

VIII Congreso ISUF-H Valencia | 2-5 octubre 2024

FORMAS URBANAS DIVERSAS PARA ESPACIOS EN RECOMPOSICIÓN

<https://doi.org/10.4995/ISUFh2024.2024.17545>

ENTRE EL BLOQUE ABIERTO Y LA MANZANA CERRADA: MORFOLOGÍAS RESIDENCIALES EN LA PERIFERIA CONTEMPORÁNEA. EL CASO DE PARQUESOL (VALLADOLID)

FROM THE ROW TO THE BLOCK: RESIDENTIAL MORPHOLOGIES ON THE CONTEMPORARY PERIPHERY. THE CASE OF PARQUESOL (VALLADOLID)

Alejandro G. Leaniz Peña

Universidad de Valladolid, España

alejandro.garcia-leaniz@uva.es

Miguel Fernández Maroto 

Universidad de Valladolid, España

miguel.fernandez.maroto@uva.es

Juan Luis de las Rivas Sanz 

Universidad de Valladolid, España

jlrvivas@uva.es

Cómo citar | How to cite

Leaniz Peña, Alejandro G; Fernández Maroto, Miguel y de las Rivas Sanz, Juan Luis (2024). "Entre el bloque abierto y la manzana cerrada: morfologías residenciales en la periferia contemporánea. El caso de Parquesol (Valladolid)." En *Libro de actas del VIII Congreso ISUF-H. Formas urbanas diversas para espacios en recomposición*. Valencia. 2024.<https://doi.org/10.4995/ISUFh2024.2024.17545>

RESUMEN

Esta comunicación aborda el cambio de paradigma en la forma urbana de los nuevos desarrollos residenciales que se produjo desde finales de la década de 1970, cuando los modelos compositivos propios del Movimiento Moderno fueron desplazados por el retorno a la manzana cerrada. Para ello, se toma como caso de estudio el barrio de Parquesol, ubicado en la periferia suroeste de Valladolid y uno de los mayores planes parciales planteados en España en aquel momento.

El objetivo es analizar y valorar la transformación morfológica en el tejido residencial del barrio a lo largo de las diferentes fases y etapas de desarrollo de su plan parcial: desde la fase de diseño y despliegue inicial, según un proyecto de Javier de Mesones basado en conjuntos edilicios plurifamiliares abiertos; hasta las fases posteriores protagonizadas por bloques en manzanas extremadamente densas e hileras de viviendas unifamiliares.

La metodología se fundamenta en un análisis histórico y gráfico del barrio, identificando las diferentes fases y detectando la disparidad de modelos tipológicos en función de su año de construcción. El estudio se realiza utilizando la cartografía catastral disponible, así como los documentos relativos al plan parcial original y sus modificaciones posteriores, que han propiciado la derivación morfológica. Esta primera introducción, junto con una posterior comparación de parámetros urbanísticos relativos a la densidad e intensidad de uso, así como a los espacios libres de las parcelas, permite realizar una valoración crítica acerca de la evolución en las morfologías residenciales del barrio, que es ilustrativa de lo ocurrido en otros muchos tejidos residenciales en España en este periodo.

PALABRAS CLAVE

Morfología urbana, tipologías residenciales, plan parcial, urbanismo español

ABSTRACT

This paper addresses the variation in the urban morphology patterns in the new residential developments since the late 1970s, when the urban models of the Modern Movement were displaced by the return to the perimeter-block. In this instance, the Parquesol neighbourhood is used as a case study. It is located on the southwest periphery of Valladolid and was among the largest development plans proposed in Spain at that time.

The aim is to analyse and assess the morphological transformation in the residential structure of the neighbourhood throughout the different phases and stages of its development plan. From the design and initial phase, according to the project by Javier de Mesones and based on multi-family open buildings, to the later phases featuring dwellings in extremely dense blocks and single-family homes.

The methodology of this research grounds on a historical and graphic analysis of the neighbourhood, identifying the different phases and detecting the disparity of typological models depending on their year of construction. This study is carried out by using the available cadastral cartography, as well as the documents related to the original development plan and its subsequent modifications, which have led to the morphological derivation. This first introduction, together with a subsequent comparison of urban parameters related to the density and intensity of use, as well as the free spaces of the lots, allows a critical assessment of the evolution in the residential morphologies of the neighbourhood, which are similar to what happened in many other residential areas in Spain during the same period.

KEYWORDS*Urban morphology, residential typologies, development plan, Spanish urbanism***1. INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo resulta de una investigación sobre el barrio de Parquesol, ubicado en la periferia sur de Valladolid, en la margen oeste del río Pisuerga, y que limita en sus bordes occidentales y meridionales con los municipios de Zaratán y Arroyo de la Encomienda, mientras que en su perímetro septentrional y oriental limita con los barrios de Villa del Prado y Arturo Eyries (Fig. 1). En su origen, Parquesol se vinculó al Plan General de Ordenación Comarcal (PGOC) de Valladolid de 1970, que abogaba por un fuerte crecimiento en las áreas al sur de la ciudad y que fue redactado por un equipo liderado por Javier de Mesones —encargado después de elaborar el propio plan parcial de Parquesol. Este proyecto fue impulsado a mediados de la década de los 70 por Antonio Alfonso —relevante promotor local, presidente del club deportivo Real Valladolid entre 1967 y 1970— en unos terrenos en el denominado “Cerro de la Gallinera”, que había ido adquiriendo gracias a los beneficios obtenidos de sus promociones en la primera periferia vallisoletana. En su momento, Parquesol fue una de las grandes intervenciones urbanísticas a nivel nacional por el elevado número de unidades residenciales que preveía —12.000 viviendas en un ámbito de 280 hectáreas.



Fig. 1 Ubicación de Parquesol en Valladolid. Fuente: Elaboración propia sobre ortofoto PNOA

El plan original —aprobado en marzo de 1977 por la Dirección General de Urbanismo— se presentaba fuertemente caracterizado por el empleo de tipologías edilicias abiertas — en parte por imposición de la zonificación del PGOC— combinadas con zonas de baja densidad y una amplia presencia de espacios libres en las laderas del cerro —de imposible aprovechamiento. Poco después, en el contexto de la revisión del PGOC — que se plasmó en un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado en 1984— se acordó con el Ayuntamiento reconsiderar al alza las cesiones dotacionales y de espacios libres iniciales a cambio de evitar la paralización de la construcción de viviendas, lo que dejó a Parquesol como una de las pocas zonas de nuevo desarrollo de la ciudad donde se siguieron concediendo licencias mientras se redactaba el nuevo PGOU.

Los cambios de trazado de la futura A-62 (Autovía de Castilla) propiciaron la primera modificación del plan parcial en 1983: la de los límites en la franja norte; y en 1986 una segunda modificación reconfiguró la ordenación en la denominada “Primera Fase Ampliada”. La última modificación, aprobada en 1989, supuso un gran cambio en el diseño del plan, con notables

alteraciones en la tipología y la morfología empleadas. En el contexto de su adaptación al PGOU de 1984, por una parte, se ajustaron estrictamente sus límites a los del municipio —el plan parcial original contenía un área del término municipal de Zaratán—; y por otra parte, se enjugaron los déficits dotacionales arrastrados de “Primera Fase Ampliada”, sobre todo en lo relativo a los equipamientos educativos. Desde el punto de vista tipológico, esta modificación materializó el cambio hacia la promoción de manzanas cerradas y agrupaciones unifamiliares en detrimento de las edificaciones abiertas inicialmente previstas, con la voluntad de conseguir una imagen “más urbana”: la vuelta a la calle y la plaza (Fig. 2).

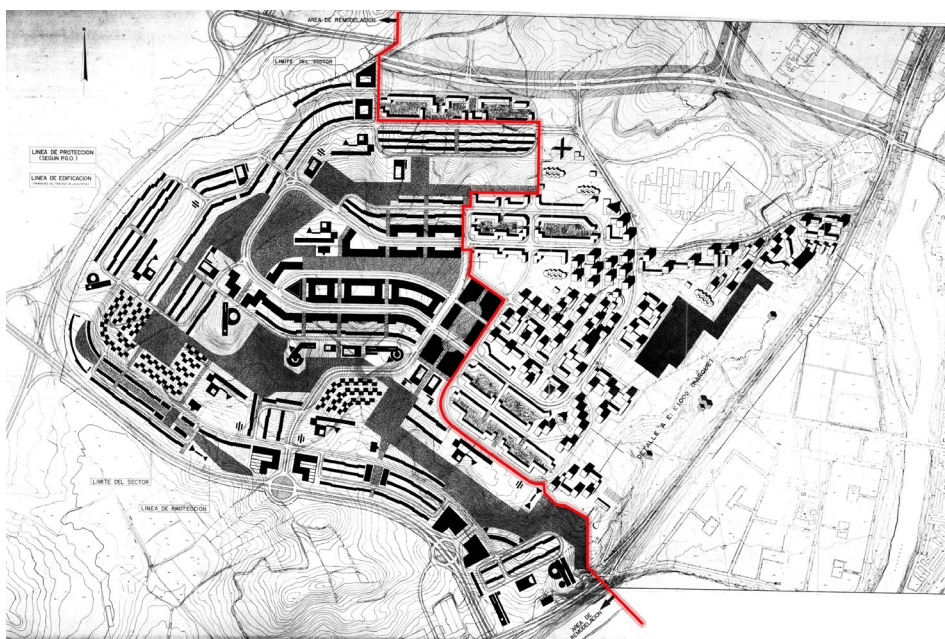


Fig. 2 Superposición de los planos de imagen del plan parcial original (derecha) y de la modificación de 1989 (izquierda). La línea roja marca el límite entre ambas etapas. Fuente: Elaboración propia sobre los documentos originales de planeamiento.

2. METODOLOGÍA

Este estudio se ha realizado con una metodología cuantitativa, a dos niveles, mediante el análisis comparativo de la información disponible en la Sede Electrónica del Catastro hasta el año 2021, interpretada gráficamente a través de Sistemas de Información Geográfica (SIG/ GIS). En primer lugar, se ha desarrollado un balance inicial a escala global del plan parcial según tres factores urbanísticos:

- La antigüedad de la edificación se presenta como un factor clave para entender la evolución del barrio, estableciéndose periodos de 10 años que toman como referencia

la fecha de 1989 —año de modificación del plan parcial. Se diferencia, entonces, una década inicial que comprende desde 1983 —primeras licencias del barrio— hasta 1993 —primeras licencias de la segunda fase— y abarca la “primera fase ampliada” del plan; una sucesiva, 1993-2002, que se configurara como época del “boom” inmobiliario, con un fuerte desarrollo de la segunda fase; una tercera década, de 2003-2012, como etapa de consolidación definitiva del barrio; y finalmente un último periodo, desde el 2013 hasta la actualidad, para considerar las últimas construcciones.

- La densidad de vivienda por parcela —obtenida de la división del número de viviendas en la parcela entre su superficie y expresada en viviendas por hectárea (viv/ha)— permite valorar la intensidad de uso residencial en las diferentes fases del plan parcial, y además está estrechamente vinculada con las tipologías empleadas. Los umbrales, en este caso, se han basado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, empleando la densidad mínima y máxima que este documento contempla en los nuevos desarrollos —30 y 70 viv/ha, respectivamente— y fijando a partir de ellas horquillas basadas en los múltiplos de la mayor: 210 viv/ha y 350 viv/ha.
- La ocupación de la parcela —calculada como la huella edificada dividida entre la superficie de parcela y expresada en porcentaje— sirve de indicador de referencia sobre la cantidad de espacios libres en las manzanas. Se ha considerado una ocupación baja si es inferior al 25%, media si está comprendida entre el 25 y el 40%, alta para valores entre el 40 y el 55% y muy alta si supera el 55%.

En segundo lugar, en función de los resultados obtenidos de este primer análisis, se han seleccionado una serie de manzanas que, por la combinación de los indicadores previamente descritos, sirven a modo de “casos de estudio” capaces de sintetizar la evolución morfo-tipológica del barrio.

3. FUENTES Y FORMATOS

Los resultados expuestos a continuación se desglosan, siguiendo el hilo metodológico, en dos apartados. Por una parte, los referidos a los parámetros urbanísticos a escala distrito; y por otra, los que involucran a las manzanas representativas escogidas.

3.1. Parámetros urbanísticos

En lo que concierne a la densidad de viviendas, observamos un contraste significativo entre las dos fases, sobre todo, en las edificaciones de vivienda colectiva. Las menores densidades, por debajo de 70 viv/ha, corresponden a las construcciones unifamiliares y bloques lineales de baja altura en los pies de las laderas. Las mayores densidades, superiores a 350 viv/ha, se ubican en el punto más alto —entre las calles Manuel de Azaña y Hernando de Acuña— al oeste del barrio, principalmente representadas por tipologías de manzana cerrada. Las densidades medias, entre 70 y 350 viv/ha, se ubican en la parte este, definidas en gran parte por bloques lineales y torres (Fig. 3).

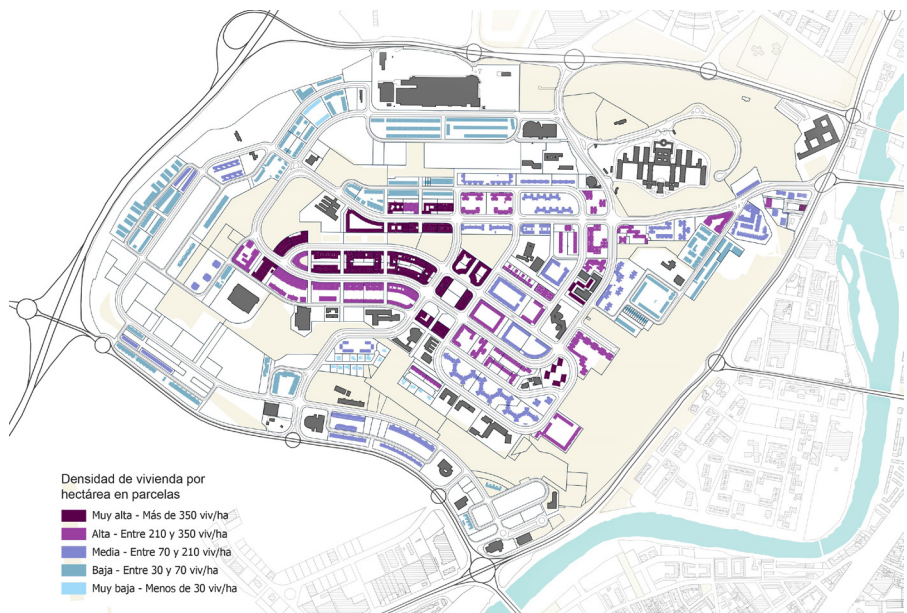


Fig. 3 Plano de densidad de vivienda por hectárea. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

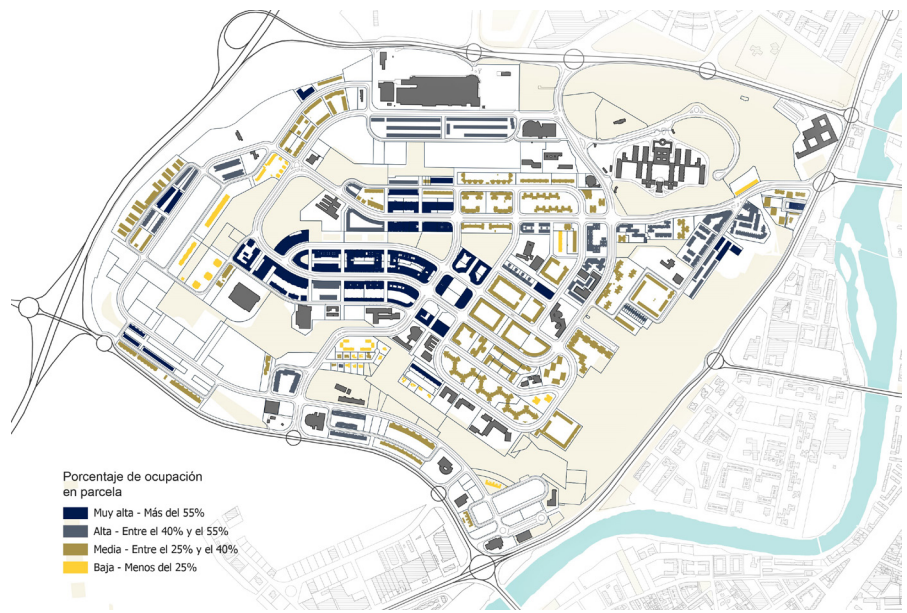


Fig. 4 Plano del porcentaje de ocupación en parcela. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

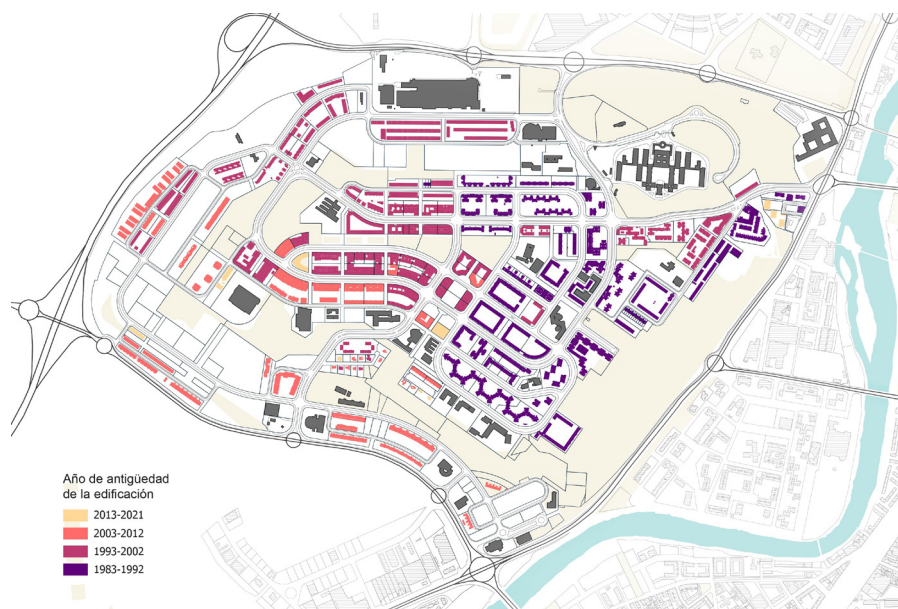


Fig. 5 Plano de antigüedad de la edificación. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

Respecto a la ocupación de las parcelas, los porcentajes inferiores al 25% son poco frecuentes en Parquesol, limitándose a algunas promociones al oeste y sur del barrio que corresponden, respectivamente, a bloques residenciales plurifamiliares de baja altura y viviendas unifamiliares exentas. La ocupación guarda —en el caso de la vivienda plurifamiliar— la esperable relación directa con la densidad de viviendas. Los conjuntos más densos de manzanas cerradas son, al mismo tiempo, lo que presentan porcentajes de ocupación más altos, y conforme se reduce la densidad en la parcela, lo hace también la ocupación, apareciendo valores más bajos en las tipologías de edificación abierta. La vivienda unifamiliar adosada presenta, en cambio, porcentajes de ocupación más variables, que fluctúan entre medios y muy altos (Fig. 4).

Existe, por tanto, una acusada diferencia en ambos campos —densidad y ocupación— visible entre las dos fases del plan —en términos cronológicos: antes y después de 1993— que implica ante todo a la edificación plurifamiliar. En las viviendas unifamiliares, por el contrario, las etapas en la urbanización de Parquesol no han implicado cambios significativos en los citados parámetros, si bien es reseñable que el grueso de esta tipología tiene su desarrollo inmobiliario a partir de la fecha mencionada (Fig. 5).

3.2. Manzanas representativas

De lo anterior podemos deducir, por tanto, tres modelos diferenciados: la edificación abierta de la primera fase, con densidad media y porcentajes medios de ocupación; la manzana cerrada de la segunda fase, con elevadas densidades y altos porcentajes de ocupación; y la

vivienda unifamiliar, desarrollada sobre todo en los últimos años y de baja densidad, pero con porcentajes de ocupación bastante variables. Se han escogido las manzanas 56, 118 y 140-B como representativas, respectivamente, de cada una de esas tipologías.

La manzana 56 se configura como una de las más grandes del barrio, con una superficie de 14.560 m². Se trata, además, de una de sus primeras promociones, datando del año 1984. Calificada según las ordenanzas como “Edificación abierta de tipo A” (EA-A), esta condición permitía la total libertad de movimiento de la edificación, limitándose solamente en cuanto al número de plantas y la edificabilidad. La edificación se configura tipológicamente como un conjunto de torres conectadas en forma de “U” que se distribuyen variando sus alturas, alternando 13 pisos en las zonas más altas y 6 en las más bajas (Fig. 6).

La parcela se caracteriza por un porcentaje de ocupación medio —en torno al 37%, con una huella edificada de 5.335 m²— que se refleja en un amplio espacio libre privado que acoge instalaciones deportivas, juegos infantiles y una piscina. Esta tónica —parcelas amplias y conjuntos de edificaciones puntuales— es fuertemente característica de las promociones de la “Primera Fase Ampliada”, junto a su densidad media-alta. La manzana posee un total de 348 viviendas, lo que equivaldría a una densidad de 240 viv/ha. Cabe destacar, también, la presencia de actividad comercial complementaria en los bajos de la construcción a lo largo de todo su perímetro en contacto con la vía pública.



Fig. 6 Planta y fotografía de la manzana 56. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

La manzana 118 —integrada por seis parcelas— posee una superficie total de 9.810 m², construida entre los años 1995 y 2000. Se trata de una manzana cerrada con viviendas tanto a fachada exterior como a patio interior, con una altura de 8 plantas. Estaba calificada según la modificación del plan parcial como “Residencial 3” (R3), fuertemente regulada por las ordenanzas con alineaciones obligatorias a fachada norte y sur y un área de movimiento claramente definida en base a una crujía edificable de 26 metros (Fig. 7).

Se trata de un conjunto con un valor muy alto de ocupación, que ronda el 76% —con una huella de 7.430 m²—, lo que propicia escasos espacios libres en la construcción —que se presentan en un patio central fuertemente pavimentado, sin ninguna conexión visual con los viales circundantes. Siguiendo las líneas de las parcelas circundantes —parcelas reducidas con una densidad de vivienda muy elevada y construcciones que abarcan casi la totalidad de la extensión— la manzana cuenta con un total de 449 viviendas, cifra que supone una densidad de 458 viv/ha. Al igual que en el caso anterior, cuenta con presencia comercial en bajos y entreplantas, tanto en su fachada norte como sur.

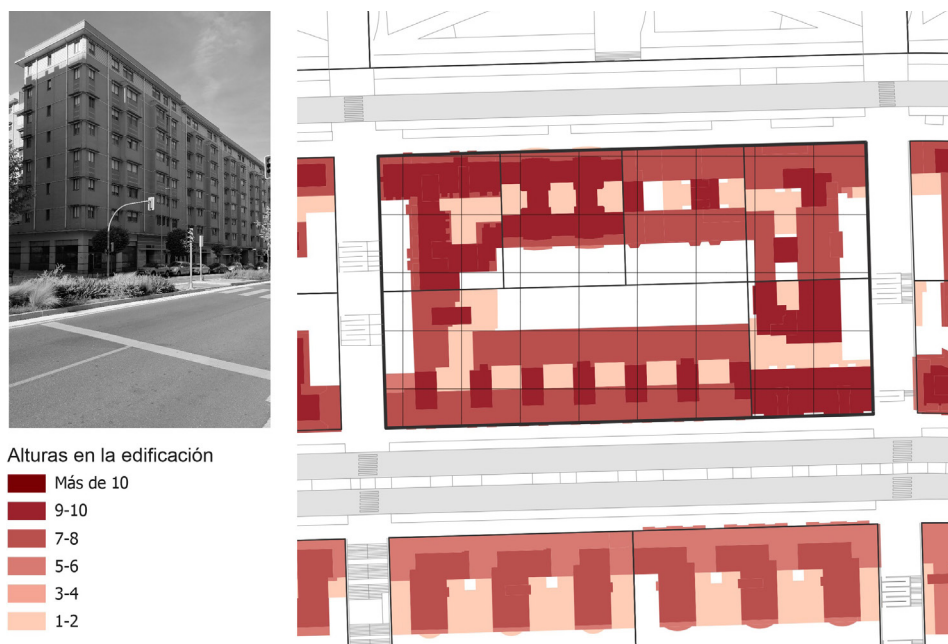


Fig. 7 Planta y fotografía de la manzana 118. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales

Finalmente, la manzana 140-B corresponde a una de las últimas promociones ejecutadas —concretamente en el año 2020—, con un área de 1.265 m². Se trata de un conjunto de viviendas unifamiliares en hilera con la calificación de “Vivienda Exclusiva” (VE) según las ordenanzas de la modificación del plan parcial, pensada inicialmente para tipologías unifamiliares adosadas o exentas con una altura máxima de 2 plantas y un índice de ocupación del 60% que cubriera los

límites y las laderas del ámbito. Sin embargo, con el paso de los años —ya entrados los 2000— muchas de estas parcelas contiguas sufrieron procesos de agregación y variaron el uso para acoger bloques lineales plurifamiliares de baja altura, con entre 3 y 4 plantas (Fig. 8).



Figura 8: Planta y fotografía de la manzana 140. Fuente: Elaboración propia en base a datos catastrales

El porcentaje de ocupación, en este caso, es del 58%, con una huella edificada de 736 m² que se alterna con los espacios ajardinados situados en la entrada y en las traseras de las parcelas. La manzana tiene una densidad baja, de 63 viv/ha, conteniendo un total de 8 inmuebles, en la línea de estas tipologías y que a pesar de las modificaciones tipológicas sufridas —volviendo a modelos más cercanos a edificaciones abiertas— se mantiene de forma generalizada.

4. CONCLUSIONES

Las tres parcelas escogidas sintetizan tres realidades de un barrio con dos etapas claramente diferenciadas y expresivas de una notable alteración tipológica con el paso del tiempo: de las torres, bloques y conjuntos plurifamiliares de la primera fase a las manzanas cerradas y viviendas adosadas en hilera de la segunda. Este cambio —derivado de la modificación del plan parcial en 1989— se justificaba, según la memoria de este documento, alegando una fuerte “agresividad del ladrillo y el cemento”, una desaparición del “espacio natural” y una falta de “carácter urbano y comercial” en esas edificaciones abiertas iniciales. Más allá de las ventajas e inconvenientes

de dicha tipología, resulta paradójico que el interés en los años 90 por un modelo diferente al propuesto por el proyecto original —que supusiera el retorno a la calle y la plaza, al que tanto se apela en el texto justificativo— se acabase traduciendo en este segundo momento en una densidad agresiva en las manzanas plurifamiliares, una desaparición generalizada del espacio libre en sus parcelas y un significativo aumento en la promoción de viviendas unifamiliares con uso exclusivamente residencial.

REFERENCIAS

Fernández Maroto, Miguel & Pedruelo Martín, Eduardo -coord.-. 2019. *Del plan al plano: 50 años de urbanismo en Valladolid (1969-2019)*. Valladolid: Archivo Municipal de Valladolid.

Fernández Maroto, Miguel. 2021. *Urbanismo y evolución urbana de Valladolid (1979-2021). Del proyecto reformista a la hegemonía de lo inmobiliario*. Valladolid: Ediciones Universidad de Valladolid.

López de Lucio, Ramón. 2013. *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad: evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010*. Buenos Aires: Nobuko.

Terán, Fernando de. 1982. *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900/1980)*. Madrid: Alianza.