitación y reconstrucción de edificios—, permitió impulsar, dando cumplimiento a lo dispuesto en la ley del Suelo, el proceso de formación del Patrimonio Municipal de Suelo, destinado inicialmente a la resolución de diversos problemas urgentes tales como la construcción de centros educativos, zonas verdes y deportivas, así como la salvaguardia del patrimonio edificado ¹⁹.

Los ambiciosos planes parciales tramitados en los últimos años de la década de los años setenta, planes que podemos considerar sorprendentes por realizarse en un contexto económico nada favorable, dada la incidencia de la crisis y la lógica contracción de la demanda de vivienda, fueron, en parte, asumidos por el reformado

¹⁵ La ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 12 de Mayo de 1956 será reformada mediante ley de 2 de Mayo de 1975. Texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril.

¹⁶ En 1977 se aprueba el plan parcial Parquesol —12.000 viv.—, en 1978 se aprueban los planes parciales de *Insonusa* —830 viv.— y de *HH. Escuelas Cristianas* —715 viv.—. Por último, en 1979 se aprueban dos planes más: *Sadeco* —504 viv.— y *Soto de Medinilla* —818 viv.—; a ellos habría que añadir una reforma del Plan Parcial *Huerta del Rey* (2.^a fase) con 3.600 nuevas viviendas. Revisión... *Op. Cit.* Doc. n. 27.

¹⁷ En 1980 se encontraba en proyecto el Plan Parcial *Diputación Provincial*, cuya ejecución ha sido sistemáticamente solicitada por los diversos equipos de gobierno del citado organismo. Se habían suspendido en 1978 y 1979 respectivamente y tras ser aprobados, los planes de Chomón en el que se había previsto la construcción de 8.639 viviendas y *Parque Alameda* con capacidad para 400 viviendas. En Tramitación se hallaba el plan parcial *Nueva Villa* previsto para 1.120 viviendas, se había denegado el plan parcial *La Overuela*, con capacidad para 400 viviendas, y no había resolución para el plan parcial de la *C.N.-620, km 123,5*. Revisión y Adaptación... *Op. Cit.* Documento n. 27.

¹⁸ *Tres años de urbanismo*. Valladolid, Revista Informativa Municipal, mayo 1982, n. 4, pp. 5.

¹⁹ Entre 1976 y 1978 fueron adquiridos a diferentes propietarios —de entre los que sobresale la Iglesia, y con el objeto de satisfacer determinadas necesidades urbanas y ciudadanas algo más de 33 has, destinadas a completar los equipamientos educativos y sociales tanto de los barrios ya consolidados —Rondilla, San Isidro, etc... como de sectores en período de expansión —Huerta del rey, Parque Arturo León, etc...— Revisión y Adaptación... *Op. Cit.* Documento n. 27.

Plan General, previa la introducción en ellos de diversos cambios y *recortes* orientados a reducir la densidad edificatoria e incrementar la superficie destinada a equipamiento en general. Un buen ejemplo de este fenómeno lo constituye el plan parcial *Covaresa*, plan promovido por una asociación —Constructores Vallisoletanos Reunidos, S.A.—, formada con el objeto de promover suelo y reservarlo para su futura urbanización; concebido inicialmente en 1978 para 12.444 viviendas sobre un total de 204 has, quedó reducido a tan sólo 65 has, cuando el pleno de la Corporación Municipal acordó someter a información pública el avance del mismo; en ellas se preveía la construcción de 904 viviendas unifamiliares y 1995 plurifamiliares, cifra muy alejada de la inicial y que equivale a una densidad bruta de 44,6 viv./ha y una edificabilidad de 0,566 m³/m². Su ocupación no será inmediata —las primeras licencias datan del año 1988— tanto por problemas de índole técnica o administrativa como por la difícil promoción de esta urbanización residencial, mal comunicada y en la que el precio de la vivienda constituye un evidente factor de segregación; iniciada ya la década de los años noventa, y con una gran parte de la urbanización completada, tan sólo han sido ocupadas algunas decenas de viviendas²⁰.

A finales de los años ochenta los planes parciales elevaban a 29.066 el total de viviendas de futura construcción, distribuidas del siguiente modo: *Parquesol* —11.837 viviendas—, *Villas Norte* —568—, *Paula López* —959—, *Valparaíso* —344—, *Parque Alameda* —2370—, *Covaresa* —2899—, *La Florida* —1875—, *Insonusa* —830—, *La Maruquesa* —129—, *La Victoria* —1697—, *Ribera de Castilla* —500—, *Soto de Rondilla* —619—, *El Palero* —506—, *Villa del Prado* —3530—, *Sadeco* —403—. En la localización de la mayor parte de estos planes parciales pueden advertirse alguno de los rasgos esenciales del crecimiento de Valladolid en los años ochenta. Junta a la consolidación del Oeste de la ciudad como área de expansión puesta de manifiesto en el número y entidad de las operaciones propuestas o en pleno desarrollo —2.^a fase de *Huerta del Rey*, *Plan Parcial H.H. Escuelas Cristianas*, *Insonusa* o *Parquesol*—, se advierte también una cierta preferencia por el Sur —*Covaresa*, *Chomón*, *San Adrián Sur*, *Parque Alameda*—, preferencia que responde, todavía, a las directrices recogidas en el plan general de 1970 y a la toma de posición de signo netamente especulativo —compra de suelo y propuesta de urbanización— por parte de los propietarios y promotores locales e incluso, y sorprendentemente, por el Norte —*La Overuela*, *Soto de Medinilla* y *Ribera de Castilla*—, pese a ser un sector muy poco atractivo, deficientemente integrado en la ciudad y seriamente condicionado por la entidad y característica de la industria allí asentada; una actividad que, por su importancia y peculiares estrategias de localización, ha condicionado no pocos aspectos del reciente desarrollo urbano de Valladolid.

Valladolid, enero 1991

²⁰ *Información Municipal*. Valladolid. Revista Informativa Municipal, agosto 1985, n. 19, pp. 6.

BIBLIOGRAFÍA

- ALCAIDE, C.: «La rehabilitación en España hoy y perspectivas de futuro». *Situación*, Revista de Economía del BBV. 1988/2, pp. 124-139.
- CALDERÓN, B.: «El crecimiento urbano de Valladolid». *Cuadernos Vallisoletanos*. Valladolid 1988. 30 pp.
- MARTÍN SÁNCHEZ, V.: *Desarrollo del planeamiento urbano de Valladolid*. En Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valladolid. Jornadas sobre Valladolid: urbanismo y vivienda hoy. Valladolid 1989, pp. 11-17.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO. *Las nuevas áreas residenciales en la formación de la ciudad. Materiales de reflexión para su definición por el planeamiento*. Instituto del Territorio y Urbanismo, Madrid 1986, 174 pp.
- REVISIÓN Y ADAPTACIÓN del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Mecanografiado. Documento n. 27, pp. 11.
- SÁINZ GUERRA, J. L.: *El plan General 4 años después: análisis y resultados*. En Cámara Oficial de la Propiedad urbana de Valladolid. Jornadas sobre Valladolid: urbanismo y vivienda hoy. Valladolid 1989, pp. 147-152.
- SOLA, M. y PARCERISA, J.: «Forma urbana y planeamiento urbanístico en siete capitales españolas». *Estudios Territoriales*, n. 24/1987, pp. 33-52.