



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD

LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Gonzalo Andrés López
José Luis García Cuesta

Coordinadores



Edita:

Asociación Española de Geografía

ISBN: 978-84-126292-7-9

DOI: <https://doi.org/10.21138/GU.2024.lc>

Título: Las ciudades de la ciudad: la construcción del espacio urbano en Valladolid y Burgos

Coordinadores: Andrés López, Gonzalo ; García Cuesta, José Luis

Autores: Véanse capítulos

© Los autores, 2024, para cada uno de los capítulos

ÍNDICE

PRÓLOGO	7
INTERPRETACIÓN MORFOTIPOLOGICA DE LA ESTRUCTURA URBANA DE VALLADOLID: UNA HISTORIA DE DOS CIUDADES	9
<i>Basilio Calderón Calderón, Jesús García Araque, José Luis García Cuesta, José Prada Trigo, Irene Sánchez Ondoño</i>	
1.- Los elementos perturbadores de la memoria histórica. Deconstrucción y reconstrucción del centro de Valladolid en los años sesenta del siglo XX	13
2.- De la ciudad de los planes de vivienda a la ciudad de los planes de ordenación: Valladolid 1950-1980	17
2.1.- Del campo al suburbio y a la habitación con derecho a cocina. O cómo alojar a la nueva población en una ciudad inadaptada.....	18
2.2.- De la ciudad sin obras a la ciudad de la obra interminable: convertir la necesidad de vivienda en una nueva ciudad	21
2.3.- El “pisito” como elemento integrador: del polígono de promoción oficial a la barriada de viviendas subvencionadas de promoción privada	26
2.4.- Y el suburbio en el horizonte: una solución provisional en origen con la que también se da forma a la nueva ciudad en los años sesenta	28
3.- Un plan para un nuevo modelo de ciudad: el Plan General Comarcal de Valladolid de 1969	32
3.1.- La reconquista del centro: la hiperedificabilidad como soporte de un proceso demoledor.....	33
3.2.- El proceso de tapizado del cinturón obrero del Este y Norte de Valladolid: las Delicias, Pajarillos Bajos, La Pilarica, la Rondilla y la Victoria	35
3.3.- Tres grandes operaciones urbanísticas que jalonan la conquista del Oeste: Huerta del Rey, El Palero y Arturo Eyrías	37
3.4.- La ciudad descubre el Sur: del Paseo de Zorrilla a la urbanización del barrio de la Rubia	39
3.5.- Valladolid 1970-1983: una ciudad dividida y despersonalizada	41
4.- El Plan General de 1984 y la ejecución de los grandes planes parciales durmientes – heredados–	41
4.1.- La continuidad del desarrollo del oeste de la ciudad de Valladolid: el Plan Parcial Parquesol 42	
4.2.- Suelo y equipamiento públicos y negocio inmobiliario privado: el plan parcial Villa del Prado y la definitiva colmatación del Oeste.....	43
4.3.- El primer gran desarrollo urbano de la etapa autonómica. Un plan parcial pionero para colonizar el sur de Valladolid: Covaresa.....	45
4.4.- Una completa propuesta de sectores residenciales con los que compactar el sur de la nueva capital regional	47
4.5.- Del polígono al plan: medio siglo de crecimiento y modernización inconclusa de la ciudad de Valladolid.....	49

5. El siglo XXI: expansión, crisis y reinicio del modelo	50
5.1.- Residencial, comercial e industrial: todo el suelo era orégano antes de la crisis	50
5.1.1.- <i>El PGOU de 2003 como constatación de una profundización en el modelo heredado: hacia la ciudad del todo urbanizable</i>	50
5.1.2.- <i>Reconversión de suelo industrial y nuevos usos comerciales: la dupla “urbanización-centro comercial”</i>	52
5.1.3.- <i>Creciente competencia interurbana y fragmentación territorial</i>	55
5.2.- Crisis y reinicio del sistema: el largo camino hacia el PGOU de 2020	57
5.2.1.- <i>El fin de un sueño hecho ladrillo: abandono del Plan Rogers</i>	57
5.2.2.- <i>Desclasificación de suelo urbanizable y anulación judicial de los Planes Parciales: el “fuego amigo” de la Junta</i>	59
5.2.3.- <i>La revisión fallida de 2013 y la nueva revisión de 2020</i>	61
5.3.- Ni el milagro industrial ni el ciclo inmobiliario pudieron “redimir el suburbio”: pervivencia de la segregación y vulnerabilidad residencial en Valladolid en el siglo XXI	62
BIBLIOGRAFÍA	67

LA ESTRUCTURA URBANA DE BURGOS: PROCESOS, FORMAS Y DINÁMICAS DE CRECIMIENTO EN UNA CIUDAD MEDIA INDUSTRIAL.....

Gonzalo Andrés López

1. Urbanización, urbanismo y estructura urbana en Burgos: una mirada geográfica a la evolución y crecimiento de la ciudad, su ordenación y sus transformaciones en el periodo contemporáneo	71
2. El germen de la evolución urbana moderna (1800-1874): el Burgos histórico y el nuevo núcleo administrativo de la España isabelina decimonónica	82
2.1.- La antigua ciudad del 1800 y el convulso inicio del siglo XIX.....	82
2.2.- El nuevo Estado centralista español y la relevancia de la capitalidad provincial de 1833.....	85
2.3.- Reconstrucción del tejido tradicional y primer cambio urbano: Burgos sobre sí misma	86
3. De la ciudad burguesa al progreso de la Restauración (1875-1931): el contraste de las transformaciones urbanas del cambio de siglo	89
3.1.- El desconcertante progreso del cambio de siglo y la formación del hecho urbano	89
3.2.- De la reconstrucción al primer extrarradio: nuevas alineaciones, cuarteles y barrios populares	91
3.3.- La pequeña ciudad obrera del inicio del siglo XX y el persistente problema de la vivienda	94
4. La trascendente ciudad de la posguerra: el crecimiento de Burgos en los difíciles años del franquismo autárquico (1939-1963)	97
4.1.- De la república a la dictadura: la compleja evolución de la ciudad en la etapa de la guerra	97
4.2.- La primera ordenación urbana y su repercusión: el Plan de Ensanche y Reforma de 1944	99
4.3.- La planificación del desarrollo previsto: las infraestructuras y la anexión de Gamonal	102
4.4.- El esperado crecimiento urbano: la promoción inmobiliaria en la década de 1950	104

INTERPRETACIÓN MORFOTIPOLOGICA DE LA ESTRUCTURA URBANA DE VALLADOLID: UNA HISTORIA DE DOS CIUDADES

BASILIO CALDERÓN CALDERÓN¹

JESÚS GARCÍA ARAQUE¹

JOSÉ LUIS GARCÍA CUESTA¹

JOSÉ PRADA TRIGO¹

IRENE SÁNCHEZ ONDOÑO²

¹*Departamento de Geografía. GIR CITERIOR. Universidad de Valladolid*

²*Departamento de Geografía. Universidad de Salamanca*

En una primera y esquemática aproximación al conocimiento geográfico de la ciudad de Valladolid es posible encontrar siete grandes elementos estructurantes, entendiéndose por tales aquellos que, no siendo en algunos casos ni histórica, ni social ni espacialmente dominantes, dan carácter a otras tantas porciones de la ciudad de Valladolid. El primero corresponde a su espacio central, el de la vieja ciudad tradicional, que se remodela y rehabilita varias veces para hacer selectiva cada nueva fase de colonización, sobreocupación y destrucción del viejo solar medieval y que, como resultado de un pasado depredador, ha restado, de su caudal hereditario, un gran número de monumentos, al tiempo que ha desdibujado la esencia arquitectónica y funcional de otros, perdidos ahora, en el primer tercio del siglo XXI, en la jungla de los nuevos y tapizantes tejidos residenciales de los años setenta y ochenta del pasado siglo XX. Aquella era una ciudad de transiciones sutiles en el interior, casi imperceptibles con la parroquia como elemento aglutinador, pero de transiciones abruptas hacia el exterior, limitada como estaba la ciudad por murallas o cercas de naturaleza defensiva o fiscal.

Por su especial significado, el segundo elemento de cierta relevancia, capaz de imprimir carácter dentro de la ciudad es el espacio añadido a los viejos barrios “parroquia” y conformado por los nuevos barrios obrero-industriales, surgidos tras la creación de los talleres del ferrocarril. Se trataba de pequeños núcleos suburbanos de génesis y desarrollo espontáneo, que inicialmente fueron una solución provisional, a la espera de poder acceder a una nueva vivienda, pero que en la práctica se transformaron en núcleos consolidados y relativamente lejos del tejido compacto de la ciudad tradicional. En todos ellos, aunque ya notablemente desdibujada en el final del primer cuarto del siglo XXI, ha quedado anclada la memoria de las primeras fábricas o grandes talleres finidecimonónicos (ver figura 1).

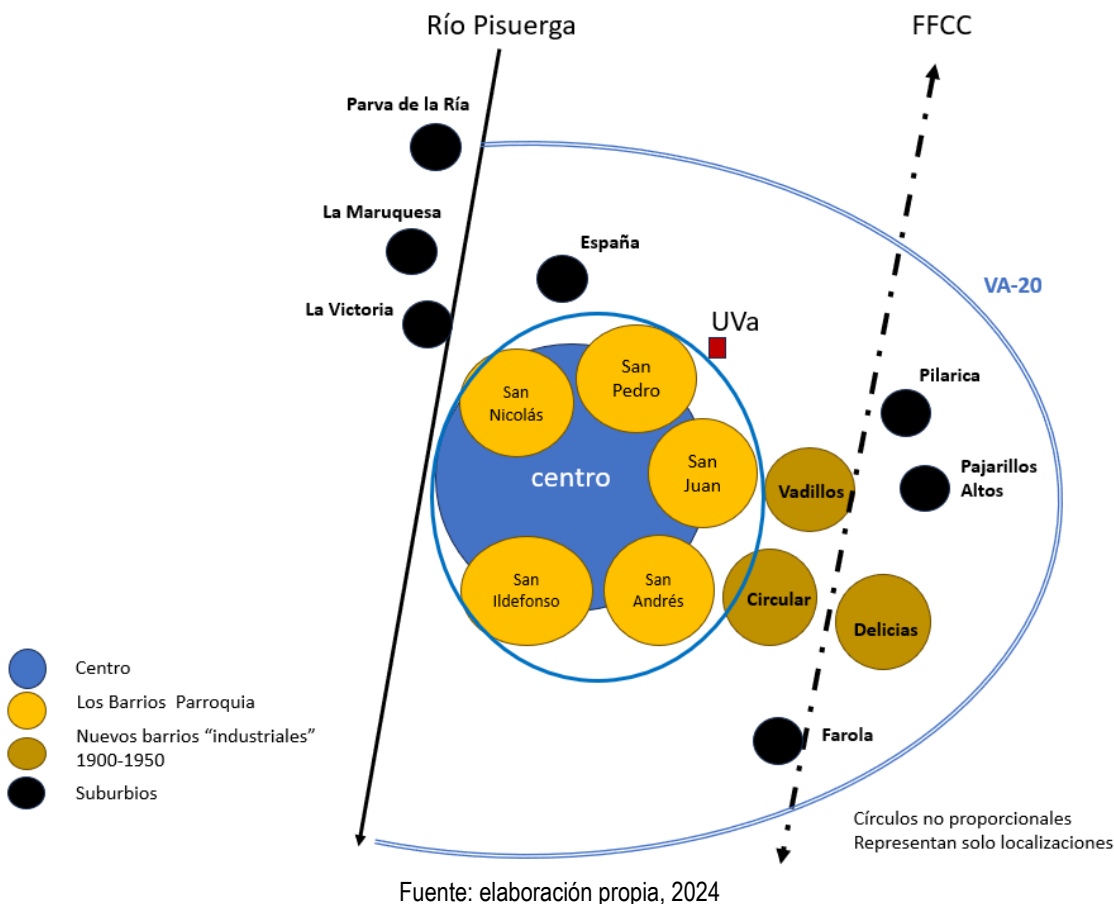
En la historia remota, los primeros fueron los barrios-parroquia, –San Nicolás, San Pedro, San Juan, San Andrés, San Ildefonso– de los que sólo ha quedado la iglesia y en el mejor de los casos el callejero adyacente, pero en la historia cercana, aun en la memoria viva, los segundos son los barrios obreros, autoconstruidos –Pilarica, Vadillos, Delicias, Caño Argales, Circular o Pajarillos–; en realidad otros nuevos barrios históricos, vinculados no ya a la parroquia como en el pasado, sino a la fábrica y taller, en el despertar fabril de la ciudad, que forman una segunda gran corona en torno al centro, estando vertebrados todos ellos por el nuevo río de la vida para de ciudad: las vías del ferrocarril del Norte.

Un tercer elemento está conformado por la ciudad de los polígonos de vivienda y su extenso tejido adyacente y tapizante. Los primeros, de extensión variable, vinieron a resolver en su momento el angustioso problema de la vivienda: son los polígonos de Francisco Franco (1945) La Victoria (1946), José Antonio (1946), Girón (1959), San Pedro Regalado (1956), Leones de Castilla (1956), Solís Ruíz (1956), Colón (1956), 18 de Julio (1960), Las Batallas (1960), 29 de octubre (1963), Jesús Aramburu (1963), 4 de marzo



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Figura 1. La ciudad tradicional añade una nueva barrera: el ferrocarril, 1860-1960. De la parroquia a la fábrica



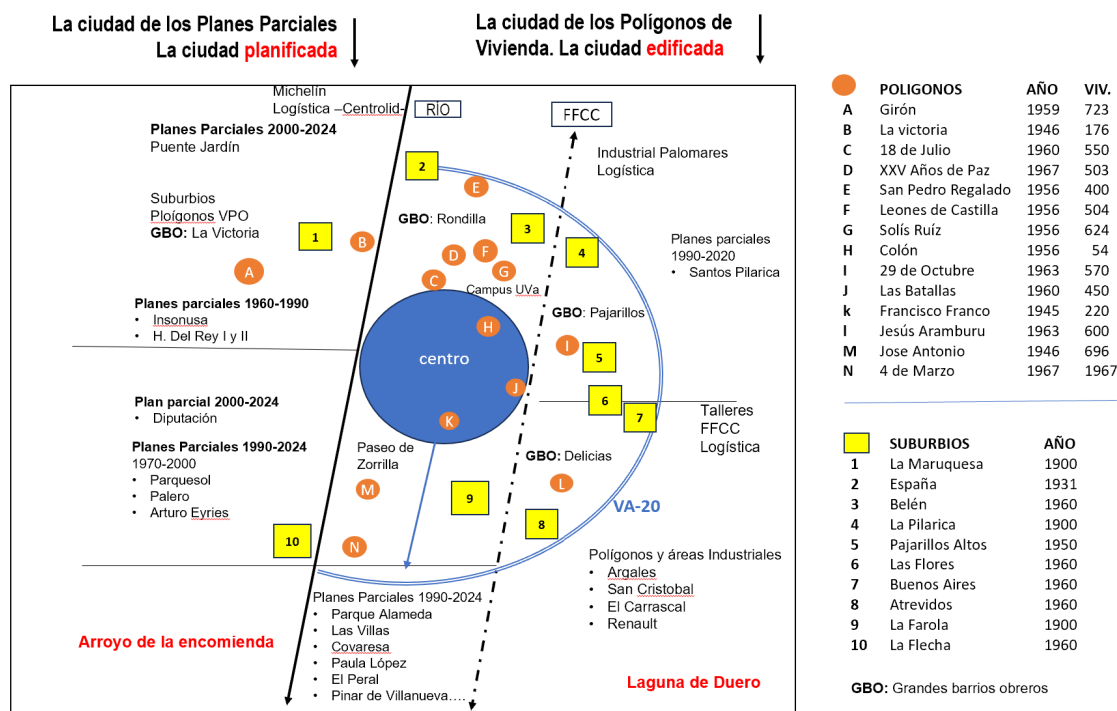
(1967) y XXV Años de Paz (1967). De forma paralela, y aprovechando las condiciones ventajosas de la categoría de viviendas subvencionadas y del tercer Plan Nacional de Vivienda, se desarrollan múltiples operaciones de iniciativa privada, que tienen un carácter tapizante, de relleno, ya que vienen a completar los vacíos que se habían generado entre los viejos barrios "parroquia" y los nuevos polígonos de vivienda protegida ubicados en su momento en posición periférica; este es el caso del polígono 18 de Julio, que impulsa el crecimiento paralelo del barrio de la Rondilla; el polígono Jesús Aramburu, en el barrio de las Delicias, que se completa con la promoción del poblado Arca Real; y, finalmente, el polígono 4 de marzo, que impulsará la prolongación del Paseo de Zorrilla y la colmatación del barrio de la Esperanza.

Por su trascendencia, estos polígonos de vivienda conforman una porción nada desdeñable de la nueva ciudad, que hemos identificado como la ciudad de los polígonos de vivienda, construidos entre 1950 y 1970 (ver figura 2); en estas dos décadas, la ciudad de Valladolid empieza a resolver el secular problema de la falta de vivienda, apoyándose en viejos e inadaptados instrumentos de ordenación hasta que finalmente se aprueba el primer Plan General de Ordenación Urbana al finalizar el año 1969.

El cuarto de los elementos en los que se articula la estructura está vinculado con las sucesivas generaciones de planes generales –y consiguientemente parciales– que reproducen en cada momento el paradigma dominante, ya fuese la expansión, la regeneración o la rehabilitación y que fueron concebidos en el lejano y primitivo Plan General de Ordenación Urbana de 1969. Aunque se localizan en torno a los viejos barrios de la ciudad, los planes parciales más relevantes han sido el soporte para colonizar nuevos sectores en el Oeste –Huerta del Rey, Palero, Arturo Eyries, Villa de Prado o Parquesol– y en el sur –Las Villas, Parque Alameda, Covaresa, Santa Ana, Pinar de Villanueva o el Peral– (ver figura 3).



Figura 2. Polígonos de protección y promoción pública y suburbios de la ciudad de Valladolid



Fuente: elaboración propia, 2024

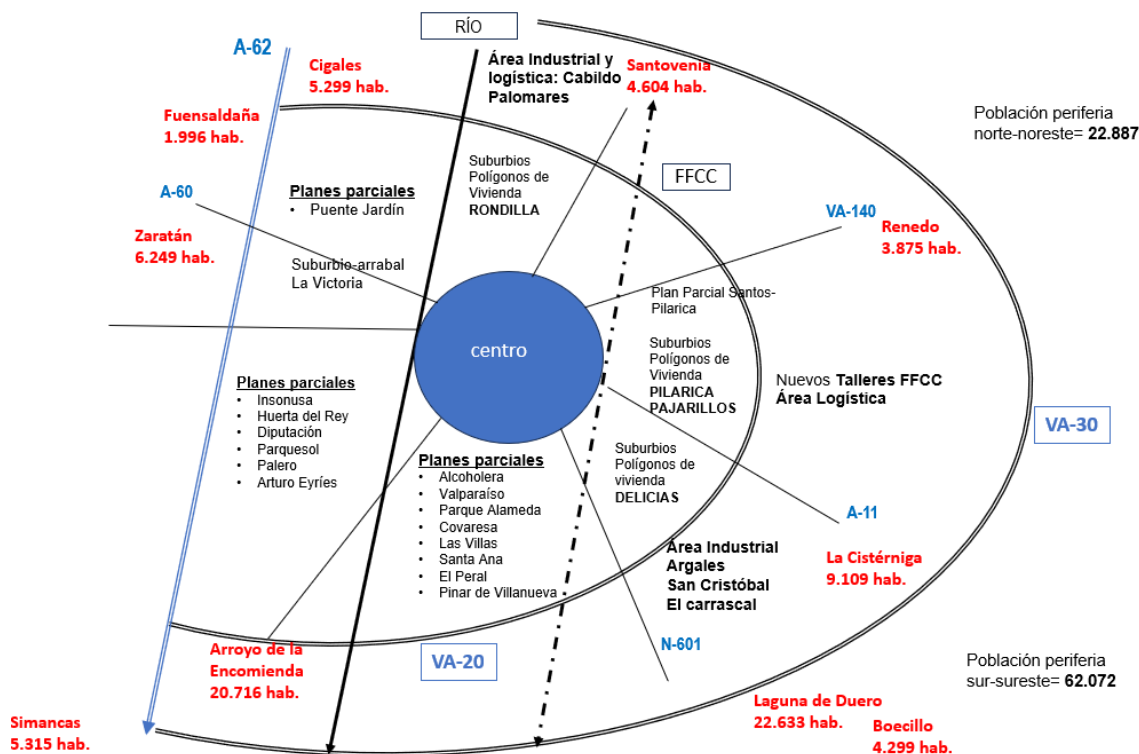
Un quinto elemento de especial interés urbanístico y patrimonial está representado por las huellas que daban sentido a la ciudad perdida: su viejo patrimonio industrial relicto, operativo entre 1850 y 1950. Y es que, el modelo de desarrollo urbanístico español de la segunda mitad del siglo XX provocó la pérdida de gran parte del patrimonio arquitectónico-industrial de las ciudades –y también de Valladolid– debido a la falta de conciencia de su valor patrimonial, la inadecuada legislación protectora, el alto valor estratégico de los emplazamientos y a la disponibilidad de otro tipo de contenedores socialmente mejor valorados – conventos, palacios, etc.– con los que atender las necesidades de accesibilidad de algunos nuevos usos residenciales o dotacionales. Como consecuencia, han sido materialmente borradas del plano las pequeñas fábricas y talleres de finales del XIX y primera mitad del siglo XX; viejas tejeras, harineras, azucareras y metalurgias que han formado parte del paisaje urbano e industrial de Valladolid durante un siglo y que en la actualidad, o han desaparecido total o parcialmente, o han sido abandonados a la espera de un nuevo ciclo regenerador, centrado de forma singular en los grandes eriales industriales y ferroviarios, que en la actualidad se hallan en estratégica pausa inmobiliaria y de los que son un magnífico ejemplo los viejos Talleres de Renfe ya abandonados y la Estación del ferrocarril de Ariza

Un sexto y determinante elemento está constituido por las nuevas áreas industriales, ubicadas de forma planificada desde los años sesenta del siglo XX en el Este y Sur de la ciudad y que, junto a las nuevas áreas logísticas, conforman un arco articulado por la ronda Interior VA-20 en el que se ubican los polígonos de Argales, San Cristóbal, El Carrascal, Las Mimbreras, Pinar de Jalón, los Nuevos talleres de Renfe, el Parque agroalimentario de Palomares, Michelin, el Cabildo, Centrolid y Mercaolid, completados en el norte con los polígonos del municipio contiguo de Santovenia y por el sur con el área industrial de Renault y Horse en el municipio de Laguna de Duero, y el área logística Amazon, en el polígono industrial de Pinar de Jalón de la ciudad de Valladolid. Y a ellas hay que añadir los grandes equipamientos comerciales – Vallsur, Corte Inglés, Río Shopping...– y sociosanitarios como el nuevo hospital Pio del Río Hortega, que han permitido completar o impulsar nuevas tramas en el sur: planes parciales de Parque Alameda, Covaresa, Las Villas, Pinar de Villanueva y el Peral en el primer caso, y Canterac en el segundo.

LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:

LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Figura 3. La nueva periferia por contigüidad: la ciudad de Valladolid bascula al sur



Fuente: elaboración propia, 2024

Finalmente, en séptimo lugar, es necesario tener en cuenta la existencia de una pequeña porción de ciudad oculta y huérfana de estrategias de apoyo para su recuperación eficaz, representada por los ahora minúsculos barrios ultrapopulares, autoconstruidos en el siglo XX y ahora en estado de ruina en parte de su tejido histórico (ver figura 2). Son los barrios de la Flecha, Cuesta de la Maruquesa, Parva de la Ría y Barco de San Vicente en la margen derecha del Pisuerga, o los barrios de España, Belén, Pilarica, Pajarillos Altos, Las Flores, La Bombilla y Buenos Aires en el norte y este; y también La Farola, el Torreón, o la Cañada de Puente Duero en el sur. Frente a la aparente homogeneidad de la trama urbana, estas pequeñas unidades dan forma a la ciudad real, a la ciudad gruyere, a la ciudad de los expedientes de ruina inevitable, no especulativa, que representan el final del ciclo de vida útil de la ciudad perdida, ni histórica ni monumental, ni moderna ni regenerada, que irá desapareciendo de forma silente, al no haber podido acreditar casi ninguno de los estándares exigidos por el mercado a la ciudad del siglo XXI.

Este histórico proceso de crecimiento, como en otras ciudades españolas, se ha reforzado en las últimas décadas merced a un apreciable desarrollo metropolitano; la especialización residencial de los municipios del sur; Arroyo de la Encomienda –20.716 hab.– y Simancas –5.315 hab.– por un lado, y Laguna de Duero –22.633 hab.– y Boecillo –4.299 hab.– por otro, han venido a afianzar una tendencia común a otras muchas ciudades, vinculada a las estrategias y cambios habidos en el mercado inmobiliario en las dos últimas décadas –1998-2023–. Se completa con ello un ciclo secular, a lo largo del que se han ido desarrollando “por su espalda o por los lados, contigua o apoyada en ella” es decir, adosando a la ciudad tradicional, cinco grandes piezas: polígonos de vivienda, planes parciales residenciales, polígonos industriales, grandes enclaves comerciales y, finalmente, y también adosados, la práctica totalidad de los municipios periféricos con una marcada preferencia por el sur (ver figura 3). Un proceso que ha hecho aparentemente homogénea la trama urbana, pese a la importancia de las nuevas transiciones abruptas entre formas, representadas no ya por los elementos históricos, como el río o el ferrocarril, sino por las grandes rondas viarias perimetrales, o el bypass ferroviario para el tráfico de mercancías; y pese a no tener resuelto un problema que va camino de convertirse en crónico-histórico: el soterramiento o integración en superficie de la infraestructura viaria de alta velocidad.



Este armazón estructural se ha venido consolidando en el tiempo a partir de algunos hitos que desencadenan en cada momento el cambio urbano o tienen capacidad para acelerarlo; un cambio no traumático, sostenido en el tiempo, hecho por adición de elementos y por la reforma y en algún caso pérdida de los ya consolidados –su patrimonio arquitectónico–; y un cambio que, en el caso de Valladolid, manifiesta una histórica y singular predilección, en su génesis y desarrollo, por las décadas de los años sesenta.

1.- LOS ELEMENTOS PERTURBADORES DE LA MEMORIA HISTÓRICA. DECONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE VALLADOLID EN LOS AÑOS SESENTA DEL SIGLO XX

Tres son los momentos que permiten, en cierta medida, entender los rasgos esenciales de la ciudad histórica, la que fue en el pasado, convertidos ahora en centro histórico de la ciudad de Valladolid; y por una pirueta del destino todos han tenido alguna relación con las décadas de los sesenta de los siglos XVI, XIX y XX. Cuando en 1561 Felipe II asienta definitivamente la Corte en Madrid, la ciudad de Valladolid –lo que hoy comprende el recinto que podemos denominar histórico– había alcanzado su máxima extensión para dar cabida a más de 42.000 habitantes, una gran ciudad en su momento, levantada en medio de un descarnado proceso especulativo inmobiliario finisecular. Es en este contexto en el que “muy principales edificaciones se extienden fuera de su primitiva cerca” (Calderón et al., 1991) medieval buscando la proximidad a los dos elementos emblemáticos de la economía y poder político local: el Palacio Real y la Chancillería. En su entorno y cerca de alguna de las viejas parroquias extramuros, se construyen diversos palacios, casas nobiliarias y un pequeño conjunto de viviendas hasta conformar la estructura de los diversos barrios del Norte y Noreste de la ciudad: San Juan, San Martín, San Pedro y San Miguel, de los que tan sólo nos han llegado los hitos que les daban sentido y les identificaban, en la dominante horizontalidad de la trama urbana: sus iglesias y algunos viejos palacios que por sus excepcionales valores históricos o arquitectónicos sobrevivieron al devastador proceso modernizador de la ciudad en la segunda mitad del siglo XX.

A partir del traslado de la Corte se interrumpió este proceso de expansión urbana, remitió la especulación inmobiliaria y se abandonaron una gran parte de los palacios y viviendas al trasladarse junto con el Rey los funcionarios y aspirantes a ocupar los diversos nichos de poder que la corte generaba. En 1561, apenas dos años después de la “mudanza” se censaron en Valladolid 6.572 viviendas, de las que 800 se encontraban ya desocupadas, dándose la circunstancia de que la mayor parte de las mismas se localizaban en los arrabales construidos en la primera mitad del siglo XVI (por ejemplo, en el barrio de San Juan se censaron 446 viviendas, de las que una cuarta parte –99– estaban vacías, y en San Pedro eran 62 las viviendas desocupadas de un total de 406).

Ni la concesión del rango de ciudad y categoría de Obispado a la villa de Valladolid en los años 1595 y 1596 respectivamente, ni el breve retorno de la Corte a la ciudad entre 1601 y 1606 serán suficientes para evitar la crisis; una crisis duradera –más de una centuria– durante la que la ciudad perdió más de la mitad del otrora nutrido vecindario; en 1636 la población había quedado reducida a 20.000 habitantes, menos de la mitad de la que estaba censada en 1561, manteniéndose con ligeros altibajos hasta bien entrado el siglo XIX. Y esta pérdida de población fue enormemente selectiva; los que primero abandonaron la ciudad fueron los sectores con mayor poder adquisitivo directa o indirectamente relacionados con la Corte, por lo que el declive demográfico se acompañará de una crisis económica de considerables proporciones, que años más tarde lleva a algún viajero a afirmar que “...en Valladolid no hay arrabales porque está tan mal y tan poco cerrada que es toda ella como un arrabal” (Calderón, 1991). La herencia recibida al comenzar el siglo XIX fue una ciudad en estado ruinoso; una ciudad que había quedado reducida a “...conventos, colegios e iglesias parroquiales en número excesivo o a palacios habitados hoy por los apoderados de sus dueños, dependientes de los tribunales y Universidad” (Calderón, 1991). De su pasado esplendor, Valladolid conservaba por lo tanto un asombroso número de edificios religiosos ya que no en vano fue por muchos años considerada como una auténtica ciudad levítica. Y estos edificios, estas resistentes reliquias urbanas, volverán a articular el proceso de reconstrucción de la ciudad que viene a coincidir, una vez más, con la década de los años sesenta, pero ahora en el siglo XIX. Son, entre otros, el Colegio de Santa Cruz, la Catedral, las iglesias de Ntra. Sra. la Antigua, Angustias y San Martín, el Colegio de San Gregorio, la iglesia



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

de San Pablo, los palacios de Pimentel, Villena y el palacio Real, las iglesias de la Cruz y San Benito, la calle Platerías, la plaza del Ocho y, en fin, la plaza Mayor.

Tras la llegada del ferrocarril a la ciudad en la década de los años sesenta del siglo XIX se inicia un proceso de “reconquista” de la ciudad que se prolongará durante todo el siglo XIX; en realidad era tanto el suelo disponible tras el proceso de Desamortización, tantos los edificios vacíos, heredados de su pasado esplendor, y tan escaso el crecimiento de la población, que la ciudad no necesitó, durante mucho tiempo, ampliar sus límites, es decir, incorporar nuevo suelo urbano. En cambio, y como consecuencia de la creciente actividad edificatoria y a raíz de la presencia de nuevos elementos en la trama urbana como la estación del ferrocarril, trazados de tranvías y fábricas, fue necesario proceder a un acondicionamiento de las angostas callejuelas de la ciudad tradicional, así como a la apertura de nuevas calles, bien en los bordes o bien en el interior, a costa del espacio ya edificado. Y el despertar, tras casi tres centurias de letargo, fue tan notorio que en realidad lo que se construyó poco a poco, edificio a edificio, calle a calle fue una nueva ciudad; en unos casos se derribó casi toda la edificación residencial –de ahí que casi no haya quedado arquitectura doméstica de los siglos XVI, XVII y XVIII, salvo algunos palacios y caserones– y en otros se ocultó la piedra –quizá porque su desnudez equivalía a pobreza– para revestirla de ladrillo y revoco para dotar de mayor confortabilidad –aparente– a los viejos y fríos edificios en los que la historia había quedado impresa.

En este segundo gran momento asociado a los decimonónicos años sesenta, hecho de ferrocarril, proletariado, humo y sirena fabril, se levantan nuevos edificios que vienen a soldar los monumentos –las huellas de la memoria– que dieron, daban y darán más tarde, continuidad y sentido al solar de la ciudad; que eran el almacén de aquella vieja ciudad. Obviamente, las limitaciones técnicas relacionadas con la edificación y la no muy crecida demanda de nuevos inmuebles en el centro permiten que la soldadura de aquellas viejas piezas –iglesias, palacios, conventos...– sea relativamente respetuosa; y ciertamente lo fue, al menos en alturas y volúmenes porque la necesidad de ensanchar las calles para acomodar el nuevo tráfico desordenó la trama de aquel universo a escala representado por la sociedad tradicional y su hábitat. Las grandes piezas del siglo XVI que resistieron la destrucción del ejército francés en los primeros años del siglo XIX se rodean ahora de morfología residencial burguesa; el viejo balcón de forja se convierte en galería labrada en madera y cristal como manifestación del poder y mayor confort exigido a la edificación. Y de este modo, lo que no sólo en Valladolid, sino en todas las ciudades españolas denominamos “ciudad tradicional” no es sino el envoltorio decimonónico de algunos resistentes hitos de la ciudad histórica, es decir, de la ciudad que fue, de la ciudad del pasado, hecha con la lógica social del pasado que la nueva sociedad decimonónica sepulta, supera y confunde.

Por desgracia, la ciudad tradicional no tendrá que esperar otras tres centurias para afrontar un tercer gran trauma que, ironía del destino, coincidirá otra vez con los años sesenta del siglo XX. Tras poco menos de una centuria, la ciudad se pone nuevamente manos a la obra, para volver a desordenar su memoria. Merced al desarrollo impulsado no ya por el ferrocarril, sino por la industria del automóvil articulada en torno a la factoría de FASA-Renault y otras industrias del sector, inevitablemente, el desarrollo industrial acaba por revestirse de urbanismo como técnica para insertar los nuevos contenedores residenciales en los que se realoja la vieja sociedad local, a razón de 12 m³ por cada m², que fue la edificabilidad que permitía en el viejo Casco Histórico el Plan General de Ordenación Urbana de 1969. A ello se unía la voluntaria y arbitraria alineación propuesta por los promotores, que apoyándose en la norma que establecía la altura de los edificios en función del ancho de la calle, rentabilizaban la cesión de suelo para ensanchar el vial, gracias a un mayor aprovechamiento de los fondos de parcela, multiplicando por uno y medio lo cedido en horizontal para ganarlo en altura (Calderón y García Cuesta, 2003).

Por otro lado, cuando el suelo intersticial entre el casco urbano y las promociones oficiales periféricas de los años cincuenta –los polígonos– se había agotado, los promotores locales encuentran en el Centro Histórico las condiciones óptimas para transformar el tejido residencial por medio del derribo y sustitución de los vetustos edificios, en una clara muestra de incapacidad para crear nuevo suelo en las áreas de expansión de la ciudad que estaban siendo acometidas por organismos públicos. En definitiva, confluyen durante estos años una serie de circunstancias, que dejan abonado el camino para una agresiva intervención inmobiliaria en el Centro Histórico y que muestran un claro desprecio por el legado histórico y el patrimonio cultural arquitectónico que la ciudad poseía, provocando una devastación sin precedentes.



Figura 4. Calle la Solanilla con Angustias. Una descomunal alteración del volumen de la edificación en el centro de la ciudad



Fuente: fotografía de B. Calderón, año 1995

Ahora no sólo se hará desaparecer parte del caserío decimonónico, sino que se derribarán algunas piezas emblemáticas –fundamentalmente palacios y casas señoriales– que daban continuidad, en el espacio, a la memoria perdida en el tiempo. Y con ello, el centro de la ciudad prescinde del paisaje urbano que daba sentido a todos sus monumentos y a cambio construye nuevos edificios difíciles de apreciar y valorar salvo porque, en algún caso, eran muy altos, se revestían de materiales desconocidos –el mármol–, eran muy caros y estaban tan cerca en el plano como lejos en la capacidad de compra de la nueva sociedad urbana.

Los cambios de alineaciones de las calles comienzan a generalizarse a partir de los años cincuenta del siglo XX, cuando un documento paralelo al Plan General redefine un nuevo trazado viario para la mayor parte de las calles del Centro Histórico, con la particularidad de que, en algunos casos, las nuevas anchuras proyectadas afectaban directamente a la estructura de viejos edificios históricos y de alto valor arquitectónico. Resulta esclarecedor el ejemplo de la calle Librería –que comunica las plazas de Santa Cruz y de la Universidad–. Durante un tiempo se produce la coexistencia de diferentes líneas de fachada en la misma calle con frecuentes salientes y retranqueos como resultado de la permanencia de antiguos edificios –como el Palacio de los Vitoria– entre otros de nueva construcción, hasta que finalmente toda la calle se ha ensanchado excepto en la fachada del citado palacio con un incremento de edificabilidad de grandes proporciones.

En otros casos, las pretensiones de algunas instituciones por conservar edificios singulares suponían el enfrentamiento con la permisividad y falta de memoria histórica mostrada por el Ayuntamiento. Un claro ejemplo es la Casa de los Alarcón situada detrás de la iglesia de la Antigua y que databa del siglo XVI. A pesar de los informes negativos para su derribo por parte de la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico, el Ayuntamiento lo autoriza porque el nuevo proyecto arquitectónico era correcto según las ordenanzas. El resultado final de estas tensiones, lejos de la defensa y conservación del edificio histórico, consistió en una solución intermedia en la que se respetaba la portada principal y el patio, para construir un nuevo edificio de seis alturas con 42 viviendas que alberga algunos elementos arquitectónicos que finalmente fueron respetados, aunque ahora estén completamente descontextualizados.

LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Este afán renovador, dominante en la década de los años sesenta del pasado siglo XX, nos privó de dos de los tres edificios de hierro y cristal destinados a mercado de abastos con los que contaba la ciudad. Estos inmuebles, claros ejemplos de la arquitectura no doméstica de hierro y ladrillo propia de finales del siglo XIX con claras referencias a Les Halles de Baltard en París, estaban ubicados en las plazas de Portugalete, del Campillo y del Val, de los que sólo permanece en pie el tercero. Todos ellos ocupaban espacios urbanos céntricos resultantes de la desviación y desecación de los dos ramales del río Esgueva y, por tanto, ubicados en el espacio que se había ganado en superficie, lo que justifica la forma estrecha y alargada de los mismos. Mientras el mercado del Campillo fue sustituido por otro edificio más moderno y funcional que alberga también espacios de equipamiento social, la destrucción del edificio ubicado en la plaza de Portugalete sirvió para ensanchar un espacio en el costado de la catedral y permitir la construcción de un edificio excesivamente elevado para el espacio en el que se enclava –la citada catedral, iglesia de La Antigua, iglesia de Las Angustias, Teatro Calderón, plazuela de la Libertad y conjunto residencial de Cantarranas–.

Otro de los procedimientos contemplados en el planeamiento vigente durante el segundo tercio del siglo XX consistía en la apertura de nuevas calles, el ensanchado de las existentes para crear modernas avenidas y la creación de grandes vías de comunicación entre distintos sectores de la ciudad. En este sentido, el plan general de 1969 pretendía abrir dos grandes ejes con la intención de crear grandes espacios abiertos y comunicar distintas zonas de la ciudad entre sí. En este caso se trata de ensanchar varias calles, especialmente la de Angustias, a través de nuevas alineaciones con frecuentes retranqueos de las nuevas edificaciones. Esta calle, en el tramo comprendido entre el Teatro Calderón y la confluencia de ésta con las calles Bao, San Martín y Torrecilla estaba expresamente recogida en el Plan de 1969 y se hará realidad unos cuantos años más tarde, tratando de conectar los barrios situados al norte de la ciudad con su Centro Histórico y buscando una salida hacia la nueva área de expansión de la ciudad que estaba comenzando a materializarse: la Huerta del Rey. Se trata de una operación estética basada en el diseño que se sirve del bisturí para colorear nuevas alineaciones sobre un plano.

Figura 5. Calle Juan de Juni en el barrio de San Ildefonso. Un ejemplo de la transformación radical de los "barrios parroquia" en Valladolid (1970-2020)



Fuente: Archivo Municipal de Valladolid y autores

Finalmente, otro tipo de intervenciones, esta vez en el mismo borde de la ciudad tradicional, se basaban en la existencia de grandes vías que sirven de referente para construir edificios de gran altura ya que, recordemos, ésta venía determinada por la razón de vez y media el ancho de las calles. Una promoción que combina la destrucción de edificios históricos y aprovechamientos abusivos de la edificabilidad permitida lo tenemos en la sustitución de la antigua iglesia de San Ildefonso –una de las parroquias que cerraban por el sur el perímetro de la ciudad del siglo XVI– por varios bloques de viviendas que albergan 232 viviendas y superan los 30 metros de altura, dejando entre ellos calles de nueva apertura que no alcanzan los 10 metros de ancho, incumpliendo con creces –doblando incluso– la ya generosa edificabilidad



que el Plan asignaba a este sector de la ciudad. Además, estos edificios se encuentran junto al edificio de la Academia de Caballería por lo que, a instancias del propio Ayuntamiento no deberían tener una altura superior a éste para no empequeñecerlo, pese a lo cual, se construyen bloques con las alturas ya referidas (ver un ejemplo en figura 5).

Este conjunto de transformaciones llevadas a cabo en el centro de la ciudad son el contrapunto casi paralelo a la inevitable, necesaria y voraz ocupación de su periferia. Un proceso sistemático en que son destacables dos grandes fenómenos; el contraste entre el Este y el Oeste de la ciudad, por un lado, y la sucesión de dos modos básicos de intervención mediante planes de vivienda, primero, y mediante planes de ordenación, después.

2.- DE LA CIUDAD DE LOS PLANES DE VIVIENDA A LA CIUDAD DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN: VALLADOLID 1950-1980¹

En algún momento de la historia reciente, quizá a partir de la segunda mitad de los años cincuenta del siglo XX, tiene lugar en Valladolid, como en todas las ciudades españolas, un cambio de proporciones colosales. De forma gradual y apenas sin traumas sociales –ya que ni los había, ni se esperaban dadas las condiciones políticas de la época–, todo tipo de suelo, incluida una parte sustancial de suelo rústico se transforma en suelo urbanizable y propiedad horizontal, al tiempo que se permuta la paz laboral, tan necesaria para la estabilidad política del Régimen, por una modesta y casi universal participación en el festín inmobiliario; y con ello, una sociedad tradicionalmente dividida entre propietarios –pocos– e inquilinos –la mayor parte– se convierte sin más, cuota a cuota hipotecaria, en una sociedad de modestos propietarios, de muy modestas viviendas, empadronados en una ciudad que, además, comienza a sacrificar también su memoria –su patrimonio– en aras de la modernidad, de una mal entendida e irreversible modernidad. Dicho de otro modo, la ciudad de vetustos edificios de renta y de humildes casas molineras autoconstruidas se comienza a repoblar con suntuosos bloques de viviendas protegidas, promovidos, en unos casos, por organismos oficiales –Instituto Nacional de la Vivienda, Obra Sindical del Hogar, etc.– y en otros por una emergente clase de promotores inmobiliarios y constructores que, con respaldo institucional, irán dando, poco a poco, respuesta a la preocupación de la que participa la cada vez más numerosa población de Valladolid: la necesidad de vivienda.

Y, para resolver este angustioso problema, la ciudad ofrecía al comienzo de los años sesenta bien poco; tan sólo alguna certeza, representada por los numerosos “polígonos” de vivienda oficial que estaban construyéndose y que acabarán ocupándose en los primeros años de la década de los sesenta; también se ofrecía un limitado horizonte, compuesto por un plan de urbanización elaborado durante los años de la Guerra Civil –el Plan C. Cort– en el que pocos creían, a tal punto que, su mera existencia constituía una severa limitación para resolver cualquier problema; se disponía también de una extensa superficie urbanizada pero relativamente poco edificada; y, por último, se contaba con la existencia de una indudable preocupación institucional por el problema de la vivienda, que en unos casos se traducía en la intervención directa del Estado en la construcción de vivienda, y en otros se manifestaba por medio de la creación de las condiciones idóneas –jurídicas y económicas– para la intervención de una nueva generación de empresas constructoras privadas, que serán las encargadas de materializar, en apenas 70 m² de vivienda, las legítimas aspiraciones de la clase trabajadora sobre la que reposará el progreso de Valladolid en la segunda mitad del siglo XX.

¹ Parte del texto está tomado de Calderón Calderón, B. (2001): “Transformación de Valladolid en los años sesenta ¿una década prodigiosa?”. En: Berzal de la Rosa, E. (coordinador): *Crónica de Valladolid 1936-2000*. Páginas: 194-210. Valladolid, El Mundo, Dep.Leg.500-2001. <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/8534>

LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

2.1.- Del campo al suburbio y a la habitación con derecho a cocina. O cómo alojar a la nueva población en una ciudad inadaptada

A comienzos de los años sesenta Valladolid era una ciudad formada, según las crónicas locales, por “amplísimas zonas urbanizadas con todos los servicios, pero de poca densidad de población por la abundancia de solares y de casas de poca envergadura” (Calderón, Delgado y Pastor, 1992). Es decir, la ciudad ocupaba una superficie muy extensa, pero estaba deficientemente ocupada, por lo que, ante la escasez de empresas constructoras y de licencias solicitadas, el déficit de vivienda tenía que ser necesariamente elevado, especialmente si, como se venía señalando desde mediados de los años veinte “...el área de Valladolid es muy extensa, pero su vecindario aumenta con la emigración pueblerina, resultando hoy arduo problema el encontrar una habitación desalquilada en condiciones económicas. Además, la mayoría de las actuales viviendas, aun en el centro de la ciudad, son completamente antihigiénicas y se hace precisa la demolición de las mismas. Por otra parte, para hacer menos angustiosa la economía familiar de la clase media y de la numerosa clase obrera aquí avecindada es necesario facilitarles también vivienda cómoda, salubre y económica: dándose el caso actualmente de haber sido elevados los alquileres en más de un veinte por ciento, y en algunas viviendas lo han sido en un ciento por ciento al cambiar de inquilinos” (Calderón, Delgado y Pastor, 1992). Y cien años después seguimos igual.

Los diversos problemas políticos y económicos de los años treinta, en especial la Guerra Civil, contribuyeron a que la solución a este problema se aplazase indefinidamente de modo que, veinte años después –en 1944–, según las estimaciones de la Fiscalía de la Vivienda –organismo creado en Diciembre de 1936 en el objetivo de evitar la existencia de viviendas insalubres o defectuosas–, el déficit de viviendas en Valladolid era ya de 9.841 unidades; una cifra considerable, puesto que significaba que más de 35.000 personas, de entre los 122.141 habitantes censados ese mismo año, carecían de vivienda digna, teniendo que residir en precario en las chabolas de los nuevos suburbios, o bien compartiendo vivienda en régimen de alquiler con derecho a cocina, ya fuese en los viejos caserones del centro de Valladolid o ya en alguna de las casas molineras de alguno de sus barrios –Delicias, Pajarillos, Pilarica etc.–.

De este modo, con el paso del tiempo y como se señalaba en un informe del citado organismo, las casas se habían ido “...acomodando poco a poco a las nuevas exigencias del censo demográfico, empeorando las primitivas condiciones higiénicas ya de por sí poco recomendables, con el creciente hacinamiento. Hay muchísimas casas que sirvieron al principio para albergar a una sola familia... que con el tiempo se han ido dividiendo y subdividiendo para encajonar a los vecinos, primero poniendo una vivienda en cada piso y luego varias en cada planta, llegando, finalmente, hasta transformar una sola habitación en vivienda completa para familia numerosa”. Según A. Begines, en 1948 el déficit era ya de 10.119 viviendas “...para ir agravándose en la década de los años cincuenta con el crecimiento de población –27.595 habitantes– que experimenta la ciudad”. En estas condiciones, la sobreocupación y la falta de renovación de las viviendas contribuyó a su acelerado deterioro, a tal punto que a mediados de los años cincuenta y según un nuevo informe de la Fiscalía Municipal de la Vivienda, nada menos que el 75 por 100 de las viviendas de la ciudad podían considerarse insalubres (Begines, 1973).

Pero los problemas no eran sólo de índole cuantitativa; hasta los primeros años de la década de los sesenta, una gran parte de la demanda de vivienda correspondía a grupos de escaso poder adquisitivo –funcionarios de la administración Civil, militares y pequeños comerciantes– para los que la ciudad nunca había previsto una oferta de vivienda ni en cantidad ni en calidad como la que después de la Guerra se comenzó a demandar. Una demanda que además se había empobrecido como consecuencia del alto nivel de paro estructural, el acusado proceso inflacionista y la consiguiente pérdida de poder adquisitivo de los salarios, y que no podía encontrar una vivienda adecuada, ya que la congelación de alquileres impuesta por decreto–Ley de 21 de Julio de 1920 y confirmada por la ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 era una medida altamente disuasoria para los promotores inmobiliarios y constructores; les resultaba imposible rentabilizar cualquier inversión, máxime si se tenía en cuenta el encarecimiento del proceso productivo –materiales, licencias, costes financieros, mano de obra, infraestructuras etc.–.

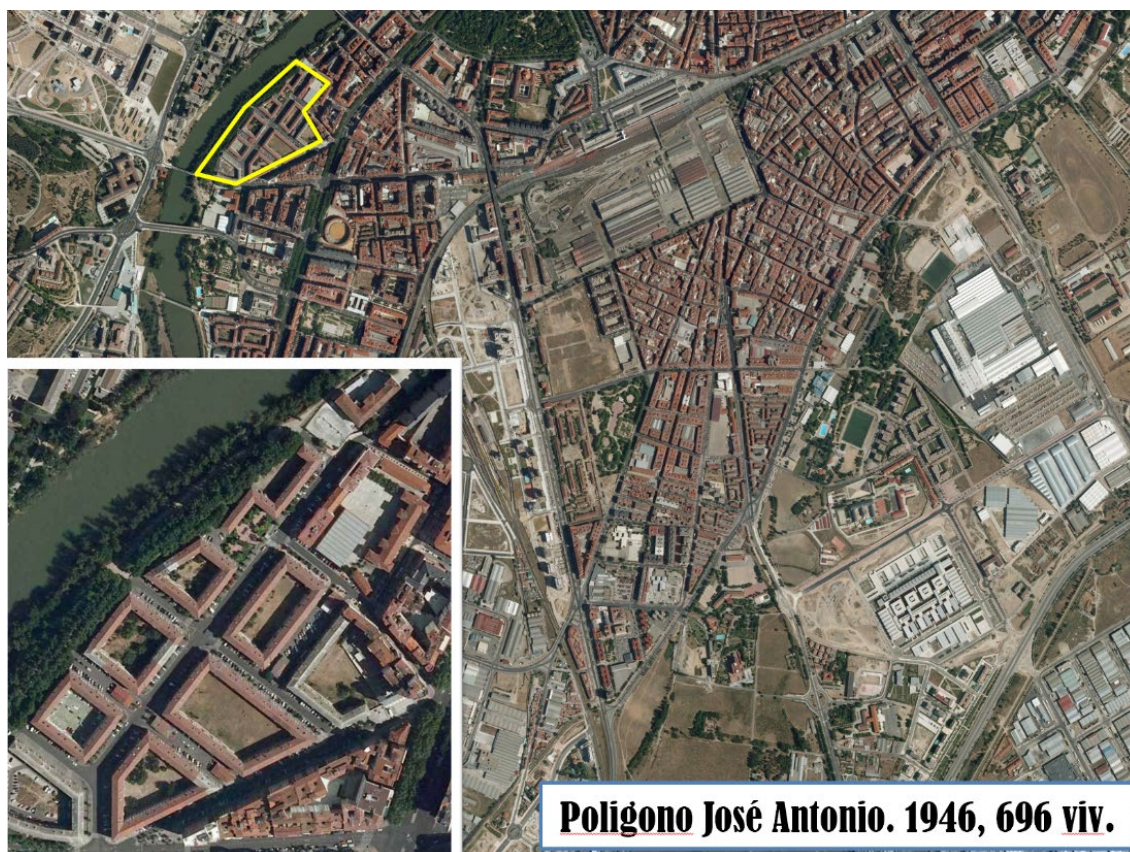
En este contexto, no es de extrañar que las primeras iniciativas institucionales, desde los años cuarenta, viniesen a resolver primero, y con un marcado e inevitable carácter paternalista, un problema que afectaba a los grupos sociales más vinculados a la estructura administrativa del Estado –militares y funcionarios– y más necesitados de vivienda, como consecuencia de los traslados forzosos que siguieron



al final de la Guerra Civil. Y que, en cambio, quedase aplazada unos años –por fortuna pocos– la demanda poco solvente o insolvente, integrada por la población obrera tradicional y por los nuevos contingentes de inmigrantes de origen rural para los que la vivienda compartida y la chabola había de ser el único recurso y modo de habitar en Valladolid durante algunos años –siempre más de los deseados–.

Las cuatro primeras promociones de vivienda datan del año 1940 y fueron una iniciativa municipal, desarrollando a este respecto las atribuciones que recogía la Ley de 19 de abril de 1939 de Viviendas Protegidas, si bien es cierto que, ante las dificultades financieras del Ayuntamiento y la escasez de materiales, fueron cedidas, en 1945, al Instituto Nacional de la Vivienda quien se encargó de su finalización y entrega entre los años 1946 y 1947. La ubicación de dos de estos primeros grupos de vivienda oficial Generalísimo Franco –220 viviendas inauguradas el año 1945– ocupando unas huertas en el Paseo de Filipinos, y José Antonio Primo de Rivera –696 viviendas inauguradas en 1946– en las huertas de Moratinos (figura 6), venía a resolver además dos problemas urbanísticos al tiempo: por un lado insertaban los nuevos bloques de vivienda en sectores no muy alejados de la ciudad aprovechando los enormes vacíos –huertas, solares, casas de una planta y corral– que existían en la ciudad y, por otro, permitían atender el problema del extremo deterioro de algunos viejos barrios como el de San Ildefonso, que será materialmente arrasado años más tarde, pero que en los años de postguerra presentaba un aspecto lamentable, ya que era un barrio "...sucio, maloliente, donde las fábricas de colas y curtidos, de establos, las revueltas viviendas de los gitanos, las corralizas y las abandonadas márgenes del río son motivo de suciedad, malos olores y focos de infección" (Calderón, Delgado y Pastor, 1992).

Figura 6. El polígono José Antonio Primo de Rivera. Año 1946



Fuente: PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), 2010.

Estas condiciones se cumplían también en un modesto grupo de 32 viviendas inaugurado en 1946, denominado Onésimo Redondo, destinado a ser ocupado por funcionarios de la Guardia Civil, y que fue levantado en un solar de propiedad municipal en la plaza de los Vadillos. Menos ortodoxo resulta, finalmente, el cuarto grupo, denominado La Victoria, con 176 viviendas, inaugurado en 1946, ya que se

erige sobre un solar también de propiedad municipal –el denominado Pradillo de San Sebastián–, en la margen derecha del Pisuerga y separado del núcleo del barrio del mismo nombre por la carretera de Burgos.

Pero estas primeras iniciativas oficiales ni fueron las únicas ni fueron suficientes. En 1946, el Patronato de Casas Militares inicia las obras para la construcción en el paseo de Zorrilla de dos bloques de 158 viviendas para militares, al igual que estaban haciendo otras empresas –Nicas, Endasa, Tafisa, Textil Castilla, Iberduero–, obligadas por Ley de 17 de julio de 1946. La mayor parte de las viviendas se entregaron a los propios trabajadores de estas empresas y en el caso de los grupos de vivienda oficial a funcionarios y militares afectados en su mayor parte por traslados forzosos, o a grupos de población singular –excombatientes, vieja guardia, viudas de cautivo, etc.–; y sólo un reducido porcentaje–habitualmente no más del 10%– se reservaron para población desahuciada, realquilada o chabolistas. Y es que, como ha señalado José Antonio Fernández Sánchez, en el proceso de concesión de las viviendas también constituía un mérito añadido el “gozar de buena fama en el aspecto moral y religioso”, “carecer de antecedentes penales”, y ser “afecto al Movimiento Nacional” (Fernández Sánchez, 1991).

La inauguración de nuevas empresas industriales traerá importantes contingentes de población al final de la década de los años cuarenta, y las 1.124 viviendas de promoción oficial y las de promoción libre que poco a poco se iban autorizando –sólo 322 entre los años 1940 y 1942 ambos inclusive–, no era suficiente y no hace sino acentuar, aún más si cabe, el problema del déficit de vivienda en una ciudad que, en el conjunto de la década, había visto como su población se incrementaba en algo más de 14.400 habitantes. Una nueva ley del año 1944 sobre viviendas para clase media, conocida como ley de Viviendas Bonificables, –la segunda de entre los nuevos instrumentos de la política de vivienda de la Dictadura– sirvió para reactivar este mercado, ya que, en lo sucesivo, las licencias aprobadas cada año siempre superaron el centenar, llegando al medio millar al finalizar la década de los años cincuenta.

En esta coyuntura –algo más favorable– se comenzaron a promover un conjunto de iniciativas dispersas en las calles del centro –Perú 2, María de Molina 22, Panaderos 68, López Gómez 20, Capuchinos Viejos 1, Doctrinos 4, Plaza de Zorrilla, Muro 33, García Morato 37-39-41–, que por una parte evidencian una recuperación del interés por la arquitectura doméstica perdido en los últimos años del siglo XX, y por otra comienzan a explotar los ingentes recursos que para la generación de promotores de la postguerra ofrecía, en forma de edificios en ruina, solares y edificios abandonados, o solares nunca antes ocupados, una ciudad vetusta y semiabandonada como Valladolid.

Es cierto que nunca antes se había asistido en la ciudad a una intervención pública directa –e incluso privada– tan relevante en materia de promoción de vivienda; y es cierto también que comenzaron a cuidarse aspectos relacionados con la salubridad, con las infraestructuras de las edificaciones e incluso con la composición urbanístico-arquitectónica, tradicionalmente ignorados. Pero también es cierto que, al margen de la idoneidad de las tipologías y localizaciones, es inevitable contemplar este periodo desde la angustiada perspectiva de quien carecía de vivienda y de medios para pagarla, antes que, desde la óptica del purismo arquitectónico o urbanístico, o de la vinculación de ambas con las llamadas vanguardias –o modas– en ambos campos. Las numerosas familias que integraban las interminables listas de espera, con la esperanza de ser las beneficiadas con una modesta vivienda, poco podían apreciar la relación del edificio en el que iban a vivir con las experiencias sobre vivienda de la primera mitad de siglo en Europa; obviamente era irrelevante. Pero no lo era, en cambio, el ver cumplido el sueño de abandonar el suburbio, por lo que la cifra de vivienda que se construía era directamente proporcional a la proximidad del fin de su pesadilla personal. Y este final estaba lejano, a la vista de la entidad de todos los indicadores de demanda de vivienda: una alta necesidad de reposición –por deterioro de los edificios y viviendas–, una concentración de población joven –especialmente de matrimonios jóvenes– y una alta movilidad geográfica motivada por razones tanto políticas como laborales.

El problema tenía por lo tanto una raíz sociológica; era un problema de naturaleza social, de justicia social, antes que de calidad arquitectónica o urbanística. Y desde esa perspectiva el balance de esta primera época es en Valladolid, como en el resto de las ciudades españolas, francamente insatisfactorio, con alguna excepción relacionada con el tímido despertar de la conciencia social del Estado en materia de provisión de vivienda que ni toda la legislación anterior, ni todas las coyunturas políticas pasadas habían logrado.



Figura 7. El gran polígono residencial del oeste de Valladolid: José Antonio Girón, 723 viviendas. Año 1959



Fuente: PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), 2010

Como tampoco fue satisfactoria la falta más absoluta de previsión de un plan de urbanización –el Plan de César Cort– que había sido aprobado en 1938 y que tuvo que ser mil veces alterado en sus determinaciones para acabar sometido a las coyunturas del momento y por lo tanto completamente desvirtuado; por fortuna para el patrimonio monumental en algunas ocasiones y por desgracia en otras, ya que gran parte de los espacios verdes adyacentes al continuo urbano fueron sacrificados en pro del crecimiento compacto. Se inicia con ello un modo de intervenir en la ciudad presidido por la improvisación y por la incapacidad o falta de voluntad para ordenar las decenas de iniciativas que estaban cambiando la escala de las operaciones urbanísticas en una –entonces– pequeña capital de provincia, y que se vieron en cierto modo agravadas por la aprobación de la Reforma de Alineaciones de 1950. Y como las razones de urgencia social escapan habitualmente a la razón, al menos a la razón urbanística, ésta quedará relegada para empezar a completar, aparentemente sin lógica, un puzle que ciertamente la tenía, como se irá comprobando en las décadas siguientes apoyándose en el primer Plan de Vivienda (1944-55) y el Plan Nacional de Vivienda de 1955-1960.

2.2.- De la ciudad sin obras a la ciudad de la obra interminable: convertir la necesidad de vivienda en una nueva ciudad

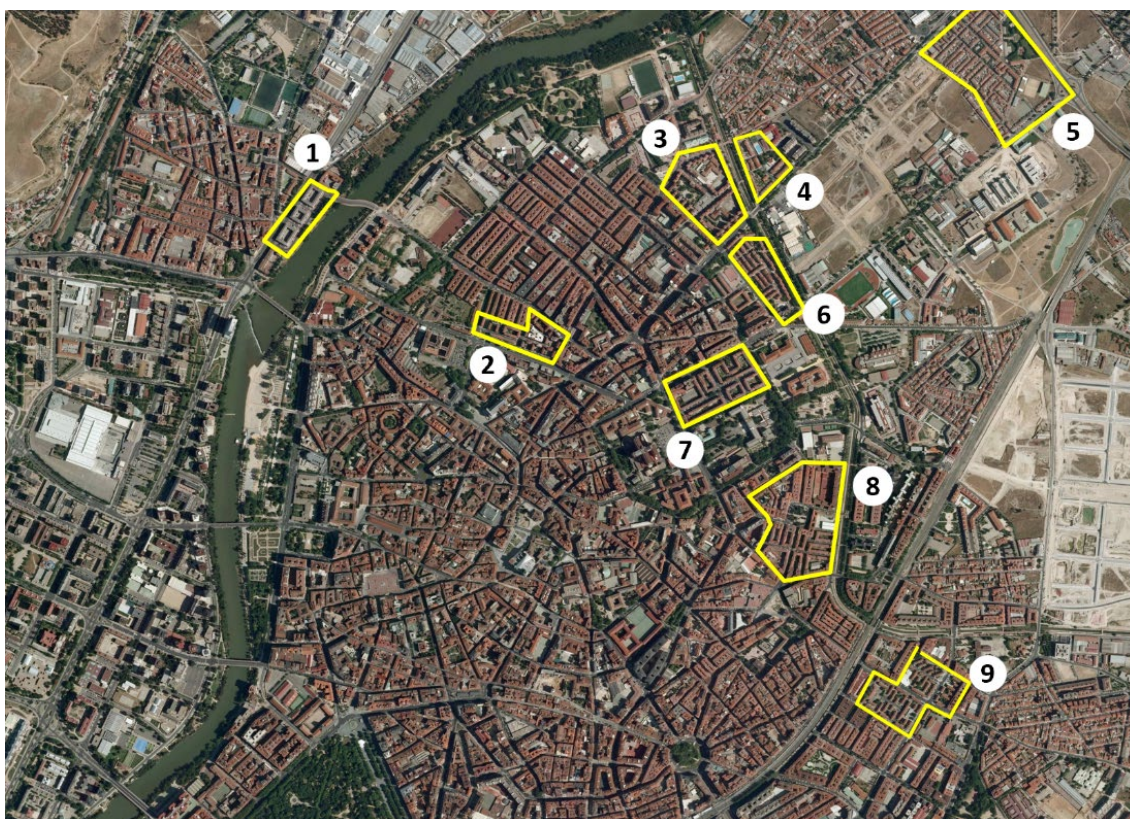
Como era de esperar, la década de los años cincuenta fue un periodo en el que la ciudad comenzó a cambiar radicalmente; un mayor número de industrias instaladas, la posibilidad de acceder a mayores recursos económicos para construir y una legislación en materia de vivienda más resolutive y favorable, provocaron que, a los grupos de vivienda oficial de los años cuarenta –Francisco Franco, José Antonio, Onésimo Redondo y La Victoria– concluidos gracias a la intervención del Instituto Nacional de la Vivienda,



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

se les fuesen añadiendo otros, de modo que más de la mitad de las 11.052 viviendas construidas en los años cincuenta se debieron a la iniciativa oficial, desarrollada en unos casos por el citado Instituto, y en otros por la Obra Sindical del Hogar, por el Patronato Diocesano de la Vivienda San Pedro Regalado, por el Auxilio Social o por diversas empresas privadas –ver figura 3–.

Figura 8. Los polígonos oficiales de vivienda del norte de la ciudad tradicional 1: La Victoria; 2: 18 de Julio; 3: XXV Años de Paz; 4: Endasa; 5: San Pedro Regalado; 6: Leones de Castilla; 7: Solís Ruiz; 8: Las Batallas; 9: 29 de Octubre



Fuente: PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), 2010

La vieja ciudad sin obras se convierte así en la ciudad de la obra interminable; porque obras había por todos los rincones del perímetro urbano y porque las obras de los polígonos –y sobre todo sus ampliaciones– se prolongaban durante bastantes años, dada la escasa industrialización del sector, el elevado componente de mano de obra poco cualificada e incluso las dificultades para el aprovisionamiento de algunos materiales de construcción. Los polígonos iniciados y concluidos en esta década fueron muy numerosos. En 1950 la Obra Sindical del Hogar (OSH) inicia la construcción de un grupo de 191 viviendas conocido como José Antonio Girón que termina en el año 1958; entre 1951 y 1959 se desarrollan las obras de los grupos de vivienda de San Pedro Regalado (400 viviendas) y de Girón (INV, 723 viviendas) (Fernández Sánchez, 1991). Tres años –1954 a 1956– duró la construcción de los grupos de Leones de Castilla (OSH, 504 viviendas) Solís Ruiz (OSH, 624 viviendas), y los más modestos de Colón (OSH, 54 viviendas) y Rosario Pereda, (Patronato San Pedro, 50 viviendas). Finalmente, entre 1954 y 1960 se procede a la construcción de los grupos 4 de Marzo (INV, 1997 viviendas), 18 de Julio (INV, 550 viviendas) Primero de Octubre (INV, 450 viviendas), ampliación de Solís Ruiz (OSH, 190 viviendas) y Las Batallas (INV 460 Viviendas). Y no fueron los únicos; de estos años datan también otras promociones menores de Auxilio Social (468 viviendas) o de diversas empresas e instituciones –Renfe, Ejército, etc.– que aportan la modesta cifra de 370 viviendas.



Este proceso de febril actividad constructiva tiene continuidad en los años sesenta. Una década en la que se asiste al progresivo abandono de la intervención institucional directa en la construcción de vivienda, para ser reemplazada por una más dinámica y en principio menos ortodoxa –en términos de legalidad urbanística– iniciativa privada. Aunque las obras de los cuatro últimos grupos de viviendas protegidas que se construyen en Valladolid se inician al finalizar los años cincuenta, las viviendas de todos ellos se irán entregando a lo largo de la década de los años sesenta; las últimas, pertenecientes al grupo XXV Años de Paz, en el ya tardío año de 1967 siendo en cierto modo el canto de cisne de las macro promociones oficiales en Valladolid.

Figura 9. Los Polígonos de vivienda oficial del Sur de Valladolid. 1: José Antonio; 2: Francisco Franco; 3: OHNS; 4: J. Aramburu; 5: Viviendas Militares; 6: 4 de Marzo



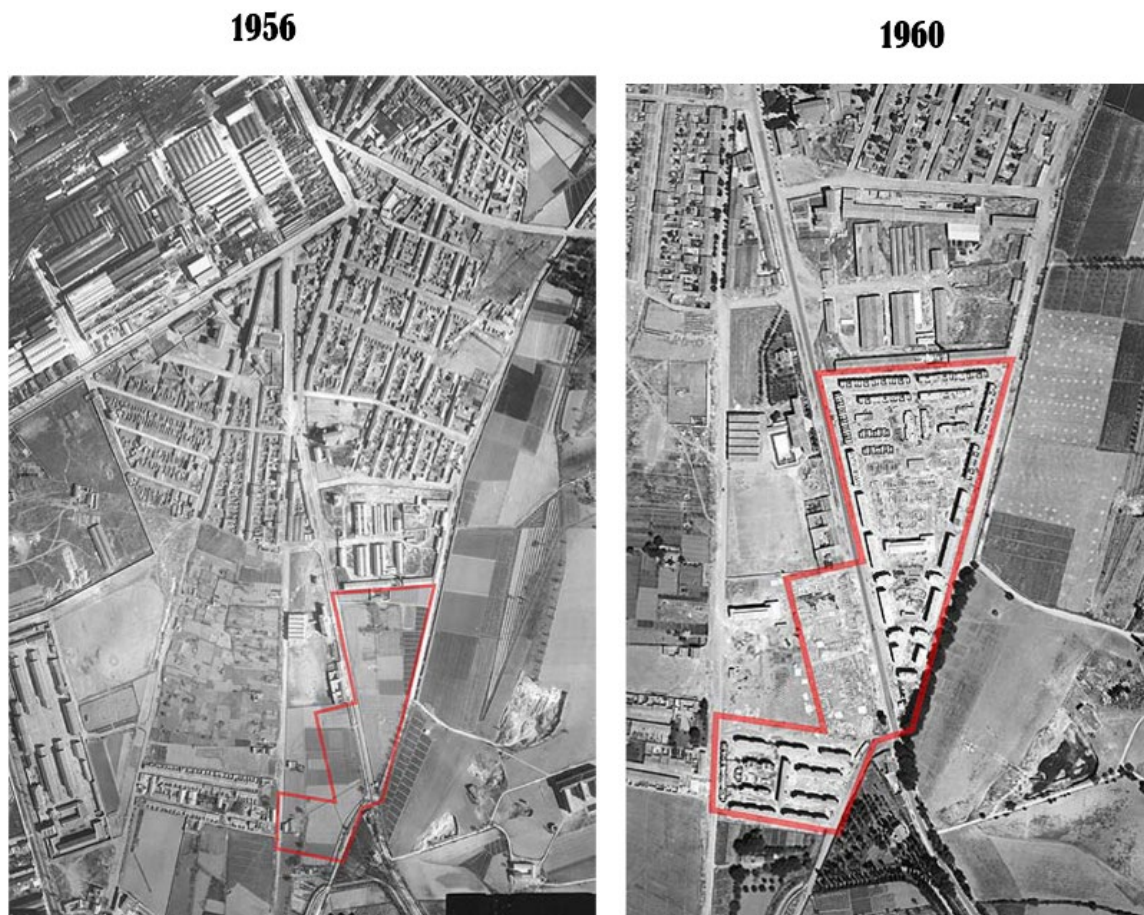
Fuente: PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), 2010

El primero de ellos, el grupo Jesús Aramburu (INV, 600 viviendas) fue aprobado por Decreto de 16 de Octubre de 1956; formaba parte de un encargo hecho al Instituto Nacional de la Vivienda para la construcción en Valladolid de 1.200 viviendas de Renta Limitada con las que enjugar, en parte, el todavía elevado déficit de vivienda social en la ciudad. Este encargo se dividirá en dos grandes proyectos de tipología arquitectónica y composición urbanística similar: el que ahora nos ocupa de 600 viviendas –Jesús Aramburu– fue emplazado en el barrio de las Delicias, entre la carretera de Circunvalación y la Avenida de Segovia, comenzándose a ocupar en el año 1963; y un segundo grupo denominado 29 de Octubre, formado por 570 viviendas se construyó en los Pajarillos Bajos, y aunque su inauguración y ocupación fue algo más tardía, vino a confirmar el carácter obrero y el paralelismo urbanístico y social de ambos barrios. El aprovechamiento del espacio en ellos fue extremo ya que no se destinaron los bajos para instalar locales comerciales sino viviendas, todas de muy reducidas dimensiones, apenas 50 m², con las escaleras de acceso a las plantas sin cerrar, de modo que el frío y sobre todo la humedad, pasaron a ser una parte consustancial de la vida cotidiana para los nuevos vecinos, inmigrantes de condición muy modesta en origen que dieron vida y carácter a una también modesta porción del nuevo Valladolid.



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Figura 10. Polígono J. Aramburu –600 viv.– en el barrio de las Delicias. Proceso de construcción 1956–60



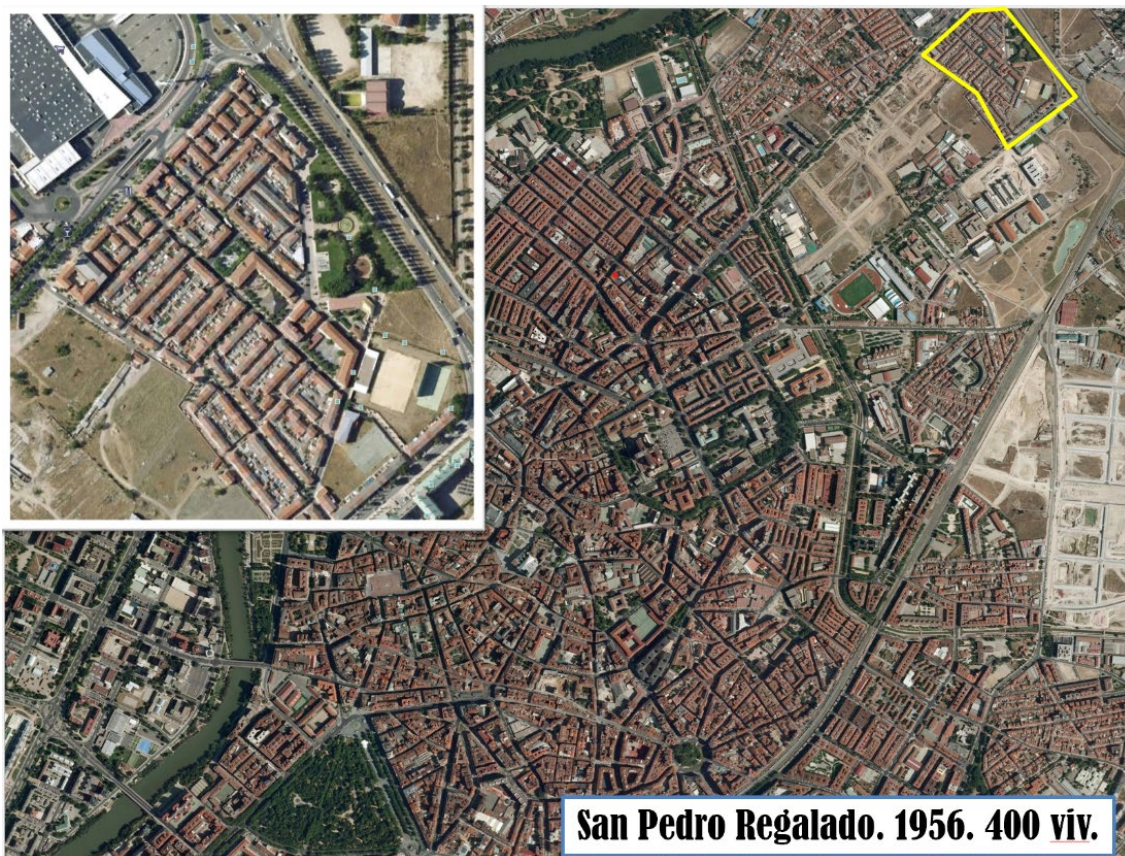
Fuente: Archivo Municipal de Valladolid

Ambos grupos vienen a dar valor a un sector separado de la ciudad por la barrera del ferrocarril, que será rápidamente colonizado por la iniciativa privada a partir de la segunda mitad de los años sesenta aprovechando las mejores condiciones que, tanto para la promoción como para la compra, proporciona la legislación sobre Viviendas de Renta Limitada (Ley de 15 de Julio de 1954), de Viviendas Subvencionadas (Decreto 24 de enero de 1958) y sobre todo el Plan Nacional de la Vivienda de 1961. Unos instrumentos con los que el Estado pasaba el testigo y la responsabilidad directa de la construcción a la iniciativa privada. Por múltiples razones, ambos grupos sufrirán con el paso de los años un progresivo deterioro hasta convertirse en las áreas más conflictivas y marginales de la ciudad de Valladolid en el siglo XXI.

El grupo XXV Años de Paz (OSH, 503 viviendas) inaugurado en el año 1967 emplea como sistema compositivo la manzana de grandes proporciones, que dejaba en su interior amplios patios para dotaciones fundamentalmente educativas. La mayor calidad y confort de las viviendas convierten a este polígono en una suerte de afirmación de las profundas convicciones que inspiraron la política de vivienda de la Dictadura; es el broche de oro de un modelo de crecimiento en el que se combina la unidad de gestión y construcción. Una forma de producción de espacio tan eficaz por su bajo coste y relativa rapidez de construcción, y generadora de nueva ciudad –por su posición periférica– como anti urbana al tiempo –por paradójico que parezca– ya que, a nuestro criterio, la no-calle y la no-plaza que es tan característica de su tipología de urbanización, acentúan la desolación y segregación respecto a otros sectores de la ciudad –incluso próximos–.



Figura 11. San Pedro Regalado 1952-1959



Fuente: PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), 2010

Sólo entre los años 1954 y 1959 se construyeron 9.116 viviendas de las que 6.394, es decir el 70% fueron de promoción institucional –Estado, organismos periféricos del Estado o empresas privadas–. Y con todas ellas se ha ido formando un semicírculo que arranca del polígono de San Pedro Regalado al norte, continua por el este –Leones de Castilla, Solís Ruiz, 1º de Octubre, 29 de Octubre, y J. Aramburu –para cerrarse por el sur con el polígono del 4 de Marzo; un cinturón de vivienda obrera que, en la década de los años sesenta se encargará de completar, conservando el mismo carácter, la iniciativa privada. Ahora bien, si este volumen de nueva vivienda podría haber paliado el déficit de vivienda que tenía la ciudad en el año 1944, que la Fiscalía de la Vivienda había estimado en 9.841 unidades, al final de los años cincuenta resultaba ya insuficiente porque después de quince años (1944-1960) Valladolid ya no era la misma ciudad; tenía cerca de 30.000 nuevos habitantes, contaba con mayor número de viviendas en estado semirruinoso por sobreocupación y falta de mantenimiento, y había visto como parte de los nuevos contingentes de población o los nuevos matrimonios, tras algunos años compartiendo vivienda familiar o viviendo como realquilados, habían buscado alojamiento en los barrios surgidos a finales del siglo XIX o en los primeros años del XX (Delicias, Pajarillos, La Farola...) así como en los viejos y nuevos suburbios añadiendo nuevos problemas a los que ya tenía la vieja ciudad; y estos no eran pequeños.

En este contexto y tras algunos años de extrema penuria y calamidades personales y familiares, el encontrar una solución resultaba prioritario, máxime cuando, además, ésta empezó a asociarse con un elemento de valor casi sagrado: la propiedad. Acceder a una vivienda pasa a entenderse inevitablemente como poseerla; y a la consecución de este objetivo, el piso en propiedad, asociado con un limitado ascenso en la escala social, se entrega la población de Valladolid –como la de todas las ciudades españolas–, con el apoyo y complacencia institucional, contra toda lógica urbanística, contra la ley, y con la impagable colaboración de unos promotores profesionales que hacen sus primeras escaramuzas en un sector en expansión. El resultado no podía ser otro que una extrema densificación, un olvido deliberado de los equipamientos de escala ciudad e incluso de barrio, y una deficiente urbanización y conexión con el resto de la nueva y vieja ciudad.



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Figura 12. El polígono XXV años de Paz. Año 1967



Fuente: PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), 2010

2.3.- El “pisito” como elemento integrador: del polígono de promoción oficial a la barriada de viviendas subvencionadas de promoción privada

En los años sesenta, la actividad inmobiliaria deja de ser responsabilidad casi única del Estado, para ocuparse de ella una nueva generación de promotores privados, volcados en la producción de vivienda acogida a algún régimen de protección, especialmente al que contenía la Ley de 15 de Julio de 1954 sobre Viviendas de Renta Limitada, el Decreto 24 de Enero de 1958 sobre Viviendas Subvencionadas (una categoría de entre las de Renta Limitada) y el Plan Nacional de la Vivienda (el tercero desde el final de la Guerra Civil) aprobado por Ley de 23 de Diciembre de 1961. Y la asunción de esta responsabilidad se hace con todas las consecuencias, a tal punto que podemos considerar que, en esta década se asiste al principio del fin de la vieja ciudad de Valladolid; nunca antes se había construido tanto en una década –49.362 viviendas– y nunca tanto en un sólo año, como sucede en 1968, año en el que se ponen a disposición de la ciudad 8.015 viviendas (PGOU, 1969).

Aun a riesgo de simplificar en exceso los hechos, es posible relacionar la actividad constructiva de este periodo con cuatro sectores de intervención preferente: los barrios de las Delicias, Rondilla, Pajarillos Bajos e incluso de forma incipiente, el centro de Valladolid. Y en cada uno de ellos es posible identificar un pequeño grupo de promociones-tipo, que dan carácter a una parte sustancial de los mismos. En el barrio de las Delicias destaca la promoción de un sólo constructor, Antonio Alfonso, denominada Poblado Arca Real y que en diversas fases aportó la nada desdeñable cantidad de 1.681 viviendas subvencionadas (la subvención que se entregaba al promotor a fondo perdido era de 30.000 pts. por vivienda, una cifra considerable si tenemos en cuenta que el coste medio de cada una de ellas fue de 56.359 pts.). Según se recoge en la memoria que acompaña a la solicitud de licencia, este proyecto se justificó por el deseo del promotor “...de ofrecer viviendas con un criterio auténticamente social; viviendas que, acumulando la acción del Estado, pueden estar al alcance de los obreros. Ello puede ser posible construyendo al amparo de la



Ley de viviendas de renta limitada–subvencionadas y haciendo que recaigan sobre los futuros usuarios estos beneficios, así como las grandes facilidades que el promotor va a poner a disposición de los adquirentes”. El emplazamiento elegido se consideraba idóneo por la proximidad a alguna de las mayores industrias de la ciudad en ese momento –Renfe, FASA, Autógena Martínez, Talleres Gabilondo, Fada, Sava etc.– y sobre todo del nuevo polígono industrial de Argales “...del cual quedará este poblado suficientemente separado para que las nuevas industrias no resulten molestas y no demasiado apartado para no emplear excesivo tiempo en el traslado a los lugares de trabajo” (Calderón et al., 1995).

A menor escala, este modelo se repite en las Delicias en la década de los años sesenta en el llamado Poblado Canterac-Delicias, una promoción de Pedro Cardenal de 440 viviendas de renta limitada-subvencionadas, emplazadas en “...un solar de su propiedad de 14.200 m² emplazado en el barrio de las Delicias con fachadas a las calles de Andalucía, Canterac, Mesones de Puente Duero y del Palacio”. Lo más relevante en este caso es que el solar estaba calificado como industrial “...y con ese criterio ha sido proyectado ese poblado, ya que además de proyectarse (sic) la construcción de locales y naves para almacenes y pequeña industria, que ocuparían una extensión de 7.000 m² en planta baja, este poblado absorbería parte de la necesidad de vivienda creada por las industrias instaladas en este barrio” (Calderón et al., 1995).

Finalmente, es de destacar la construcción de un nuevo poblado, promovido por una empresa –FASA– que se desarrolla en dos etapas: la primera compuesta por 126 viviendas data del año 1963, en tanto que la segunda, presentada un año más tarde, comprendía un total de 72 viviendas. Con esta promoción de empresa, y con un importante goteo de pequeñas promociones se irá colmatando el barrio de las Delicias, antes de que, en las dos últimas décadas del siglo XIX, se comiencen a demoler sus viejas casas molineras, desdibujando el perfil de uno de los barrios que atesoraba entre sus estrechas calles y modestas viviendas, los ecos del ya lejano despertar industrial de Valladolid.

Un proceso similar al de las Delicias es el que tiene lugar en el barrio de los Pajarillos Bajos; un barrio en el que destaca el importante número de promociones desarrolladas en los años sesenta –36 entre 1964 y 1969–, que aportan una media de 328 viviendas por año, en su mayor parte –un 90 por 100– acogidas a la categoría de viviendas de renta limitada –subvencionadas–. De entre todas las promociones sobresale la que lleva a cabo un sólo promotor, J. Ibáñez Olea quien, entre 1964 y 1969, construyó el denominado Grupo de San Isidro, compuesto por un total de 651 viviendas, levantadas en el denominado pago de Fuente Amarga, en la confluencia del Paseo de San Isidro y la Carretera de Circunvalación. Se trata de un claro ejemplo del extremo hacinamiento al que fue condenada toda una generación de vecinos en la década prodigiosa, es decir en los años sesenta, al disponer nada menos que esas 651 viviendas en cuatro bloques perpendiculares a la Carretera de Circunvalación y en un quinto bloque apoyado en la calle Trepador, separados por calles de apenas 10 metros, oscuras y mal aireadas. Pero, lamentablemente, esta operación bien puede considerarse como un ensayo a escala de lo que en los mismos años se estaba realizando en otro barrio de la ciudad: Santa Clara-La Rondilla.

La transformación del viejo barrio de Santa Clara comenzó en los años sesenta al calor de las condiciones que ofrecía la legislación sobre la vivienda, la mejora de las rentas de parte de la población y un notable grado de tolerancia municipal que explica la generosidad constructiva de algunas promociones, la muy baja calidad urbanística y la escasez casi absoluta de equipamientos en el origen de buena parte de las promociones desarrolladas en este sector. Como ha señalado García Cuesta (2000), fueron los hermanos Martín Arranz, a título individual o a través de la empresa Constructora Imperial S.L. los que entre 1965 y 1969 realizaron 6 promociones que aportaron nada menos que 2.342 viviendas, de las que 1.580 lo fueron en una sola promoción. No menos importante fue la intervención de otra empresa, Constructora Castellana S.L., ya que, en diversas promociones, construyó en la misma década un total de 1.092 viviendas en el sector occidental comprendido entre las calles Mirabel, Rondilla de Santa Teresa, Portillo de Balboa y Amor de Dios. Tras ellos y en la siguiente década, otras empresas menores se encargaron de colmatar y rentabilizar el resto del espacio libre que, dos actuaciones oficiales en el extremo Norte y Sur del barrio –XXV años de Paz y 18 de Julio respectivamente–, y obviamente sin pretenderlo, habían previamente delimitado. Son ejemplo de la transformación brutal de viejas huertas en calles estrechas, edificios impersonales, viviendas de exigua superficie –40,65 m², 49,72 m², 52,79 m² y 65,30 m²– y dormitorios de 6,7 m² que ciertamente no permiten demasiados excesos. Es, en todo caso, el



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

escenario vital para las miles de familias arrastradas por un tipo de desarrollo económico, desequilibrado, injusto y depredador, que también había generado otras patologías, aparentemente leves en origen, pero graves y crónicas al final, como fueron los suburbios.

2.4.- Y el suburbio en el horizonte: una solución provisional en origen con la que también se da forma a la nueva ciudad en los años sesenta

Una pequeña parte de la ciudad de Valladolid permanece ajena a la trama urbana formal desde que fue ilegalmente construida; se trata de la periferia de pequeños enclaves en origen de casas autoconstruidas por sus propietarios con técnicas y materiales de escasa calidad, sin soporte técnico alguno, salvo informe emitido por algún “maestro de obras” o aparejador obtenido a posteriori. Circundó durante décadas el centro de Valladolid por casi todos sus flancos, exceptuando, tan solo, la margen derecha del río Pisuegra en su sector más meridional; parte de esta tipología edificatoria fue eliminada gradualmente desde el año 1965 para ser sustituida por bloques de viviendas en altura de promoción privada, pero todavía en la actualidad quedan algunos reductos testimoniales de lo que fue una parte importante de la ciudad exterior en el pasado reciente, y que constituyen un elemento imprescindible para comprender el proceso de crecimiento espacial y demográfico de Valladolid desde 1940 –ver figura 3–.

En efecto, entre los años cuarenta y finales de los sesenta podemos identificar tres tipologías de asentamiento suburbial de mayor o menor entidad y significado. En unos casos se produce una simple colmatación o ampliación de viejos suburbios que pese al tiempo transcurrido no habían perdido ese carácter; tal es el caso del viejo arrabal de La Victoria, el barrio España o los Pajarillos Altos ya que constituyen el paradigma de este modo de crecer. En otros casos se asiste a una prolongación con caracteres suburbanos de viejos barrios situados en el extrarradio de la ciudad, del otro lado de la vía del ferrocarril o muy al sur, en el camino de Simancas –Delicias, barrio de la Farola...–; y, finalmente, hay que hacer una especial mención a los suburbios de nueva generación –los últimos aparecidos en la ciudad en la segunda mitad del siglo XX– como fueron los casos de La Bombilla, Buenos Aires, Cañada de Puente Duero, Belén, Barco de San Vicente, la Flecha y las Flores, con origen todos ellos posterior a la segunda mitad de los años cincuenta e incluso en algún caso aparecidos a lo largo de los años sesenta, como es el caso del barrio de las Flores.

Como en otras ciudades españolas, la reacción del Ayuntamiento ante la inexorable expansión de estos ámbitos combinó la represión –ocasionalmente–, la tolerancia –como en el año 1924 cuando se reconocen las nuevas construcciones como fórmula de emergencia para aliviar el problema de la vivienda en la ciudad–, a veces se aplica una cierta política de “tolerancia represiva” –en la que se derribaban algunas viviendas pero se toleraban la mayoría–, y finalmente la legalización –generalmente a cambio de una pequeña multa de 50 pesetas, como está documentado en el barrio de Belén–. Ocasionalmente se adoptan iniciativas más severas, como las que contiene el Proyecto de Limitación de la Zona Constructiva de 1931 y el posterior Plan de Ensanche y Reforma interior de 1939, conocido como Plan C. Cort, cuyo objeto, además de ordenar lo ya ejecutado, era limitar el crecimiento incontrolado.

Durante muchos años, los nuevos ámbitos periféricos permanecieron sin servicios básicos, sin agua, sin saneamiento y sin luz, con las calles sin asfaltar y con graves carencias dotacionales. El proceso de modernización fue muy lento y no llegó a toda la periferia por igual. Las primeras operaciones destinadas a modernizar estos desatendidos ámbitos tuvieron que ver con la llegada de agua corriente, aunque al principio se centraron en el abastecimiento de las zonas céntricas. La empresa propietaria del Canal del Duero –Sociedad Industrial Castellana– eludió los requerimientos del Ayuntamiento para que el agua llegara a todos los vallisoletanos, alegando que no le beneficiaba económicamente extenderse hacia las zonas exteriores. Hasta que fue municipalizado el abastecimiento de agua –en 1959–, merced a la aprobación de la Ley de Régimen Local de 1955, solamente disponían de agua corriente las zonas céntricas y las ubicadas en la periferia en las que la Sociedad Industrial Castellana estimaba que podía obtener beneficio económico, por no encontrarse muy distantes de las redes principales o por que los residentes no se encontraban entre los de situación económica más apurada. Esto se tradujo en que las zonas periféricas que contaban con agua corriente hasta 1959 eran tan solo determinadas áreas orientales y meridionales, dispuestas en posiciones relativamente próximas al Canal del Duero, como La Rubia, La Farola, Delicias, San Isidro y Pajarillos.



Aunque las primeras obras de alcantarillado se iniciarían en 1903, algunos barrios exteriores no recibieron atención hasta 1930, como fueron los de La Rubia, Delicias y San Isidro. Mientras tanto, otros tuvieron que esperar durante décadas para poder asistir a operaciones de mejora; e incluso determinadas zonas de Pilarica y la totalidad de Las Flores, ambos en el este de la ciudad, tendrían que esperar hasta casi finalizar los años 1980, al amparo del Plan Director de Saneamiento que fue aprobado en 1986. Asimismo, el proceso de pavimentación de la periferia de casas bajas no daría inicio hasta los años 1970. Anteriormente, solo eran asfaltadas calles céntricas y zonas que contaban con tráfico intenso. Entre 1970 y 1980 fueron pavimentadas gran parte de estas zonas, sin embargo sectores de Pilarica, barrio España y Pajarillos debieron esperar a los años 1990. Actualmente, persisten unas pocas calles sin asfaltar en Belén, Cuesta de la Marquesa y Pajarillos Altos.

En cuanto a dotaciones se refiere, durante décadas fueron escasos los colegios que atendieron a los barrios periféricos. En 1922 solamente contaban con centro escolar los barrios de Pajarillos, La Rubia y La Victoria. Durante los años 1930 se construirían centros educativos en San Isidro y en Delicias oeste. A lo largo de las décadas de 1940-1950 los colegios fueron completando el resto de la periferia al llegar a Delicias este, Barrio España, Pilarica, barrio Belén y La Farola. En una última oleada, verían consumada la oferta todos estos entornos en la década de 1970.

El barrio España es quizá el mejor modelo de asentamiento suburbial en sentido estricto en la ciudad de Valladolid. Sus primeras infraviviendas –chabolas– datan del primer quinquenio de los treinta, años en los se produce la invasión de la Huerta de Linares por familias de exiguos recursos que no disponían de otras alternativas para acceder a una vivienda; un proceso que se enmarca en el movimiento de ocupación de terrenos baldíos estimulado por el triunfo de la República, ante el que el Ayuntamiento surgido de las elecciones municipales de 1931 no adoptó iniciativa alguna ya que con ello hubiese salido en defensa de una propiedad absentista, que ni siquiera hacía efectivo el pago de la contribución urbana.

Entre 1933 y 1938 se consolida por invasión un asentamiento compacto en suroeste del barrio, ubicado junto al puente de hierro que enlaza con el sector más septentrional del actual barrio de Rondilla. Se trata de un núcleo integrado por las manzanas delimitadas por las Calles del Bierzo y Tierra del Pan, articulado en su interior por las Calles Montaña y Bergantiños, que se ha mantenido hasta las reformas del final del siglo XX –Proyecto URBAN– como uno de los sectores menos remodelado y más degradado del barrio. A partir de este núcleo el barrio continuará creciendo, definiéndose con nitidez los caracteres de un área de urbanización marginal, aislado del resto del tejido urbano mediante una eficaz barrera de separación –el cauce canalizado del Río Esgueva– y, sobre todo, por un extenso sector de huertas, que se prolongaba hasta el barrio de Santa Clara. Aunque la denominación oficial era la de barrio de la República, popularmente se conocía como barrio de Las Latas, en alusión a la provisionalidad de sus construcciones y tras el éxito en Valladolid del golpe militar de Julio de 1936 pasa a denominarse barrio España.

A partir de los últimos años de la década de los cincuenta La Asociación Benéfica San José Obrero, al amparo de la personalidad jurídica del Patronato Francisco Franco, adquiere la propiedad de la primitiva Huerta de Linares y comienza a revender las parcelas a sus ocupantes, propiciando la legalización de la propiedad del suelo en la mayor parte de los casos. Por su parte, la integración formal en la ciudad toma carta de naturaleza con el reconocimiento del barrio por el planeamiento urbano, fenómeno que se produce en 1960 con el Plan de Reforma de Alineaciones, que califica por primera vez al barrio como "suelo urbano". En agosto y septiembre de ese mismo año se realiza la denominada Operación Barrio de España, cuyo objetivo era la construcción de una red de alcantarillado y destinada exclusivamente al drenaje del agua de lluvia y, por tanto, a evitar las frecuentes inundaciones de un barrio que continuaba sin pavimentar.

La mencionada Operación comportaba también la construcción de un colector que enlazara con la red de desagüe de la ciudad y el proyecto de instalación de dos fuentes en el centro del barrio, con el fin de proporcionar agua corriente al mismo. Una operación tan paternalista como limitada y que el 20 de agosto recogía la prensa local con entusiastas expresiones alusivas a la generosidad de los grupos que participaban en unas obras que comenzaron el 2 de agosto y que "...en los dieciocho días transcurridos hasta ayer, han sido removidos 5.000 metros cúbicos de tierra, se han abierto casi tres kilómetros de zanjas y se han colocado más de 1.000 metros de tuberías. El trabajo ha sido impresionante. Dos semanas más y lo principal habrá sido vencido (...) El domingo pasado estuvieron cavando más de cien hombres de la Guardia de Franco, los cuales piensan volver el día 21. También varios grupos de la Rama de Hombres de



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Acción Católica y de cursillistas de Cristiandad. Pero todo es poco. Vamos a acelerar la ayuda cuanto sea posible. Obreros del Ayuntamiento y del Patronato de San Pedro Regalado, en jornada laboral completa, vienen colocando tuberías desde hace una semana. Todos cuantos deseen ayudar a sus hermanos del barrio de España que se presenten allí el domingo, a partir de las ocho de la mañana" (Calderón y Pastor, 1994).

Sea como fuere, este tipo de iniciativas no cubren las fuertes carencias dotacionales y se muestran incapaces para paliar el deterioro y la degradación a los que se ve sometido el tejido residencial del barrio. En 1964, los técnicos municipales realizaron una revisión de las 750 viviendas que integraban el caserío, con una evaluación que arrojó el siguiente resultado: 55 eran buenas, 339 medianas, 265 recibían la calificación de insuficientes y 91 la de infrahumanas. Un panorama desolador, que en la misma década de los años sesenta se pretende cambiar mediante el desarrollo de dos iniciativas de evidente carácter urbanizador e integrador: una de carácter oficial, tendente a la redención del suburbio, promovida por el Patronato Francisco Franco y consistente en la realización, en 1964, de una modesta promoción de 58 viviendas unifamiliares adosadas, localizadas en el interior del tejido de casas molineras –calles de Arteché y de Las Batuecas, Páramo y Tierra del Pan–, pertenecientes a un sector de las nuevas alineaciones establecidas en el Plan de Reforma de Alineaciones de 1960. Y la segunda iniciativa, igualmente ajena a los procesos de urbanización marginal, es la que desarrolla la Empresa Nacional del Aluminio (ENDASA) procediendo a la construcción de un poblado –101 viviendas– para los operarios de su factoría de Valladolid.

Al finalizar la década de los años sesenta, el barrio España se comienza a soldar a la ciudad merced a las dos iniciativas señaladas, también a la construcción del polígono de San Pedro Regalado –400 viviendas– y a la construcción al otro lado del cauce del Esgueva de los grupos de vivienda de Leones de Castilla –504 viviendas– y XXV Años de Paz –503 viviendas–. Pero la reforma de su interior tendría que esperar algunos años más; sus calles y parte de sus viviendas se estaban empezando a reformar en los últimos años del siglo XX a lo que obviamente había contribuido de forma decisiva el PERI –Plan Especial de Reforma Interior– del Barrio España, la financiación europea –Proyecto URBAN– así como un mayor dinamismo de la segunda y tercera generación de vecinos del barrio.

Aunque partiendo de unos orígenes bien diferentes, el barrio de los Pajarillos Altos participa en buena medida de la dinámica observada en el barrio España. Un barrio que tiene origen en la lotificación de una finca de 2,5 has. en 7 manzanas, llevada a cabo en 1882 y en las que, al final de siglo XIX residían tan sólo 210 personas. Entre 1900 y 1950 la población crece relativamente poco, ya que en el último año señalado estaban censados sólo 812 habitantes, pero diez años más tarde, en consonancia con la escasez de vivienda y carestía de los alquileres del interior de la ciudad, esta población se multiplica hasta alcanzar la cifra de 2.252 habitantes; un hecho que confirma la capacidad de acogida de los viejos núcleos que se ubican fuera –muy lejos en ocasiones– del perímetro edificado de Valladolid.

Para acoger a esta nueva población, en la primera mitad de los años cincuenta se añaden nuevas viviendas apoyadas en las calles de nueva apertura como son: Jilguero, Mirlo, Golondrina, Alondra y Ruiseñor, ampliándose el barrio en la segunda mitad de la misma década y en la siguiente con las calles Prolongación de Mirlo, Prolongación de Golondrina, Regín y Verderón, apoyadas en el Camino Viejo del Polvorín, y las calles de Vencejo, Abubilla y Avutarda. Al igual que en el barrio España, todas estas viviendas se levantan en condiciones de ilegalidad, ya que ni se solicita licencia de obra ni de habitabilidad. Y si no se solicita es porque las parcelas en las que se estaba construyendo no cumplían con los requisitos mínimos exigidos en estos casos: no tenían instalación de abastecimiento de agua y alcantarillado y el edificio que se construía era de una sola planta pese a estar expresamente prohibido por las Ordenanzas de Edificación.

Y como ejemplo del absoluto desprecio a las determinaciones del Plan de Urbanización vigente desde el año 1938, cuando se concedían licencias para construir se ignoraba que el suelo estaba calificado como rústico, pero cuando algún vecino hacía valer este carácter rústico, no era infrecuente que se autorizase la instalación de cuadras en algunas calles como Golondrina o en el Camino Viejo del Polvorín, como ha señalado A. Begines (1973). En realidad, era lo de menos; la posibilidad de acceder en los años cincuenta a una parcela de 100 m² y a una vivienda de 55 m² por poco más de 30.000 ptas. y por algo más de 60.000 ptas. en la década siguiente era suficiente aliciente como para soportar las muchas incomodidades del



barrio: la distancia a la ciudad, la actividad ganadera de algunos vecinos, la instalación de pequeños talleres, la falta durante muchos años de agua corriente y alcantarillado en las viviendas. Era el peaje que había que pagar para residir en una ciudad sorprendida por la rapidez e intensidad de su crecimiento económico y demográfico. Un peaje que marcó a varias generaciones de residentes en el suburbio de una interminable postguerra de digna pobreza y mucho desarraigo, emigración y dolor.

El crecimiento del barrio de las Delicias en este periodo que abarca desde los años cuarenta a los sesenta es relativamente modesto, al menos en relación con sus posibilidades teóricas de acogida; y fundamentalmente lo es porque el asentamiento es este barrio no se podía realizar del modo ilegal o alegal del barrio España, Pajarillos u otros suburbios de nueva aparición. Las Delicias es, por el contrario, un viejo barrio, con unos procesos de lotificación y construcción perfectamente reglados que inevitablemente partían de la solicitud de licencia de edificación; y en contraste con las primeras décadas del siglo estas solicitudes no son tan numerosas, ni tienen en su mayor parte por objeto la edificación de edificios de nueva planta. Son más abundantes por el contrario las solicitudes de promotores no profesionales, frecuentemente de quien acababa de comprar una pequeña parcela, para construir una vivienda de una sola planta o para levantar una o hasta dos plantas más sobre una vieja casa molinera, o en fin para construir nuevas viviendas en el patio interior o pequeño corral de alguna de las casas molineras ya existentes. El número de licencias concedidas entre 1940 y 1949 por ejemplo fue tan sólo de 57, parte de las cuales tenían por objeto la construcción de cobertizos, talleres, almacenes, cuadras, encerraderos –garajes–, etc. y en su mayor parte correspondían no a los dos núcleos de asentamiento tradicional, es decir el barrio de Tranque –calles perpendiculares a la de Arca Real–, y el área de Delicias –conjunto de calles perpendiculares a la avenida de Segovia–, sino en la Carretera de Circunvalación (12 licencias) o en el Paseo de San Vicente (9 licencias), denominado en el plan de Urbanización de Valladolid de 1938 Avenida de las Fábricas, ya que este iba a ser su destino funcional.

No cambian demasiado los hechos en la década de los años cincuenta. El número de licencias concedidas se elevó a 72 y parte de ellas corresponden a solicitudes tendentes –como la elevada en 1956– a “transformar la única vivienda de que consta la casa nº 28 de la calle Canterac en cuatro” o la que data del año 1953 y tiene por objeto “construir dos viviendas en el interior de la casa nº 50 de la calle Embajadores”, o la que pretendía levantar dos pisos, en el año 1954 sobre una vivienda sita en el número 56 de la misma calle. Y el final de esta década y el comienzo de los años sesenta coincide con un cambio en la escala de las operaciones urbanas de considerables proporciones, ya que las iniciativas individuales, modestas, serán reemplazadas por la iniciativa oficial en algunos casos –600 viviendas del grupo Jesús Aramburu– o privada en otros, siendo el ejemplo más rotundo de esta intervención no sólo en el barrio sino en toda la ciudad, la construcción de más de 1.500 viviendas del Poblado Arca Real antes mencionado.

En todo caso, una mayor actividad constructiva en las Delicias o en Pajarillos Bajos –donde el modelo anterior de alternancia entre iniciativa pública y privada se reproduce casi miméticamente– no sirve para enjugar el elevadísimo déficit de vivienda correspondiente a los estratos más débiles de la nueva sociedad urbana; estos tendrán que seguir buscando un mal acomodo transitorio –que en muchos casos acaba siendo definitivo– en nuevos asentamientos marginales, cada vez más alejados de la ciudad, donde la vigilancia era menor y donde el precio del suelo o la falta de control sobre el mismo facilitaba estos asentamientos. Aparecen de este modo al final de los años cincuenta y comienzos de los sesenta –curiosamente cuando la actividad edificatoria pública y privada en la ciudad empezaba a ser relevante–, nuevos núcleos de asentamiento marginal en el extremo Sur de la ciudad, prolongando el Paseo de Zorrilla y formando la Cañada de Puente Duero –que desaparecerá íntegramente en la última década del siglo XX al urbanizarse este sector para comunicar la ciudad con los nuevos barrios del sur –Parque Alameda y Covaresa–; idéntica coyuntura atraviesan otros pequeños núcleos marginales en este sector como son el Torreón o el Callejón de la Alcoholera. Más al sureste también se inicia, en 1960, la ocupación de un pequeño enclave entre la carretera de Arcas Reales, el canal del Duero y el ferrocarril, conocido como la Bombilla –o los Atrevidos–. Por el Norte y en torno a la actual Avenida del Valle de Esgueva y a las vías del Ferrocarril aparece en 1956 una nueva parcelación que será el origen del futuro barrio de Belén. Al oeste de la ciudad se advierte ya a principios de los años sesenta una ampliación del viejo suburbio de la Maruquesa y nuevas parcelaciones en torno al Canal de Castilla que serán el germen de los suburbios de la Parva de la Ría y Barco de San Vicente.



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Finalmente, entre 1960 y 1963 aparecen dos últimos grandes suburbios: la Flecha, en la carretera de Salamanca, entre un conjunto de naves industriales de instalación también irregular en origen, y Las Flores un suburbio, apoyado en diversas parcelaciones de naves industriales y talleres del camio del Polvorín, en el extremo oriental del viejo suburbio de los Pajarillos Altos, bruscamente separado de la ciudad en la década de los años noventa al construirse la Ronda interior Este –VA-20–. Este pequeño núcleo, suburbial en origen, es resultado de la parcelación ilegal de tres fincas rústicas de algo más de 18 hectáreas, que se ocupan con cierta rapidez ya que la oferta de las parcelas se hizo no sólo por el habitual método del boca a boca, sino que se canalizó a través de una agencia inmobiliaria, ofertándose a un precio relativamente bajo –50 a 60 pts. m²–, asequible a los inmigrantes de menor poder adquisitivo o viejos residentes capaces de construir una vivienda unifamiliar, de más calidad que las que ocupaban en renta, y que a veces completaba el pequeño taller o garaje en el caso de que los ocupantes fuesen transportistas.

No obstante, los primeros ocupantes eran en gran parte albañiles de alguna cualificación o peones de la construcción, de modo que buena parte del barrio no sólo se ocupa con cierta rapidez, sino que este proceso se lleva a cabo con más calidad que en el resto de los suburbios citados. Ignorante de este dinamismo, el plan General de 1969 calificaba este suelo como rústico de especial protección, si bien y por la fuerza de los hechos, tal calificación nunca fue operativa ya que el propio Ayuntamiento, acuciado por la necesidad y demanda de los vecinos, se vio obligado a realizar la acometida de agua y alcantarillado en 1977, lo que de hecho suponía la legalización de todo el barrio. Pero esta es ya otra historia; la que se desarrolla en las décadas de los años setenta y ochenta. Un periodo en el que finaliza el optimismo urbanizador de los años sesenta y en el que la sociedad urbana se comienza a tropezar con todas las limitaciones ignoradas o despreciadas; porque si bien es cierto que empezaba a haber vivienda en oferta, y que los nuevos barrios se habían ido ocupando, cuando se abre la ventana –también la ventana política– se comprueba que no estaban en ninguna parte, a veces rodeados de nada, sin aceras, sin alumbrado público, en calles sin asfaltar, en edificios que se agrietaban.

Lamentablemente y en todos los casos, la construcción de ese periodo llevaba en cierto modo incorporada la propia ruina en pocas décadas, ya fuese por disfuncionalidad –edificios de una planta y pocos metros cuadrados–, por la deficiente calidad constructiva o por ambas al tiempo. Con ello se cumple de forma inexorable el ciclo vital de estas viviendas, que se inicia con su autoconstrucción, recibe con el paso del tiempo algunas reformas cosméticas que prolongan su vida útil, continua con su obsolescencia absoluta o relativa, a la vista de la evolución del barrio, para terminar en la declaración de ruina, la demolición y retorno a la condición de solar; y, solo en algunos casos la autopromoción para incorporar el suelo, nuevamente edificado, a la ciudad.

Empezaba otra pesadilla, aunque ahora estuviese planificada.

3.- UN PLAN PARA UN NUEVO MODELO DE CIUDAD: EL PLAN GENERAL COMARCAL DE VALLADOLID DE 1969²

El periodo que media entre la aprobación del Plan General de Ordenación Comarcal de 1969 y su revisión a principios de los años ochenta es, sin duda, el de la madurez de todos los procesos iniciados en las dos décadas anteriores; quizá por ello, las operaciones urbanísticas de estos trece años no son tan espectaculares como en el pasado –con la excepción de la Huerta del Rey– pero en cambio si serán más rentables y mucho más devastadoras. Y es que, en los años setenta Valladolid entra en una etapa de desarrollo en la que las cosas son algo más complicadas que en el pasado. Ya no hay solares tan baratos para construir en la periferia y sobre todo ya no hay organismo oficial que haga de cabeza de puente en

² Parte del texto tomado de: Calderón Calderón, B. (2001): “Una ciudad entre dos planes: planeamiento y cambio urbano en Valladolid 1970-1983”. En: Berzal de la Rosa, E. (Coord.). Crónica de Valladolid 1936-2000. Páginas: 316-328. Valladolid, El Mundo Depósito Legal. 500-2001. <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/8535>



los procesos de ocupación de la misma; y además, las exigencias del planeamiento parcial en materia de cesión de suelo, urbanización, etc. comienzan a ser mayores y por lo tanto es menos atractivo construir que en la década anterior. Se inicia un periodo de materialización de lo que hemos denominado “la ciudad de los planes parciales”, en el que serán dominantes cuatro operaciones apoyadas de alguna forma en el primer plan General de Ordenación –Comarcal– de 1969: la reconquista del centro, el tapizado de intersticios en el Norte y Este, la extremadamente densa conquista del Oeste y, al fin, el descubrimiento del sur, más allá del viejo núcleo extrarradio de La Rubia y de las pocas viviendas unifamiliares de una promoción de nueva vivienda fracasada: la ciudad Jardín Alfonso XIII.

3.1.- La reconquista del centro: la hiperedificabilidad como soporte de un proceso demoleedor

A partir de 1970 la ciudad tradicional inicia un trascendental cambio de rumbo impulsado por una nueva generación de promotores inmobiliarios que encontraron y explotaron una gigantesca grieta estructural en el plan de Ordenación Comarcal –una edificabilidad desproporcionada– que les permite invertir en la compra de edificios y solares del centro los beneficios que habían obtenido en los decenios anteriores con las promociones de la periferia. Bastaba para ello con aprovechar lo mejor de cada instrumento: en primer lugar las Ordenanzas de Edificación de 1945, que regulaban la altura en función del ancho de la calle –a más anchura, más altura–; se sumaba, además, la edificabilidad del Plan de 1969, que permitía construir 12 m³ por cada m² y se terminaba por desempolvar y ejecutar proyectos de Reforma de Alineaciones anteriores o incluso coetáneos y contrarios al plan en vigor, ya que tales proyectos eran la llave maestra que hacía factible todo el proceso.

Y para justificarlo bastaba argumentar con la antigüedad y ruina de la ciudad heredada –que era cierta–; también era urgente la necesidad de modernizar la ciudad y atender la mayor exigencia de calidad de la edificación –más superficie, mejor infraestructura, mejor equipamiento–; y, finalmente, había que aprovechar la mejora del poder adquisitivo de la demanda, ya que tal mejora compensaba la caída de la venta de viviendas del final de los años setenta, como consecuencia de la crisis económica. Y sobre todo se empiezan a rentabilizar algunas grandes propiedades de instituciones públicas o privadas y de empresas industriales, para cambiar el uso del suelo, la morfología y la densidad residencial del centro, eliminando el perfil funcional de la ciudad tradicional caracterizado por una equilibrada mezcla de usos –artesanal, industrial y residencial– y de clases sociales.

Tal conjunción de factores se materializará en un sinfín de pequeñas promociones, solar a solar, en casi todas las calles de la ciudad; tanto en los viejos barrios parroquia del borde del centro, como San Nicolás, La Antigua, San Martín, San Andrés, San Juan, Santa Clara, como en los barrios de casas molineras de la primera periferia: Vadillos, Delicias; y obviamente también en los nuevos barrios: Pajarillos Bajos, Pilarica, La Rubia, etc. El grado de intervención y de pérdida irreversible de patrimonio llegó a ser de tal naturaleza, que en algún momento había que pararlo; y para ello, entre otras razones, la ciudad volverá a elaborar un nuevo plan de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en 1984, –un plan para la crisis– que abrirá una nueva etapa en el desarrollo de Valladolid. Pero hasta entonces, nuevamente la ciudad se habría dado un festín con su patrimonio –el centro del pastel– tan descomunal como el que en las décadas anteriores se había dado a costa de sus bordes.

Las condiciones que enmarcan la intervención urbanística en este periodo, que va de 1970 a 1983, eran enteramente apropiadas para los intereses del pequeño y escasamente capitalizado tejido empresarial dedicado a la promoción inmobiliaria local, ya que la intervención en las áreas de nuevo desarrollo periférico, con una limitación de 70 viviendas por hectárea y con la obligación de hacer cesiones y de afrontar altos costes de urbanización, estaba fuera del alcance de gran parte de ellas. Por esta causa, una vez agotado el proceso de ocupación de los solares vacantes entre el centro y la periferia, fue necesario intervenir en el suelo consolidado, ya fuese ocupando los solares vacíos que todavía quedaban o sobre todo sustituyendo los viejos edificios por otros de mayor volumen. Y la licencia de edificación se podía obtener con alguna facilidad; si no era a la primera, bastaba con insistir para que alguien encontrase alguna justificación que permitiese autorizar lo que era injustificable.

Y como muestra de ello, basta con recordar que sólo entre 1970 y 1974 se concedieron 484 licencias de derribo, equivalentes a 2000 viviendas, que serán sustituidas por otras 9.800 nuevas viviendas y oficinas; una cantidad muy elevada, ya que representaba más del 60 por 100 de todo lo edificado en la ciudad. Y la

LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

demolición de muchos edificios estaba plenamente justificada, ya que se habían construido con materiales y estructuras de muy mala calidad. El problema no era la demolición de un vetusto y apuntalado edificio, sino el que venía a sustituirle, especialmente si, como era habitual, no respetaba la alineación de la calle, ni la rasante –alturas– ni la tipología –fachada, patios etc.– ni el volumen –fondo edificado etc.–.

Al margen de las pequeñas promociones que salpican el callejero del viejo recinto histórico, hay algunas operaciones que sobresalen por su especial agresividad y que, por implicar un cambio radical del paisaje urbano y de los usos del suelo, no pasaron desapercibidas en la ciudad. Los ejemplos son muy numerosos, –edificio de Plaza de España 13, Doctrinos 20, Teresa Gil 6, Plaza Madrid 7, el centro comercial Marny en Teresa Gil esquina Regalado, Galerías Preciados, etc.– y han sido puestos de relieve en la obra del profesor García Cuesta sobre el desarrollo urbano de Valladolid entre los años 1960 y 1992. Pero quizá sea suficiente recordar los casos de la Cooperativa de viviendas España 73, que proyectó, en 1976, un edificio para 73 viviendas subvencionadas en la calle León sobre un solar del convento de las Brígidas, o el derribo del palacio de los Alarcón, en la calle Juan Mambrilla, para sustituirlo por un nuevo edificio de seis alturas y 42 viviendas que mantiene en su interior un extraño patio –supuestamente copia del original–.

Es destacable también la promoción del Centro Farmacéutico Castellano sobre el solar del antiguo Hospital de Esgueva en la calle del mismo nombre; un solar que fue dividido en dos parcelas para construir, en una de ellas, un edificio de 10 plantas que albergan 56 viviendas subvencionadas y oficinas, en el año 1971 y dos años más tarde, en la segunda, otro edificio de ocho alturas y factura similar para 34 viviendas, también de la categoría de Renta Limitada – subvencionadas–. Este hecho da idea del uso tan atípico –por generoso– que se hizo en Valladolid y en España, de un instrumento de la política de vivienda del Régimen que, en teoría, estaba destinado a estimular la actividad constructiva y a remediar el problema de alojamiento para la clase trabajadora, pero que, en la práctica, sirvió también para insertar o reinsertar a la emergente clase media y media alta en el interior de la ciudad consolidada.

Hay ejemplos todavía más elocuentes, como son la venta en 1974 de un solar propiedad de la Compañía de Jesús, segregado en dos parcelas, en el que debería haberse construido en su día “un grupo escolar que impartiese enseñanza exclusivamente gratuita”; una de las parcelas fue adquirida por la Sociedad Promotora Catsva–B, S.A. para construir un edificio de 140 viviendas de Renta Limitada Grupo I, en varios bloques de 10 alturas localizados en torno a las calles Maldonado, Plaza de San Juan y Don Sancho; y la segunda fue adquirida por la empresa Sadeco quien la revendió a la Cooperativa de Viviendas Zorrilla para realizar una promoción de 228 viviendas de la misma categoría, dispuestas en varios bloques con los que se cierra la manzana por las calles Don Sancho, La Merced y Maldonado. Este ejemplo es similar a la promoción que lleva a cabo la empresa Pirón S.A. en un solar propiedad del Patronato de Huérfanos del Ejército situado entre las calles Muro, General Ruiz y Dos de Mayo, o la que desarrolla a partir de 1976 la Constructora Martín Samaniego en un solar de la orden de las Comendadoras de Santiago (RR.MM. Francesas) entre las calles María de Molina, Héroes del Alcázar y Zúñiga para edificar 83 viviendas, oficinas y un centro comercial (García Cuesta, 2000).

Pero, donde sin duda la ciudad aportó la mayor dosis de osadía y despreocupación patrimonial fue en la transformación del entorno de la iglesia de la Antigua y en el viejo barrio de San Nicolás. En el primer caso, la aprobación en 1973 del plan parcial “Alrededores de la iglesia de N.S. de La Antigua” resultó extremadamente polémico y canalizó buena parte del descontento ciudadano de la época. Este proyecto se empezó a gestar en 1938 y se fue reconsiderado en un sinfín de documentos –reforma de alineaciones, concursos de ideas, plan parcial...–, hasta llegar finalmente a un Estudio de Detalle aprobado en 1979 que fue finalmente el aplicado. De hecho, la polémica en torno a la ejecución de este plan parcial ocupó casi toda la década de los años setenta y se fue jalando de irreparables pérdidas –Mercado de Portugaleta – y de polémicas construcciones –calle de la Antigua– y no concluyó hasta que se demolió el último edificio de la calle Magaña –esquina con Arzobispo Gandásegui– cuyo bajo estuvo ocupado hasta los últimos días por un bar que acabó adquiriendo cierta notoriedad.

En el barrio de San Nicolás la intervención ya había empezado en los años sesenta transformando radicalmente los bordes, especialmente las calles de San Quirce e Imperial, gracias a la intervención de dos empresas promotoras bien conocidas ya en la ciudad: Constructora Castellana y M. Fuertes Martínez. Pero el proceso de destrucción sistemática se inició realmente en 1972, tras la aprobación del plan de Reforma de Alineaciones; un plan con el que el Ayuntamiento pretendía sólo aparentemente ordenar el



tráfico del sector. El efecto de este plan fue fulminante, ya que las licencias solicitadas para construir viviendas subvencionadas aumentaron rápidamente y afectaron a casi todas las calles.

Sólo entre 1972 y 1976 se derribaron en San Nicolás 40 edificios de planta baja o de baja más uno, para reemplazarse por otros nuevos edificios de hasta ocho alturas en las calles de Luis Rojo –5 licencias para 87 viviendas–, Sinagoga –4 licencias para 60 viviendas–, Conde Benavente –2 licencias para 223 viviendas– y así hasta agotar prácticamente todo el callejero de la vieja judería de Valladolid; y lo que es más relevante, hasta acabar completamente con ella, es decir, con sus calles y edificios, con su vecindario en definitiva. Por ello, cuando en 1989 se aprueba un Plan Especial de Reforma Interior, encaminado a paralizar y ordenar este sector de la ciudad, lo que quedaba ya no era un barrio, era una pequeña reliquia urbana; un callejero inadaptado y fosilizado por el voraz proceso de destrucción de la ciudad heredada.

3.2.– El proceso de tapizado del cinturón obrero del Este y Norte de Valladolid: las Delicias, Pajarillos Bajos, La Pilarica, la Rondilla y la Victoria

Paralelamente a la intervención en el centro, también en los años setenta se registran importantes novedades en los barrios donde, años atrás, había actuado el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar –Delicias, Rondilla, Pajarillos Bajos–. Todos ellos afianzan su carácter obrero –comúnmente denominado popular– merced a un gran número de promociones privadas que, exprimiendo primero las posibilidades de las leyes de viviendas de Renta Limitada –subvencionadas– y más tarde las que proporcionaba la Ley sobre Vivienda Social de 1976, consiguen completar el tejido de todos ellos, mediante el despliegue de diversas estrategias: en unos casos ocupando solares vacantes entre las promociones de la década anterior, en otros derribando viejas casas molineras y agrupando fincas para desarrollar promociones de mayor tamaño –apurando las posibilidades constructivas que permitía el Plan General de 1969–, y finalmente, transformando suelo rústico e incluso suelo industrial en residencial para dar cabida a alguna de las mayores promociones de la década.

En el barrio de las Delicias la actividad constructiva continuó siendo febril a lo largo de los años setenta. Al goteo de entrega de llaves de las promociones de los años sesenta –terminadas en los primeros años de la década del setenta– se añaden nuevas obras repartidas por los numerosos solares vacíos existentes, si bien se advierte una especial concentración en el Sur, en el espacio comprendido entre el Grupo Jesús Aramburu, el Poblado Arca Real y el Poblado de FASA, y en el sector nororiental –en el área delimitada por las calles Canterac, Circunvalación, Paseo de San Isidro y Guipúzcoa–.

Pero, una vez más, la urgencia social y el sometimiento a las condiciones de la promoción inmobiliaria predominaron sobre el rigor urbanístico, de modo que la ciudad de los años setenta vuelve a ser el resultado de una acumulación de paradojas: un plan General de Ordenación Urbana del año 1969 que se ejecutó mediante la irregular aplicación de las Ordenanzas de Edificación de 1945, y una delimitación del “casco” urbano interpretada con tanta generosidad que, en la práctica, abarcaba a cualquier solar, estuviese donde estuviese. En efecto, como han señalado Gigoso y Saravia (1997), a partir de un acuerdo municipal de diciembre de 1971, las generosas condiciones de edificabilidad que el plan permitía en el casco urbano ($12\text{m}^3/\text{m}^2$) se extendieron a las áreas de edificación abierta para las que se había previsto una edificabilidad muy inferior ($4\text{m}^3/\text{m}^2$). Bastaba por lo tanto con que en los solares existiese alguna edificación para poder construir en ellos con mayor volumen, de forma más densa y por lo tanto con más rentabilidad, ya que la demanda de vivienda estaba asegurada; entre los años 1970 y 1981 se censan en el barrio de las Delicias nada menos que 13.000 nuevos residentes, 2.000 más que en la década de los años sesenta.

Tres de las mayores promociones de este periodo ilustran a la perfección el mecanismo apuntado. Una de ellas fue la realizada en 1974 por las empresas constructoras Bernal y Pirón entre las calles Embajadores, Sargento Provisional, Gerona y Cabo Noval, tras la agrupación de dos fincas; una de ellas había tenido uso agrícola, en tanto que la otra estuvo ocupada por dos casas que fueron derribadas para construir en su lugar 299 viviendas subvencionadas en dos grandes edificios que forman una manzana abierta. Las otras dos promociones vienen a añadir al mecanismo señalado una nueva perversión: la construcción sobre suelo de uso industrial; se trata, en primer lugar, de la promoción realizada en 1974 por un solo promotor –Antonio Alfonso Gómez– a través de las empresas Ruveal, Canalsa y Algón, en suelo liberado por la empresa industrial La Cerámica. Sobre este solar propuso el citado promotor la construcción de un conjunto de 429 viviendas, denominado Residencial San Vicente, emplazado entre el Paseo de San



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Vicente, la calle Sevilla y Andalucía y dos calles de nueva apertura: la calle Vizcaya y Guipúzcoa, paralela a las tapias del ferrocarril. Un conjunto extraordinariamente denso, mal urbanizado y equipado en origen, pero que es un magnífico ejemplo del modo de transformación urbanística a que se sometió el viejo barrio de las Delicias en los años setenta. Se empezó por eliminar los vestigios de autoconstrucción –las casas molineras– de las primeras décadas de siglo, para acabar a continuación con los pequeños enclaves industriales dispersos por el barrio surgidos en su día al calor de la actividad desplegada por los talleres del ferrocarril o de las pequeñas fábricas y talleres de la mísera postguerra.

Un nuevo ejemplo de conversión de suelo industrial en residencial está representado por la promoción que ocupará el solar de la empresa metalúrgica Tecnifer, ubicada entre las calles Albacete, Huelva, Circunvalación y Murcia. Esta empresa vendió, en 1972, una parte del solar –cerca de 4.000 m²– a dos promotores, que proponen retranquear la fachada para ensanchar la calle Huelva, compensando esta pérdida con una mayor altura del edificio proyectado, que además se divide en dos bloques: uno de diez alturas, con fachada a las calles Circunvalación, Huelva y semiesquina de Albacete y otro de seis plantas a continuación, en la misma calle de Albacete. El resto de la finca fue adquirido en 1980 por la cooperativa de Viviendas Largo Caballero para construir 189 viviendas de protección oficial con las que se cierra la manzana en torno a una gran plaza –León Felipe–; una plaza que, pese a sus dimensiones, no mitiga el fuerte impacto visual del conjunto ya que es notablemente más denso que lo que era habitual en el barrio. Una impresión que se traslada a la citada calle Albacete ya que, para rematar la operación, en 1980 la empresa Covalsa construyó también otras 110 viviendas sobre un solar ocupado por viejos talleres.

De este modo, un viejo barrio como las Delicias, formado en los primeros años del siglo XX por casas molineras, cambiará profundamente merced a la iniciativa oficial primero –grupo Aramburu– y privada después. Para ello se contó con la intervención de un sinnúmero de pequeños promotores que, apoyándose en las calles de mayor tráfico y dinamismo –Avda. de Segovia, Embajadores, Circunvalación etc.–, transformarán radicalmente su paisaje, al insertar en sus calles estrechas edificios de mayor calidad, pero también de mayor altura y densidad. Con ello se harán más evidentes las carencias del barrio, que pasarán a ser extremas a mediados de los años ochenta, cuando sus cerca de 50.000 habitantes apenas dispongan de espacios libres, ni de transporte público adecuado, ni de los equipamientos –docentes, deportivos, asistenciales, etc.– que en justicia les correspondían. Pero, para empezar a subsanar estas carencias, aunque fuese de modo muy imperfecto, todavía tendrían que esperar algunos años.

Al igual que en las Delicias, la actividad inmobiliaria y formación de nueva periferia también fue especialmente activa en el Norte –la Victoria y Rondilla– y en el sector Noreste de la ciudad, tanto en la margen derecha del cauce del Esgueva –calle Paseo del Cauce–, es decir en La Pilarica como en Los Pajarillos Bajos. En el barrio de La Victoria la actividad en los años setenta se concentró en la sustitución de algunas parcelaciones de casas molineras de los años treinta por nuevos edificios que aprovechan la mayor edificabilidad permitida por el Plan General de 1969, y la delimitación de las alturas a partir de la anchura de la calle que recogían las Ordenanzas de 1945. Tal es lo que sucede en las calles de La Victoria, Júpiter, Avenida de Gijón, Urano o Venus; en ellas se reproduce el modelo Delicias, es decir, calles estrechas que delimitan manzanas ocupadas perimetralmente por edificios de al menos 5 alturas que oscurecen y dan la impresión de gran pobreza urbanística al conjunto. Y todo en un contexto en el que era dominante el caos, es decir, las alineaciones incompletas, retranqueos sorprendentes, deficiente urbanización y alumbrado de calles, carencia de equipamientos, escasa dotación comercial, transporte insuficiente e impresión de abandono y aislamiento.

Como en los restantes barrios, en algún momento se tendría que ordenar todo este caos; y para ello habrá que esperar hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1984 y al desarrollo de los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior (PERIs). En la Rondilla también continuará, en este periodo, la febril actividad constructiva iniciada en los sesenta; pero ahora se centrará en la prolongación y transformación del viejo barrio de Santa Clara hasta enlazar con los polígonos de vivienda oficial del Norte –Leones de Castilla y XXV años de Paz–. Las promociones más sobresalientes son las seis que realiza la Caja de Ahorros Popular –cinco en la calle Cerrada y una en Portillo de Balboa–, todas sobre huertas del convento de Santa Clara, y las que promueve la cooperativa Nuestra Señora de la Merced entre las calles Madre de Dios, Portillo del Prado, San Pedro y Dr. Jiménez Díaz; todo un ejemplo de transformación de uso –el solar estaba ocupado con anterioridad por la Casa de Beneficencia de Valladolid–



, de abuso de altura y volumen –32 metros, traducidos en bajo más 8 y 10 plantas– y de tolerancia municipal, ya que las ordenanzas establecían para esta zona alturas comprendidas entre 10 y 20 metros. Una muestra más –y son incontables– de la forma de hacer ciudad en la periferia obrera de Valladolid en los años setenta.

El barrio de los Pajarillos Bajos, que se había empezado a formar en los años cincuenta sobre antiguas huertas, también experimentará una profunda transformación en los años setenta y de la que serán responsables tanto una nueva generación de promotores constructores, como un planeamiento cómplice que, sometido a la tiranía de la necesidad, olvidó que hacer ciudad es algo más que calificar solares y reformar alineaciones. En este contexto, desde el año 1970 al de 1982 se realizaron otras 55 promociones que aportan más de 2.500 nuevas viviendas subvencionadas al sector, destacando, sobremanera, las 432 que construye, entre 1972 y 1974, la Caja de Ahorros Provincial entre las calles Pelicano y Tórtola, Salud y Pato, y las 160 que promueve la empresa Sadeco en la calle Gallo.

A completar estas grandes operaciones vendrá a sumarse un nuevo y nutrido grupo de pequeños promotores locales que, merced a actuaciones relativamente modestas (entre 50 y 60 viviendas) irán completando el tejido residencial de los Pajarillos Bajos hasta que, entre 1976 y 1982, otras 11 nuevas promociones acogidas ahora a la ley de Viviendas de Protección Oficial de 1976 aporten 633 nuevas viviendas, que acaban soldando este barrio con el de las Delicias, dejando como indeleble cicatriz de tal unión un congestionado y contaminado Paseo de San Isidro.

Pese a la evidente mejora que esta nueva tipología de viviendas introduce en el barrio, lo cierto es que los problemas empezaban a percibirse con las últimas entregas de llaves: una elevada densidad constructiva –especialmente evidente en las calles Gallo, Zorzal, Águila y Cigüeña o en los edificios de la cooperativa de viviendas Virgen de la Salud en la calle homónima–; también era clamorosa la falta de espacios verdes, la deficiente urbanización de algunas calles, el escasísimo equipamiento comercial y dotacional y la problemática derivada de la presencia del Mercado Central de Abastos por una parte y de la ocupación, en enero de 1979, de las 110 viviendas del Poblado de la Esperanza, por otra.

Un conjunto de problemas de los que participa, en general, toda la periferia Este y Noreste de Valladolid; una periferia de marcado carácter obrero, colmatada en los años setenta y mantenida tantos años al margen de la ciudad, ya que estaba –y está– separada por las barreras del río Esgueva y del ferrocarril que tan sólo eran permeables en un punto en cada barrio. Pero un pequeño puente o un sólo túnel para el tráfico rodado y peatonal era ciertamente muy pobre infraestructura para tanta población –cerca de 60.000 vecinos–; y quizá por ello, estos barrios tuvieron que superar el aislamiento afianzando el sentimiento de pertenencia a un lugar –el barrio– hecho de solidaridad y adversidad compartida –y combatida– en unos años social y políticamente cruciales como fueron los de los años setenta.

3.3.– Tres grandes operaciones urbanísticas que jalonan la conquista del Oeste: Huerta del Rey, El Palero y Arturo Eyrís

Y como final de fiesta y para cerrar el perímetro urbano, la ocupación de la margen derecha del Pisuerga –Insonusa-Caño Morante, la Huerta del Rey y Arturo Eyrís– es uno de los mejores ejemplos de lo que podemos denominar ineficiencia urbanística, o lo que es lo mismo, de inadecuación –ciertamente interesada– entre necesidad de suelo y su oportuna urbanización y edificación. La primera iniciativa para incorporar la Huerta del Rey data de 1951, cuando el Ayuntamiento compra por seis millones de pesetas nada menos que 47 hectáreas, si bien no será hasta 1959 cuando el Instituto Nacional de la Vivienda convoque un concurso nacional para la ordenación de este espacio, e inicie las expropiaciones necesarias tras la promulgación de una Orden Ministerial de 25 de octubre de 1961.

En 1963 se aprobó el proyecto de urbanización de la Huerta del Rey –tramitado como plan Parcial (recordemos que el primer PGOU de Valladolid se aprueba en 1969) que contemplaba la construcción de 6.442 viviendas, que fueron reducidas posteriormente a tan sólo 4.421, lo que arrojaba una densidad de 75 viviendas por hectárea; una densidad tan reducida que en la práctica resultaba poco atractiva para los promotores inmobiliarios, ya que en estos años estaban construyendo con mayor aprovechamiento y rentabilidad en otros barrios ya consolidados de la ciudad; quizá por esta causa, las primeras licencias no se aprobaron hasta finales del año 1969 y las obras no empezaron en muchos casos hasta el año 1971. Pero había además otras limitaciones, ya que, en principio, las parcelas que el I.N.V. no iba a ocupar se

LAS CIUDADES DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

tenían que adjudicar a entidades de interés público, como las cooperativas, que apenas tenían presencia en la ciudad; por ello, las primeras que se formaron estaban a medio camino entre la empresa privada y la cooperativa. En consecuencia, en el desarrollo de la Primera Fase de la Huerta del Rey se sigue detectando la presencia de algunas grandes empresas que al mismo tiempo estaban construyendo en la periferia Sur y Este, tales como Constructora Imperial, Constructora Castellana, Rubeal, Pirón, etc. En definitiva, una ciudad tan necesitada de suelo y de vivienda tardará nada menos que diez años en aprobar un plan parcial y otros tantos en desarrollarlo.

Iniciada la primera fase, en 1971, el mismo organismo, la Gerencia de Urbanización ve cómo se aprueba el plan Parcial para el desarrollo de la segunda fase que ocuparía 43,3 hectáreas en las que se construirían 3.194 viviendas, en su mayor parte de promoción privada, destacando la intervención de Inmobiliaria la Perla y de un nutrido grupo de cooperativas, de carácter gremial, formadas por funcionarios o profesionales, e incluso por grupos menos homogéneos, atraídos por el sueño de reducir el esfuerzo de adquisición de la vivienda en unos años de profunda inestabilidad económica y política. Como en la primera fase, las primeras licencias tardaron algunos años en aprobarse, de modo que hasta el año 1983 sólo se habían construido 1.074 viviendas, manteniéndose la actividad constructiva prácticamente hasta el final de la década de los años ochenta. Nuevamente fue preciso dedicar una veintena de años para ocupar un sector en el que la ciudad había depositado tantas esperanzas.

Las causas de tanto retraso son múltiples, pero hay alguna que debe destacarse por cuanto es un reflejo del modo de hacer ciudad en Valladolid en la segunda mitad del siglo XX; la Huerta del Rey aporta la novedad de que la iniciativa pública ponía a disposición de los promotores locales suelo urbanizado, es decir, suelo dotado de todas las infraestructuras precisas en todas y cada una de las parcelas. Este suelo era, por lo tanto, algo más caro que el que se podía comprar en cualquier otro punto de la ciudad y, además, estaba sujeto a unas restricciones de aprovechamiento –75 viv/ha– y a una tipología de edificación que no existían en otros barrios de la ciudad.

En definitiva, era un suelo que no interesaba demasiado, al menos mientras los constructores pudiesen desarrollar su labor como venía haciéndolo desde los años sesenta, es decir, sobre solares de antiguos conventos, o bien en huertas transformadas en suelo urbanizable sin plan, o sobre suelo industrial del viejo plan de 1938 convertido también en urbanizable por simple acuerdo municipal; en definitiva, si se estaba interviniendo, prácticamente sin limitación alguna, en todos los nuevos y viejos barrios de Valladolid – Delicias, Pajarillos Bajos, La Rubia, La Rondilla, La Victoria, Pilarica– no había necesidad de embarcarse –y arriesgar capital– en promociones como las de la Huerta del Rey.

No obstante, poco a poco se asiste al despertar de la demanda de vivienda por parte de la burguesía local, que vive todavía en edificios mal acondicionados y que aspira a vivir en otros mejores, pero sin abandonar –mientras se pudiese– el Centro. El efecto demostración de la alta calidad de las primeras promociones de la Huerta del Rey, apoyadas en la salida del Puente de Poniente, fue suficiente para estimular el desarrollo de este sector, compensando el teórico mayor atractivo de la vida en el centro de la ciudad, e incluso el esfuerzo mental que representaba atravesar un puente.

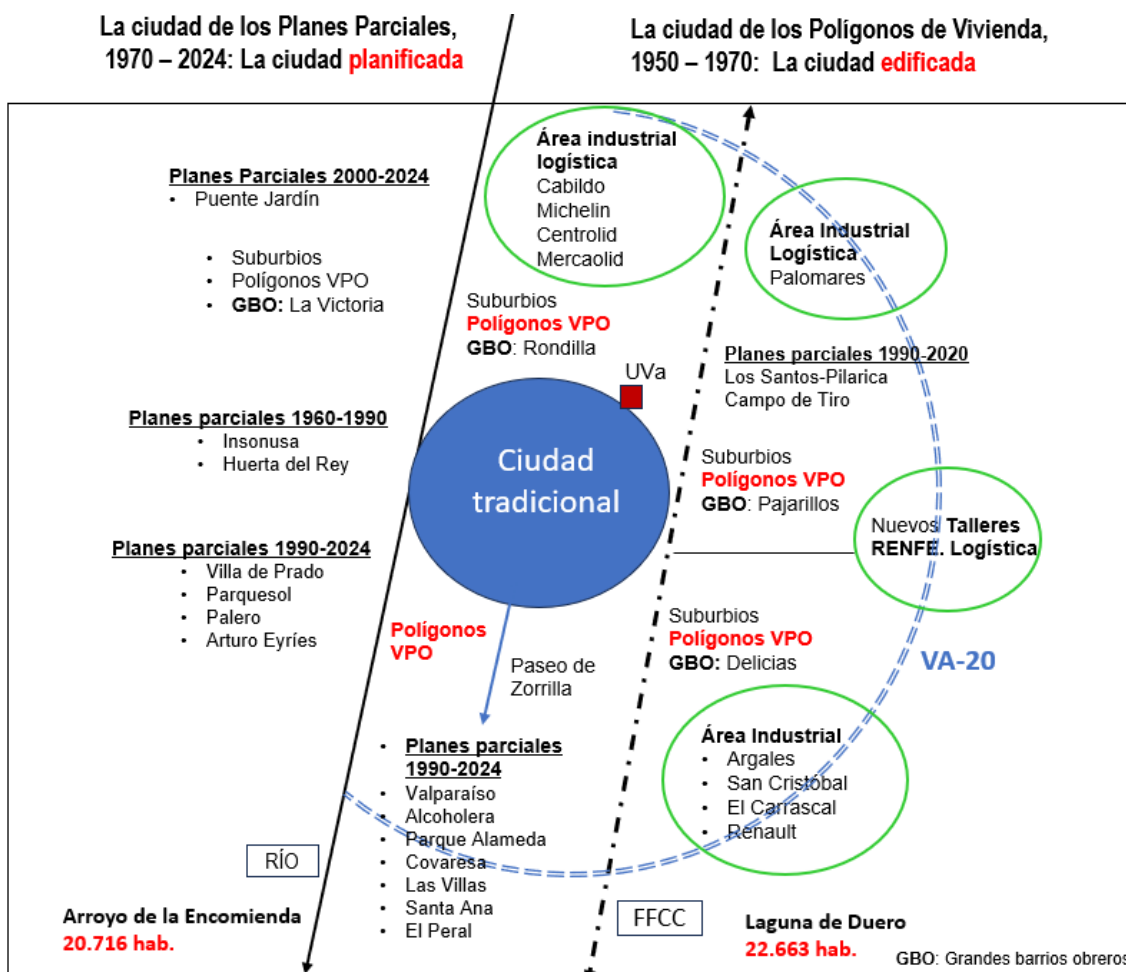
A completar la ocupación de la margen derecha del Pisuerga vendrán a sumarse los planes de Insonusa, aprobado en 1978 y con 870 viviendas previstas, y el plan Parcial Palero–Vista Verde, que resume en su gestión todos los procesos especulativos al uso en la época. Este plan Parcial, con la consiguiente recalificación del suelo rústico a urbano es promovida por una empresa, Vista Verde S.A., quien, al no poder cumplir los plazos previstos, abandona el proyecto previa expropiación de la mayor parte del suelo –que ya era urbano– por el Instituto Nacional de la Vivienda. En este suelo se construye un gran polígono de vivienda social –dos unidades vecinales con capacidad para 1.850 viviendas– y diversas promociones privadas que, entre los años 1972 y 1982, acaban por transformar la antigua finca rústica del Pago del Palero, en un nuevo barrio, Arturo Eyrías, prácticamente de forma paralela a la urbanización de la segunda fase de Huerta del Rey.

En definitiva, entre 1970 y 1983 Valladolid no sólo dio el salto del río merced a la ocupación de la Huerta del Rey, sino que comenzó a sentar las bases de lo que en realidad podemos considerar como un proceso de auténtica conquista del Oeste; como se ha apuntado, el polígono Palero–Vista Verde (Arturo Eyrías) la transformación del viejo suburbio de la Victoria y las primeras promociones de Parquesol, la mayor



operación urbanística –y el mayor negocio inmobiliario– jamás realizado en Valladolid, son los hitos de un proceso dominante en el crecimiento de Valladolid en las dos últimas décadas de siglo XX; un proceso incompleto, ya que la actitud especulativa de una institución –la Diputación Provincial– ha privado a Valladolid, al menos hasta el año 2002, de la ocupación del suelo mejor localizado en la margen derecha del Pisuerga – el plan parcial Villa del Prado– y por lo tanto del suelo de un alto valor urbanístico; un suelo que tendrá una venta segura y procurará sin duda una gran rentabilidad, a pesar incluso de la más que previsible caída de la demanda de vivienda que tendrá lugar a partir del año 2004, es decir, cuando las cohortes comprendidas entre los 25 y los 40 años empiecen a reducir su tamaño como consecuencia de la sistemática caída de la natalidad registrada desde el año 1975. Por si acaso, es decir, para asegurar esta rentabilidad, la institución propietaria del suelo ya había comprometido la presencia de un uso institucional –la sede de las Cortes de Castilla y León– que garantizará la continuidad y calidad de ocupación de este modelo –mal modelo– de especulación institucional.

Figura 13. La ciudad de los planes de vivienda vs la ciudad de los planes parciales



Fuente: elaboración propia, 2024

3.4.- La ciudad descubre el Sur: del Paseo de Zorrilla a la urbanización del barrio de la Rubia

Un nuevo barrio vendrá a sumarse a este proceso de asentamiento de los contingentes de inmigrantes de los años setenta en Valladolid; se trata de La Rubia, un barrio que ocupó los solares sobre los que, a principios de siglo, se había soñado y frustrado, la ciudad jardín vallisoletana Alfonso XIII y que había mantenido formalmente el carácter de barrio residencial hasta que se redactó el plan de reforma de Alineaciones en 1965. Como han señalado Gigoso y Saravia (1997), a partir de esta reforma ya era posible empezar a construir puesto que se eliminaba un obstáculo histórico: la tipología unifamiliar de dos plantas

que el viejo plan de Urbanización de 1938 asignaba a este barrio y que resultaba a todas luces “antieconómica”, a la vista de lo que se estaba haciendo en otros barrios de la ciudad –casi en toda la ciudad–. Pues bien, eliminado este obstáculo, empezó el festín inmobiliario con algunas promociones menores en la calle Doctor Moreno, la Legión y Fernando Domínguez, entre otras, para terminar con el plato fuerte, que servirá la empresa Anselmo León S.A. y que lleva por nombre Parque Arturo León; una gigantesca promoción ejecutada entre 1974 y 1976, localizada en el extremo suroriental del barrio, entre la calle Dr. Moreno y la vía del ferrocarril, compuesta por un total de cinco promociones basadas en el característico bloque en forma de H de 12 plantas que sumaban un total de 903 viviendas.

En cierto modo, al final de los años setenta la ciudad ya había descubierto y ocupado el Sur, al menos hasta el límite de la ciudad edificada –o mejor, autoconstruida– representada por los suburbios del Torreón y de la Cañada de Puente Duero. Pero lo mejor estaba por descubrir. En efecto, en 1978 y en un contexto de crisis económica, una asociación denominada Constructores Vallisoletanos Reunidos S.A., promueve un plan parcial denominado Covaresa, que representaba una reserva de suelo de 204 hectáreas con capacidad para 12.444 viviendas. Finalmente, el plan quedó reducido a 65 hectáreas en las que se preveía la construcción de 904 viviendas unifamiliares y 1.995 plurifamiliares que equivale a una densidad de 44,6 viv/ha. y una edificabilidad de 0,566 m³/ m².

Las primeras licencias se aprobaron en 1988, en pleno boom inmobiliario, lo que confirma que la operación que lideró la conquista burguesa del Sur de Valladolid fue, en origen, una arriesgada y estratégica reserva de suelo, enclavada en un paraje distante del centro, muy mal comunicado entonces y por lo tanto de futuro muy incierto. Décadas más tarde –en los años noventa del siglo XX– esta anticipación especulativa se verá coronada por el éxito, vendiéndose el suelo y vivienda para una demanda de clase media y alta. La operación fue por lo tanto muy rentable, no sólo para los propietarios de suelo del plan Parcial Covaresa, sino también los de los alrededores –Paula López, Camino Viejo de Simancas, Valparaíso, las Villas etc.–.

Y en el camino hacia el Sur, el Paseo de Zorrilla; un eje de extraordinaria importancia ya que, desde mediados de los años sesenta, una vez terminada la urbanización entre la plaza de Zorrilla y la Plaza de Toros, venía cumpliendo la función de descongestión para las clases acomodadas que ocuparon tradicionalmente el centro. Obviamente, la transformación había empezado por el barrio de San Ildefonso –el más cercano precisamente a la calle de Santiago–, empleándose en ella las técnicas de la reforma de alineaciones y señalamiento de parcela mínima. Gracias a ambas, algunos grandes promotores inmobiliarios fueron comprando las parcelas más pequeñas a modestos propietarios, ensanchando a continuación las calles transversales en dirección al río pero conservando la reducida anchura de las calles paralelas al Paseo de Zorrilla; serán estas calles, precisamente, las que soporten las mayores densidades del sector, parcialmente ocultas por el efecto pantalla que se logra con los edificios de mayor altura y calidad arquitectónica, apoyados directamente en el propio Paseo Zorrilla para reforzar su imagen de paseo burgués de la segunda mitad del siglo XX; basta con comprobar la altura de los edificios de finales de los años setenta en la esquina del Paseo Zorrilla con las calles de Juan de Juni, Gregorio Fernández, Paseo del Hospital Militar –antes García Morato–, Puente Colgante, Estadio o Mercedes, entre otras.

Pero quizá el episodio más característico de los años setenta sea la promoción que la cooperativa de viviendas San Agustín, realiza en la calle Domingo Martínez, junto a la Plaza de Toros. Como señala García Cuesta (2000), el origen de esta se encuentra en la propuesta de dos empresas constructoras, Teide S.A. y Amusco S.A., con la que pretendían construir un conjunto de similar densidad al de Las Mercedes, del otro lado de la calle. Obviamente, el Plan General ya no permitía tanto aprovechamiento por lo que al no considerar rentable la operación deciden vender el suelo. En 1976, la citada cooperativa compra el suelo, cede una parte para ensanchar la calle y construye 246 viviendas –64 menos que en el proyecto anterior–, pero conservando, sorprendentemente, las 10 plantas previstas inicialmente, con lo que se logra mantener el aspecto del Paseo de Zorrilla, utilizando el subterfugio de trasladar la densidad hacia el interior de las calles transversales, ocupando densamente las viejas parcelaciones de los años treinta que todavía no habían sido edificadas, en el llamado barrio de la Esperanza.

En todo caso, con promociones como la señalada –densas, caras y por lo tanto rentables–, la ciudad logra conectar con las viviendas militares de los años cincuenta –frente al viejo estadio José Zorrilla–, con los torreones del grupo de vivienda protegida del 4 de Marzo, y con la carretera de Rueda. Se estaba



preparando el camino del Sur para hacer atractiva la promoción residencial del futuro en esta porción de la ciudad; y en este contexto la iniciativa del plan parcial Covaresa no era ya tan descabellada como podía parecer en la época: estaba contenida en el modelo de crecimiento direccional del Plan General de 1969, y también garantizada por la diferencia entre el bajo coste de adquisición de suelo rústico y las rentas esperadas de una promoción exclusivamente residencial de tan baja densidad.

3.5.- Valladolid 1970-1983: una ciudad dividida y despersonalizada

Frente a lo que había sucedido en los años sesenta, en los años posteriores a la aprobación del plan de 1969 se estaba asistiendo en Valladolid a la creación de una nueva ciudad sobre las ruinas de la antigua; una operación que fue posible gracias a la sustitución progresiva de una porción nada desdeñable de su patrimonio edificado, sin tener en consideración su estado o su valor patrimonial. El centro de Valladolid comienza a densificarse, al tiempo que se iba dando forma a una estructura social de carácter marcadamente dual y absolutamente perversa en su simplicidad: por un lado, un centro invadido, saqueado y nuevamente aburguesado, al que se añaden nuevas áreas de urbanización: la Huerta del Rey y los paseos de Zorrilla e Isabel la Católica, en los que –con las lógicas excepciones– se irá asentando la población de mayores rentas, y por otro lado, hasta tres periferias obreras: la primera, representada por los viejos barrios y arrabales históricos –San Nicolás, Santa Clara, San Pedro, San Juan, Vadillos, San Andrés–. La segunda periferia estaba conformada sustancialmente por las promociones de viviendas de protección oficial –varios regímenes, varios tamaños y similar morfología– en los que acabará recluida gran parte de la población obrera llegada a Valladolid en los años sesenta y setenta –la Victoria, Rondilla, Pilarica, Pajarillos bajos, Delicias, Rubia–; y por último la periferia segregada y marginal formada por los suburbios de las décadas anteriores, que había continuado creciendo en los años setenta y para los que todavía no se había elaborado el oportuno planeamiento integrador: Cuesta de la Maruquesa, Parva de la Ría, Barrio España, Belén, Las Flores, La Bombilla, el Torreón y la Flecha.

Como consecuencia, Valladolid era una ciudad notablemente dividida y despersonalizada, suma de elementos carentes de cohesión, agregados de población obrera separados por la distancia física y social que impone todavía la vieja sociedad local; su centro había prescindido del paisaje urbano que daba sentido a todos sus monumentos, y a cambio había construido muchos edificios, que no era fácil apreciar y valorar salvo porque, en algún caso, eran muy altos y muy caros y estaban tan cerca, pero tan lejos al tiempo; y sus barrios eran la viva estampa de la desolación: bloques y más bloques de vivienda, calles mal asfaltadas y pobremente iluminadas, con grandes charcos en las calles y sin problema de aparcamiento,... porque no había casi coches. Parroquia y ultramarinos en el horizonte y un centro-ciudad para invadir los domingos. Sin los servicios que una ciudad industrial de más de 300.000 habitantes precisaba.

Un orden impuesto por policía social, turnos de fábrica y economatos laborales. No existían casi alternativas de ocio que no fuesen, en el mejor de los casos, la adquisición y edificación sobre una parcela ilegal de suelo rústico para dar sentido al ocio dominical; el elemento más exótico y reconocible continuaba siendo el estanque de Campo Grande, el campo de fútbol, la Feria de Muestras y quizá el Pinar de Antequera. Los nuevos barrios se despoblaban los fines de semana de obligado retorno al pueblo donde habían quedado las raíces, y los viejos barrios se paseaban como en el siglo XIX por la calle de Santiago, la Plaza Mayor y la Acera de Recoletos, o se aparcaban en la cola de alguna de las salas de cine de precepto dominical. Bodegas y tabernas, la Tuna, la Universidad, huelga y cierre, el despertar de las conciencias, el R-5 y el R-12. Era una ciudad por la que no había pasado el tiempo, porque la vida estaba aún anclada y acomodada en el pasado.

4.- EL PLAN GENERAL DE 1984 Y LA EJECUCIÓN DE LOS GRANDES PLANES PARCIALES DURMIENTES –HEREDADOS–

Entre 1984 y 2004 se asiste en la ciudad de Valladolid al desarrollo definitivo del oeste de la ciudad, dando continuidad a un proceso iniciado al final de los años sesenta con el plan parcial Huerta del Rey; este proceso está apoyado en otros dos nuevos planes parciales: el plan parcial Parquesol –1988– que es el paradigma de plan “durmiente” y asumido por un PGOU ulterior, y el plan parcial Villa del Prado –2000–



que fue redactado a finales del siglo XX, en este caso sobre un suelo también “durmiente” pese a haber sido durante décadas un suelo muy necesario para el desarrollo urbano de Valladolid.

La historia de la ejecución del primero es un fiel reflejo del tortuoso proceso de desarrollo legislativo abierto tras la aprobación de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1956. Consecuentemente con las disposiciones y necesidades estructurales de la ciudad, el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y Comarca de 1969 fue sumamente ambicioso, ya que proponía un exagerado crecimiento de la ciudad basado en un modelo “direccional”, que reservaba el oeste y sur de la ciudad para la expansión residencial y el norte y este para uso industrial, de forma que, partiendo de los 235.000 que tenía en el Censo de 1970, la ciudad de Valladolid, podría alcanzar los 550.000 habitantes en 1993 y los 780.000 en 2003. En definitiva, contenía previsiones de desarrollo que eran una pura entelequia y que, en todo caso, necesitaban muchos años para su completa ejecución y una capacidad de crecimiento económico y una estabilidad normativa que era casi desconocida en España. En definitiva, un imposible.

Sin embargo, como consecuencia de esa historia de volatilidad normativa y del momento coyuntural en el que se aprobó, a poco más de una década de su aprobación, se inicia un tortuoso proceso de Revisión y Adaptación del plan a la nueva Ley del Suelo de 1975, que comienza con una primera aprobación definitiva el 31 de enero de 1984, continúa con un recurso ante el Tribunal Supremo que la anuló en 1988, para concluir en una segunda aprobación definitiva el 14 de julio de 1988 (García Cuesta, 2000: 49).

Este segundo PGOU, aprobado entre los años 1984 y 1988 se acompañó de un cambio radical en el modelo constructivo de la ciudad, ya que se pasó de un crecimiento intensivo y de pequeñas promociones, a otro de mayor envergadura, en promociones más grandes; del predominio de pequeños operadores poco profesionalizados al desarrollo de empresas de mayor capitalización; de operaciones de derribo y sustitución a promociones sobre suelo de nuevo desarrollo; y de actuaciones sobre suelo consolidado a actuaciones sobre sectores intersticiales y más periféricos. Un conjunto de cambios orientados a alcanzar un cierto equilibrio espacial, tratando de compensar el fuerte crecimiento que habían experimentado los sectores del sur y oeste frente a los del norte y este; aunque lo cierto es que vino a consolidar el crecimiento hacia el suroeste al asumir la práctica totalidad de los planes parciales heredados del planeamiento anterior. (Fernández Maroto, 2021:87).

Una parte sustancial del planeamiento asumido, especialmente los planes parciales de Huerta del Rey, Parquesol y Covaresa no se vieron afectados por la preceptiva suspensión cautelar de licencias y se convirtieron en unos de los pocos espacios capaces de crear vivienda y por tanto responder a la nueva demanda sin contar apenas con competencia de otros sectores. En este periodo de relativa incertidumbre normativa se estaba configurando un nuevo tipo de ciudad, que no estaría dominado por los hasta entonces omnipresentes Polígonos de Vivienda, sino por los grandes planes parciales del oeste –Huerta del Rey y Parquesol– y del sur –Covaresa–, tributarios a su vez del notable crecimiento y cambio urbano impulsado por la presencia de la nueva administración regional.

4.1.- La continuidad del desarrollo del oeste de la ciudad de Valladolid: el Plan Parcial Parquesol

Una vez aprobado por el Ministerio de la Vivienda el Plan General de Ordenación Urbana Comarcal, D. Joaquín Santamaría, como Gerente de la Sociedad Anónima “Parquesol Residencial”, apoderado de Aresa y de D. Antonio Alfonso, encarga en julio de 1973 la redacción de un Plan Parcial de Ordenación del Polígono residencial denominado “Parquesol”, uno más –el mayor– de la cadena de polígonos de acompañamiento de la estructura reticulada lineal dispuesta en dirección sur por el mencionado plan general de 1969, y para los que las propuestas del mismo eran meramente indicativas, permitiendo por ello un amplio margen de actuación. Este plan parcial –cuyo suelo pertenecía en un 92 por 100 al promotor y mayor propietario, Antonio Alfonso Gómez– fue redactado por el mismo equipo que elaboró el Plan General de 1969 y fue aprobado por la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda el 31 de marzo de 1977, es decir, en el inicio de la transición política y en plena crisis económica, por lo que el comienzo de las obras en él no fue inmediato, pasando de facto a convertirse en el primer plan “durmiente” a la espera del cambio de ciclo que propiciase su ocupación.

Entre 1977 y 1984, el plan aprobado no registra actividad constructiva alguna; las obras de urbanización se prolongan a lo largo de unos años que vienen a coincidir con la crisis político-económica de finales de



la década de los años setenta, por lo que tampoco existía presión de demanda que justificase una aceleración de las mismas, de forma que cuando el 4 de julio de 1980 la comisión provincial de urbanismo aprueba una primera modificación con objeto de adaptar algunas manzanas del plan a la nueva red arterial, ni siquiera se habían iniciado las obras de edificación propiamente dichas; en 1983 se lleva a cabo una nueva modificación puntual, ahora más trascendente, revisada nuevamente el 22 de diciembre de 1987, ya que implica un cambio en el plan de etapas, así como una remodelación del aprovechamiento de volúmenes de la primera fase ampliada del plan parcial Parquesol, que posibilitó el cambio de tipología unifamiliar a plurifamiliar que hizo mucho más rentable y contribuyó a acelerar el proceso constructivo del nuevo barrio, ya que tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1984, se asiste al primer boom inmobiliario habido desde el inicio de la Transición Política en España. La tipología edificatoria estaba basada en bloques de seis y ocho alturas y torres de hasta quince plantas, todas ellas situadas en la planicie de la terraza fluvial sobre la que se asienta el Plan, mientras que las laderas se reservaron a edificaciones de menor altura, unifamiliares y otros usos dotacionales complementarios –educación, deportivos...-. En 1989 se produjo una modificación sustancial del plan parcial que incorporó la construcción en manzana cerrada, la reducción de alturas en los bloques de viviendas y la ampliación de espacios para la construcción de unifamiliares (Calvo y Ruiz-Varona, 2019).

Después del largo periodo de pausa tras la primera aprobación del plan parcial en 1977, el proceso constructivo se inicia a mediados de los años ochenta, apreciándose, con la excepción de algunos años, como 1986, una considerable regularidad, ya que el número de viviendas construidas hasta el año 2004 fue por lo general superior a 100, superándose las 800 en los años 1987, 1992, 1998 y 2000. Al finalizar el año 2006 se habían construido 9.516 viviendas –el 87 por 100 del total–, quedando pendientes todavía 1.373 viviendas para completar el mayor plan parcial residencial de la ciudad –26.107 habitantes en 2012–, ejecutado al compás del despliegue de la administración regional y asiento por ello de buena parte de la población activa vinculada a ella.

El plan parcial Parquesol escapó a esta paralización ya que las primeras licencias se concedieron a principios de los años ochenta, construyéndose entre 1980 y 1982 una media de 500 viviendas al año. Con ello se situó a los promotores de este plan en unas muy favorables condiciones ya que, consciente o inconscientemente, se canalizó toda la demanda de nueva vivienda hacia este nuevo gran barrio de la ciudad, de aparente baja edificabilidad ya que, una singular ordenación –altas torres de vivienda– y una localización excéntrica –en cuesta– de los equipamientos, obligó a concentrar parte de las promociones en el centro del polígono.

En cierta medida se estaba reproduciendo el modelo de la Huerta del Rey, al configurarse un espacio de falsa baja densidad como resultado de la suma de grandes vacíos en los bordes –Parque del Mediodía–, y de grandes densidades en los puntos en los que el plan empezaba a concentrar entre 1980 y 1986 toda la capacidad edificatoria con la que compensar al promotor de las cesiones de suelo y aprovechamiento. De este modo se comenzaba a construir, una vez más, otra porción de ciudad en la que todo era nuevo y generaba grandes esperanzas –nuevas calles, jóvenes vecindarios, etc.– y en la que todo estaba por hacer –transporte público, equipamientos docentes, sanitarios, deportivos de ocio, etc.– y creaba grandes frustraciones, al menos durante la primera fase, es decir hasta el año 1986.

4.2.- Suelo y equipamiento públicos y negocio inmobiliario privado: el plan parcial Villa del Prado y la definitiva colmatación del Oeste

El mismo retraso que el Plan Parcial Parquesol caracterizó al Plan Parcial Diputación. Después de muchos años a la espera, para desarrollar este sector del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, el Pleno de la Diputación de Valladolid del 30 de junio de 2000 acordó aprobar, como entidad propietaria mayoritaria de los terrenos y como promotora del plan parcial, el documento técnico de ordenación del sector, que para la superficie de 850.767 m², contemplaba una edificabilidad de 425.384 m², de los cuales de uso residencial se preveían 417.754 m², –383.541 en bloque y 34.213 en unifamiliares–, y de uso comercial 7.630 m².

En franco contraste con el largo periodo de espera hasta la aprobación del Plan Parcial, su ejecución fue muy rápida, casi acelerada, al punto de poderse considerar como el plan de ejecución más rápida y homogénea de cuantos se han desarrollado en Valladolid desde el inicio de la Transición; las causas que



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

explican esta rapidez fueron ciertamente singulares e irrepetibles: singulares, porque la práctica totalidad de las 85 hectáreas eran de propiedad pública –de la Diputación Provincial–, porque su gestión fue también pública, producto de un convenio suscrito entre la Diputación Provincial (propietaria mayoritaria de los terrenos como se ha señalado) y el Ayuntamiento de Valladolid, por el que la sociedad municipal VIVA – Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid– asume la condición de agente urbanizador, a cambio de una parte relativamente importante del suelo con la doble finalidad de financiar los costes de la actuación y, al mismo tiempo, procurar que al menos un 40% del total de las viviendas previstas fuesen de protección oficial –en torno a 1.665 viviendas–; e irrepetibles, porque su urbanización y posterior construcción coincide con los primeros años de la alocada expansión inmobiliaria –año 2000– y porque concluyen prácticamente con su estallido en el año 2008.

El número de viviendas previstas eran 3.601, a las que se añade una superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de 27 has. y unas reservas de suelo dotacional de 130.000 m², entre los que se incluye: el Auditorio Miguel Delibes de Castilla y León, la Delegación Regional de la AEAT, y sobre todo la Sede de las Cortes Regionales, que pasa a ser el equipamiento de referencia para rentabilizar la enajenación de suelo llevada a cabo por el procedimiento habitual de subasta que permite obtener a la Diputación unas plusvalías nada desdeñables. El proceso de construcción del Sector, como ya se ha indicado, fue extraordinariamente rápido, ya que en tan sólo cuatro años 2003-2006 se construyen 3.325 viviendas que representan el 90,5 % del total previsto en el Plan, pero tropezó con algunos problemas pocos años después, de tal forma que muchas de las subastas de suelo quedaron desiertas hasta casi el final de la segunda década del siglo XXI.

Figura 14. tres grandes Planes Parciales en cuarenta años para colonizar el Oeste de Valladolid



Fuente: Calderón Calderón y García Cuesta, 2014



Una irrepetible conjunción causal es responsable de la rapidez de la ejecución del plan: por una parte, la alta calidad y entidad de los equipamientos previstos inicialmente –Agencia Tributaria, Centro Cultural M. Delibes y sobre todo las Cortes de Castilla y León–, a lo que añade la proximidad a los grandes centros de decisión política, es decir, al grueso de las grandes consejerías del Gobierno Regional –Cultura, Educación, Hacienda, Economía, Fomento, Medio Ambiente, Agricultura, Delegación del Gobierno, entre otros– ubicadas en la Huerta del Rey; y por otra, el ciclo alcista del mercado inmobiliario, así como la elevada accesibilidad de un Sector cuya urbanización había sido sistemática e inexplicablemente aplazada. A ello se añade la enorme facilidad que representa la extrema concentración de la propiedad y la unidad de gestión que aporta la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, entidad que se constituye por acuerdo entre partes –Ayuntamiento y Diputación– en agente urbanizador del Plan a cambio del 50 por 100 del suelo, y que adjudica en 2002 y 2003, mediante subasta, un total de 1.672 viviendas protegidas. Queda configurado con ello una suerte de gran distrito de alto contenido político-cultural, –ver figura 3– que puede con toda propiedad etiquetarse como el mayor Distrito Institucional –administración pública– de Castilla y León ya que en él se ubican ocho consejerías, la Delegación del Gobierno, la sede de la Federación Regional de Municipios y provincias, las Cortes de Castilla y León, la delegación de la Agencia Tributaria, el Museo de la Ciencia, el Centro Cultural Miguel Delibes, la Feria de Muestras, y el centro cultural Granja José Antonio de la Diputación Provincial. Y con ello, un proceso iniciado a finales de los años sesenta en la Huerta del Rey que tendrá continuidad y dará un salto de escala en el sector 18 –Villa del Prado–, que fue desarrollado en la década prodigiosa del negocio inmobiliario 1997-2007 –ver figura 14–. Su fortuna estuvo vinculada a la construcción de los nuevos y grandes equipamientos institucionales, que vienen a conformar una nueva área de centralidad con la que se refuerza la alta valoración inmobiliaria y social del Sector en el que se enclavan: el Oeste de la ciudad.

4.3.- El primer gran desarrollo urbano de la etapa autonómica. Un plan parcial pionero para colonizar el sur de Valladolid: Covaresa

La decisión de ubicar en Valladolid la sede de gobierno de la Junta de Castilla y León tendrá una notable incidencia en la transformación de la ciudad, tanto en términos sociales como funcionales y urbanísticos; el cambio en la estructura productiva local en favor de una mayor terciarización se acompañará de un notable crecimiento de la población ocupada al servicio de la administración regional, que conformará el grueso de la demanda de vivienda de las dos últimas décadas del siglo XX. Esta demanda tendrá acomodo en dos grandes ámbitos: en primer lugar, en la segunda fase del plan parcial Huerta del Rey, edificada entre 1983 y 1987 en cerca del 90 por 100 de la superficie prevista para este fin –1.874 viviendas–; y, en segundo lugar, en los dos grandes planes que podemos denominar “durmientes”: Covaresa y Parquesol, herederos del primer plan General de Ordenación –Comarcal– de la ciudad, del año 1969.

El plan General Comarcal de Valladolid de 1969 asignaba al sur de la ciudad el grueso del desarrollo residencial futuro; un suelo todavía de escaso atractivo en la década de los años setenta por la distancia al continuo urbano, y que arrastraba además otros inconvenientes asociados al escaso nivel de motorización, la inexistencia de transporte público, o el histórico fracaso de algunas iniciativas de desarrollo residencial singular en áreas aledañas como la ciudad jardín Alfonso XIII, o incluso la frustrada iniciativa de desarrollo de una parte del denominado Ensanche Sur –sector Chomón–, que llegó a contar con un plan parcial aprobado inicialmente en 1978, pero que fue paralizado por problemas de delimitación de suelo en relación con la red viaria básica.

Ello, no obstante, un grupo de empresarios vallisoletanos, vinculados al sector de la construcción, constituyen una sociedad el 10 de marzo de 1976, denominada Covaresa –Constructores Vallisoletanos Reunidos, S.A.–, con la finalidad de adquirir terrenos, urbanizarlos y formar solares para la enajenación a los socios, quienes serían los encargados de construir ulteriormente en ellos. Con esta intención, la mencionada sociedad comienza a comprar suelo rústico en torno a la carretera de Rueda hasta el Pinar de Antequera, logrando adquirir en pocos meses una extensión aproximada de 220 hectáreas de suelo y la previsión de construir 12.500 viviendas, solicitando al Ayuntamiento el 12 de febrero de 1977 la pertinente autorización para redactar un plan parcial que preveía una población aproximada de 47.300 habitantes, a razón de 61 viviendas y 273 habitantes por hectárea (Gigosos y Saravia, 1997:425). Diversos avatares políticos de entre los que sobresalen el primer proceso electoral democrático municipal en 1979, y sobre



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

todo la incidencia de la crisis económica de finales de los años setenta del siglo XX, contribuyeron a paralizar la aprobación de este plan hasta que se produjese la adaptación del PGOU a la nueva Ley del Suelo de 1975 –Texto Refundido de 1976–.

Este retraso permite a la Sociedad Covaresa adquirir, en 1978, la finca del Colegio de La Asunción y el propio colegio, que pasa a manos de esta en 1981 –ver figura 15–, una vez que la Congregación responsable del mismo renuncia definitivamente a su uso, a la vista del descenso de las vocaciones (Garabito, 2003), instalándose en él de forma provisional las oficinas de Covaresa con el fin de llevar a cabo de forma más eficaz la promoción y desarrollo del plan. Y para cerrar este ciclo secular, el Consejo de Administración de Covaresa, atendiendo a la solicitud del Ayuntamiento, el día 8 de agosto de 1983 acordó "ceder al Ayuntamiento de Valladolid el uso e instalaciones propiedad de esta sociedad" de forma que ésta pudiese materializar el interés del gobierno autonómico para determinar la ubicación de su sede provisional en Valladolid.

Quedaba fuera de toda duda la capacidad de anticipación de este grupo de promotores, a la vista del crecimiento de la ciudad y mejora del nivel de vida de la población local: a mediados de los años setenta ya estaba plenamente ocupado el grupo de vivienda oficial del 4 de Marzo, estaba también avanzada la construcción del barrio de la Rubia y en él, el grupo de viviendas del Parque Arturo León; pero apenas cuenta con asentamientos consolidados de viviendas molineras como las de la Cañada Real, Paula López, La Rubia, La Farola y, más alejado, Puente Duero que venían a suponer unidades desconectadas de vivienda para clases obreras y de bajas rentas. Por otra parte, la propiedad del terreno, tras las compras llevadas a cabo por la sociedad Covaresa, estaba relativamente concentrada; esta sociedad era propietaria de 421.891 m² –el 61 por 100– estando formado el resto de la propiedad por grandes propietarios institucionales –Patronato de Huérfanos del Ejército, con 159.164 m², y la Academia de Caballería, con 18.740 m²– y por otros siete pequeños y medianos propietarios, según aparece en el plan parcial Covaresa.

El retraso en la tramitación del plan parcial implicó sucesivos cambios y modificaciones que dieron lugar a la reordenación de los diferentes sectores que contenía y que se resolvieron –tras la revisión y adaptación en el año 1984 del Plan General Comarcal de Valladolid de 1969 a la nueva Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976– a través de tres nuevos planes parciales: Covaresa, Parque Alameda y Paula López. El nuevo plan parcial para Covaresa –sector 25 de suelo urbanizable programado del PGOU de Valladolid de 1984–, será aprobado definitivamente el 31 de julio de 1986; este plan, sensiblemente rebajado en sus pretensiones históricas, constituye una primera alternativa formal al crecimiento denso contemplado en el frustrado primer proyecto de plan parcial; frente a los 47.300 habitantes previstos en aquél, ahora se contempla la construcción de un nuevo barrio de apenas una cuarta parte de la población inicialmente prevista, que ocuparía las 2.899 viviendas contempladas en él –25% unifamiliares y 75% de hasta tres plantas, admitiéndose un máximo de cuatro en el resto–, al tiempo que se asignaba al sector un sistema general de 4,5 hectáreas coincidente con las edificaciones y parque del antiguo Colegio de la Asunción, sede desde 1983 de la Presidencia y la Consejería de Presidencia de la Junta de Castilla y León. Hasta el año 1988 no se inicia la actividad constructiva en este sector, desarrollándose ésta en dos etapas: la primera está asociada al primer boom inmobiliario y se extiende entre los años 1988 y 1992, en los que se construyen 1.248 viviendas, el 43 por 100 de las previstas; tras dos años de práctica interrupción de la actividad, en 1995 se inicia una segunda fase que concluye en el año 2000 en la que se construyen 1.097 viviendas –ver figura 15–, quedando una actividad residual que se resuelve, año a año y hasta la crisis del sector inmobiliario, con la concesión de licencias para algunas pequeñas parcelas intersticiales.

Los planes parciales de los años ochenta tienen en común varias características: muchos nacen en el plan Mesones (1969) y tienen un desarrollo lento, llegando a ser asumidos y adaptados/modificados por el plan Ynzenga (1984); casi todos (con excepción de Parquesol y Covaresa) tienen una extensión reducida (30 has de media); se sitúan en espacios intermedios entre la ciudad central y los barrios de periferia que se habían creado a través de la iniciativa pública de viviendas sociales o de la autopromoción de comienzos del s. XX. Se trata de planes parciales que rellenan los espacios intersticiales que van quedando en la ciudad, rellorando huecos. A este modelo responden, además de los ya citados, los planes parciales de Villas Norte, Villas sur, el Peral (1998), Santa Ana (1994) y Villa del Prado (1998). Por otro lado, la creación de rondas de circunvalación va a crear nuevos espacios urbanos en la periferia que vendrán a ser llenados con nuevos planes parciales, tales como La Victoria-Puente Jardín, Soto de Medinilla, Ribera de Castilla,



Los Viveros, Los Santos-Pilarica (1999), El Pato, Campo de Tiro (1997), Canterac, Zambrana, Arcas Reales y Pinar de Jalón, que vienen a completar todo el sector periférico entre el norte y este de la ciudad.

4.4.- Una completa propuesta de sectores residenciales con los que compactar el sur de la nueva capital regional

La década de los noventa vendrá marcada por un cambio de actitud del ayuntamiento en cuanto a su participación en el urbanismo de la ciudad. Si hasta entonces había tenido un papel marcadamente intervencionista y proactivo para dirigir los desarrollos de la ciudad y corregir los desequilibrios de las etapas precedentes, a partir del gobierno municipal surgido de las elecciones de 1987, tendrá un papel más orientado a la gestión, tramitación y control de propuestas presentadas por terceros y una menor participación en las inversiones urbanísticas –asfaltado, urbanización, dotación de suelo, espacios libres...– y más en aquellas dedicadas a grandes infraestructuras que en ocasiones superaban el ámbito local e incluso estaban apoyadas por fondos procedentes de otros organismos, ya fueran públicos o privados. Sin embargo, todavía quedaban actuaciones pendientes por desarrollar bajo la iniciativa del Ayuntamiento. Sin duda la más relevante, tanto por su tamaño como por su significado, será Parque Alameda.

Tras el inicio del proceso de construcción del plan Covaresa y dada la alta calidad residencial y baja densidad, las iniciativas para colmatar la extensa franja de suelo urbanizable contemplada en el PGOU de 1984, que se extendía tras el continuo urbano sur de Valladolid –barrios de la Rubia y Cañada de Puente Duero–, fueron casi inmediatas. El 14 de marzo de 1991 se aprueba el Plan Parcial para el sector 24, Parque Alameda, que con 491.000 m² y una densidad de 50 viv/ha fue la mayor actuación municipal en materia de suelo y vivienda de entre las llevadas a cabo en Valladolid hasta entonces; situado en la zona Sur de la ciudad, en los terrenos de la antigua Granja Minaya, entre Covaresa y la Ronda Interior –Avenida de Zamora–, se construyeron en él cerca de 2.109 viviendas, de las que 1.417 fueron viviendas protegidas y 276 de promoción pública directa. Dadas las carencias que en esta categoría de vivienda tenía la ciudad y el impacto de la crisis de la primera mitad de los años noventa, el proceso de construcción fue muy rápido, hasta tal punto que en 1998 casi se podía dar por concluido.

El ayuntamiento era el principal propietario del suelo y eso facilitaba su desarrollo urbanístico, sin embargo, la dificultad venía de la necesidad de estructurar todo el crecimiento desarrollado en el sur con el resto de la ciudad. Así, fue necesario el rediseño de tres vías: el camino viejo de Simancas, la Cañada Real de Puente Duero y la carretera de Rueda, que discurren desde el centro de la ciudad hacia las salidas del sur. A ellas fue necesario añadir la creación de una ronda interior que conectase la avenida de Salamanca –integrando Parquesol, Arturo Eyrías, Huerta del Rey y otros desarrollos urbanísticos del oeste– con la creación de Parque Alameda, Covaresa y San Adrián-Sur, y la salida de la ciudad hacia las carreteras de Madrid y de Segovia a la vez que conectaba el sector industrial del Polígono de Argales y el populoso barrio de las Delicias. La unidad de gestión que garantiza la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid –VIVA– es en buena medida responsable del alto grado de coherencia formal y calidad de los equipamientos con que está dotado, así como de la rapidez de su ejecución –urbanización y edificación–, al desarrollarse ambos procesos de forma simultánea.

Con el desarrollo de Parque Alameda y la existencia previa de Covaresa y San Adrián-Sur, se crean las condiciones óptimas en la zona para el desarrollo de otros tres proyectos urbanísticos que se aprovecharán de la dinámica urbanizadora que había adquirido todo el sur de la ciudad. Son los planes parciales de Paula López –aprobado en 1991 con una previsión de 905 viviendas, 406 de las cuales unifamiliares–, Las Villas Norte –aprobado en 1992 para 470 viviendas, la mitad de ellas unifamiliares, además de un gran centro comercial–, Santa Ana –año 1994 y 426 viviendas unifamiliares–, Villas Sur –aprobado en 1996 para construir 486 viviendas–, y El Peral –año 2001 y 1749 viviendas–.

En diciembre de 1991 se aprueba el plan parcial para el sector 26, Paula López, de gestión relativamente sencilla ya que el mayor propietario –Paula López– poseía 18 de las 22,3 hectáreas que más tarde vende a Arcadio San José Galván (García Cuesta, 2000: 284); tenía capacidad para 905 viviendas en parte unifamiliares, de las que en 2006 estaban construidas 859, es decir, el 90 por 100, completando junto con el Plan Parque Alameda la conexión del barrio de Covaresa –sede de la Presidencia de la Junta de Castilla y León– con el continuo urbano, del que ha vuelto a quedar separado tras la inauguración de la Ronda Interior Sur –ver figura 15–.

LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Figura 15. Un sistemático tapizado de Planes Parciales para colonizar el Sur al finalizar el siglo XX



Fuente: Calderón Calderón y García Cuesta, 2014

Un año más tarde se aprueba el plan parcial Villas Norte, que además de iniciar una segunda etapa – tras Covaresa– en la urbanización del sur y contribuir a la mejora del equipamiento del ámbito, al incluir una reserva de 35.040 m² de suelo para la construcción de un Centro Comercial –Vallsur–, hace una notable contribución al proceso de transformación de un sector parcialmente urbanizado, sumamente heterogéneo, en el que coexistían pequeñas áreas de urbanización marginal, algunos enclaves industriales en torno al camino Viejo de Simancas y algunas viviendas de lo que fue un área de segunda residencia, de génesis espontánea, en estado relativamente decadente. Su urbanización y edificación –470 viviendas– se verá facilitado por una estructura de la propiedad muy favorable, ya que el 78 por 100 del suelo pertenecía a un solo propietario –Catalina Adulce/Diursa–; en 2006 se encontraban edificadas 438 viviendas –ver figura 15–, que representaban el 88 por 100 del total previsto de un plan que sumó dos grandes rentabilidades: la residencial y la comercial, y que se encuentra dividido en dos mitades separadas por la Ronda Interior Sur.

Tras la revisión del PGOU de 1996 se inicia un periodo de muy intenso crecimiento residencial del sur y oeste de la ciudad. El 4 de marzo de 1998 se aprueba definitivamente el plan parcial para el sector 41 – Villas Sur–, con capacidad para 487 viviendas, de las que en 2006 sólo se habían construido aproximadamente un tercio, como consecuencia sin duda de la paralización del sector inmobiliario en la segunda mitad de la década del 2000; similar entidad tiene el plan parcial del sector 6 –Santa Ana– que se desarrolla a través de un PAU –programa de actuación urbanística– sobre suelo urbanizable no



programado propiedad en su mayor parte –el 84,42 por 100– de la entidad Bodegas Vega Sicilia. Como complemento y cierre de todo el proceso de urbanización del suroeste, en 2001 se aprueba el plan parcial El Peral, para 1.749 viviendas, si bien su desarrollo quedó implícitamente paralizado como consecuencia de la crisis inmobiliaria, ya que apenas se han construido 614 viviendas, iniciándose la construcción de las restantes al finalizar la segunda década del siglo XXI.

Con este conjunto de intervenciones queda completada la ocupación del sur, formando un polígono relativamente homogéneo delimitado por el ferrocarril y el río Pisuerga al este y oeste respectivamente, y las rondas interior y exterior, también conocidas como VA-20 y VA-30 por el sur. La discontinuidad temporal de este proceso afectó también al desarrollo de los planes del Oeste de la ciudad; y alcanzó también al proceso de ocupación de uno de los mayores planes parciales promovidos por una institución pública en Valladolid: el plan parcial Villa del Prado, asiento de los mayores y más emblemáticos equipamientos asociados a la capitalidad: las cortes de Castilla y León y el centro cultural Miguel Delibes.

4.5.- Del polígono al plan: medio siglo de crecimiento y modernización inconclusa de la ciudad de Valladolid

El crecimiento urbano de Valladolid entre 1970 y el final de siglo XX, que en sus rasgos esenciales se caracteriza por una redistribución de efectivos dentro del término municipal y en el área urbana, se ha hecho de forma relativamente organizada, apoyado en instrumentos de planeamiento urbano –planes generales, planes parciales y sus reformas y modificaciones– se han ido aprobando en estos últimos años que, por lo que respecta a la normativa urbanística, está compuesto por dos leyes de suelo estatales, una ley y un reglamento de urbanismo regional varias veces reformados.

Y de forma sorprendente, a pesar de este cambiante contexto normativo, los parámetros contenidos en el primer plan General de Ordenación Urbana de 1969, el único aprobado en el periodo predemocrático, se han venido cumpliendo de forma inexorable: la ciudad de las clases medias y altas crecerá preferentemente en dirección oeste y sur, los núcleos del área urbana receptores del crecimiento de la capital serán esencialmente los del Oeste –Zaratán– y Sur –Laguna de Duero y Arroyo de la Encomienda– y la ubicación de la industria tendrá una localización este-sureste, al igual que los nuevos desarrollos residenciales –planes parciales– concebidos para asentar a las nuevas generaciones de clases trabajadoras y en algún caso de la nueva clase media: Santos Pilarica, El Pato, Campo de Tiro, Zambrana, Pinar de Jalón, etc.

Queda articulada de este modo una ciudad que vacía primero su centro y poco más tarde su primera periferia obrera, construida entre los años cincuenta y setenta, para ir ocupando los nuevos espacios residenciales concebidos para la nueva clase media profesional y por los nuevos contingentes de funcionarios y personal al servicio de la nueva administración regional que llega a ser, tras el comercio, el grupo laboral más numeroso, desplazando a la vieja clase obrera industrial, incapaz de hacer crecer su número, siquiera al compás que crece el nuevo suelo industrial. A cambio, Valladolid asiste a un progresivo deterioro de los grandes barrios de vivienda protegida y subvencionada de la segunda mitad del siglo XX; viejas áreas de hiperespecialización residencial, hecha por repetición de tipos y estándares constructivos aparentemente racionalistas, sin concesión alguna a la sorpresa, baratos, necesitados ya de costosas operaciones de rehabilitación integral que tendrán que ser sufragadas, nuevamente, con fondos públicos a tan sólo cuatro décadas de su primera ocupación. Es una primera periferia que envuelve, en anodinos y alienantes recorridos, a la vieja ciudad tradicional, conformando un paisaje descarnado, de asfixiante densidad, asiento ahora de una abigarrada estructura social en la que convive un ancho estrato de población muy envejecida, con aquellas segundas generaciones que quedaron atrapadas en el barrio y con grupos de población inmigrante vagamente ordenados por criterios nacionalistas o étnicos que, como consecuencia de la especulación y elevados alquileres, acaban por sobreexplotar la vivienda, hasta hacer aflorar fenómenos de tugurización ya casi olvidados en las ciudades españolas (Calderón, 2012: 774).



5. EL SIGLO XXI: EXPANSIÓN, CRISIS Y REINICIO DEL MODELO

Lo que va de siglo XXI ha constituido un período de vaivenes para la economía global, con sus repercusiones en España y, por supuesto, en el caso de Valladolid. Dentro de la inestabilidad que ha caracterizado estas décadas, destaca la importancia que tuvo la crisis inmobiliaria, al suponer tanto una ruptura con el modelo de crecimiento precedente como el comienzo de un nuevo ciclo, caracterizado por una menor relevancia del sector inmobiliario. Las siguientes páginas desarrollan esta cuestión en Valladolid, primero en torno al panorama previo a 2008 y, a continuación, siguiendo el rastro a los últimos años, caracterizados por una revisión en del PGOU de 2003 y una adaptación al nuevo ciclo.

5.1.- Residencial, comercial e industrial: todo el suelo era orégano antes de la crisis

Antes de la crisis económica de 2008 el suelo, ya fuera destinado a fines residenciales, comerciales o industriales, era un recurso abundante y sumamente rentable. La demanda incesante de viviendas y el auge de la construcción propiciaron un mercado inmobiliario efervescente, donde la adquisición y desarrollo de terrenos se convertían en empresas lucrativas. La especulación inmobiliaria alimentaba un ciclo de crecimiento aparentemente perpetuo, impulsando la expansión de proyectos residenciales y comerciales a lo largo del país, no siendo Valladolid una excepción. La financiación fácil y la confianza en la estabilidad del mercado contribuyeron a un fervor inversor, convirtiendo el suelo en una inversión codiciada. Sin embargo, esta bonanza resultó efímera, ya que la crisis financiera global de 2008 desencadenó una contracción económica que golpeó con fuerza al sector inmobiliario español, dejando en su estela una transformación drástica en la percepción y valoración del suelo.

5.1.1.- El PGOU de 2003 como constatación de una profundización en el modelo heredado: hacia la ciudad del todo urbanizable

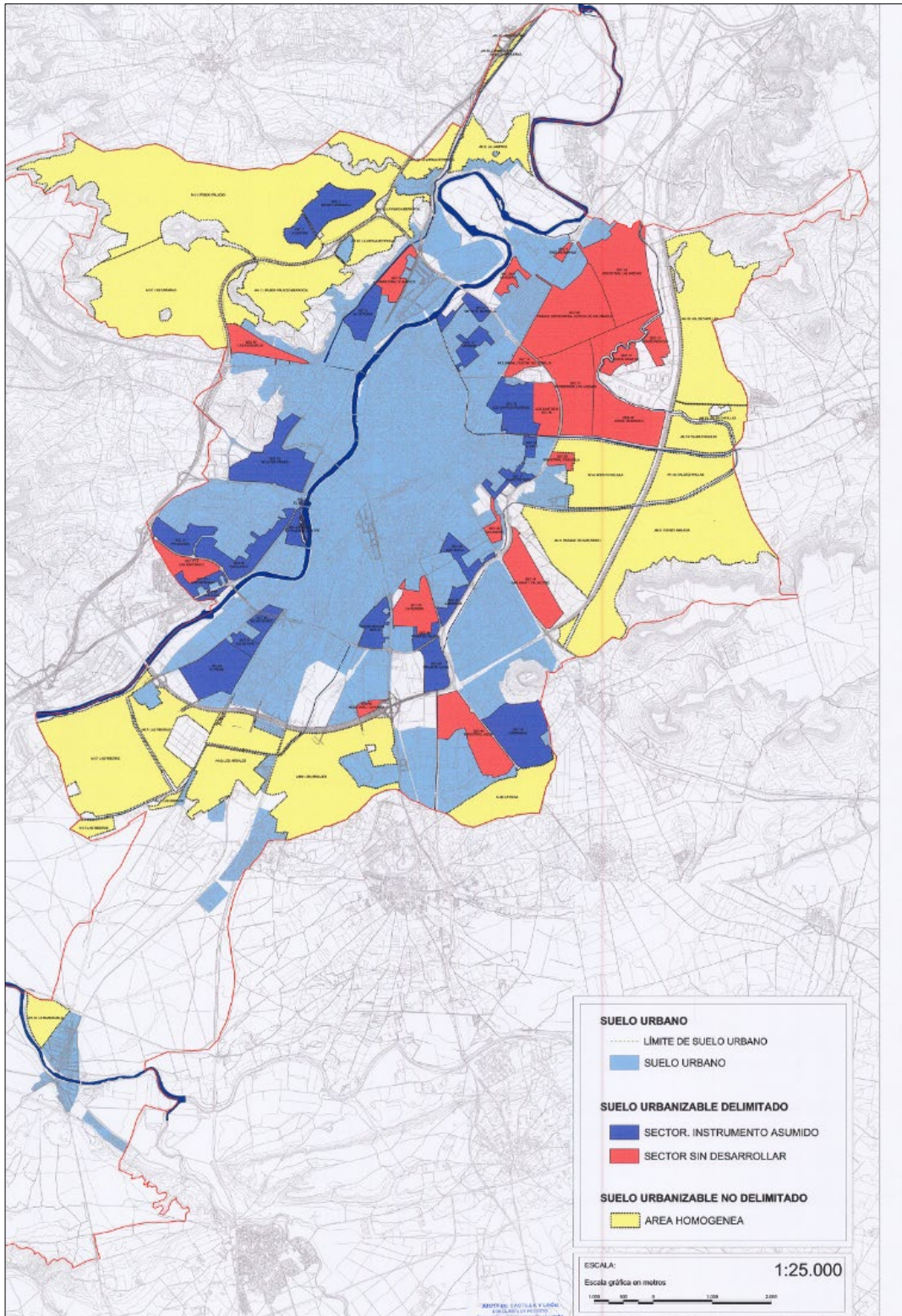
En un contexto general de crecimiento del sector inmobiliario, como el que se dio en la llamada “década prodigiosa del urbanismo español”, en la que en el período 1997-2006 se iniciaron más de 5,6 millones de viviendas (Burriel, 2008), el área urbana de Valladolid se sumó a la vorágine constructora que arrasó todo el país. Empezando por la capital, en el año 2003 se realizó una adaptación del PGOU de Valladolid, aprobada en agosto, que supuso una reorientación de la política urbana de la principal ciudad castellanoleonesa. Dicha adaptación, pese a tramitarse como una modificación para su adaptación a la Ley 5/99 (de ámbito regional, que recogía los cambios aprobados el año 1998 por el Gobierno Central con la nueva Ley de Suelo), suponía en realidad una revisión del planeamiento hasta entonces vigente y del propio modelo de ciudad (Fernández, 2021). En este sentido, el PGOU de 2003 constituía una ruptura con los Planes anteriores de Valladolid, en tanto materializaba una clasificación masiva de suelo como “urbanizable no delimitado” como consecuencia de su adaptación a la legislación de ámbito superior.

Por un lado, este PGOU mantenía el suelo ya clasificado como urbanizable en el anterior, incorporándolo al suelo urbano a través de distintas figuras según su grado de desarrollo. Por otro lado, sin embargo, el PGOU de 2003 introducía una novedad importante: el suelo urbanizable no delimitado, que dividía los sectores más periféricos de la ciudad en quince amplias áreas, conocidas como “Áreas Homogéneas” (AH). Estas áreas constituían una extensa reserva de suelo que se sumaba a la ya existente en el municipio, compuesta por todos los sectores previamente definidos en los planes anteriores. Su tamaño era considerablemente mayor que la suma de todos los sectores –variando las mismas entre 11 y 650 hectáreas–, y todas ellas tenían el potencial de ser urbanizadas, sujetas a la aprobación de una planificación detallada. De esta manera, en cada Área Homogénea se detallaban claramente los usos permitidos para el suelo, así como las especificaciones de construcción, incluyendo las áreas destinadas a servicios públicos y sistemas generales.

Las Áreas Homogéneas eran susceptibles de ser divididas en sectores con el propósito de establecer criterios y condiciones para su delimitación, ordenación y determinación de sistemas generales. Cada una, junto con su correspondiente sectorialización, podría desarrollarse una vez que se hubiera aprobado su plan de ordenación específico, en este caso el correspondiente Plan Parcial, rellenando todo el espacio existente entre el trazado de la ronda exterior de Valladolid y los límites municipales de la capital (Sainz y Sánchez, 2010).



Figura 16. Adaptación del PGOU 2003 de Valladolid. Plano de Ordenación (Detalle de Serie 5, plano 5.07)



Fuente: Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio Vigente, Junta de Castilla y León (s/f).

La creación de esta nueva figura de ordenación se atribuye directamente a la Ley del Suelo de 1998, la cual, teóricamente, busca abordar las necesidades de crecimiento de la ciudad, siempre teniendo en cuenta la situación económica en ese momento. La razón subyacente detrás de estas nuevas áreas territoriales fue proporcionar una solución eficiente para gestionar los nuevos terrenos urbanizables que se habían

LAS CIUDADES DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

incorporado al Plan General de Ordenación Urbana de 2003. Es importante señalar que, considerando que el suelo urbano en Valladolid abarcaba unas 3.895 hectáreas, la incorporación de todas las Áreas Homogéneas al suelo urbano de la capital vallisoletana tras su desarrollo representaría un incremento del 87,6% –3.413 hectáreas adicionales–, casi duplicando el tamaño que tenía en ese momento.

Esta reclasificación de suelo implicó que el Ayuntamiento solicitase retirar la protección existente a una serie de suelos rústicos a los que las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno –DOTVAENT– había calificado como Áreas de Singular Valor Ecológico –solicitándose ajustar dos, Pinar de Simancas y Esparragal-Monte de Duero– o Áreas de interés Paisajístico, Histórico y Agrícola –solicitándose suprimir cinco, Camino Viejo de Simancas, Pinar de Antequera, Puente duero, La Overuela y Camino de Casasola–. Así, se eliminaron las trabas a la libre urbanización de estos sectores, sobre los que algunos promotores habían puesto ya sus expectativas (Fernández, 2021). En un contexto en el que la población de Valladolid estaba en estancamiento o ligero retroceso desde hacía varias décadas (García Cuesta, 2000) y toda el área urbana, como se verá a continuación, se encontraba en un proceso de reclasificación de suelo, resulta controvertido justificar la clasificación masiva de suelo –protegido y no protegido– que acaeció en este momento. La figura 16 da magnitud de la importancia de este proceso, que permitió sacar al mercado la práctica totalidad de suelo de la capital vallisoletana.

5.1.2.- Reconversión de suelo industrial y nuevos usos comerciales: la dupla “urbanización-centro comercial”

Desde finales del siglo XX hasta la crisis de 2008 la economía española encadenó quince años de crecimiento ininterrumpido, creando entre 1997 y 2007 el 33% del nuevo empleo total en la Unión Europea (Prada-Trigo, 2018). Sin embargo, en paralelo a este “milagro español” se dio un decrecimiento del empleo de otros sectores –especialmente la industria– en favor de la construcción. El cese de las actividades productivas más antiguas de Valladolid, que habían quedado constreñidas dentro de la trama urbana con la expansión de la ciudad, dejó libres paños de suelo dedicados hasta entonces a usos productivos –junto con algunos espacios militares y ferroviarios– que resultaron de gran interés para generar otros nuevos de tipo residencial.

En este contexto, se produjo un rápido trasvase de suelo en favor del sector inmobiliario, proceso en el cual el Ayuntamiento de la capital también colaboró activamente. En Junta de Gobierno del 28 de enero de 2005, el consistorio local aprobó el Programa de Reubicación de Empresas en el marco del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (2004-2007). El mismo permitía la recalificación como suelo residencial de los terrenos al interior de la ciudad ocupados por industrias. A través de una modificación puntual del PGOU y de la venta del antiguo suelo industrial como residencial, se financiaba el traslado de suelo hacia los polígonos industriales de la periferia. Los casos de ME –Metales Extruidos y Metal Air– y Panibérica son representativos de ello. Si en el primer caso, la empresa cerró y reabrió con una reducción significativa de su plantilla después de haber vendido sus terrenos y haberse trasladado a la periferia, en el segundo caso, tras una descontaminación de los terrenos sufragada por el consistorio, la empresa retuvo los terrenos reclasificados e inició la urbanización de este suelo –casi cuatro hectáreas junto al río Pisuerga–.

Este fenómeno, sin embargo, se había iniciado con anterioridad. Desde los años 80 del siglo XX se produjo un abandono de espacios industriales –FASA-Renault, CAMPSA, Talleres de Renfe, Azucarera Santa Victoria– y militares –cuarteles Conde Ansúrez y General Monasterio– que llevaron a plantear su reconversión a suelo residencial. A inicios del siglo XXI se disponía de alrededor de cuarenta hectáreas de estos terrenos en espacios próximos al centro y las estaciones de tren y autobús, que acogían también edificios de gran valor patrimonial (Fernández, 2021). En 1997 FASA-Renault firmó un convenio con la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid para impulsar una reconversión de sus instalaciones, mediante un proyecto denominado “Ciudad de la Comunicación” (Calderón y Pascual, 2007). El mismo, que proyectaba la construcción de un Museo del Cine junto a áreas residenciales, comerciales y de oficinas, terminó apostando por un proyecto meramente inmobiliario después de aumentar la edificabilidad, descatalogar dos naves industriales que contaban con protección por su valor patrimonial, y fragmentar el proyecto en pequeñas piezas para obtener mayor rentabilidad (figura 17).



Figura 17. Imagen Objetivo para el Plan Especial de Reforma Interior del APE 25-1 Ariza (Ciudad de la comunicación).



Fuente: <https://epypsa-eyser.es/wp-content/uploads/2021/05/noticias-epypsa-eyser-cicova.jpg>

Figura 18. Imagen Objetivo para el Plan Especial de Reforma Interior del APE 47 ENERTEC.



Fuente: Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio Vigente, Junta de Castilla y León.

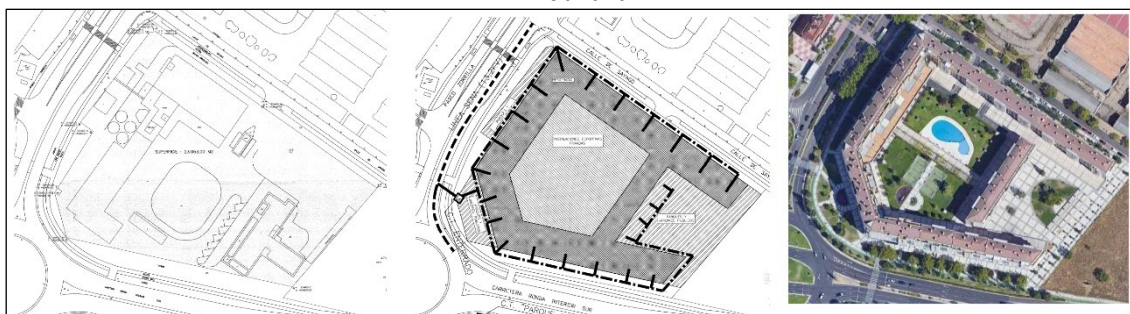
Esta operación inició una cadena de recalificaciones de suelo industrial, con los casos de ENERTEC y Azucarera Santa Victoria como los más emblemáticos. En el primero, la empresa se dirigió al Ayuntamiento

LAS CIUDADES DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

para solicitar una reclasificación de suelo que permitiera su traslado a unas instalaciones más amplias y modernas en la periferia, vendiendo el suelo que ocupaba para costear dicha operación. Tras una modificación puntual del PGOU, que supuso nuevamente incrementar las densidades edificatorias y una descatalogación parcial de las naves industriales, que solamente mantuvieron la fachada original se generó una propuesta que rompía con toda la historia de este espacio fabril (figura 18). Después de la venta del suelo por 16 millones de euros la empresa, que adujo una caída de las ventas, cesó su actividad y despidió a los trabajadores en 2001, no llevando a cabo nunca el anunciado traslado.

En el caso de la Azucarera Santa Victoria, se produjo una cesión al Ayuntamiento de sus instalaciones, convertidas en un parque público que ha quedado en una situación de abandono, y una reclasificación y venta de la antigua fábrica de piensos CIA –de la que era también propietaria y cuya situación estratégica la convertía en una pieza muy codiciada para el desarrollo inmobiliario–. En esta operación se aprobó su transformación a suelo residencial, siendo el resultado (figura 19) una actuación inmobiliaria de gran densidad –que incluyó varias irregularidades detalladas por Fernández, 2021: 270– junto al Paseo de Zorrilla y frente al centro comercial Vallsur.

Figura 19: Reclasificación de suelo en los terrenos de Piensos CIA e imagen reciente de la actuación inmobiliaria



Fuente: Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio Vigente, Junta de Castilla y León (izquierda y central) y Google Maps (derecha).

Para completar este desolador panorama, cabe mencionar que los antiguos terrenos de CAMPSA y los cuarteles del Ministerio de Defensa fueron vendidos y subastados a diferentes promotoras, quienes obtuvieron mediante Planes Especiales de Reforma Interior y áreas de Planeamiento Específico, autorización para desarrollar lucrativas operaciones inmobiliarias (Calderón y Pascual, 2007). El resultado fue una división en piezas de lo que podría haber resultado una gran actuación para generar nuevas centralidades en Valladolid, alimentando el negocio de la construcción de vivienda. Sin embargo, la operación más simbólica de este período fue el llamado “Plan Rogers”, que se desarrolla más adelante como ejemplo del final del modelo basado en la creación de rentas inmobiliarias.

Dos de los procesos de reconversión de suelo industrial mencionados –Piensos CIA y Panibérica– se encuentran junto al centro comercial Vallsur. En estos años, tanto en Valladolid como en su entorno, se va a producir un desarrollo de este tipo de espacios, llevando incluso a una abierta competencia por atraerlos a los municipios del área urbana. Esta es una tendencia similar a la acaecida en el conjunto de España, donde se pasó en los años 80 de apenas veintiséis centros comerciales a más de trescientos en la década siguiente, para llegar hoy hasta más de quinientos cincuenta en el conjunto del país, como indica la Asociación Española de Centros Comerciales en su web³. Si bien la gran superficie comercial del área urbana de Valladolid –Rio Shopping– se encuentra en la periferia, en el municipio de Arroyo de la

³ <https://www.aedec.com/es/>



Encomienda; en todo el entorno de Valladolid, incluyendo la propia capital, se ha producido una eclosión de hipermercados, grandes almacenes y superficies especializadas. Calderón y García Cuesta (2006) después de identificar las grandes actuaciones comerciales, reflexionan sobre el papel que desarrollaron como motor de arranque para grandes proyectos urbanísticos en el área de Valladolid, que unas veces surgen al calor de su implantación mientras que otras se desarrollaron tras la puesta en marcha de los mismos, después de algunos años de demora por razones administrativas o simplemente especulativas.

5.1.3.- *Creciente competencia interurbana y fragmentación territorial*

El modelo de ciudad más compacta por el que apostaban los PGOU anteriores a 2003 supuso una limitación a la disponibilidad de suelo y la creación de vivienda de baja densidad. Esto, junto al papel histórico de Valladolid como centro económico, administrativo y de servicios, incrementó paulatinamente el valor del suelo en la capital, iniciando una progresiva salida de población hacia los municipios colindantes desde los años 80 del siglo XX (García Cuesta, 2000). Como resultado, la población de Valladolid se estancó y comenzó a decrecer en términos porcentuales respecto a su alfoz, llevando a la capital a una competencia directa con los municipios de su entorno por captar población. En consecuencia, el control del precio del suelo y la liberalización de la vivienda fueron dos motivadores de la ya mencionada recalificación masiva de suelo realizada con el PGOU de 2003 con vistas a fomentar el atractivo residencial de la capital.

A mediados de los 90, algunos municipios –como La Cistérniga o Renedo de Esgueva– ya habían revisado sus planes generales hacia modelos más expansivos, tendencia que fueron siguiendo otros núcleos como Arroyo de la Encomienda, Laguna de Duero o Zaratán. Se generó una competencia por reclasificar suelo y atraer promociones inmobiliarias que fijaran población en municipios que llevaban décadas en una situación de atonía demográfica. Con el cambio de siglo la ciudad y su área urbana mantuvieron esta competencia actualizando sus planes generales al calor de la nueva legislación estatal, pese a que en algunos casos se había producido una revisión apenas unos años antes, como son los ejemplos de Boecillo –1997 y 2001–, Villanubla –1995 y 2001– o La Cistérniga –1995 y 2003–. El resultado fue que en toda el área urbana de Valladolid se produjeron desarrollos inmobiliarios nunca vistos, como indica Fernández (2021: 244-245) al contabilizar setenta y cuatro planes parciales en seis municipios de la corona suroeste-sureste entre 1997 y 2009 y veinticinco planes parciales en tres municipios de la corona oeste entre 1997 y 2011. Este autor constata la existencia un crecimiento desatado en la calificación de suelo urbano y urbanizable en todos los municipios del entorno de Valladolid, destacando el caso de Arroyo de la Encomienda.

Este municipio en 1999, con la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, inaugura una tendencia, continuada tres años después con la redacción de un PGOU, a clasificar como suelo apto para urbanizar –1999-2003– o suelo urbanizable –2003 en adelante– la mayor parte de la superficie de su término municipal. A partir de 1999 varias promotoras medianas y grandes sustituyeron a las promotoras locales mediante operaciones de mayor envergadura, negociando con el Ayuntamiento condiciones ventajosas de edificabilidad a cambio de compensaciones en efectivo (Sainz y Sánchez, 2010), lo que llevó a que todo el término municipal quedara sujeto a negociación e intercambio mediante este principio de compensación (figura 20). Este fenómeno dio pie a incrementos exagerados en el número de viviendas, más de 3.000 entre 1999 y 2004 que recoge Cordero (2007), resultando en pingües beneficios para las empresas promotoras. Este autor señala como un elemento fundamental la existencia de una propiedad del suelo concentrada en una sola familia, junto con la proximidad y excelente conexión con Valladolid, y la mencionada buena disposición de la corporación municipal para favorecer el negocio inmobiliario. Se trata de los ingredientes fundamentales que explican el intenso crecimiento del parque de viviendas en Arroyo de la Encomienda, en torno a 700 por año entre 2001 y 2011 según Fernández (2021: 246). Cabe recordar que en 2001 el censo arrojaba una población en Arroyo de la Encomienda de 4.588 habitantes y un parque inmobiliario de 1.450 viviendas, por lo que el crecimiento durante la primera década del siglo XXI superó toda racionalidad, alcanzándose en el siguiente censo los 15.510 habitantes –más del 330% de incremento– y las 9.055 viviendas –un 600% más respecto a 2001–.



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Figura 20: Plano imagen del municipio de Arroyo de la Encomienda según PGOU de 2003



Fuente: Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio Vigente, Junta de Castilla y León.

Arroyo de la Encomienda se lanzó a competir con la capital en la atracción de población, pero también lo hizo en el ámbito del comercio. Si bien en el área urbana fue Zaratán el primer municipio que en 2002 abrió un hipermercado con otros establecimientos especializados anexos –con la oposición frontal de Valladolid, como indican Calderón y García Cuesta, 2006–, Arroyo de la Encomienda daría un golpe sobre la mesa con la atracción de una gran empresa multinacional –IKEA– como ancla para la apertura del mayor centro comercial de Castilla y León, con más de 100.000 metros cuadrados. La empresa había adquirido un terreno al oeste del término municipal de Arroyo de la Encomienda, y el Ayuntamiento de Valladolid intentó que esta cambiase de idea instalándose en la capital, a lo que el Ayuntamiento de Arroyo respondió ofreciendo a IKEA una permuta por otro terreno en una situación inmejorable en cuanto a accesibilidad, realizando para ello una modificación puntual en el PGOU de Arroyo. Finalmente, la empresa se instaló en los nuevos terrenos ofrecidos por el Ayuntamiento, generándose tal cisma entre ambos municipios que el entonces alcalde de Arroyo, del mismo grupo político que el alcalde de Valladolid, decidió abandonar el partido y presentarse como una agrupación independiente a las siguientes elecciones que, por supuesto, ganó.

El Ayuntamiento de Valladolid trató de responder a este énfasis constructivo de su área urbana desarrollando varios proyectos residenciales y comerciales, con distinto éxito. En el primer caso, a partir de 2003 comenzaron a aprobarse planes parciales de gran envergadura en las nuevas Áreas Homogéneas – Las Riberas, 399 hectáreas; Valdechivillas, 418 hectáreas y Prado Palacio-Berrocal, 152 hectáreas–. En 2008 se aprobaron los planes parciales de Fuente Amarga –224 hectáreas– y La Varga-Berrocal –45 hectáreas–. Sin embargo, en 2007 entró en vigor la nueva Ley de Suelo, que señalaba que solamente podría clasificarse como urbanizable el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen. Al año siguiente se reformó la legislación autonómica para adaptarla a la misma, suprimiendo el suelo urbano no delimitado y dando un plazo acotado para aprobar cualquier desarrollo en este tipo de suelo. Por lo tanto, soplaban vientos de cambio que devendrían en huracanes con la crisis económica de 2008.

En el segundo caso, en 2005 se firmó un protocolo de colaboración entre el Ayuntamiento de Valladolid y el Valladolid Club de Fútbol para el desarrollo de un macroproyecto comercial junto al estadio José Zorrilla. El mismo incluía, además de instalaciones deportivas y un “Pabellón Arena” con capacidad para 12.000



espectadores, bares y puestos de comida, 8.000 aparcamientos, un hotel de 3.000 m² y un nuevo centro comercial de 40.000 m² anexo al estadio que pudiera hacer competencia a los de Arroyo de la Encomienda y Zaratán. Dicho proyecto conllevaba la modificación del PGOU de Valladolid, algo que en 2012 anuló el Tribunal Superior de Justicia de Valladolid, con el argumento de que este proyecto no era de titularidad y uso público ni satisfacía una finalidad pública, no materializándose.

5.2.- Crisis y reinicio del sistema: el largo camino hacia el PGOU de 2020

La crisis inmobiliaria de 2008 dejó una profunda huella en la ciudad de Valladolid, impactando directamente en proyectos clave como el Plan Rogers. La abrupta contracción económica llevó a una disminución en la demanda de viviendas y locales comerciales, lo que generó un excedente de oferta inmobiliaria. La parálisis de estos proyectos emblemáticos evidenció la necesidad de ajustar las estrategias urbanísticas a la nueva realidad económica. En respuesta, el sector público regional y local adoptaron medidas como desclasificaciones de suelo y revisiones del Planeamiento Municipal. Estos esfuerzos tuvieron como objetivo adecuar la planificación urbana a las nuevas condiciones económicas, facilitando la adaptación de la ciudad a un panorama inmobiliario más realista, cuestiones que se desarrollan en las siguientes páginas.

5.2.1.- El fin de un sueño hecho ladrillo: abandono del Plan Rogers

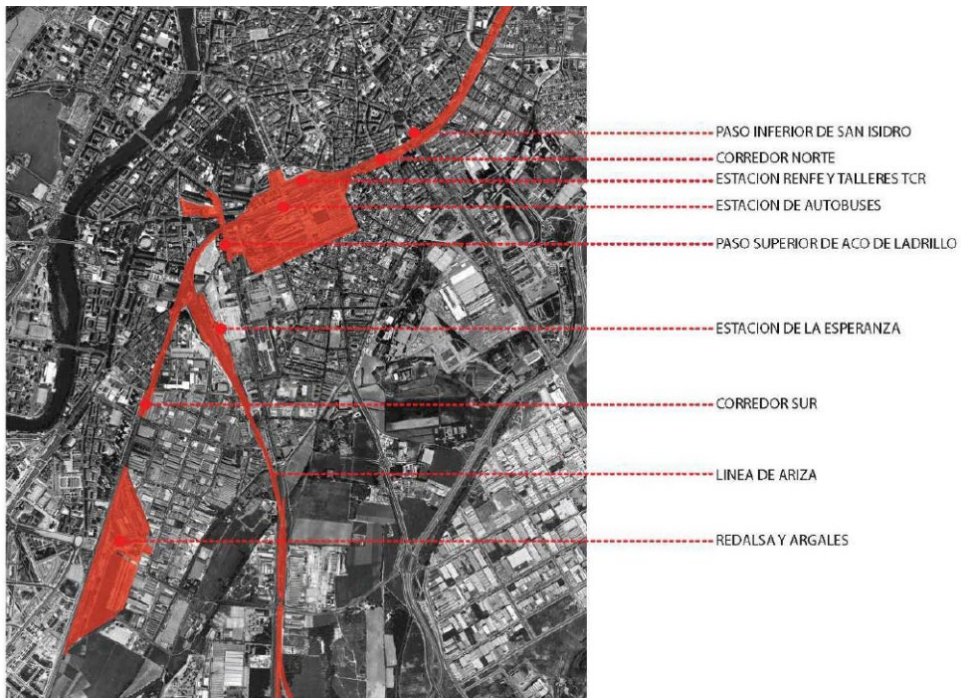
El tema del soterramiento de la vía de ferrocarril que discurre por la mitad sur de Valladolid comenzó a instalarse a inicios de los años 90 del siglo XX en el discurso político de la ciudad al mismo tiempo que en otras capitales de Castilla y León, al albur de las obras de soterramiento realizadas en Córdoba por la llegada del AVE (Saus, 2023). A finales de esta década Renfe elaboró las primeras propuestas para materializar la conexión de Valladolid a la red de alta velocidad nacional, que confluyó con distintas iniciativas –hasta entonces infructuosas– del Ayuntamiento de Valladolid para realizar un soterramiento de la línea férrea (Fernández, 2021) y desarrollar una serie de terrenos vinculados a la actividad ferroviaria. Se llevó a cabo un convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid, constituyéndose en 2003 la sociedad “Valladolid Alta Velocidad”. En este proceso, desde el Ayuntamiento de Valladolid se elaboró un estudio para evaluar económicamente el proyecto de soterramiento, cuantificando en más de 65 hectáreas los terrenos susceptibles de ser reconvertidos (figura 21) y valorando de forma positiva la viabilidad del proyecto en un contexto de expansión del sector inmobiliario que había generado un incremento en el precio del suelo. De esta forma, como señalan Santos y Ganges y Rivas (2005) la rentabilidad económica de la operación fue el principal condicionante del soterramiento, dejando de lado su conveniencia con criterios técnicos, ferroviarios o sociales.

Fernández (2021) hace hincapié en la nula gestión urbanística de este proyecto, en tanto quedó al margen de la adaptación del PGOU que se estaba gestando en ese momento, tramitándose como una modificación del PGOU de 2003 y restándole carácter estratégico en el contexto urbano, a pesar de que proyectaba más de 6.000 viviendas y de 175.000 m² en usos terciarios –oficinas y hoteles principalmente–. En 2005 se adjudicó el proyecto a los estudios de Richard Rogers y Luis Vidal (figura 22), considerando que las implicaciones de desarrollar un proyecto de esta envergadura por parte de un “arquitecto estrella” podría promocionar la imagen de Valladolid como una ciudad moderna, en el contexto de la fiebre que se desató por toda España por contar con iconos arquitectónicos internacionales (Moix, 2010). En paralelo, los talleres centrales de Renfe se trasladaron a la periferia, facilitándose la mencionada liberación de suelo para su reconversión a usos residenciales (Santos y Ganges, 2019).



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Figura 21: Sectores afectados por el "Plan Rogers"



Fuente: Modificación del PGOU con ordenación detallada y del PECH de Valladolid en la Red Ferroviaria Central (2010)

Figura 22: Modelización propuesta por el "Plan Rogers"



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid (2016).



La llegada del AVE a Valladolid, en 2007, coincidió con el inicio de la crisis económica. Pese a que se siguió adelante con el traslado de las infraestructuras ferroviarias a la periferia, que se acompañó con una modificación parcial del PGOU que permitía un desarrollo de 4.600 viviendas junto a los nuevos talleres de Renfe (Fernández, 2021), la caída de la demanda y del precio de la vivienda terminaron por paralizar todos estos proyectos. De esta manera, ni el ansiado “Plan Rogers” ni los desarrollos de vivienda en la periferia –anulados por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León– llegaron a formalizarse. Finalmente, se vio que la operación de soterramiento era inviable y Adif proponía la disolución de la sociedad Valladolid Alta Velocidad –que ya tenía una deuda de 400 millones de euros, principalmente por los gastos del traslado de los Talleres de Renfe, sin haber iniciado los trabajos de soterramiento–.

5.2.2.- Desclasificación de suelo urbanizable y anulación judicial de los Planes Parciales: el “fuego amigo” de la Junta

El estallido de la burbuja inmobiliaria no solamente supuso la mayor crisis económica reciente en nuestro país, sino que también paralizó el hasta entonces pujante sector inmobiliario. Como consecuencia, una gran cantidad de suelo, que había sido calificado como “urbanizable” se vio, con el cambio de ciclo económico, imposibilitado de continuar expandiendo la creación de espacios residenciales. Muchos municipios se encontraron con ingentes cantidades de suelo con esta clasificación, que repercutían en sus propietarios, dado que el suelo, aunque no tuviese ningún desarrollo, tributaba en el IBI –impuesto de bienes inmuebles– como si fuese urbano, obligando a soportar una alta presión impositiva por un recurso que iba a tardar muchos años y quizá generaciones, en materializar sus expectativas de urbanización (Calderón y García Cuesta, 2017). Los cambios en la legislación nacional sobre suelo de 2007 y 2015, que estos autores señalan en su trabajo, permitió a la Junta de Castilla y León promulgar unas medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. Las mismas, con objeto de acelerar la reconversión del sector inmobiliario, establecían plazos acotados para demostrar la viabilidad del suelo clasificado como urbanizable, de tal modo que, en caso de no poder hacer esto, volverían a la situación previa de suelo rústico⁴.

El resultado ha sido, hasta ahora, dos procesos de desclasificación, uno realizado en 2016 y otro en 2018, estando previsto un tercero para el año 2024. En 2014 la Junta de Castilla y León dio un plazo de dos años a los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Si en dicho plazo no se demostraba la viabilidad de desarrollar este suelo, dichos terrenos quedarían desclasificados. En esta primera desclasificación de 2016 se revirtieron un total de 11.389 hectáreas pertenecientes a 153 municipios de Castilla y León, divididas en 521 sectores afectados. En el área urbana de Valladolid, municipios como Laguna de Duero, Mucientes o Cigales entre otros se vieron, en consecuencia, afectados por importantes procesos de desclasificación.

En 2014 se dio también una moratoria, esta vez de cuatro años, a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho plazo, que venció en 2018, supuso un segundo proceso de desclasificación, que superó en más del doble al anterior –27.786 hectáreas– aunque concentradas en 226 sectores y 90 municipios. En este caso, Valladolid, solamente superado por Torquemada (Palencia) y Coca (Segovia), fue uno de los más afectados, desclasificando más de 3.400 hectáreas pertenecientes a las áreas homogéneas del PGOU de 2003 (figura 23). En total, el área urbana de Valladolid revirtió más de 4.000 hectáreas de suelo urbano, deshaciendo buena parte de lo hecho en los años anteriores a la crisis.

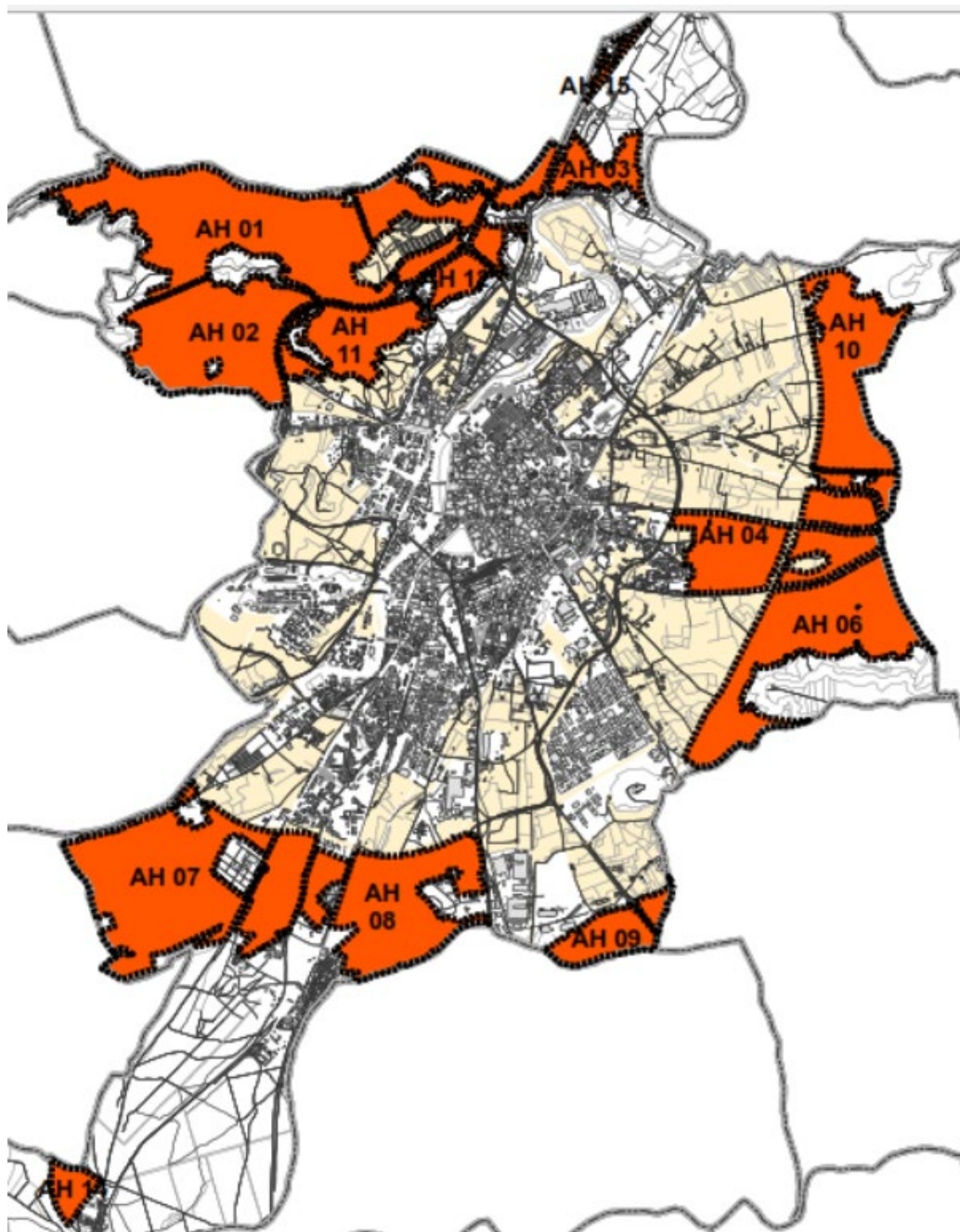
En 2014 se dio a su vez un plazo de 10 años para justificar la existencia de áreas de suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León en sectores con uso predominante residencial. Este plazo, que finaliza en octubre de 2024 supondrá la tercera

⁴ «BOCYL» núm. 181, de 19/09/2014, «BOE» núm. 239, de 02/10/2014. <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/2014/09/12/7/con>

LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

desclasificación de suelo en Castilla y León. Finalmente, por una vía muy diferente, pero igual de eficaz, los Planes Parciales de Prado Palacio y Las Riberas –aprobados en los inicios de la crisis inmobiliaria– fueron anulados entre 2013 y 2014 tras un recurso presentado por Ecologistas en Acción. A pesar de que los dueños del suelo y promotoras con intereses en estos Planes Parciales presentaron diferentes recursos reclamando indemnizaciones millonarias, la justicia terminó desestimándolas en los años siguientes. Esto supuso el final de proyectos faraónicos que, en conjunto, preveían más de 20.000 viviendas y un centro comercial. Se ponía fin de esta forma a una hipertrofia en el planeamiento urbanístico (Calderón y García Cuesta, 2017) que no era ni realista ni estaba abocada a desarrollar un modelo de ciudad, sino a la especulación inmobiliaria.

Figura 23. Detalle de los suelos afectados por la desclasificación de la Junta de Castilla y León en Valladolid (2018)



Fuente: <https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/fichas-municipios-terrenos-desclasificados-2018.html>



5.2.3.- La revisión fallida de 2013 y la nueva revisión de 2020

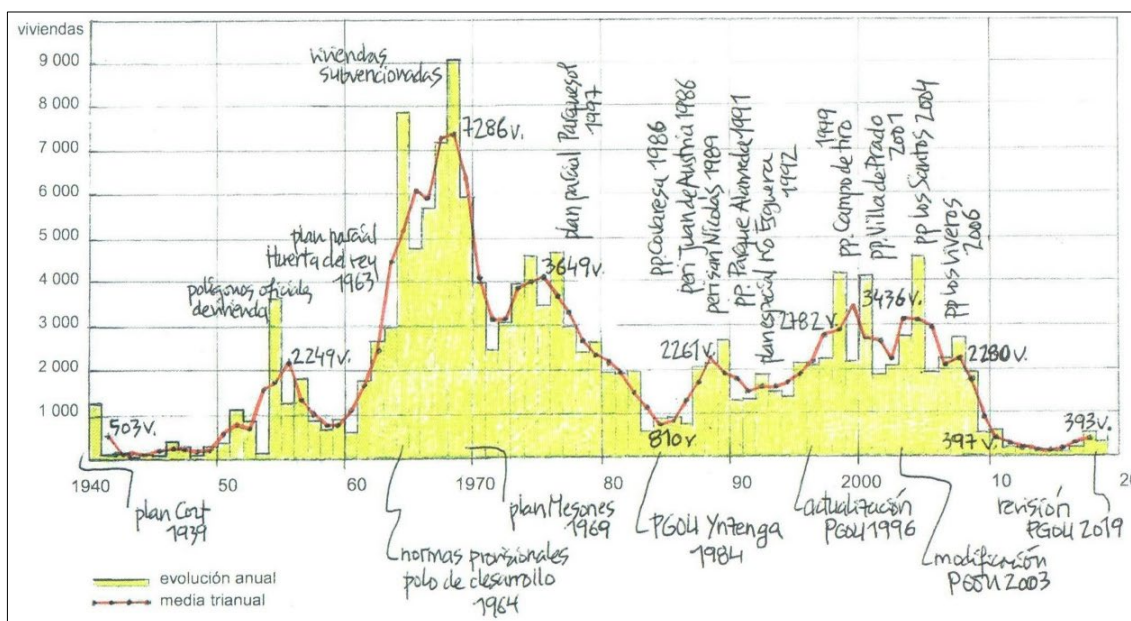
En vista de los cambios legislativos y del nuevo contexto económico, Valladolid inicia en 2011 su transición hacia el nuevo período postcrisis. De esta forma se adjudicó a la empresa Prointec S.A. un contrato para revisar el PGOU, algo que rompe con la actualización realizada en 1996 y la adaptación de 2003, iniciando, por lo tanto, un proceso de mayor profundidad. Este plan se debe contextualizar en los años inminentemente posteriores a la crisis de 2008, con lo que plantea una lectura de la urbe desde los barrios, estructurando la ciudad en unidades urbanas y proponiendo acciones de regeneración urbana, o una interacción con los municipios del entorno (Fernández, 2021).

Pese a que en febrero de 2015 se aprueba inicialmente el nuevo PGOU, el cambio de gobierno municipal en mayo de 2015 (PSOE-VTP) llevó a anular esta aprobación inicial y ejecutar una revisión más profunda. Durante esos meses se terminaron por ratificar la anulación de los Planes Parciales, se produjeron las desclasificaciones de suelo de la Junta de Castilla y León, y se renunció al soterramiento del ferrocarril, con lo que cuando en 2019 se lleva a cabo la aprobación inicial de este PGOU la situación de la ciudad es muy diferente a la de una década atrás.

Al año siguiente se aprobó definitivamente el PGOU de Valladolid. En este, se han mantenido únicamente los sectores que procedían de los planes de 1984 y 1996 y uno del de 2003 que se vinculaba al desarrollo de los suelos de los talleres de Renfe. También se han incorporado los terrenos del nuevo Parque Agroalimentario y Logístico, eliminándose todos los demás. La idea es situar los nuevos talleres de RENFE junto al Parque Agroalimentario. Para su creación, se ha reservado suelo que permitirá una mezcla de usos residenciales y productivos, tratando de promover nuevas centralidades que apunten hacia una ciudad más compacta. Saravia (2021) señala que en el PGOU de 2003 se clasificaba suelo urbanizable con capacidad para 94.385 viviendas, mientras que en el actual para 24.856, cuatro veces menos, lo que resulta indicativo del nuevo contexto que se mencionaba antes.

Respecto al medio ambiente, uno de los énfasis en el nuevo Plan se ha puesto en la promoción de passivhaus en la normativa del PGOU, como indica Saravia (2021) además de que el nuevo gobierno municipal aprobó una moción con el compromiso de descarbonizar el 100% de la edificación de la ciudad. En el caso del soterramiento, se ha propuesto modificar esta idea por una integración viaria del tren en superficie con los barrios que atraviesa. Cabe mencionar que este proceso de revisión se produjo en el mayor contexto de atonía edificatoria de Valladolid desde la postguerra (figura 24) con lo que los esfuerzos municipales se han volcado hacia la regeneración urbana antes que al desarrollo de nuevos sectores.

Figura 24. Evolución anual del número de viviendas en Valladolid (1940-2019)



Fuente: Gigos y Saravia (2019).

A modo de epílogo, en julio de 2023 se inició un nuevo estudio de modificación del Plan General de Ordenación Urbana. Esto pone de manifiesto la tendencia a realizar PGOU “a la carta” de cada gobierno municipal, lo cual genera preocupación por la carencia de una visión a medio plazo que se desprende y la utilización política de los Planes Generales en los últimos años. En este sentido, la voluntad política del nuevo equipo de gobierno (PP-VOX) pasa por retomar el proyecto del soterramiento de la línea ferroviaria a su paso por la ciudad de Valladolid. El futuro decidirá si las decisiones llevadas a cabo en las últimas décadas por los distintos consistorios fueron las más acertadas. En todo caso, parece indudable que Valladolid y su área urbana se encaminan hacia un nuevo período de menor impulso demográfico y constructivo.

5.3.- Ni el milagro industrial ni el ciclo inmobiliario pudieron “redimir el suburbio”: pervivencia de la segregación y vulnerabilidad residencial en Valladolid en el siglo XXI

La lectura de las páginas previas induce a un pensamiento inequívoco sobre las prácticas urbanas ejecutadas en España desde mediados del siglo XX y, especialmente, a comienzos del siglo XXI: esto es, el desarrollismo como parámetro constante en la construcción de la ciudad. Valladolid, a partir de sus lógicas locales, acoge también este principio y lo adapta en función de sus necesidades y su realidad local con la huella del crecimiento industrial a mediados del siglo XX. Lo cierto es que conforme transcurre la segunda mitad del siglo previo, el resultado es similar a lo sucedido a nivel nacional, con la impronta creciente del urbanismo difuso o disperso conforme nos acercamos a la actualidad. El modelo ha venido propiciado por una casuística variada en la que confluyen elementos de diversa índole. Como causa estructural hay que aludir a las lógicas globales del capitalismo neoliberal (Méndez, 2019). En este contexto, el crecimiento urbano supone una fuente idónea para la fijación de capital en el espacio y funciona como soporte clave de la acumulación activa y lucrativa del capital (Harvey, 2014: 63). La producción inmobiliaria ha sido fuente de atracción de este capital nacional e internacional con el fin principal de generar plusvalías (Lois, Piñeira y Vives, 2016; Harvey, 1985). El problema reside en los impactos territoriales y sociales que ha generado la posición hegemónica del capital financiero y la difusión de sus lógicas particulares de funcionamiento (Méndez, 2021).

Esta situación se vio agravada en España por una coyuntura de bonanza económica expansiva, instalada desde inicios del siglo XXI: implantación del euro –año 2002–; incremento del nivel de renta de los ciudadanos; disponibilidad de suelo a precio competitivo; auge del régimen de tenencia en propiedad frente al alquiler de la vivienda (Cebrián, 2019). Los bienes inmuebles residenciales cambiaron su consideración, convirtiéndose en objeto de especulación, en un clima de expansión crediticia, endeudamiento generalizado de la población y, especialmente, la introducción de prácticas especulativas en los mercados inmobiliarios (Daher, 2013).

Otro agente que contribuyó en exceso a esta acumulación de malas prácticas fue la Administración en sus distintas escalas con la aprobación de políticas públicas permisivas. En especial, todo lo relativo a la legislación local y regional que aparece en las páginas previas, pero son especialmente llamativas a nivel nacional la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales que, bajo un velo de abaratamiento de suelo, amplió considerablemente el número de hectáreas de suelo urbanizable y/o construido (Sánchez y Cebrián, 2022). Posteriormente, la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, introdujo novedades sustanciales para el desarrollo del “tsunami urbanizador” (Gaja, 2008). Bajo este paraguas legislativo se enmarca la prolífica normativa urbanística de Valladolid y su área urbana, aplicando también el principio del “nada” al “todo” urbanizable (Burriel, 2008).

La intensificación de las periferias de las ciudades se apoyó en las ideas mencionadas y en otras como el cambio de las preferencias de la demanda hacia una tipología constructiva predominante (vivienda unifamiliar, adosada o exenta), que fuera más grande en metros cuadrados, y que quedará ubicada en entornos cercanos a la naturaleza. Por supuesto, debía ser accesible y estar bien conectada para contar con las garantías suficientes frente al aumento de la movilidad cotidiana. De esta forma fue como el extrarradio de la ciudad cobró un claro protagonismo en contra de los centros urbanos bien definidos y compactados, que tradicionalmente han funcionado como foco de relación social (Cebrián y Sánchez, 2023). El resultado son ciudades determinadas por la baja densidad, el predominio de lo disperso y



discontinuo, la ausencia de vida urbana y el incremento de la privatización de espacios públicos (López de Lucio, 2004). Valladolid, como se ha visto, no es excepcional en este sentido.

La suburbanización ha contribuido a la reestructuración de la ciudad contemporánea desde una perspectiva territorial y social. Se han consolidado áreas monofuncionales residenciales donde cada vez más el nivel de renta funciona como elemento diferenciador. Los estudios sobre procesos de segregación residencial en relación con la suburbanización ponen de manifiesto cómo la población se desplaza de zonas más o menos céntricas hacia otras más dispersas y periféricas, generándose espacios socialmente selectivos reservados para las clases altas (Muñiz y Roig, 2006). La tendencia general en grandes ciudades, pero también en las intermedias (Bellet, Andrés y Cebrián, 2023), apunta hacia una división social del espacio que entra en conflicto con la diversidad de las ciudades compactas tradicionales.

Afirma Harvey (2014: 33) que en el mundo capitalista avanzado “las viviendas se construyen especulativamente como una mercancía destinada a ser vendida en el mercado a quienquiera que pueda pagarla.” Se trata, en efecto, de una mercancía costosa que supone cargas financieras a las poblaciones más vulnerables, pues como mercancía actúa en función de los ritmos que marca el mercado. El capital queda materializado en el paisaje urbano generando una conexión entre capital y un territorio concreto (Harvey, 2005). De esta forma, la ciudad y sus distintas áreas (barrios) determinan el valor de la vivienda y su ocupación por grupos sociales determinados. Los bienes inmuebles de tipo residencial generan patrones territoriales en función de la renta, que constituye por encima de otros filtros, el condicionante sobre la capacidad de elegir dónde residir (Nel-lo, 2021). Sayer (2012) y Owens (2019) inciden en estos aspectos, al entender que el acceso a la vivienda es la base de la segregación y vulnerabilidad socioespacial, en un contexto neoliberal creciente.

En España, los trabajos más destacables sobre la vulnerabilidad del parque residencial tienen que ver con lo desarrollado por el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Transportes, Medio Ambiente y Agenda Urbana en colaboración con el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, que prestan atención a determinados aspectos del parque residencial construido: estado de conservación, antigüedad, superficie construida, superficie media por habitante, dotación de determinados equipamientos –por ejemplo baño o aseo...– (Ministerio de Fomento, 2015; Hernández-Aja et al., 2014; Temes, 2014). En el caso concreto de Castilla y León destaca la Estrategia de Regeneración Urbana y sus análisis en torno a la infravivienda como exponente clave de la vulnerabilidad residencial (Rivas, 2015). Se trata de una dimensión compleja que, en cualquier caso, se engloba dentro de otra más amplia como es la vulnerabilidad urbana. Esta considera variables de tipo objetivo –relacionadas con las características sociales, económicas y residenciales– y subjetivo –sentimientos y/o percepciones sobre los lugares– (Hernández-Aja et al., 2018).

Tal y como aparece reflejado en la figura 25, Valladolid tiende a reproducir los fenómenos mencionados en su propia escala. Las secciones periféricas, principalmente en el suroeste de la ciudad, se corresponden, a grandes rasgos, con los lugares socialmente más deseados y menos vulnerables. Se caracterizan por disponer de un parque inmobiliario de construcción reciente –edificado a partir de los años 90 del siglo XX–, con una superficie amplia en cuanto a metros cuadrados, donde existe un claro predominio de la vivienda unifamiliar, que además cuenta, en términos de valor catastral, con una mejor consideración (Sánchez y Prada-Trigo, 2023).

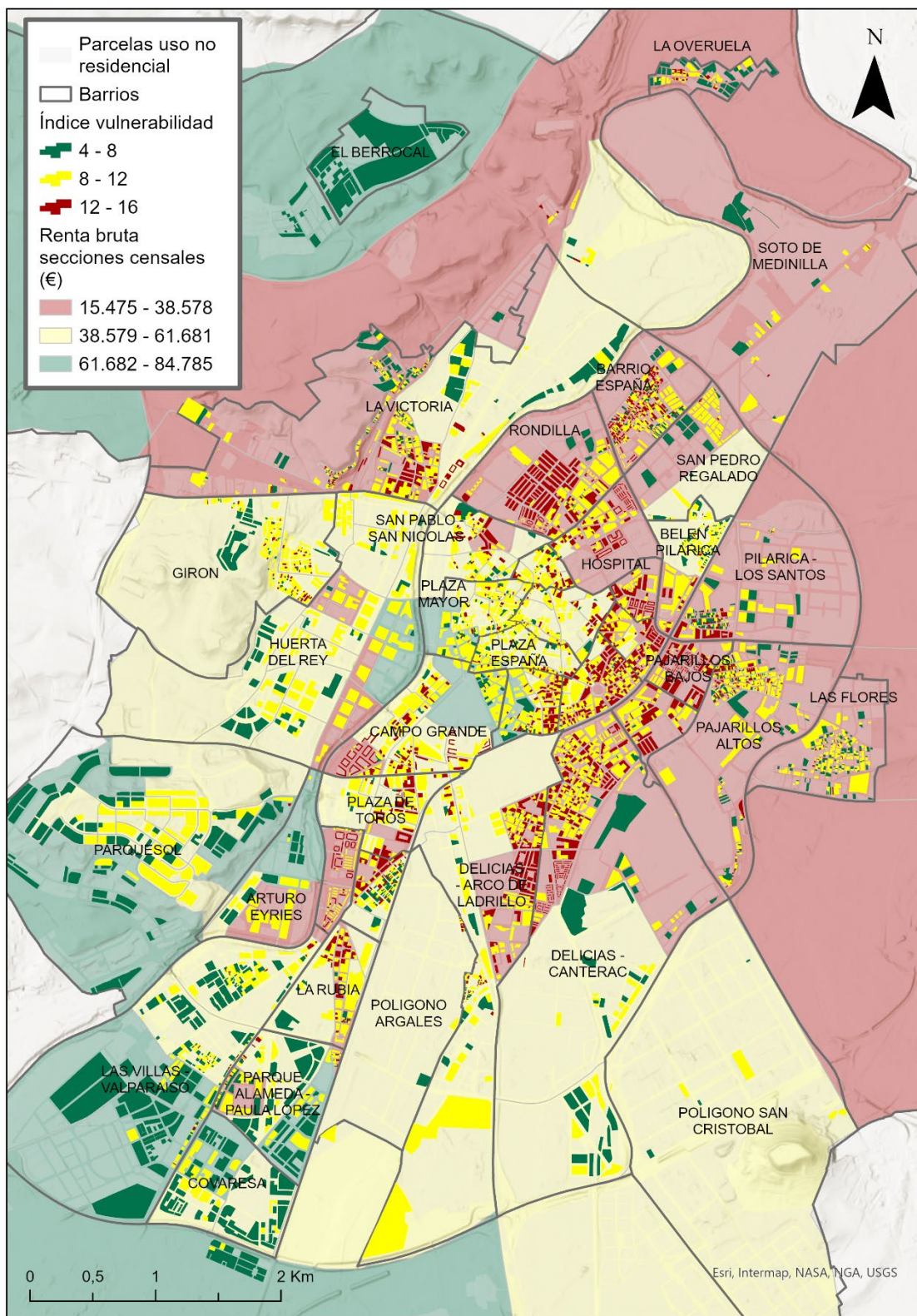
El índice representado en la figura 25, trata de aproximarse al concepto de vulnerabilidad del parque residencial de Valladolid. Ha sido calculado a partir de una serie de datos catastrales que, combinados, arrojan información a una escala de detalle muy precisa (parcela catastral). Las cuatro variables empleadas (superficie en metros cuadrados, año de construcción, tipología constructiva y valor catastral⁵) fueron

⁵ Según el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Figura 25. Índice de vulnerabilidad del parque residencial de Valladolid y Renta media bruta hogares (2021).



Fuente: elaboración propia a partir de Sánchez y Prada-Trigo (2023).



categorizadas a partir de cuatro rangos que indicaban mayor o menor vulnerabilidad residencial a partir de los resultados de Sánchez y Prada-Trigo (2023). El análisis descriptivo de las variables de manera individualizada y la generación de un índice sintético resultaron útiles para una lectura compleja del territorio, considerando la concentración espacial y persistencia histórica de las zonas con vulnerabilidad del parque residencial. Los resultados determinan sectores vulnerables desde el punto de vista residencial, tales como Rondilla o Barrio España en la zona norte; Vadillos o Pajarillos Bajos en el este; u otros sectores ubicados hacia el sur como Delicias o Cuatro de marzo. En el lado opuesto, las dinámicas suburbanas han consolidado una periferia que cuenta con las mejores viviendas según las variables empleadas en la investigación –zonas de Covaresa, Parque Alameda, Las Villas Valparaíso o Parquesol–. También destacan algunos enclaves, más puntuales, de barrios populares en su origen que han sido transformados o están en transformación gracias a actuaciones de renovación urbana –como son los casos de Girón o El Cabildo–.

El incremento paulatino de la diferenciación socioespacial en la ciudad de Valladolid se aprecia desde mediados del siglo XX. La población se ubica en la ciudad y en el área urbana según las características físicas que presenta la vivienda y la percepción social y equipamientos del barrio. A partir de 1960 se produjo, en paralelo, un proceso tridimensional: en primer lugar, aparecen actuaciones de renovación del centro urbano tradicional, con la demolición de gran parte de la vivienda histórica; en segundo lugar, se produce una expansión de barriadas populares nuevas, como Rondilla o Delicias –Poblado Arca Real–, bajo la forma de vivienda subvencionada; finalmente, se desarrolla el crecimiento de otros sectores ya consolidados previamente (casos de Delicias o Pajarillos), reemplazando las casas bajas tradicionales por bloques de edificios para la población obrera (García Cuesta, 2000 y Álvarez, 2005). A partir de los años ochenta y, especialmente los noventa, la vivienda nueva se ubica principalmente en los bordes de la ciudad. El ejemplo vallisoletano, al igual que la mayoría de las ciudades españolas, ha reproducido las tendencias de la dispersión urbana concentrando su expansión hacia la periferia. Ha sido un crecimiento llamativo que ha propiciado la penetración en otros términos municipales aledaños. De esta forma, se ha consolidado un área urbana potente bajo un paisaje de baja densidad, homogéneo morfológica y socialmente. Su gestación se ha madurado en el tiempo a partir de sus propias lógicas locales. La remodelación del centro urbano de la ciudad obligó a reedificar el suelo central provocando un incremento generalizado de los precios de la vivienda y la expulsión de las clases medias –que primero se desplaza hasta actuaciones como Huerta del Rey y después a la periferia–. En el caso de las rentas más altas, sucede algo similar, asentándose en enclaves periféricos exclusivos como Covaresa o Fuente Berrocal (García Cuesta, 2000; Fernández, 2021). La consecuencia más evidente tiene que ver con la cimentación de una división social del espacio con raíces profundas, pero formas novedosas.

Entretanto y, alejados de la periferia, se consolidan los sectores más vulnerables atendiendo a su parque residencial, como ha podido verse en apartados previos. Son los suburbios tradicionales de Barrio España, Leones de Castilla, 29 de octubre, Jesús Aramburu o Reyes Católicos –polígono de viviendas José Antonio Primo de Rivera–. En algunos de los más vulnerables existe una correlación entre la superficie de la vivienda y el tipo de promoción, siendo frecuente que los bienes inmuebles residenciales más pequeños de estas zonas vulnerables se correspondan con vivienda de promoción oficial –casos de Rondilla y Pajarillos Bajos–. A su vez, ambas promociones presentan un parque inmobiliario envejecido con vivienda entre 1956 y 1975 en el caso de la primera y anterior a 1950 en la segunda. En el otro extremo, las viviendas con una superficie mayor se localizan en las zonas periféricas de la ciudad o zonas céntricas –las menos– a las que se ha aludido anteriormente.

La tipología constructiva presenta un patrón territorial nítido en la ciudad: el centro queda perfectamente definido a partir de viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada mientras que en los bordes de la ciudad se ubican las viviendas unifamiliares de construcción reciente, ya sea en edificación aislada o pareada; o en línea o manzana cerrada. No obstante, también en relación con esta tipología es posible encontrar áreas que presentan combinaciones variadas en las que conviven viviendas vulnerables – antiguas casas molineras que no han sido reformadas– con otras que no lo son. Por ejemplo, algunas zonas populares como las Flores o San Pedro Regalado disponen de este tipo de viviendas, pero su año de construcción se corresponde al periodo comprendido entre el año 1956 y 1975, disponiendo de un valor catastral que se inscribe en una categoría intermedia-baja. En casos como Barrio España, la tipología que



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD: LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

predomina es la vivienda unifamiliar adosada, que paradójicamente aparece también en otros espacios de mayor renta, como Parquesol o Parque Alameda. Es por tanto necesario analizar todas estas variables de manera aislada, pero también en conjunto y atendiendo a otros factores, para evitar una visión insustancial del territorio que no aporte un enfoque socioespacial amplio.

En este sentido, se ha creído conveniente incluir la renta bruta media por hogar del año 2021 (figura 25). Esta muestra los datos, a nivel de sección censal, del Atlas de Distribución de Renta de los Hogares. El Instituto Nacional de Estadística lo genera a partir de datos de la Agencia Tributaria, adscribiéndose los ingresos al lugar donde reside el perceptor de las rentas (INE, 2021). La representación cartográfica elegida ha sido a partir de tres intervalos homogéneos. En Valladolid, en el año 2021 constan doscientas cincuenta y ocho secciones censales, por tanto, quedan configuradas tres categorías homogéneas con ochenta y seis secciones que, ordenadas en sentido ascendente, dejan como resultado un primer umbral que va de los 15.475€ hasta los 38.578€ –considerado el escalón de renta baja–; otro intermedio que ronda los 38.579€ y los 61.681€; en último lugar destaca el intervalo de renta más alta que oscila de 61.682€ a 84.785€.

La distribución espacial de los datos refleja una clara simetría con el índice de vulnerabilidad residencial. Se aprecia que a lo largo del eje sur y suroeste destacan las actuaciones de Villa del Prado, Parquesol, Parque Alameda y Covaresa, todas ellas ubicadas en las secciones que disponen de renta alta y con parcelas catastrales categorizadas con un índice de vulnerabilidad residencial muy bajo, entre 4 y 8. Solo el Berrocal muestra discontinuidad espacial, ubicándose en el noroeste de la ciudad. La zona de renta intermedia se concentra principalmente en torno al centro histórico tradicional de la ciudad –donde también aparecen zonas de renta alta en los entornos de Plaza Mayor o Plaza España–. No obstante, este tipo de secciones se reproducen en otras áreas ubicadas al oeste del Pisuegra como Girón o Huerta del Rey, o hacia el sur por Paseo Zorrilla y los sectores de Campo Grande y la plaza de toros. En estas áreas se repite el mismo patrón que en las de renta alta. Es decir, en barrios con niveles de renta media, predominan las parcelas residenciales con un índice de vulnerabilidad con un puntaje entre 8 y 12 –umbral intermedio–. El centro histórico ha sido objeto de renovaciones parciales del parque inmobiliario –aunque todavía queda vivienda en bloque antigua y de una superficie considerable sin renovar–, mientras que en Huerta del Rey y Parquesol –que combinan secciones de renta alta e intermedia– predominan algunas zonas en las que los bienes inmuebles, por su condición de VPO, disponen de una superficie y calidades inferiores. Por último, los barrios considerados de renta baja quedan perfectamente ubicados en la franja noreste-sur de Valladolid. Este intervalo se reproduce de forma continua en torno a los barrios de La Rondilla, Barrio España, San Pedro Regalado, Pilarica, Pajarillos, Las Flores y Delicias. En la zona oeste destaca La Victoria, Arturo Eyrías y Cuatro de Marzo.

De esta forma, a pesar de que durante el siglo XX e inicios del XXI la transformación de Valladolid ha sido espectacular a partir de dos grandes motores –primero la industria y después el sector inmobiliario– los patrones de segregación socioespacial no han cambiado. A una escala más amplia, la del área urbana, la población de mayor renta continúa ubicándose en las zonas de mayor prestigio –sectores de mayor raigambre del centro, espacios próximos a amenidades naturales en Valladolid o los municipios adyacentes y áreas mejor comunicadas–. Los mismos, se vinculan a los planes parciales que desde los años 60 del siglo XX han ido colonizando la periferia de Valladolid y a los instrumentos de planificación –normas urbanísticas y planes generales que han desarrollado los municipios de la aglomeración urbana–. Por su parte, las capas de menores rentas han mantenido una posición más o menos estable, habitualmente separada del resto de la ciudad por las vías del tren, el río Esgueva o los espacios industriales. Son los herederos de los polígonos de vivienda, oficial y subvencionada, que han mantenido una posición desventajosa respecto al resto de la ciudad sin haber logrado revertir dicha dicotomía. Si bien sus raíces son profundas, a partir de los años 80 del siglo XX su situación queda en un impasse, constituyéndose hasta hoy como espacios de marginalidad en la ciudad.



BIBLIOGRAFÍA

- Alonso Teixidor L. F. -Dir.- (1993): *Valladolid en la encrucijada: estructura territorial y ordenación de Valladolid y su entorno*. Junta de Castilla y León, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Valladolid.
- Álvarez Mora, A. (2005) *La construcción histórica de Valladolid: proyecto de ciudad y lógica de clase*. Universidad de Valladolid, Secretariado de Publicaciones e Intercambio Editorial.
- Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio Vigente, Junta de Castilla y León. https://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default_plau.do
- Annuncio Pastor, J. C. (dir) (1996): *Guía de Arquitectura de Valladolid*. Valladolid.
- Ayuntamiento de Valladolid (2010). *Modificación del PGOU con ordenación detallada y del PECH de Valladolid en la Red Ferroviaria Central*. Memoria vinculante. Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio de Castilla y León (PLAU), id. 285358
- Ayuntamiento de Valladolid (2016). *Documento-resumen de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana y del PECH de Valladolid en la red ferroviaria central (Plan Rogers)*, redactada por la unión temporal de empresa constituida por Richard Rogers Partnership, Vidal y Arquitectos Asociados e IDOM. Ayuntamiento de Valladolid.
- Begines Ramirez, A. (1973). *Los Pajarillos Altos en Valladolid: de un suburbio marginado a un suburbio integrado*. Universidad de Valladolid. 153 págs.
- Bellet, C., Andrés, G., y Cebrián, F. (2023). La segregación residencial en las ciudades medias españolas: aproximación a un fenómeno complejo. En Ruiz Flaño, P. et al. (Eds.). *Geografía: cambios, retos y adaptación*. XXVIII Congreso de la Asociación Española de Geografía, pp. 843-853. Logroño 12-14 septiembre: AGE y Universidad de la Rioja. DOI: 10.21138/CG/2023.lc
- Burriel, E. (2008). La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997–2006). *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999–2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/383.htm>
- Calderón Calderón, B. (1991): *Cartografía y Ciudad. Valladolid en el siglo XIX. Transformaciones espaciales en el inicio del proceso urbano Contemporáneo*. Ed. Ayuntamiento de Valladolid, 167 pp. ISBN: 84-87473-03-2. - <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/17040>
- Calderón Calderón, B.; Sáinz Guerra, J. L. y. Mata Pérez, S. (1991): *Cartografía histórica de la Ciudad de Valladolid*. Atlas Editorial: Junta de Castilla y León, 229 pp. Valladolid, ISBN: 84-86770-42-2.
- Calderón Calderón, B.; Delgado Urrecho, J. M^a y Pastor Antolín, L. J. (1992): *Crecimiento y transformación de Valladolid 1960-1988. Análisis de un proceso complejo y contradictorio*. Editorial: Ayuntamiento de Valladolid, 99 pp. Valladolid, ISBN: 84-87473-04.0. <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/17219>
- Calderón Calderón, B. y Pastor Antolín, L. J (1994). *Conocer el Barrio España: un viejo suburbio al Norte de Valladolid*. Editorial Ayuntamiento de Valladolid, 110 pp. Valladolid - ISBN: 84-8743-14-8
- Calderón Calderón, B.; Delgado Urrecho, J. M^a; Pastor Antolín, L. J. y Pascual Ruiz-Valdepeñas, H. (1995): *El Barrio Las Delicias. Un espacio vinculado al desarrollo ferroviario e industrial de Valladolid*. Editorial: Ayuntamiento de Valladolid, 301 pp. Valladolid, ISBN: 84-87473-17-2
- Calderón Calderón, B. (2001) "Un espacio creado y transformado por el permanente conflicto entre centro y periferia: una hipótesis para interpretar el modelo de crecimiento urbano en España". En Manero Miguel, F. (coord): *Espacio natural y dinámicas territoriales*. Valladolid, Universidad de Valladolid, pp.: 589-597
- Calderón Calderón, B. (2001): "Una ciudad entre dos planes: planeamiento y cambio urbano en Valladolid 1970-1983". En: Berzal de la Rosa, E. (Coord.). *Crónica de Valladolid 1936-2000*. Páginas: 316-328. Valladolid.



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

- Calderón Calderón, B. (2001): Transformación de Valladolid en los años sesenta ¿una década prodigiosa?. En: Berzal de la Rosa, E. (coordinador): *Crónica de Valladolid 1936-2000*. Páginas: 194-210. Valladolid.
- Calderón Calderón, B. y García Cuesta J. L. (2003): "El centro histórico de la ciudad de Valladolid: articulación formal de un espacio urbano a partir de las huellas de su memoria." En: Manero Miguel, F. y Pastor Antolín, L.: *El espacio latinoamericano: cambio económico y gestión urbana en la era de la globalización*. págs: 717-726. Universidad de Valladolid. Valladolid. ISBN: 8484482154
- Calderón Calderón, B. y García Cuesta, J. L. (2006): "Formatos y estrategias para el control del espacio comercial urbano: el caso de Valladolid y su entorno." Revista: *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de octubre de 2006, vol. X, núm. 223. <http://www.scopus.com/inward/record.url?eid=2-s2.0-34548213662&partnerID=MN8TOARS>
- Calderón Calderón, B. y Pascual Ruiz-Valdepeñas, H. (2006): "Singularidad funcional y especialización territorial de la industria en la ciudad de Valladolid". En: Menéndez, R.; Pascual, H.: *Industria y ciudad en España: nuevas realidades, nuevos retos*. Págs:309-346 Editorial: Thomson-Cívitas Madrid, 572 pp. <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2506387>
- Calderón Calderón, B. y Pascual Ruiz-Valdepeñas, H. (2007). El lugar del patrimonio industrial en los procesos de transformación urbana: de la ruina a la explotación de las reliquias fabriles en Valladolid. *Ería*, 72, 55-73. <https://doi.org/10.17811/er.0.2007.55-73>
- Calderón Calderón, B. y Pascual Ruiz-Valdepeñas, H. (2008):" El patrimonio industrial de Valladolid: entre la liquidación y la puesta en valor". En Benito del Pozo, Paz (Dir.): *Territorio y patrimonio industrial en Castilla y León*. Secretariado de publicaciones. Universidad de León. pp. 49-85. León 2008. ISBN: 9788497734271.
- Calderón Calderón, B. (2012): "Del centralismo a la hipertrofia normativa regional: 1990-2010. Nuevas leyes para ordenar la ciudad" En: VV.AA. *Las ciudades españolas en la etapa autonómica (1978-2008 Dinámicas, procesos y políticas)*. Ed. Universidad Autónoma de Madrid. pp. 57-96
- Calderón Calderón, B. (2012): "Áreas urbanas y estructura de las ciudades de Castilla y León". En: Delgado Urrecho, J. M.: *Población y poblamiento en Castilla y León*. Ed. C.E.S. Castilla y León, Valladolid.
- Calderón Calderón, B. y García Cuesta J. L. (2014): "Capitalidad política regional y cambios en la estructura urbana de Valladolid (1987-2012)". *Revista Estudios Geográficos*. nº 276 enero-junio 2014, pp. 91-138. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201403>
- Calderón Calderón, B. y García Cuesta, J. L. (2017). Legislación urbanística y planeamiento urbano en España, 1998-2015. Del despilfarro a la sostenibilidad. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 570 (21).
- Calvo Alonso-Cortés, S.; Ruiz-Varona, A. (2019): "Una mirada a los planes parciales o cómo se ordenó el crecimiento por piezas de la ciudad". En Fernández Maroto, M.; Pedruelo Martín, E. *Del plan al plano: 50 años de urbanismo en Valladolid, 1969-2019*. Ayuntamiento de Valladolid, Valladolid. 205 p.
- Cebrián, F. (2019). *Dinámicas de urbanización en ciudades medias interiores. ¿Hacia un urbanismo más urbano?* Valencia: Tirant Humanidades. ISBN: 9788417973506
- Cebrián, F. y Sánchez, I. (2023). Procesos de transformación recientes en las ciudades y los espacios de "ruralidad baja" de Castilla-La Mancha. En Escudero, L.A; Cañizares, M.C.; Cebrián, F. (Coords.), *Un acercamiento a lo rural. Estudios Geográficos en Castilla-La Mancha*, pp. 53-74. Navarra: Editorial Aranzadi. ISBN: 9788411635387.
- Cordero, R. (2007). Promoción inmobiliaria en el espacio periurbano de Valladolid: el ejemplo del municipio de Arroyo de la Encomienda. *Ería*, 72, 101-118.
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE* 39(118). <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>
- Fernández Maroto, M. (2021): *Urbanismo y evolución urbana de Valladolid (1979-2012). Del proyecto reformista a la hegemonía de lo inmobiliario*. Ed. Universidad de Valladolid. Valladolid. 336 p.



- Fernández Maroto, M., y González, E. (2018). La Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUCyL). *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, L (196): 375-383.
- Fernández Sánchez, J. A. (1991). *Promoción oficial de viviendas y crecimiento urbano en Valladolid*. Universidad de Valladolid. 284 págs.
- Font Arellano, A. et al. (1977): *Valladolid: procesos y formas del crecimiento urbano*. Ed. COAM Delegación de Valladolid. Valladolid. 167 p.
- Gaja, F. (2008). El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* XII (66).
- Garabito Gregorio, G. (2003): *Desde el Colegio de la Asunción*. Junta de Castilla y León, Valladolid. 222 p.
- García Cuesta, J. L. (2000): *De la urgencia social al negocio inmobiliario. Promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992)*. Ayuntamiento de Valladolid, 361 pp.
- García Fernández, J. (1974): *Crecimiento y estructura urbana de Valladolid*. Los libros de la frontera. Barcelona. 142 p.
- García Fernández, J. (2000). *Valladolid: de la ciudad a la aglomeración*. Barcelona: Ariel Geografía.
- Gigosos Pérez, P.; Saravia Madrigal, M. (1997): *Arquitectura y urbanismo de Valladolid en el siglo XX*. Ed. Ateneo de Valladolid, Valladolid. 455 p.
- Gigosos, P. y Saravia, M. (2019). Cincuenta años de urbanismo municipal en Valladolid. En VV.AA. (2019). *Del plan al plano. 50 años de urbanismo en Valladolid: exposición del 9 de octubre de 2019 al 30 de mayo de 2020* (pp. 39-53). Ayuntamiento de Valladolid.
- Grieder Gröflin, U. (2003): *Valladolid: evolución del planeamiento parcial y la actividad constructiva 1997-2002*. Ayuntamiento de Valladolid.
- Grieder Gröflin, U. (2006): *Segundo año de vigencia del Plan General de 2004: su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Ayuntamiento de Valladolid, 2006.
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital. Studies on the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: John Hopkins University Press.
- Harvey, D. (2005). *A brief History of neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del Capitalismo*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Hernández-Aja, A., Rodríguez, A., Rodríguez, I., Sanz, A. y Gómez, J.M. (2014). *Análisis de las características de la edificación residencial en España 2011. A nivel nacional y por comunidad autónoma*. Ministerio de Fomento e Instituto Juan Herrera de la Universidad Politécnica de Madrid.
- Hernández-Aja, A., Rodríguez, I., Córdoba, R. (dir.), Gómez, J.M., González, I., Carmona, F., Gayosa, M. y Sánchez, M. B., (2018). *Vulnerabilidad residencial y social en las grandes ciudades españolas. 2001/2011*. Madrid: Instituto Juan Herrera. ISBN: 9788497285698.
- Instituto Nacional de Estadística (2021). *Atlas de distribución de renta de los hogares*. Disponible en https://www.ine.es/dynqs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177088&menu=ultiDatos&idp=1254735976608
- Lois, R.; Piñeira, M. J.; Vives, S. (2016). El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos del capital. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 20(539). <https://doi.org/10.1344/sn2016.20.16793>
- López de Lucio, R. (2004). Morfología y características de las nuevas periferias. Nueve paisajes residenciales en la región urbana de Madrid. *URBAN, Revista del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio* ETSAM, (9): 56-80
- Méndez, R. (2019). Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España. *Desarrollo Territorial*, 21. Valencia: Publicacions de la Universitat de València. ISBN: 9788491345497



LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:
LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

- Méndez, R. (2021). Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar. *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 67(3), 441-463. <https://doi.org/10.5565/rev/daq.664>
- Ministerio de Fomento (2015). *Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España*. Recuperado de <https://atlasvulnerabilidadurbana.mitma.es/>
- Moix, L. (2010). *Arquitectura milagrosa*. Anagrama.
- Muñiz, I. y Roig, J.L. (2006). *Suburbanización, distribución especial de la renta y segregación residencial en la región metropolitana de Barcelona*. Workings papers. Departament d'Economia Aplicada.
- Nel'lo, O. (Ed.) (2021). *Efecto barrio. Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas*. València: Tirant lo Blanch.
- Owens, A. (2019). Building Inequality: Housing Segregation and Income Segregation. *Sociological Science*, 6:497-525. DOI: 10.15195/v6.a19
- Pastor, L.J., Delgado J.M., Calderón, B. (1992): *Crecimiento y transformación de Valladolid, 1960-1988: análisis de un proceso complejo y contradictorio*. Ayuntamiento de Valladolid.
- Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid (1969). Ayuntamiento de Valladolid.
- Prada-Trigo, J. (2018). When he woke up, the crisis was still there. Consequences of the economic crisis in the city of Madrid and effects on territorial vulnerability. *Geoforum*, 97, 54-65.
- Rivas, J. L. (dir.). 2015. *Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid; Junta de Castilla y León.
- Sanz, J. L. y Sánchez, F. (2010). The real estate 'tsunami' in Spain: the administration of urban growth in the case of Arroyo de la Encomienda and Valladolid, Spain, *Urban Research & Practice*, 3(1), 101-113, DOI: 10.1080/17535060903534271
- Sánchez, I. Cebrián, F. (2022). La reterritorialización de las ciudades intermedias. Propuesta metodológica para delimitar áreas urbanas: el caso de las capitales de provincia de Castilla-La Mancha. *Boletín de la Asociación Española de Geografía* (92). <https://doi.org/10.21138/bage.3194>
- Sánchez, I., & Prada-Trigo, J. (2023). Medición de la vulnerabilidad urbana a partir del catastro: Aplicación a la ciudad de Valladolid. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 27(3), 143-181.
- Santos y Ganges, L. (2019). El "Plan Rogers". En *Del plan al plano. 50 años de urbanismo en Valladolid: exposición del 9 de octubre de 2019 al 30 de mayo de 2020* (pp. 185-189). Ayuntamiento de Valladolid.
- Santos y Ganges, L., Rivas Sanz, J. L. (2005). El proyecto urbanístico del AVE en Valladolid. *Ingeniería y territorio*, (70), 88-95.
- Saravia-Madrigal, M. (2021). El Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid 2020, en el lado soleado de la calle. *Ciudad y Territorio-Estudios Territoriales*, 53(207), 229-256.
- Saus, M. A. (2023). Del soterramiento deseado a la integración posible. Lecciones ferroviarias de la ciudad de Valladolid (España). *Cuaderno urbano*, 34(34), 65-90.
- Sayer, A. (2012). Facing the challenge of the return of the rich. En Atkinso, W.; Steven, R.; y Savage, M. (eds.), *Class inequality in austerity Britain. Power, difference and Suffering*, pp. 163-179. Palgrave Macmillan.
- Temes, R. (2014). Valoración de la vulnerabilidad integral en las áreas residenciales de Madrid. *EURE* (Santiago), 40(119), 119-149.

