



# **MODELO URBANO Y CIUDAD CONSTRUIDA**

**Una aproximación a las inercias  
de la planificación urbanística  
reciente en España a través del  
caso de Valladolid (1979-2012)**

**Miguel Fernández Maroto**  
Director: Juan Luis de las Rivas Sanz





---

Universidad de Valladolid



PROGRAMA DE DOCTORADO EN ARQUITECTURA

TESIS DOCTORAL:

**Modelo urbano y ciudad construida.  
Una aproximación a las inercias de la  
planificación urbanística reciente en España  
a través del caso de Valladolid (1979-2012)**

Presentada por Miguel Fernández Maroto  
para optar al grado de  
Doctor por la Universidad de Valladolid

Dirigida por:  
Dr. Juan Luis de las Rivas Sanz



## AGRADECIMIENTOS

Esta tesis doctoral se ha podido desarrollar gracias al apoyo de varias instituciones y, sobre todo, a la ayuda de varias personas, que merece el consiguiente agradecimiento.

En primer lugar, quiero reconocer el apoyo de la Universidad de Valladolid a mi labor investigadora, que se ha podido desarrollar en las condiciones materiales y de dedicación necesarias a través de un contrato predoctoral en el Departamento de Urbanismo y Representación de la Arquitectura, donde también he podido iniciarme en tareas docentes. Asimismo, quiero expresar mi mayor agradecimiento al magnífico grupo de investigación del Instituto Universitario de Urbanística que desarrolla su labor en la ETS de Arquitectura, del que he tenido la fortuna de formar parte durante estos años y que me ha prestado una impagable orientación y apoyo diario, y me ha brindado la oportunidad de participar en innumerables actividades docentes y de investigación. Quiero reconocer la enorme valía, tanto personal como académica, de Alfonso, Javier, José Luis, Luis, María y Marina; algunos fueron mis profesores y despertaron mi interés por el urbanismo, y de todos he podido apreciar su dedicación y compromiso con la investigación y la docencia universitarias. Igual agradecimiento merecen Enrique, Mónica y Víctor, que han sido los mejores compañeros durante tantos años, Chus, y quienes nos han ido acompañando en distintos periodos (Sergio, David, Carmen, Almudena...).

Una parte de esta investigación se desarrolló a través de una estancia de tres meses en el *Dipartimento di Architettura e Studi Urbani* del *Politecnico di Milano*, al que quiero expresar mi agradecimiento por la oportunidad de trabajar allí y por facilitarme todos los medios necesarios. Asimismo, quiero dar sobre todo las gracias a Bertrando Bonfantini, por su afectuosa acogida, ayuda y orientación como tutor de la estancia, que ha resultado de un enorme valor para mi formación investigadora, y a Mario Paris, con quien ya tuve la suerte de coincidir durante dos años en Valladolid, por su inestimable ayuda durante esos meses. Del mismo modo, quiero agradecer la ayuda prestada y las sugerencias para mi trabajo a Paolo Galuzzi, Corinna Morandi, Stefano di Vita y Giorgio Limonta, y al resto de profesores, estudiantes y personal administrativo del departamento que tuve la oportunidad de conocer. También me gustaría recordar al profesor Federico Oliva, que falleció pocos días antes de finalizar mi estancia y al que pude conocer durante un seminario en Valladolid en el que despertó mi interés por el urbanismo italiano.

Dicho todo esto, sobre todo quiero expresar mi más profundo agradecimiento a Juan Luis, que lo merece con creces. A la fortuna de ser su alumno durante mis estudios de Arquitectura se debe mi dedicación al campo del urbanismo, y como director de esta tesis doctoral, y antes de mi trabajo fin de máster, me ha ofrecido toda la orientación y ayuda que he necesitado, y sus siempre acertadas apreciaciones han sido de un valor inestimable para el desarrollo de esta investigación. Asimismo, quiero darle las gracias por haberme dado además la oportunidad de colaborar estrechamente con él en tantos proyectos y trabajos del grupo de investigación del Instituto Universitario de Urbanística, así como en artículos, comunicaciones a congresos, seminarios, clases, etc., que han contribuido decisivamente a mi formación. Más allá de su enorme valía como profesor e investigador, todos estos años de trabajo con él me han permitido, sobre todo, apreciar sus cualidades personales, su cercanía, generosidad y confianza. Por todo ello debo y quiero darle sinceramente las gracias.

## ÍNDICE

Resumen / Abstract	8
<b>INTRODUCCIÓN / INTRODUCTION</b>	<b>11</b>
A. Justificación y acotaciones: definición del campo de estudio	11
B. Hipótesis, objetivos y estado de la cuestión: los desequilibrios del sistema urbanístico español.	17
C. Metodología y fuentes: los planes, entre la realidad y el archivo	22
<b>PARTE 1. UNA VISIÓN SINTÉTICA Y COMPARADA DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA RECIENTE EN ESPAÑA. CARACTERIZACIÓN DEL INTERIOR PENINSULAR COMO MARCO DEL ESTUDIO</b>	<b>29</b>
Resumen / Abstract	31
<b>CAPÍTULO I. SÍNTESIS DE LA EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SISTEMA URBANO Y EL MARCO URBANÍSTICO EN ESPAÑA</b>	<b>35</b>
I.1. El sistema urbano: desequilibrios territoriales y jerarquía de las áreas urbanas	51
I.2. El marco normativo: estabilidad por inercia en un periodo de cambios	64
I.3. El planeamiento urbanístico: una evolución en tres tiempos	79
<b>CAPÍTULO II. A MODO DE CONTRASTE: UNA MIRADA AL NORTE DE ITALIA</b>	<b>103</b>
II.1. El marco normativo: una reforma urbanística siempre pendiente	109
II.2. Casuística urbanística: apuntes para una taxonomía	121
<b>CAPÍTULO III. EL INTERIOR PENINSULAR EN EL CONTEXTO URBANO Y URBANÍSTICO ESPAÑOL: POLARIZACIÓN DEL TERRITORIO Y CIUDADES INTERMEDIAS</b>	<b>165</b>
III.1. Castilla y León: lo urbano junto a la ordenación del territorio	184
III.2. Valladolid: el interés de su perfil urbano y urbanístico	209
<b>PARTE 2. MODELO URBANO Y CIUDAD CONSTRUIDA: VALLADOLID ENTRE 1979 Y 2012</b>	<b>215</b>
Resumen / Abstract	217
<b>CAPÍTULO IV. LOS AÑOS OCHENTA: LA ILUSIÓN DE UNA CIUDAD COMPACTA</b>	<b>221</b>
IV.1. El Plan General de 1984: en los orígenes de un nuevo modelo urbano	223
IV.2. El compromiso con la ciudad existente: despliegue de un ambicioso programa reformista desde el urbanismo	243
IV.3. El crecimiento en compás de espera: la lenta digestión de los planes parciales heredados	262
<b>CAPÍTULO V. LOS AÑOS NOVENTA: LA PÉRDIDA DEL PULSO REFORMISTA</b>	<b>277</b>
V.1. La reactivación de la expansión por el sur: de Parque Alameda a los municipios del entorno	292
V.2. El Plan General de 1996: la burocratización del suelo urbano	316
V.3. Las DOTVAENT: una valiosa pero ignorada propuesta de coordinación para un crecimiento sostenible	345
<b>CAPÍTULO VI. EL COMIENZO DE SIGLO: PAROXISMO Y AGOTAMIENTO DEL MODELO EXPANSIVO</b>	<b>377</b>
VI.1. El Plan General de 2003: la ruptura del modelo por un urbanismo al servicio del mercado del suelo	398
VI.2. La corona periurbana en ebullición: competencia entre municipios y oligopolios inmobiliarios	425
VI.3. La transformación de los enclaves industriales, militares y ferroviarios: de la Ciudad de la Comunicación al “Plan Rogers”, contradicciones de un modelo a las puertas de la crisis	463
<b>EPÍLOGO. EL INICIO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL (2012)</b>	<b>491</b>

<b>CONCLUSIONES. PROPUESTAS OPERATIVAS / CONCLUSIONS. SOME OPERATIVE PROPOSALS</b>	<b>495</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>501</b>
Bibliografía de interés metodológico o contextual	502
Bibliografía sobre España	504
Bibliografía sobre Italia	512
Bibliografía sobre Castilla y León	516
Bibliografía sobre Valladolid	518
<b>ÍNDICES</b>	<b>523</b>
Obras referenciadas	524
Legislación y otra normativa estatal española	531
Legislación y otra normativa autonómica española	537
Legislación y otra normativa estatal italiana	540
Legislación regional italiana	543
Legislación y otra normativa de Castilla y León	545
Legislación y otra normativa, y resoluciones, acuerdos y órdenes referidas a la ciudad de Valladolid o a los municipios del área urbana	548
Instrumentos de planeamiento general y parcial de la ciudad de Valladolid	553
Figuras y tablas	559
<b>ANEXOS</b>	<b>567</b>
A. Estadísticas del sistema urbano español	568
B. Estadísticas del sistema urbano del norte de Italia	588
C. Estructura de la Junta de Castilla y León en materia de urbanismo y vivienda	592
D. Principales instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio de Castilla y León	594
E. Población del área urbana y la ciudad de Valladolid	596
F. Instrumentos de planeamiento general de los municipios del área urbana de Valladolid	600
G. Planes generales de la ciudad de Valladolid	602
H. Estadísticas de construcción del área urbana y la ciudad de Valladolid	615
I. Licencias de edificación en la ciudad de Valladolid	635

## RESUMEN

El último ciclo expansivo experimentado por las ciudades españolas se configuró entre finales de los años setenta y principios de los años ochenta y se desarrolló hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008. A lo largo de estas tres décadas, la planificación urbanística en España se ha visto marcada por la progresiva consolidación de tres inercias que han contribuido al fracaso en su administración.

En primer lugar, la condición expansiva, connatural al urbanismo español, desbordó la voluntad de reforma urbana del inicio de este periodo para ponerse al servicio de la satisfacción de los intereses del mercado inmobiliario, que contó con la complicidad de la administración y del sector bancario. En segundo lugar, se rompió el equilibrio entre planeamiento y gestión en favor de la segunda, conduciendo a una progresiva burocratización del urbanismo, cada vez más alejado de sus valores culturales, ligados al diseño espacial. En tercer lugar, se produjo una ruptura de la articulación entre el modelo o estructura urbana general y los fragmentos que lo componen, imponiéndose una acción fragmentaria en ausencia de una visión global.

Esta tesis doctoral propone una aproximación a estas tres inercias a través del caso de Valladolid, revestido de una condición ejemplar para su estudio. Por un lado, el crecimiento expansivo y la metropolización que han distinguido la evolución reciente del sistema urbano español han caracterizado con gran claridad la del área urbana vallisoletana. Por otro lado, la secuencia de planes e instrumentos urbanísticos de que ha dispuesto la ciudad en este periodo reflejan con gran precisión los cambios que se han ido sucediendo en el marco urbanístico, tanto a nivel normativo como disciplinar.

Se ha comenzado por sintetizar las principales características de la evolución reciente del sistema urbano y el sistema urbanístico españoles, contrastándolas con lo ocurrido en otro contexto, el norte de Italia, en este mismo periodo. A continuación, se ha afrontado el estudio de los subsistemas urbanos del interior peninsular, que en el valle del Ebro y en la submeseta norte se han caracterizado por una progresiva polarización del territorio que ha resultado en la consolidación de una serie de ciudades intermedias, entre ellas Valladolid. Una vez situada en el marco urbano y urbanístico castellanoleonés, se ha analizado la evolución en paralelo de la realidad construida del área urbana y del modelo urbano establecido a principios de los años ochenta, describiendo con detalle la progresiva consolidación de las inercias antes mencionadas.

La reversión de esos desequilibrios producidos en el sistema urbanístico exige consolidar el incipiente cambio desde un urbanismo para la expansión hacia la regeneración urbana, recuperar el protagonismo de los contenidos espaciales del urbanismo, renovar la gestión urbanística desde una perspectiva exigente y abierta a la innovación y la colaboración y recomponer la necesaria unidad de todo modelo urbano desde las escalas intermedias, tanto la periurbana como la del barrio.

**Palabras clave:** planificación urbanística, modelo urbano, historia del urbanismo, sistema urbano español, Valladolid.



## ABSTRACT

The latest expansive cycle experienced by Spanish cities had its origin between the late seventies and early eighties and developed until the burst of the housing bubble in 2008. Over these three decades, Spanish urban planning has mainly characterised by the progressive consolidation of three inertias that have contributed to the failure in its administration.

First, the expansive condition that is connatural to Spanish urbanism overflowed the will for urban reform that existed at the beginning of this period and led it to the satisfaction of the interests of the real estate market, which counted on the complicity of the public administration and the financial institutions. Second, the balance between planning and management was broken in favour of the second, leading to a progressive bureaucratization of urbanism, which got away from its cultural values, linked to spatial design. Third, there was a rupture in the articulation between the general urban model or structure and the fragments that compose it, which resulted in a fragmentary action in the absence of a global vision.

This PhD thesis proposes an approach to these three inertias through the case of Valladolid, as it has an exemplary condition for their study. On the one hand, the expansive growth and metropolization that have distinguished the recent evolution of the Spanish urban system have clearly characterized the urban area of Valladolid. On the other hand, the sequence of urban plans and instruments of which the city has disposed in this period reflect with greatest precision the successive changes in the urban framework, both at the normative and technical levels.

The main characteristics of the recent evolution of Spanish urban and planning systems have been synthesized, and they have been compared to what happened in another context, the north of Italy, in this same period. Next, the urban subsystems in inland Spain have been analysed, where those of the Ebro valley and the northern sub-plateau have characterized by a progressive territorial polarization that has resulted in the consolidation of a series of intermediate cities, among them Valladolid. Once framed in the Castilla y León urban and planning systems, the parallel evolution of building in the urban area and the urban model that was established at the beginning of the eighties has been analysed in order to describe in detail the progressive consolidation of the aforementioned inertias.

The reversal of these imbalances produced in the urban planning system requires consolidating the incipient change from an urbanism for the expansion towards urban regeneration, recovering the protagonism of the spatial contents of urbanism, renewing urban management from a demanding perspective, open to innovation and collaboration, and recomposing the necessary unity of any urban model through the intermediate scales, both the peri-urban and the district one.

**Keywords:** urban planning, urban model, urban planning history, Spanish urban system, Valladolid.



## INTRODUCTION

### A. JUSTIFICATION AND FRAME: DEFINITION OF THE FIELD OF STUDY

Urban planning is currently immersed in a critical moment of complex construction of new bases to understand, plan and manage cities in the 21<sup>st</sup> century. The economic crisis that broke out and became global between 2007 and 2008, widely recognized as the most intense since the Great Depression —and whose effects still persist— evidenced the need to reform the dominant political and economic models since the end of the Second World War —which are still involved in uncertainty and instability—, as well as the exhaustion of the urban model guided since then by the growth paradigm —at least in Western countries—.

The gradual awareness on a global scale about the responsibility of cities in the environmental challenges that the planet must face has also contributed to this, in a decisive way. Based on some foundational milestones such as the Brundtland Report of 1987, the Rio Summit of 1992 or the Kyoto Protocol of 1997, a new paradigm has formed and consolidated: that of sustainable development, fed by principles such as environmental protection —especially the fight against climate change, renewed at the Paris Summit in 2015—, or the search for greater social equity and the eradication of poverty. All this crystallized in late 2015 in the adoption by the United Nations Assembly of the so-called 2030 Agenda for Sustainable Development, which just a year later also moved to the sphere of urbanism.

The United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development —Habitat III— which was held in Quito in October 2016 approved the so-called New Urban Agenda, whose prologue —of which an excerpt is reproduced below— is eloquent:

In this unprecedented era of increasing urbanization, and in the context of the 2030 Agenda for Sustainable Development, the Paris Agreement, and other global development agreements and frameworks, we have reached a critical point in understanding that cities can be the source of solutions to, rather than the cause

## INTRODUCCIÓN

### A. JUSTIFICACIÓN Y ACOTACIONES: DEFINICIÓN DEL CAMPO DE ESTUDIO

La planificación urbanística se encuentra actualmente inmersa en un momento crítico, de compleja construcción de unas nuevas bases desde las que comprender, planificar y gestionar las ciudades en el siglo XXI.<sup>1</sup> La crisis económica que estalló y se globalizó entre los años 2007 y 2008, ampliamente reconocida como la más intensa desde la Gran Depresión —y cuyos efectos aún persisten— evidenció la necesidad de reformar los modelos políticos y económicos dominantes desde el final de la Segunda Guerra Mundial —que siguen envueltos en la incertidumbre y la inestabilidad—, así como el agotamiento del modelo urbano guiado desde entonces por el paradigma del crecimiento —al menos en los países occidentales—.

A ello ha contribuido también, de una forma decisiva, la paulatina concienciación a escala mundial acerca de la responsabilidad de las ciudades en los retos medioambientales que debe afrontar el planeta. A partir de algunos hitos fundacionales como el informe Brundtland de 1987, la cumbre de Río de 1992 o el protocolo de Kioto de 1997, se ha ido formando y consolidando un nuevo paradigma: el del desarrollo sostenible, alimentado de principios como el cuidado del medio ambiente —destacando al respecto la lucha contra el cambio climático, renovada en la cumbre de París de 2015— o la búsqueda de una mayor equidad social y de la erradicación de la pobreza.<sup>2</sup> Todo ello cristalizó a finales de 2015

<sup>1</sup> De hecho, a finales del siglo XX se empieza a distinguir entre “la ciudad” y “lo urbano”, expresión de la condición cada vez más indeterminada del objeto mismo de la planificación urbanística: “el mismo concepto de lo ‘urbano’ —la esencia de la ciudad como forma de vida— está sometido a una importante transformación”, señalaba Ramón LÓPEZ DE LUCIO (1993: 206), mientras que Françoise Choay afirmaba en 1994 “el reino de lo urbano y la muerte de la ciudad”. Este texto, junto a los de otros autores enfocados a esta misma cuestión, forma parte del volumen titulado *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, editado por Ángel MARTÍN RAMOS (2004) y que permite apreciar la diversidad de aproximaciones a la condición de “lo urbano contemporáneo”.

<sup>2</sup> El informe Brundtland toma su nombre de la por entonces primera ministra noruega Gro Harlem Brundtland, que encabezó la comisión —bajo mandato de Naciones Unidas— que elaboró el informe *Our Common Future*, en el que por primera vez se empleó el concepto de desarrollo sostenible —definido como el que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones—. Este concepto fue oficialmente adoptado en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo celebrada en junio de 1992 en Río de Janeiro —en la denominada Declaración de Río—. Justo entonces se adoptó también la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, que condujo en 1997 a la firma del Protocolo de Kioto para establecer compromisos concretos en la lucha contra el calentamiento global.

en la adopción por parte de la Asamblea de las Naciones Unidas de la denominada Agenda 2030 para el desarrollo sostenible, que apenas un año después se trasladó también a la esfera del urbanismo.

La Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible —Hábitat III—, que se celebró en Quito en octubre de 2016 aprobó la denominada *Nueva Agenda Urbana*, cuyo prólogo —del que se reproduce a continuación un extracto— es elocuente:

En esta era en la que vivimos un crecimiento sin precedentes de la urbanización, y en el contexto de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, el Acuerdo de París y otros acuerdos y marcos mundiales para el desarrollo, hemos llegado al momento decisivo en el que entendemos que las ciudades pueden ser fuente de soluciones a los problemas a que se enfrenta nuestro mundo en la actualidad, y no su causa. Si está bien planificada y bien gestionada, la urbanización puede ser un instrumento poderoso para lograr el desarrollo sostenible, tanto en los países en desarrollo como en los países desarrollados.

La Nueva Agenda Urbana presenta un cambio de paradigma basado en la ciencia de las ciudades; establece normas y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas en sus cinco pilares de aplicación principales: políticas urbanas nacionales, legislación y normativas urbanas, planificación y diseño urbano, economía local y finanzas municipales e implementación local.

Se pone así de manifiesto tanto la idea de cambio de paradigma en lo urbano —tomando prestada la expresión acuñada en 1962 por Thomas S. KUHN (1984) en *La estructura de las revoluciones científicas*— como el llamamiento concreto a la contribución de, entre otros, la planificación y el diseño urbano, apoyándose en la “ciencia de las ciudades”.

En el contexto europeo, este camino hacia un nuevo paradigma urbano se ha ido también recorriendo paulatinamente en las últimas décadas. Hay que citar a este respecto la *Carta de las Ciudades Europeas hacia la Sostenibilidad —La Carta de Aalborg—* de 1994 y la *Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles* de 2007, que presentaron y consolidaron el principio de sostenibilidad, orientándolo hacia la adopción de un enfoque integrado en las políticas urbanas que prestase especial atención a los denominados espacios vulnerables. También cabe citar la *Declaración de Toledo* de 2010, que destacó la importancia de la intervención en la ciudad existente y el papel estratégico de la regeneración urbana en el futuro de las ciudades europeas. Finalmente, ello ha confluído en la adopción en Ámsterdam en mayo de 2016 de la primera *Agenda Urbana para la UE —Urban Agenda for the EU—*, que, tras subrayar la importancia de las ciudades en la consecución de los objetivos de desarrollo de la Unión Europea —UE—, establece doce temas prioritarios.<sup>3</sup>

Unos compromisos que se renovaron mediante el Acuerdo de París, adoptado en la capital francesa en diciembre de 2015.

<sup>3</sup> Frente a la *Nueva Agenda Urbana*, la *Agenda Urbana para la UE* se distingue precisamente por evitar el maximalismo y concentrarse en esos doce aspectos

of, the challenges that our world is facing today. If well-planned and well-managed, urbanization can be a powerful tool for sustainable development for both developing and developed countries.

The New Urban Agenda presents a paradigm shift based on the science of cities; it lays out standards and principles for the planning, construction, development, management, and improvement of urban areas along its five main pillars of implementation: national urban policies, urban legislation and regulations, urban planning and design, local economy and municipal finance, and local implementation.

The idea of a paradigm shift in the urban sphere is thus made clear —borrowing the expression coined in 1962 by Thomas S. KUHN (1984) in *The Structure of Scientific Revolutions*— as well as the concrete call for the contribution of, among others, planning and urban design, based on the “science of cities”.

In the European context, this path towards a new urban paradigm has also been gradually taking place in recent decades. In this regard, the *Charter of European Cities and Towns Towards Sustainability —The Aalborg Charter—* of 1994 and the *Leipzig Charter on Sustainable European Cities* of 2007 presented and consolidated the principle of sustainability, guiding it towards the adoption of an integrated approach in urban policies that pay special attention to the so-called vulnerable spaces. It is also worth mentioning the Toledo Declaration of 2010, which highlighted the importance of the intervention in the existing city and the strategic role of urban regeneration in the future of European cities. Finally, this has led to the adoption in Amsterdam in May 2016 of the first *Urban Agenda for the EU*, which underlines the importance of cities in achieving the European Union’s development objectives and establishes twelve priority themes.

Finally, regarding the Spanish context, it should be noted that the economic crisis that broke out in 2008 —which manifested itself with remarkable intensity, and eventually profoundly altered the socio-economic and political framework— had a particular component, directly linked to urban issues. After years of incessant growth —which largely supported general economic growth—, the real estate sector suffered a brutal collapse, from which it has barely begun to recover, linked to that suffered by many financial institutions —such as savings banks—. The outbreak

of the popularly known as “real estate bubble” has filled in the collective imaginary beyond the consequences of the “boom” in construction —fundamentally residential— with large empty urbanized areas, abandoned and half-built buildings, etc. (SCHULZ-DORNBERG, 2012). As a result, urbanism has suffered a huge loss of prestige to society, both in its political —inefficiency and corruption— and economic —speculation— aspect and in the technical one: urban planning —and by extension, even architecture— was questioned by public opinion when this failure in its administration became evident.

All this considered, who have chosen architecture and, from it, urbanism as a concern and academic or professional occupation —as who writes these lines— are responsible for recovering the confidence of society regarding the need and importance of their contribution to the construction of a new model of sustainable urban development, adapted to the challenges of the 21<sup>st</sup> century —as is expressed in the aforementioned international framework—. Assuming that the way to administer urbanism in Spain so far suffers from dysfunctions and defects —culpable in its aliquot portion of the pernicious consequences that have been mentioned above—, the definition of this new urban planning paradigm demands, above all, a profound and critical revision of what happened, in order to firmly establish new bases for the future. Consequently, the contribution to this revision of urban planning in Spain in the most recent period, beyond hackneyed speeches and aimed at defining future patterns, is considered as framework and justification for the opportunity and pertinence of this PhD thesis.

However, this contribution cannot consist of a global, generic or abstract-constructed review. Logically, it is necessary to assume a series of delimitations that define the singularities of the research —its required originality—, starting from some own approaches that lead to conclusions that, even if they are necessarily partial and incomplete, can represent a more or less relevant contribution. In this regard, it must be stated that the definition of these delimitations has been directly linked to the work that the author of this research began to develop since early 2012 at the Instituto Universitario de Urbanística of the University of Valladolid —thanks to professor Juan Luis de las Rivas Sanz, later turned into director of this PhD thesis—.

Finalmente, descendiendo ya al contexto español, hay que destacar que la crisis económica que estalló en 2008 —que se manifestó con notable intensidad, y acabó por alterar profundamente el panorama socioeconómico y político— tuvo un componente propio, directamente ligado a lo urbano. Tras años de incesante crecimiento —que sustentó en buena medida el crecimiento económico general—, el sector inmobiliario sufrió un brutal desplome del que apenas ha empezado a recuperarse, ligado al que sufrieron muchas entidades financieras —como las cajas de ahorro—. El estallido de la popularmente conocida como “burbuja inmobiliaria” ha poblado el imaginario colectivo más allá de las consecuencias del “boom” en la construcción —fundamentalmente residencial—: grandes áreas urbanizadas vacías, edificios abandonados a medio construir, etc. (SCHULZ-DORNBERG, 2012). Como consecuencia, el urbanismo ha sufrido un enorme desprestigio ante la sociedad, tanto en su vertiente política —ineficacia y corrupción— y económica —especulación— como en la técnica: la planificación urbanística —y por extensión, incluso la arquitectura— quedó cuestionada ante la opinión pública al evidenciarse este fracaso en su administración.

Considerando todo ello, quienes —como el que escribe estas líneas— han escogido la arquitectura y, desde ella, el urbanismo como preocupación y ocupación académica o profesional son responsables de recuperar la confianza de la sociedad en cuanto a la necesidad e importancia de su contribución a la construcción de un nuevo modelo de desarrollo urbano sostenible, adaptado a los retos del siglo XXI —tal y como se expresa en el marco internacional antes citado—. Asumiendo que la forma como se ha administrado el urbanismo hasta ahora en España adolece de disfuncionalidades y defectos —culpables en su parte alícuota de las perniciosas consecuencias antes mencionadas—, la definición de ese nuevo paradigma urbanístico exige antes que nada una revisión profunda y crítica de lo ocurrido, con el fin de asentar sólidamente unas nuevas bases de futuro. En consecuencia, la contribución a esta revisión del urbanismo en España en el periodo más reciente, más allá de discursos manidos y orientada a la definición de unas pautas de futuro, se plantea como marco y justificación de la oportunidad y pertinencia de esta tesis doctoral.

Sin embargo, dicha contribución no puede consistir en una revisión global, genérica o construida en abstracto. Como es lógico, se requiere asumir una serie de acotaciones que definan a su vez las singularidades de la investigación —su exigida originalidad—, partiendo de unos planteamientos propios conducentes a unas conclusiones que, aun siendo —necesariamente— parciales e

---

considerados clave, entre los que aparecen tanto temas clásicos —movilidad urbana, vivienda— como otros más recientes —transición energética, economía circular—. También merece la pena hacer referencia a *La Carta del Urbanismo Europeo* —*The Charter of European Planning*—, aprobada en abril de 2013 por el Consejo Europeo de Urbanistas —ECTP-CEU— a partir de un texto previo de 2003, en la que se presta una especial atención al papel de los urbanistas, estableciendo incluso unos compromisos para liderar los cambios que las ciudades y los territorios requieren.

incompletas, puedan representar una aportación más o menos relevante. A este respecto, hay que comenzar poniendo de manifiesto que la definición de esas acotaciones ha estado directamente ligada al trabajo que el autor de esta investigación empezó a desarrollar desde principios de 2012 en el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid —gracias al profesor Juan Luis de las Rivas Sanz, luego convertido en director de esta tesis doctoral—.

En concreto, la oportunidad de participar en los trabajos iniciales de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid que comenzaron entonces supuso, por un lado, enfrentarse a ese proceso de balance del pasado como paso previo e imprescindible para la planificación del futuro. Por otro lado, condujo de una forma más o menos natural —y frente a otras muchas posibilidades— hacia la acotación de la investigación en torno al caso de Valladolid como elemento fundamental y definitorio. En este sentido, esta tesis doctoral se sustenta en gran medida sobre la base de una investigación previa realizada entre los años 2013 y 2014 en el marco del Máster en Investigación en Arquitectura de la Universidad de Valladolid, y que fructificó en el Trabajo Fin de Máster titulado *El Plan General de Valladolid de 1984: en los orígenes de un nuevo modelo urbano* (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2014), al que, del mismo modo, se ha pretendido dar continuidad.<sup>4</sup>

Pasando ya a las acotaciones —que establecen límites y dimensiones—, esta investigación se define a partir de sus tres marcos principales —el disciplinar, el temporal y el espacial/geográfico— y de su enfoque metodológico, que será objeto de un apartado específico. Comenzando pues por esos marcos que delimitan la investigación, conviene referirse en primer lugar a lo que se ha definido como marco disciplinar.

Esta primera acotación guarda relación directa con la condición multidisciplinar del urbanismo, tanto en su vertiente académica como profesional. Por un lado, el urbanismo es objeto de estudio de distintas disciplinas académicas: no lo es solo de la arquitectura, sino también de la geografía, la sociología, la economía, el derecho, etc., y cada una aporta evidentemente los enfoques y métodos que le son propios. Por otro lado, el urbanismo es también ocupación de distintas profesiones: en gran medida de los arquitectos, pero también de los ingenieros, de los geógrafos, de los juristas, etc. En consecuencia, la construcción del conocimiento de lo urbano —y también su producción técnica— es el resultado —plural— de toda esa diversidad de aproximaciones.

En este sentido, es necesario precisar que la aproximación que se propone en esa investigación surge desde la arquitectura —elaborada por un arquitecto en una Escuela de Arquitectura—, y por ello es deudora de los métodos de esta disciplina, lo que desde el inicio determina un enfoque fundamental: el estudio del urbanismo como técnica de creación —diseño, producción— del

In particular, the opportunity to participate in the initial works of the revision of the General Urban Plan of Valladolid that began then supposed, on the one hand, to face this process of evaluating the past as a previous and essential step for planning the future. On the other hand, it led in a more or less natural way—and in front of many other possibilities— towards the delimitation of the investigation around the case of Valladolid as a fundamental and defining element. In this sense, this PhD thesis is based largely on the previous research conducted between 2013 and 2014 in the framework of the master's degree in Research in Architecture at the University of Valladolid, which resulted in the master's degree Final Project called *El Plan General de Valladolid de 1984: en los orígenes de un nuevo modelo urbano* (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2014). In the same way, it has been intended to give it continuity.

Turning now to the delimitations—which establish limits and dimensions—, this research is defined from its three main frameworks—disciplinary, temporal and spatial/geographical— and its methodological approach, which will be subject of a specific section. Starting then by those frameworks that delimit the investigation, it is convenient to refer in the first place to what has been defined as the disciplinary framework.

This first delimitation is directly related to the multidisciplinary condition of urban planning, both in its academic and professional aspects. On the one hand, urbanism is the object of study of different academic disciplines: not only architecture, but also geography, sociology, economics, law, etc., and each one evidently contributes through its own approaches and methods. On the other hand, urbanism is also an occupation of different professions: largely of architects, but also of engineers, geographers, jurists, etc. Consequently, the construction of the knowledge about urban issues—and also its technical production—is the —plural— result of all these approaches.

In this sense, it is necessary to specify that the approach that is proposed in this research comes from an architectural approach—made by an architect in a School of Architecture—, and therefore is indebted to the methods of this discipline, which determines a fundamental approach: the study of urbanism as a technique of creation—design, production—of urban space, linked to a fundamental variable: the spatial one. Given its importance, this question will be conveniently

<sup>4</sup> Un resumen de este trabajo se publicó en el número 18 de la revista *Ciudades* (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2015).

analysed in depth in the section dedicated to the methodology, defining urban planning within what could be called as the urbanism of the architects—with its advantages and disadvantages—.

The following delimitation refers to the time framework of the research, which derives directly from the aforementioned will to contribute to a critical review of urban planning in Spain in recent years, which has been motivated by the crisis of the urban development model in force until now. Logically, the final point of the period to analyse must coincide with the moment when this crisis became evident—2008, moment of the outbreak of the “real estate bubble”—. Consequently, the main challenge corresponds to the determination of the starting point, that is, to the definition of the period of validity of the “paradigm” or urban planning model that has accompanied the urban development model that is now in crisis in Spain or, more specifically, to the definition of the moment when this model was defined in its main components. In this regard, it is necessary to refer to the aforementioned antecedent and basis of this research, since that previous work—not in vain subtitled “in the origins of a new urban model”— analysed the conditions that allow to determine that the latest moment of profound change in Spanish urbanism took place between the late seventies and early eighties.

On the one hand, considering its political, economic and social framework, it is evident that Spain lived then a period of change corresponding to the Transition to democracy—after four decades of Franco’s dictatorship—. This also coincided with another serious economic crisis that clearly affected the country—putting an end to the so-called years of developmentalism—but also had then an international scope and significance. On the other hand, considering the technical framework, important changes were also introduced in the normative regulation of urbanism—reform of the Land Law of 1975, new administrative framework incorporated in the Constitution of 1978—. They were accompanied by new ways of defining urban planning, with such a clarity and coherence that they achieved generational cohesion, also reflecting the international influence of critical perspectives with the functionalist urbanism that had been until then dominant.

Therefore, the time framework of the research comprises the approximately thirty years between

espacio urbano, vinculada a una variable fundamental: la espacial. Dada su trascendencia, en el apartado dedicado a la metodología se profundizará convenientemente en esta cuestión, acotando la planificación urbanística dentro de lo que se podría denominar como el urbanismo de los arquitectos—con sus ventajas e inconvenientes—.

La siguiente acotación se refiere al marco temporal de la investigación, que deriva directamente de la voluntad antes expresada de contribuir a una revisión crítica del urbanismo en España en los últimos años, motivada por la crisis en que se ha sumido el modelo de desarrollo urbano vigente hasta ahora. Lógicamente, el punto final del periodo a analizar debe coincidir con el momento en que se evidencia esta crisis—2008, momento del estallido de la “burbuja inmobiliaria”—. En consecuencia, el reto fundamental se corresponde con la fijación del punto de partida, es decir, con la definición del periodo de vigencia del “paradigma” o modelo urbanístico que ha acompañado al modelo de desarrollo urbano ahora en crisis en España, o más concretamente del momento en que dicho modelo se definió en sus componentes fundamentales. A este respecto, es necesario remitirse al antes citado antecedente y base de esta investigación, ya que en ese trabajo previo—no en vano subtulado “en los orígenes de un nuevo modelo urbano”— se estudiaron precisamente las condiciones que permiten fijar el último momento de cambio profundo en el urbanismo español entre finales de los setenta y principios de los ochenta.<sup>5</sup>

Por un lado, atendiendo a su marco político, económico y social, es evidente que España vivió entonces un momento de cambio, correspondiente a la Transición a la democracia—tras cuatro décadas de dictadura franquista—. Ello coincidió además con otra grave crisis económica que afectaba claramente al país—poniendo fin a los denominados años del desarrollismo—, pero que también entonces tuvo un carácter y una gran trascendencia internacional.<sup>6</sup> Por otro lado, atendiendo al marco disciplinar, se produjeron a su vez importantes cambios en la regulación normativa del urbanismo—reforma de la Ley del Suelo de 1975, nuevo marco competencial incorporado en la Constitución de 1978—, acompañados de nuevas formas de acometer la definición del planeamiento urbanístico con tal claridad y coherencia que alcanzaron cohesión generacional, y en las que se evidenciaba la influencia de corrientes de carácter internacional, críticas con el urbanismo funcionalista hasta entonces dominante.

<sup>5</sup> Se atendió en concreto a los “fundamentos de un cambio de modelo urbano” (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2014: 141-84)

<sup>6</sup> La denominada crisis del petróleo de 1973 puso fin al periodo de intenso crecimiento económico que todos los países occidentales habían venido experimentando desde la Segunda Guerra Mundial, poniendo por vez primera en cuestión el antes citado paradigma del crecimiento. En este sentido, desde un punto de vista más general, el periodo transcurrido entre esa crisis y la que estalló en 2008 bien puede leerse no tanto como el periodo de vigencia de un paradigma, sino como el largo proceso de transición desde el paradigma del crecimiento hacia el nuevo paradigma del desarrollo sostenible—hoy ya institucionalizado—.

Por lo tanto, el marco temporal de la investigación queda acotado en los aproximadamente treinta años transcurridos entre finales de los setenta y el final de la primera década del siglo XXI. La concreción de este periodo que se ha incluido en el título de la investigación —y que se corresponde con los años 1979 y 2012— recoge este marco más general al mismo tiempo que pretende expresar —con precisión— su concreción en Valladolid como caso que articula la investigación. Así, se ha escogido 1979 como año inicial por ser entonces cuando comenzó la redacción del plan general de ordenación urbana de 1984 —que hizo patente en la ciudad el cambio de ciclo urbano—, coincidiendo a su vez con la elección de la primera corporación municipal democrática tras la dictadura. Del mismo modo, se ha escogido 2012 como año final por coincidir con el inicio de la revisión del plan general a la que antes se ha hecho referencia y que habrá de guiar el nuevo ciclo urbano en esta ciudad —además de representar el punto de partida de esta investigación—.

Finalmente, es necesario comentar el marco espacial o geográfico que acota la investigación, que tal y como ya se ha adelantado —y queda reflejado en el título— se corresponde fundamentalmente con Valladolid, caso a través del que se aspira a ejemplarizar —desde una revisión crítica— la planificación urbanística reciente en España. Es cierto que esta aspiración hacía muy cuestionable centrar la investigación de forma directa y exclusiva en este caso, por lo que la voluntad no ha sido tanto la de construir un discurso “sobre” Valladolid —opción por lo demás igualmente válida en tanto se justificase—, sino construir un discurso “desde” Valladolid, es decir, alcanzar unas conclusiones sólidamente sustentadas en el estudio de este caso, pero que no se agoten en él, sino que sean útiles para esa voluntad de revisión crítica del urbanismo español que orienta la investigación.

Por lo tanto, se requería un esfuerzo de contextualización suficientemente amplio y preciso del sistema urbano y urbanístico del que Valladolid ha formado parte en el periodo objeto de estudio. De hecho, esta necesidad ha marcado decisivamente la estructura de esta tesis doctoral —en relación directa con su enfoque metodológico—, lo que se retomará de nuevo en el apartado correspondiente. A la vez, esta cuestión permite entroncar con el siguiente apartado, ya que se buscaba dar una respuesta a la pregunta formulada como hipótesis de partida: ¿en qué medida es interesante —o relevante— el estudio del caso de Valladolid para contribuir a una revisión crítica del urbanismo dominante en España en los últimos treinta años?

the late seventies and the end of the first decade of the 21<sup>st</sup> century. The concretion of this period that has been included in the title of the research —and which corresponds to the years 1979 and 2012— assumes this more general framework and, at the same time, it intends to express —with precision— its concretion in Valladolid as the case that articulates the research. Thus, 1979 has been chosen as the initial year because it was then when the redaction of the general plan of 1984 began —which made the change in the urban cycle in the city evident—, coinciding with the election of the first democratic municipal corporation after the dictatorship. In the same way, 2012 has been chosen as the final year because it coincides with the beginning of the revision of the general plan to which reference was made earlier and which will guide the new urban cycle in this city —besides representing the starting point of this research—.

Finally, it is necessary to comment the spatial or geographical framework that delimits the research, which, as it has already been anticipated —and it is reflected in the title— mainly corresponds to Valladolid. Through this case it is intended to exemplify —from a critical revision— the recent urban planning in Spain. It is true that this aspiration made it very questionable to directly and exclusively focus on this case, so the will has not been to build a discourse “on” Valladolid —an equally valid option, as long as it was justified—, but to build a discourse “from” Valladolid, that is, to reach conclusions that are solidly supported in the study of this case, but not restricted to it, so they are also useful for that will of critical revision of Spanish urbanism that guides the research.

Therefore, an effort of contextualization —wide and accurate enough— of the urban and planning system of which Valladolid has been part during the studied period was required. In fact, this need has decisively contributed to the definition of the structure of this PhD thesis —in close relationship to its methodological approach—, which will be commented later in the corresponding section. At the same time, this issue allows to connect with the following section, as it was necessary to give an answer to a question formulated as starting hypothesis: to what extent is it interesting or relevant to study the case of Valladolid in order to contribute to a critical review of the dominant urbanism in Spain in the last thirty years?



## B. HYPOTHESIS, OBJECTIVES AND STATE OF ART: THE IMBALANCES OF THE SPANISH URBAN PLANNING SYSTEM

The main hypothesis proposed in this PhD thesis —as it is the hypothesis that gives it meaning and would satisfy the intention that has driven it— is that Valladolid is a case of interest and relevance to analyse the Spanish urbanism of the last three decades, since it is able to offer useful conclusions that can help guide it in the future. From this basis, the rest of the hypotheses are directly related to the dysfunctions, defects or anomalies of Spanish urbanism that have contributed to the crisis of the urban development model in Spain.

In particular, the following hypothesis that is stated is that the model of urban development today in crisis —deployed since the end of the seventies and in force for thirty years— has been accompanied by the progressive consolidation of three major inertias within the urban planning system. This has eventually caused the rupture of the three corresponding internal balances of the system itself, thus causing the failure in the administration of urban planning as it has been configured. It must be emphasized that these inertias have had a technical condition: beyond decisions of a political nature or the specific socioeconomic model, they have been technically implemented through mechanisms that have contributed to the aforementioned effects.

First, it is proposed that the urban development model that was defined through urban planning at the beginning of this period combined a clear expansive condition with a no less clear will for urban reform. The growth and expansion of cities —food of the real estate market— were considered and justified as the necessary means to achieve the fundamental goal: the improvement of living conditions in cities, and especially in the already existing neighbourhoods. However, this expansive condition eventually became an inertia embodied in urban planning, which ignored its dependence on those objectives of urban reform. This broke the balance, in favour of the exclusive satisfaction of the needs of the real estate market.

Second, it is argued that urban planning articulated planning and management, understanding that the second was the means to make effective the aims and objectives set by the first. However, largely as a result of the successive legal

## B. HIPÓTESIS, OBJETIVOS Y ESTADO DE LA CUESTIÓN: LOS DESEQUILIBRIOS DEL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

La principal hipótesis planteada en esta tesis doctoral —en la medida en que es la hipótesis que le da sentido y permitiría satisfacer la intención que la impulsó— es que Valladolid constituye un caso de interés y relevancia desde el que analizar el urbanismo español de las últimas tres décadas, capaz de ofrecer conclusiones útiles que puedan contribuir a orientarlo en el futuro. A partir de aquí, el resto de las hipótesis tienen directamente que ver con las disfunciones, defectos o anomalías del urbanismo español que han contribuido a la crisis del modelo de desarrollo urbano en España.

En concreto, la siguiente hipótesis que se enuncia es que el modelo de desarrollo urbano hoy en crisis —desplegado desde finales de los setenta y vigente por lo tanto durante treinta años— se ha acompañado de la progresiva consolidación de tres grandes inercias dentro del sistema urbanístico, que han provocado a la postre la ruptura de otros tantos equilibrios internos del propio sistema, causando así el fracaso en la administración del urbanismo tal y como ha estado configurado. Hay que subrayar que esas inercias han tenido una condición técnica, es decir, que más allá de que respondan a decisiones de índole política o a un determinado modelo socioeconómico, han sido instrumentadas técnicamente, con mecanismos que han contribuido a los efectos señalados.

En primer lugar, se plantea que el modelo de desarrollo urbano propuesto en el planeamiento urbanístico al inicio de este periodo combinaba una clara condición expansiva con una no menos clara voluntad de reforma urbana. El crecimiento y la expansión de las ciudades —alimento del mercado inmobiliario— se planteaba y justificaba como el medio necesario para poder conseguir el fin fundamental: la mejora de las condiciones de vida en dichas ciudades, y muy especialmente en los barrios ya existentes. Sin embargo, esa condición expansiva acabó por convertirse en una inercia plasmada en el planeamiento urbanístico, que ignoró su dependencia de aquellos objetivos de reforma urbana. Se rompió así el equilibrio, en favor de la exclusiva satisfacción de las necesidades del mercado inmobiliario.

En segundo lugar, se plantea que la planificación urbanística articulaba el planeamiento y la gestión, entendiendo que la segunda constituía el medio con el que hacer efectivos los fines y objetivos marcados por el primero. Sin embargo, fruto en gran medida de los sucesivos cambios legales que ha recorrido todo este periodo, pero también de situaciones sobrevenidas —vinculadas por ejemplo a “derechos adquiridos”— la gestión adquirió también una condición inercial cada vez más acentuada y, sobre todo, desligada del planeamiento. Se produjo así la ruptura de otro equilibrio que condujo a una suerte de “burocratización” del urbanismo, de corte económica y haciéndolo cada vez más

ajeno a los valores culturales que lo revistieron inicialmente — vinculados esencialmente a su dimensión espacial, formal—.

En tercer y último lugar, se estableció que el modelo de desarrollo urbano debía garantizar la cohesión entre el modelo espacial general —la estructura urbana como matriz espacial y funcional— y los fragmentos que lo componían, correspondientes tanto a los barrios existentes como a los nuevos desarrollos previstos. Se preveía un crecimiento paulatino, fragmento a fragmento, pero sin arriesgar la cohesión del conjunto, entendido desde una condición articulada y compacta. Sin embargo, la autonomía de los fragmentos —de los nuevos desarrollos, instrumentados fundamentalmente a través de la figura del plan parcial— acabó también por romper el equilibrio con la estructura global —definida por el plan general—, dando lugar a un desarrollo urbano hecho de retazos cada vez más desvinculados entre sí y del conjunto, y deudores únicamente de sus propias lógicas —y de los intereses de quienes los promovían—.

En consecuencia, la hipótesis general de esta investigación se puede reformular afirmando que el modelo de desarrollo urbano vigente en España en los últimos treinta años se ha desplegado desde el progresivo debilitamiento y definitiva ruptura de tres equilibrios esenciales del sistema urbanístico encargado de vehicularlo: entre expansión y reforma, entre planeamiento y gestión, y entre modelo y fragmento, conduciendo a rutinas e inercias que están en la causa de la crisis del modelo de desarrollo urbano desde el punto de vista instrumental, sin obviar lógicamente su confluencia con otros factores de índole política o económica.<sup>7</sup> Ello se completa a su vez con la convicción —demostrable— de que Valladolid constituye un caso en el que estos tres desequilibrios se han manifestado con una enorme elocuencia.

De estas hipótesis que orientan la tesis doctoral surgen los objetivos que, en coherencia con estas, se pretenden conseguir, así como su vinculación en cada caso con el estado de la cuestión. Desde una perspectiva general, la investigación afronta cómo la planificación urbanística ha contribuido al modelo de desarrollo urbano hoy en crisis, para extraer de ello conclusiones que se pretenden operativas —al menos indirectamente—. Para ello, se pretende describir los fenómenos que han caracterizado dicho desarrollo urbano, y mostrar cómo los ha abordado el sistema urbanístico, atendiendo a sus dos componentes fundamentales. El primero es el marco normativo en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que ha experimentado una evolución constante en el periodo analizado —causa de alguno de los desequilibrios que antes se han señalado—, pero que ha mantenido al mismo tiempo una enorme estabilidad en lo tocante a los pilares de su

changes that have taken place throughout this period, but also of supervening situations —linked, for example, to “acquired rights”— the management also acquired an increasingly pronounced inertial condition and, above all, detached from planning. This caused the rupture of another balance that led to a sort of “bureaucratization” of urbanism, of an economic nature and moving it increasingly away to the cultural values that initially corresponded to it —essentially linked to its spatial, morphological dimension—.

Third and last, it was stated that the urban development model should guarantee the cohesion between the general spatial model —the urban structure as the spatial and functional matrix— and the fragments that composed it, corresponding both to existing neighbourhoods and to the planned new developments. A gradual growth, fragment by fragment, was expected, but without risking the cohesion of the whole, understood from an articulated and compact condition. However, the autonomy of the fragments —of the new developments, fundamentally instrumented through the figure of the partial plan— also ended up breaking the balance with the global structure —defined by the general plan—, giving rise to an urban development made of fragments that are more and more disconnected from each other and from the whole and only linked to their own logic —and to the interests of those who promoted them—.

Consequently, the general hypothesis of this research can be reformulated, stating that the urban development model that has been in force in Spain in the last thirty years has been deployed along with the progressive weakening and definitive rupture of three essential balances of the urban planning system that were in charge of conducting it: between expansion and reform, between planning and management, and between model and fragment. That has led to routines and inertias that have contributed to the crisis of the urban development model from the instrumental point of view, although it does not logically its confluence with other factors of a political or economic nature cannot be ignored. This is completed with the —demonstrable— conviction that Valladolid constitutes a case where these three imbalances have manifested themselves with great eloquence.

The objectives of this PhD thesis arise from these hypotheses that guide it, as well as their connection in each case with the state of art.

<sup>7</sup> Estos tres desequilibrios y las consiguientes rutinas e inercias sacrifican los objetivos clásicos del urbanismo en favor de soluciones “cómodas”: burocráticas, sin calidad técnica, sin diseño urbano, convencionales y esclavas de los agentes dominantes en el mercado inmobiliario, independientemente de quién ostente el gobierno.

In general terms, the research addresses how urban planning has contributed to the urban development model that is now in crisis, in order to reach some conclusions that are, if possible, operative—at least indirectly—. In this regard, it is intended to describe the phenomena that have characterized this urban development and show how the urban planning system has addressed them, considering its two main components. The first one is the regulatory framework regarding urban and regional planning, which has experienced a constant evolution in this period—which has caused some of the previously mentioned imbalances—, although it has maintained at the same time an enormous stability regarding its basis. The second component is the technical framework, that is, the variations that can be observed in urban planning, regarding both the definition of the urban model—that can be identified to general municipal planning, as previously said—and its subsequent implementation—its result—.

The achievement of these objectives would complement the various studies that have contributed more recently to the state of art, which also represents an essential support. Regarding the description of the urban phenomena that have characterised the recent evolution of the Spanish urban system, it is worth highlighting the studies—of a mainly quantitative nature—that since the beginning of this century have been promoted by the Ministries of Housing and Public Works. With a panoramic approach, it is necessary to mention the research project “Las ciudades españolas en la etapa autonómica (1978–2012). Dinámicas, procesos y políticas (URBSPAIN)”, which was coordinated by the geography professor Manuel Valenzuela Rubio and has resulted in several publications that deal with issues that are also related to the urban planning system.

Regarding the latter, and with a historical perspective, the books *Historia del urbanismo en España III: siglos XIX y XX*, by Fernando de TERÁN (1999)—and also its previous editions (TERÁN, 1982)—and *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*, by Ramón LÓPEZ DE LUCIO (1993), are key references. With a practical approach to urbanism, the book *La práctica del urbanismo*, coordinated by Luis MOYA (2011)—successor of an earlier edition (MOYA, 1994)—, stands out for its ambition to cover all its aspects, while certain monographic issues of some journals have also proposed a revision of this topic

funcionamiento.<sup>8</sup> El segundo componente es el marco disciplinar, es decir, las variaciones observadas en el planeamiento urbanístico, atendiendo a la definición en él del modelo urbano—identificable según se ha señalado antes con el planeamiento municipal general— y a su posterior implementación—su resultado—.<sup>9</sup>

La consecución de estos objetivos complementaría los diversos estudios que han contribuido más recientemente al estado de la cuestión, que sirven a su vez de apoyo imprescindible. En lo tocante a la descripción de los fenómenos urbanos que han marcado la evolución reciente del sistema urbano español, destacan los estudios—de índole fundamentalmente cuantitativa— que desde principios de siglo han venido impulsando los ministerios de Vivienda y Fomento.<sup>10</sup> Asimismo, es relevante—por su lógica panorámica— el proyecto de investigación “Las ciudades españolas en la etapa autonómica (1978–2012). Dinámicas, procesos y políticas (URBSPAIN)”, coordinado por el catedrático de geografía Manuel Valenzuela Rubio y que ha dado lugar a varias publicaciones que afrontan cuestiones relacionadas también con el sistema urbanístico.<sup>11</sup>

En lo que respecta a este último, y desde una perspectiva histórica, constituyen referencias fundamentales los libros *Historia del urbanismo en España III: siglos XIX y XX*, de Fernando de TERÁN (1999)—en combinación con ediciones anteriores (TERÁN, 1982)—, y *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*, de Ramón LÓPEZ DE LUCIO (1993). Desde una aproximación al urbanismo como práctica destaca, por su ambición en cubrir todas sus vertientes, el libro *La práctica del urbanismo*, coordinado por Luis MOYA (2011)—sucesor de una edición anterior (MOYA, 1994)—, y a todo ello hay que añadir ciertos números monográficos de revistas que plantean, desde diversos puntos de vista, una revisión de este tema.<sup>12</sup>

<sup>8</sup> Es el caso de la regulación básica del régimen del suelo o de los instrumentos urbanísticos, tal y como se verá más adelante.

<sup>9</sup> Según se señalará en el siguiente apartado, esta expresión de los objetivos es inseparable del método adoptado en la investigación.

<sup>10</sup> A la serie titulada *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas en España* (MINISTERIO DE VIVIENDA, 2006) siguió *Capitales&Ciudades+100: información estadística de las ciudades españolas 2010* (AGUADO FERNÁNDEZ, 2010) y *Áreas Urbanas+50: información estadística de las Grandes Áreas Urbanas españolas 2012* (AGUADO FERNÁNDEZ, 2013). Las publicaciones—tanto en formato papel como digitales— han evolucionado en paralelo a una plataforma web que se comentará en el siguiente apartado.

<sup>11</sup> De entre ellas cabe destacar dos libros: *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas. Una aproximación interdisciplinar* (VALENZUELA RUBIO, 2012a) y *Las ciudades españolas en la encrucijada: entre el “boom” inmobiliario y la crisis económica* (VALENZUELA RUBIO, 2013)—reseñadas por el autor de esta investigación (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2016)—, así como el sitio web del proyecto: <https://urbspain.wordpress.com/>. Al margen de este proyecto, también cabe mencionar el libro *Las ciudades españolas a finales del siglo XX* (CAMPESINO FERNÁNDEZ, TROITIÑO VINUESA y CAMPOS ROMERO, 1995).

<sup>12</sup> Destaca sobre todo el nº107-8 del volumen XXVIII de *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, dedicado a “Siglo y medio de urbanismo en España” (VARIOS AUTORES, 1996). También son relevantes el nº252-3 de la revista *Documentación Administrativa* (VARIOS AUTORES, 1999), dedicado a los cambios en la legislación urbanística, y el nº43 de la revista *Papers* (VARIOS AUTORES, 2005), con entrevistas a veinte profesionales del urbanismo.

Teniendo en cuenta el planteamiento de esta investigación, es necesario hacer referencia a los estudios de caso, entre los que destacan algunas publicaciones con carácter de compendios, como el *Atlas histórico de ciudades europeas: 1, Península Ibérica* (GUARDIA, MONCLÚS y OYÓN, 1994) —con una perspectiva histórica atenta tanto a las transformaciones urbanas como a los instrumentos urbanísticos—, *Urbanismo en el siglo XXI: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona* (BORJA y MUXÍ, 2004a) —con una perspectiva crítica y voluntad de contribuir al debate disciplinar— y *Planeamiento urbanístico: de la controversia a la renovación* (FONT, 2003a) y *La explosión de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional* (FONT, 2007a) —especialmente interesantes por aportar una contextualización internacional—.<sup>13</sup> Asimismo, la investigación titulada “La práctica del Diseño Urbano en las Capitales Españolas Medias (1950–2000)”, coordinada por el profesor de la Universidad de Navarra José María Ordeig Corsini entre 2008 y 2011, ha aportado una revisión del planeamiento urbanístico de ese periodo en varias ciudades medias, aunque muy centrada en los mecanismos de composición espacial y en el planeamiento parcial.<sup>14</sup>

Mención específica requiere —como es lógico— el caso de Valladolid, en torno al que orbita la tesis doctoral. De hecho, constituye también uno de sus objetivos la contribución a los estudios urbanos y urbanísticos sobre esta ciudad, de los que se recogen a continuación los más relevantes. En primer lugar, hay que destacar algunas publicaciones de referencia —realizadas por autores de trayectoria consolidada—, como *Crecimiento y estructura urbana de Valladolid* —de Jesús GARCÍA FERNÁNDEZ (1974)—<sup>15</sup> y *La construcción histórica de Valladolid: proyecto de ciudad y lógica de clase* —de Alfonso ÁLVAREZ MORA (2005)—, ambas de gran interés, pero que se centran en periodos anteriores al que es objeto de esta investigación.<sup>16</sup>

A ellas hay que añadir la reflexión que realizó Manuel de SOLA-MORALES (1985) en su artículo “Valladolid: la constante reforma de crecer sobre sí misma”, en el que caracterizó magistralmente el desarrollo urbano de los años sesenta y setenta —en el contexto de las propuestas del nuevo plan general de principios de los

from different points of view, and they must be also taken into account.

Considering the kind of approach of this research, it is necessary to refer to the case studies. Some compendiums stand out, such as the *Atlas histórico de ciudades europeas: 1, Península Ibérica* (GUARDIA, MONCLÚS y OYÓN, 1994) —with a historical perspective that refers to both urban transformations and urban planning tools—, *Urbanismo en el siglo XXI: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona* (BORJA y MUXÍ, 2004a) —with a critical perspective and willingness to contribute to the urban planning debate— and *Planeamiento urbanístico: de la controversia a la renovación* (FONT, 2003a) and *La explosión de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional* (FONT, 2007a) —especially interesting as they provide an international contextualization—. Likewise, the research entitled “La práctica del Diseño Urbano en las Capitales Españolas Medias (1950–2000)”, coordinated between 2008 and 2011 by José María Ordeig Corsini, professor at the University of Navarra, has analysed urban planning in several medium-sized cities, although it has mainly focused on the mechanisms of spatial composition in partial plans.

The case of Valladolid logically requires a specific mention, since this PhD thesis focuses on it. In fact, one of its objectives is also the contribution to urban and urban planning studies on this city, whose most relevant examples are listed below. First, it is necessary to highlight some main publications —by prominent authors—, such as *Crecimiento y estructura urbana de Valladolid* —by Jesús GARCÍA FERNÁNDEZ (1974)— and *La construcción histórica de Valladolid: proyecto de ciudad y lógica de clase* —by Alfonso ÁLVAREZ MORA (2005)—, both of great interest, although they focus on precedent periods to the one that is analysed here.

The reflection by Manuel de SOLA-MORALES (1985) in his article “Valladolid: la constante reforma de crecer sobre sí misma” must also be highlighted. He masterfully characterized the urban development of the sixties and seventies —in the context of the proposals of the new general plan of the early eighties—. Additionally, it is also remarkable the incisive journey through urban planning and growth in Valladolid in the 20<sup>th</sup> century by Juan Luis de las RIVAS SANZ (2008), as part of a municipal publication on

<sup>13</sup> A ello hay que añadir el n°12 (VARIOS AUTORES, 2007) y el n°13 (VARIOS AUTORES, 2008) de la revista *Urban*, con sendos apartados monográficos dedicados al planeamiento municipal en España —en los que se recoge una amplia casuística—.

<sup>14</sup> Además de dar lugar a algunas tesis doctorales, destaca como uno de sus resultados las *I Jornadas sobre urbanismo en el norte de España* (2011), cuyas diversas contribuciones están disponibles en: <http://dadun.unav.edu/handle/10171/18080>.

<sup>15</sup> Jesús GARCÍA FERNÁNDEZ (2000) publicó 25 años después el libro *Valladolid: de la ciudad a la aglomeración*, planteada como una actualización de su texto previo, pero que no alcanza el interés de este, ya que se limita a un recorrido descriptivo por las actuaciones urbanas desde los años setenta hasta el final del siglo XX.

<sup>16</sup> Habría que añadir otros dos libros que también cubren solo en parte este periodo: *Arquitectura y urbanismo de Valladolid en el siglo XX*, de Pablo GIGOSOS y Manuel SARAIVA (1997) y *De la urgencia social al negocio inmobiliario: promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992)*, de José Luis GARCÍA CUESTA (2000).

the occasion of the centenary of the Town Hall, since it provides important keys to understand the plans of each period —including the latest one—.

Finally, it is necessary to mention a series of recent PhD research that has greatly enriched this panorama in recent years. This is the case of *Estrategias de proyectación y dimensión urbana: una lectura del sistema de usos complementarios al residencial en Valladolid (1960-2010)*, conducted by Ana RUIZ VARONA (2011) in the framework of the aforementioned research by José María Ordeig Corsini and that analyzes the compositional mechanisms of the partial plans of the city in that period. It is also worth mentioning *La forma urbana: un estudio de las periferias de las ciudades intermedias españolas a lo largo del siglo XX*, by Fernando Miguel GARCÍA MARTÍN (2017), who proposes a typo-morphological classification of the peripheries through the cases of Málaga, Murcia and Valladolid. The focus of this research is complementary to those proposed by the aforementioned ones and can therefore help complete —without redundancies— this recent series of studies on the city.

ochenta—, así como el recorrido incisivo por el urbanismo y el crecimiento urbano de Valladolid en el siglo XX realizado por Juan Luis de las RIVAS SANZ (2008) como parte de una publicación municipal con motivo del centenario de la casa consistorial, en el que aporta claves fundamentales de los planes de cada periodo —incluyendo el que aquí se trata—.

En último lugar, es necesario mencionar una serie de investigaciones doctorales recientes que han enriquecido sobremanera este panorama en los últimos años. Es el caso de *Estrategias de proyectación y dimensión urbana: una lectura del sistema de usos complementarios al residencial en Valladolid (1960-2010)*, realizada por Ana RUIZ VARONA (2011) en el marco de la investigación antes citada de José María Ordeig Corsini y que analiza los mecanismos compositivos del planeamiento parcial de la ciudad en ese periodo. También hay que destacar *La forma urbana: un estudio de las periferias de las ciudades intermedias españolas a lo largo del siglo XX*, de Fernando Miguel GARCÍA MARTÍN (2017), que propone una clasificación tipomorfológica de las periferias a partir de los casos de Málaga, Murcia y Valladolid. El enfoque de esta investigación resulta complementario del que ambas plantean, pudiendo por lo tanto contribuir a completar —evitando redundancias— esta serie reciente de estudios sobre la ciudad.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Otra investigación doctoral reciente referida a Valladolid es *El modelo urbanístico en época de bonanza*, de Fernando SÁNCHEZ MÍNGUEZ (2011), que plantea un análisis centrado exclusivamente en el comportamiento del mercado inmobiliario entre finales de los noventa y el estallido de la crisis económica. Por otro lado, aunque elaboradas desde otras disciplinas —pero con interés, como contextualización social y política, para algunas partes de esta investigación—, conviene citar dos tesis doctorales luego convertidas en libros: *Democracia y barrio: el movimiento vecinal en Valladolid (1964-1986)* —de Constantino GONZALO MORELL (2013)— y *El Ayuntamiento de Valladolid en la Transición (1973-1987): política y gestión* —de David ENCINAS RODRÍGUEZ (2016)—. Por último, también es interesante el trabajo *Rilevanza dei Superluoghi nell'interpretazione dell'urbano; i casi di Bergamo e Valladolid* —de Mario PARIS (2014)—, en el que el estudio del caso de Valladolid sirve como base desde la que proponer una interpretación sobre el papel de los nuevos espacios de centralidad en la ciudad actual.

### C. METODOLOGÍA Y FUENTES: LOS PLANES, ENTRE LA REALIDAD Y EL ARCHIVO

Complementariamente a los que antes se reseñaron, esta investigación también se plantea como objetivo la puesta en práctica y validación del método que se va a describir a continuación, y que, de hecho, define el enfoque y da título a la tesis doctoral: modelo urbano y ciudad construida. Con esta dicotomía se pretende resumir un método comparativo, basado en la confrontación entre los que ya se han señalado como objetos fundamentales de investigación —cuya caracterización adquiere así sentido como objetivo de la tesis doctoral—.

Por un lado, el concepto de modelo urbano se refiere a la expresión concreta y práctica propia del sistema urbanístico, es decir, tanto de su marco normativo —que establece sus principios e instrumentos— como de su marco disciplinar —que orienta su despliegue—, y que se materializa en el planeamiento urbanístico, y más concretamente —como ya se ha dicho—, en el planeamiento general de escala municipal.<sup>18</sup> Por otro lado, la ciudad construida es una referencia permanente en cuanto realidad urbana que se construye de hecho y como resultado de procesos de transformación y expansión, más o menos dirigidos —o no— desde el planeamiento urbanístico.

La combinación entre ambos da lugar a un determinado modelo de desarrollo urbano, entendido como la realidad urbana que tiene lugar en el marco de un modelo urbano, de tal forma que la interpretación de las interrelaciones entre ambos planos de análisis permite extraer conclusiones acerca de cómo —en qué medida y mediante qué mecanismos— un determinado modelo urbano ha generado una determinada ciudad construida. Hay que insistir en la relevancia metodológica de la comparación, ya que permite evitar la mera descripción de los procesos de transformación y expansión urbana y de las propuestas del planeamiento urbanístico para afrontar un estudio interpretativo de la relación entre ambos.

En segundo lugar, y dado que esta investigación afronta el estudio de la evolución del modelo de desarrollo urbano, es evidente la presencia de una variable temporal a la que se otorga toda la relevancia metodológica: esta tesis doctoral se plantea como un ejercicio de historiografía, es decir, de empleo del método historiográfico. En este sentido —y en obligada síntesis—, hay que señalar que se asume la relevancia de la descripción —pero sin quedarse como antes se ha dicho en la mera descripción—, así como “una orientación esencial”: “la comparación entre procesos simultáneos que se producen en ámbitos diversos [...] pero también la comparación sucesiva, la comparación entre lo anterior y lo posterior” (ARÓSTEGUI, 1995: 307). Es decir, la comparación

<sup>18</sup> Ello se plantea sin perjuicio —en su caso— de la valoración de instrumentos de planeamiento de desarrollo, pero siempre en relación con el modelo urbano, es decir, valorando en qué medida y cómo hacen efectivos los objetivos que se plantean en aquel.

### C. METHODOLOGY AND SOURCES: THE PLANS, BETWEEN REALITY AND ARCHIVES

In addition to those previously mentioned, this research also aims to put into practice and validate the method that will be described below and, in fact, defines the approach and gives title to this PhD thesis: urban model and built city. This dichotomy aims to summarize a comparative method, based on the confrontation between these fundamental research objects that have already been identified —whose characterization thus acquires sense as an objective of this PhD thesis—.

On the one hand, the concept of urban model refers to the concrete and practical expression of the urban planning system, coming from both its normative framework —which defines its principles and tools— and also its technical framework —which guides its realization—. It is built through urban plans, and more specifically —as it has already said— through municipal general plans. On the other hand, the built city is a permanent reference as the urban reality that is built as a result of processes of transformation and expansion, more or less directed —or not— by urban planning.

The combination between both defines a specific urban development model, understood as the urban reality that takes place within the framework of an urban model, in such a way that the interpretation of the interrelations between both sides of analysis allows to draw conclusions about how —to what extent and through what mechanisms— a certain urban model has generated a certain built city. It is important to insist on the methodological relevance of the comparison, since it allows to avoid the mere description of urban transformation and expansion processes and urban planning proposals to face an interpretive study of the relationship between both.

Second, given that this research addresses the study of the evolution of the urban development model, the presence of a temporal variable with all the methodological relevance is evident: this PhD thesis is presented as an exercise in historiography, that is, it uses the historiographic method. In this sense —and in brief—, it is necessary to point out that the relevance of the description is assumed —although avoiding the mere description, as it has been said—, as well as “an essential orientation”: “the comparison between simultaneous processes that occur in different fields [...] but

also the successive comparison, the comparison between the previous and the later "(ARÓSTEGUI, 1995: 307). That is to say, the comparison in this research between planning—the documents of the plans—and urban building—evaluating the implementation of what is proposed in the plans and its materialization—is a comparison between the respective processes.

Deepening in the definition of the historical problem that this research intends to face (ARÓSTEGUI, 1995: 320-3), it is necessary to indicate that, regarding urban issues—considered as a whole—and within a territory and a temporary lapse—already specified—, an approach of a systemic nature is assumed. Thus, a monographic research of thematic orientation referred to the urban planning system is proposed. That is, not an urban history—defined by a spatial-territorial approach—but what could be defined as an urban planning history.

This methodological assumption of the construction of an urban planning history responds to the previously expressed will to contribute to a reflection of practical utility on the urbanism of today—and of tomorrow—. In this regard, it is worth mentioning, considering their eloquence to summarize this position, some words of Bertrando BONFANTINI (2007: 15) on the "possibility of a meeting between an urban planner and the history of its own field", which would correspond to:

"[...] the perspective that can be assumed by someone who, in a research that is oriented to contemporary practices, turns to the past to investigate and understand the nature and origin of today's usable and available tools, the reasons for their consolidation instead of others, considering its genealogy and analysing its consistency and density".

Such is the approach to Spanish urbanism of the last three decades that is intended. Likewise, this author specifically refers to the historiographical implications of this position:

"[...] that have to do with the need to *also* [author's italics] write an 'internal' history of urbanism [...] A technical history that cannot be assigned to the more general 'narratives' of economics, politics and society, according to a mechanism of rigid, univocal determinism, nor, automatically and reductively, to related or close fields with a more solid tradition [...] An internal history that is, above all, history of the

que se plantea en esta investigación entre la planificación—los documentos de los planes— y la construcción de lo urbano—valorando la implementación de lo propuesto en los planes y su materialización— es una comparación entre los respectivos procesos.<sup>19</sup>

Profundizando en la definición del problema histórico que se plantea esta investigación (ARÓSTEGUI, 1995: 320-3), hay que señalar que, refiriéndose a lo urbano—entendido como globalidad— y dentro de un territorio y un lapso temporal—que ya se han especificado—, se asume una aproximación de índole sistémica. Así, se plantea una investigación monográfica de orientación temática referida al sistema urbanístico, es decir, no tanto una historia urbana—definida por una aproximación espacial-territorial—, sino lo que cabría definir como una historia urbanística.

Esta asunción metodológica de construcción de una historiografía urbanística responde a la voluntad expresada anteriormente de contribución a una reflexión de utilidad práctica sobre el urbanismo de hoy—y de mañana—. A este respecto, conviene citar, por la elocuencia con la que resumen esta posición, unas palabras de Bertrando BONFANTINI (2007: 15) sobre la "posibilidad de encuentro entre un urbanista y la historia de la propia disciplina", que se correspondería con:

"[...] la perspectiva que puede asumir quien, en una investigación orientada a las prácticas contemporáneas, recurra a la mirada al pasado para indagar y comprender la naturaleza y la procedencia de los instrumentos hoy utilizables y disponibles, las razones de su consolidación antes que la de otros, considerando su genealogía y analizando su consistencia y espesor".

Tal es la aproximación que se pretende al urbanismo español de las tres últimas décadas. Asimismo, este autor alude específicamente a las implicaciones historiográficas de este posicionamiento:

"[...] que tienen que ver con la necesidad de escribir *también* [cursiva del autor] una historia 'interna' del urbanismo [...] Una historia disciplinar que no puede ser cubierta por las más generales 'narraciones' de economía, política y sociedad, según un mecanismo de rígido, unívoco determinismo, ni, de forma automática y reductiva, por la de disciplinas afines o cercanas de más sólida tradición [...] Una historia interna que sea, sobre todo, historia de la proyectación, de los instrumentos y de las técnicas urbanísticas".

Tal es, pues, el ejercicio historiográfico que se pretende en esta tesis doctoral, lo que requiere a su vez una última precisión de alcance metodológico a la que ya se hizo referencia en el primer apartado: la relevancia en él de la componente espacial. A su necesidad se refiere Alfonso ÁLVAREZ MORA (1996: 30-1) al señalar que "la historia, cuando ésta trata de analizar un fenómeno tan complejo como es la ciudad, debe concebirse como un ejercicio

<sup>19</sup> Merece la pena hacer referencia a las "dificultades ontológicas" del método historiográfico que señala este autor (305-6): temporalidad—relevancia del "comportamiento temporal-secuencial"—, historicidad—"trascender una mera historia de 'acontecimientos'"—, singularidad—"la unicidad y singularidad de todo el devenir de la historia"— y generalidad—"lo histórico es inespecífico"—.

científico en el que la componente espacial debe tener un lugar preponderante”, a lo que añade otras dos exigencias:

“[...] la introducción en el análisis, en su calidad de componentes metodológicos de investigación, de los mecanismos que intervienen en la construcción física de la ciudad, es decir, aquellos que nos proporciona la disciplina urbanística [y] un conocimiento del plano de la ciudad que nos haga reflexionar acerca del tipo de sociedad (tipo de ‘modo de producción’) que lo ha producido. Analizando el plano de la ciudad (la organización espacial, su estructura morfológica) nos aproximamos al conocimiento de la sociedad que lo ha generado”.

Respecto a esto último, Juan Luis de las RIVAS SANZ (1992: 167) subraya que:

“[...] el plano tiene además en sí un contenido propositivo en cuanto que es el medio en el que se desenvuelve el proyecto. Su doble condición —esto es así, esto podría ser así— a la vez descriptiva y representativa se estabiliza en su referencia al lugar considerado”.

En este sentido, la confrontación entre la ciudad construida y el modelo urbano se plantea como confrontación, en un mismo lugar, entre lo que se puede definir como el plano —de la ciudad, la realidad— y el plan —urbanístico, la anticipación de un futuro indeterminado—. Una confrontación entre realidad y deseo que se observa pues, esencialmente, desde la variable espacial.<sup>20</sup>

En tercer y último lugar, se requiere hacer una referencia a la construcción del discurso de la investigación, es decir, a la definición de la estructura de la tesis doctoral. Esta deriva directamente de la necesidad de confirmar la hipótesis que la sustenta —el interés y relevancia del caso de Valladolid para comprender el urbanismo español de las últimas tres décadas— y del enfoque metodológico comparativo: la dicotomía entre modelo urbano y ciudad construida se afronta en distintos planos espaciales, a su vez confrontados entre sí.

De este modo, la tesis doctoral se divide en dos grandes partes, dotadas de cierta autonomía, pero cuya lectura solo tiene sentido, tal y como se acaba de decir —aunque conviene insistir en ello—, desde la confrontación mutua: la primera determina los principales fenómenos, en cuya realidad se profundiza en la segunda, requiriéndose en último término la verificación de su mutua coherencia, lo que permite a su vez verificar la hipótesis antes señalada. En su articulación, cada una de estas dos partes asume una perspectiva propia: mientras que en la segunda se prima lo cronológico —la secuencia—, en la primera se plantea una triple y sucesiva aproximación espacial-territorial.

En concreto, la primera parte incluye tres capítulos, siendo el primero el que se refiere a los sistemas urbano y urbanístico en España, es decir, al análisis respectivo de los principales fenómenos urbanos y de la regulación normativa y tendencias urbanísticas en el periodo. A continuación, el segundo capítulo se plantea como verificación del anterior, a través del contraste de esos mismos

project, of the tools and of the urban planning techniques”.

Thus, such is the historiographic exercise that is sought in this PhD thesis, which also requires a final methodological precision that was previously mentioned in this first section: the relevance of the spatial component in it. Alfonso ÁLVAREZ MORA (1996: 30-1) refers to its need when he points out that “history, when it tries to analyse a phenomenon that is as complex as the city, must be conceived as a scientific exercise in which the spatial component must have a preponderant place”, while adding two requirements:

“[...] the introduction into the analysis, as methodological components of the research, of the mechanisms that intervene in the physical construction of the city, that is, those provided by the urban discipline [and] a knowledge of the city plan that makes us reflect on the type of society (type of ‘mode of production’) that has produced it. Analysing the city plan (the spatial organization, its morphological structure), we approach to the knowledge of the society that has generated it”.

Regarding the latter, Juan Luis de las RIVAS SANZ (1992: 167) emphasizes that:

“[...] the plan also has a proactive content since it is the means where the project takes place. Its double condition —this is so, this could be so—, both descriptive and representative, stabilises in its reference to the considered place”.

In this sense, the comparison between the built city and the urban model is considered as a comparison, in the same place, between what can be defined as the plan of the city —reality— and the urban plan —anticipation of an indeterminate future—. A comparison between reality and desire that is observed, essentially, by means of the spatial variable.

Third and last, it is necessary to refer to the construction of the discourse in the research, that is, to the definition of the structure of this PhD thesis. This responds directly to the need to confirm the hypothesis that support it —the interest and relevance of the case of Valladolid to understand the Spanish urbanism of the last three decades— and to the comparative methodological approach: the dichotomy between urban model and built city is analysed in different spatial levels that are also compared to each other.

In this regard, this PhD thesis is divided into two large parts that

<sup>20</sup> Para una discusión complementaria sobre estas cuestiones, y sobre la utilidad del estudio del planeamiento en el diagnóstico urbanístico-histórico, cabe remitirse a FERNÁNDEZ-MAROTO (2018b).



characterise by certain autonomy, but whose reading only makes sense, as has just been said — although it is worth insisting—, through mutual confrontation: the first part defines the main phenomena that the second part analyses in depth, which also requires the verification of their mutual coherence, and it finally allows to verify the aforementioned hypothesis. In their articulation, each of these two parts assumes its own perspective: while the chronological approach —the sequence— is prioritized in the second part, the first one proposes a triple and successive spatial-territorial approach.

In particular, the first part includes three chapters. The first one refers to the urban and urban planning systems in Spain, that is, to the analysis of the main urban phenomena and the normative regulation and urban trends in the period. Next, the second chapter is considered as a verification of the previous one, through the contrast of those same processes on a different, but equivalent spatial context. The case of Italy —more specifically a part of the north of the country— has been chosen to carry out a parallel analysis with those same objects. Finally, the third chapter represents an intermediate step between the general scope —the Spanish urban and urban planning systems— and the specific one —its detailed analysis in Valladolid—.

Regarding the latter, the medium-sized cities of inland Spain were intuitively defined as a framework where the protagonist role of Valladolid converges with the detection —at the end, with great clarity— of the phenomena that are described in the first chapter. A more detailed description of the territorial and urban planning context where Valladolid is located, corresponding to Castilla y León, is following provided. Thus, the first part defines a spatial sequence that approaches progressively towards the case of study, which is the object of the second part. Here, the discourse assumes a chronological expression, articulated in three chapters that correspond to the three decades that are comprised in the analysed period.

Finally, it should be noted that this structure of the PhD thesis has also a direct relationship with the sources that are used in each part and chapter. Starting with the sources that refer to the processes of urban transformation and growth, quantitative variables have been mainly used to describe them. They have been, obtained from official statistical sources. The *Atlas Estadístico de las Áreas*

procesos en un plano espacial distinto, pero equivalente. Se ha escogido para ello el caso de Italia —concretado en una parte del norte del país—, sobre el que se ha realizado un análisis paralelo, referido a esos mismos objetos.<sup>21</sup> Finalmente, el tercer capítulo se sitúa como paso intermedio entre el plano general —los sistemas urbano y urbanístico españoles— y el particular —su análisis detallado en Valladolid—.

Respecto a esto último, las ciudades medias del interior peninsular se definieron intuitivamente como marco en el que converge el protagonismo de Valladolid con la detección —a la postre con gran claridad— de los fenómenos extraídos en el primer capítulo, aportándose a continuación un análisis más detallado del contexto territorial —urbano y urbanístico— en el que se ubica Valladolid, correspondiente a Castilla y León. La primera parte construye así una secuencia espacial que avanza progresivamente hacia el caso de estudio, objeto de la segunda parte, en la que el discurso pasa a asumir una expresión cronológica, pautada en tres capítulos correspondientes a las tres décadas que comprende el periodo analizado.<sup>22</sup>

Para terminar, cabe señalar que esta estructura de la tesis doctoral guarda a su vez una relación directa con las fuentes empleadas en cada parte y, en su caso, capítulo. Comenzando por las fuentes referidas a los procesos de transformación y crecimiento urbanos, se ha recurrido básicamente a variables cuantitativas, obtenidas de fuentes estadísticas oficiales. En la primera parte de la tesis doctoral se ha empleado fundamentalmente el *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas en España*, una iniciativa del Ministerio de Fomento —gestionada por el Ministerio de Vivienda entre 2004 y 2010— que surgió como publicación —con sucesivas ediciones—<sup>23</sup> para luego evolucionar hacia una plataforma web que reúne múltiples datos que, en muchos casos, se ofrecen con un nivel de desagregación que llega al municipio, y con actualización anual.<sup>24</sup>

<sup>21</sup> En dicho capítulo se profundizará en la pertinencia de esta elección. Hay que señalar, además, que este capítulo se ha desarrollado gracias a una estancia de tres meses de duración realizada en el verano de 2018 en el *Dipartimento di Architettura e Studi Urbani* —DASTU— del *Politecnico di Milano*, tutorada por el profesor Giuseppe Bertrando Bonfantini y financiada por la Universidad de Valladolid a través de los programas *Movilidad Doctorandos 2018* —del Servicio de apoyo a la Investigación, destinado a la realización de estancias breves en el desarrollo de tesis doctorales— y *Erasmus+ Prácticas* —del Servicio de Relaciones Internacionales—.

<sup>22</sup> En relación con la construcción del discurso, es necesario hacer referencia al papel desempeñado por las notas a pie de página. Estas tienen un peso notable en su desarrollo, ya que se ha querido facilitar la fluidez de la lectura de un documento extenso dotando de autonomía a ciertas profundizaciones, en las que se complementan argumentos, se establecen puntos de conexión entre partes distintas de la investigación o se aportan o desarrollan referencias. En definitiva, se propone un discurso en dos niveles que pretende dar satisfacción a distintos perfiles de lector —cada vez más diversos—, posibilitando en todo caso, a quien así lo desee, una lectura más exigente en tiempo, pero más completa y rica en contenidos —que las notas a pie de página ofrecen—.

<sup>23</sup> Ver nota 10 en este capítulo.

<sup>24</sup> El Atlas ha adquirido actualmente un doble formato, como portal web —“Atlas Digital de las Áreas Urbanas”, disponible en: <http://atlasau.fomento.gob.es>— y como publicación electrónica (DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y

Complementariamente, también se ha recurrido al Instituto Nacional de Estadística —INE— para la obtención de algunos datos específicos —de índole económica—, mientras que, en el caso del capítulo II —dedicado a Italia—, los datos se han obtenido del *Istituto Nazionale di Statistica* —ISTAT—. <sup>25</sup> Asimismo, para la representación de estos datos se ha empleado cartografía procedente del Instituto Geográfico Nacional. <sup>26</sup> En la segunda parte —la dedicada a Valladolid—, se han empleado datos procedentes de la Dirección General del Catastro —tanto alfanuméricos como espaciales—, <sup>27</sup> así como estadísticas del Ayuntamiento de Valladolid referidas tanto a la población —padrón municipal— como a la actividad constructiva —licencias de obra, compendiadas en informes por el Área de Urbanismo—. <sup>28</sup>

En lo tocante al estudio del sistema urbanístico, hay que distinguir, por un lado, la legislación y demás textos normativos, que se han consultado directamente a través de los correspondientes boletines

---

SUELO, 2017) —la más reciente a fecha de cierre de este texto—. En la investigación se han empleado datos de población —procedentes de los Censos de Población de 1960, 1970, 1981, 1991, 2001 y 2011—, de vivienda —correspondientes a los Censos de Vivienda de 1991, 2001 y 2011— y de ocupación de suelo —referidos al *Corine Land Cover* de 1987, 2000 y 2006—.

<sup>25</sup> En concreto, en el caso del INE —a través del sistema INEbase: <http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm>— se han consultado datos de la Contabilidad Regional de España de 1981 y 2010 y de la Contabilidad Nacional Trimestral de España, el Índice de Precios de Consumo, la Encuesta de Población Activa y los Tipos de interés legales, del mercado hipotecario y del mercado financiero —para distintos años—. En lo que respecta al ISTAT —<https://www.istat.it/it/>—, se han consultado los datos de población entre los años 1982 y 2012.

<sup>26</sup> Disponible en su sitio web: <http://www.ign.es/web/ign/portal>. En lo tocante al capítulo II, la cartografía procede del ISTAT.

<sup>27</sup> La Dirección General del Catastro —a través de su sede electrónica: <http://www.sedecatastro.gob.es>— ofrece para su consulta y descarga tanto la cartografía vectorial de cada municipio como la información alfanumérica correspondiente, aptas para su tratamiento a través de Sistemas de Información Geográfica. Esta información se actualiza tres veces al año, habiéndose empleado la correspondiente a la actualización del 22 de mayo de 2015, referida tanto a Valladolid como a otros 22 municipios de su entorno. Con ello se ha podido obtener la representación —y los datos— de toda la actividad constructiva en el periodo de estudio, asignando a cada parcela uno o varios usos —residencial, industrial, terciario, etc.— y el año de construcción de su edificación principal.

<sup>28</sup> En el caso del padrón municipal —y más específicamente los movimientos de población—, se ha recurrido a la plataforma web de datos abiertos del Ayuntamiento de Valladolid —<https://www.valladolid.es/es/temas/hacemos/open-data-datos-abiertos>—, mientras que las licencias de obras se han obtenido desde la sección de urbanismo y vivienda del sitio web municipal —<https://www.valladolid.es/es/ciudad/urbanismo-vivienda>—, a través de los Informes de Seguimiento de la Actividad Urbanística —ISAU, que por obligación legal se publican anualmente desde el año 2008—. Para el periodo anterior —mayoritario en esta investigación—, se ha recurrido a los informes elaborados periódicamente por la geógrafa municipal Úrsula C. Grieder Gröflin, algunos internos —que se han consultado en el Archivo Municipal de Valladolid— y otros convertidos en publicaciones (GRIEDER GRÖFLIN, 1997; 2004; 2008), y que ofrecen los datos de licencias de obra desglosados tanto por usos —residencial, industrial, terciario— como por ámbitos —centro histórico, barrios, unidades de actuación en suelo urbano, planes parciales en suelo urbanizable—. Cabe señalar que para los años 1979 a 1983 se ha tenido que recurrir a la consulta en el buscador del Archivo Municipal de Valladolid, ya que las licencias correspondientes no han sido compendiadas en ningún informe o documento municipal.

*Urbanas en España*, which is an initiative of the Ministry of Public Works —managed by the Ministry of Housing between 2004 and 2010— has been used as main source in the first part. It was first a publication —with successive editions— and then evolve into web platform that gathers multiple data that are commonly offered with a level of disaggregation that reaches the municipality and annually updated.

In addition, the *Instituto Nacional de Estadística* —INE— also has provided with some specific data —of an economic nature—. Regarding the second chapter —focused on Italy—, data come from the *Istituto Nazionale di Statistica* —ISTAT—. Likewise, cartography from the *Instituto Geográfico Nacional* has been used to represent these data. In the second part —corresponding to the case of Valladolid—, data from the *Dirección General del Catastro* —both alphanumeric and spatial— have been exploited, as well as statistics from the Municipality of Valladolid that refer both to the population —municipal census— and also to building activity —construction licenses, compiled by the Area of Urbanism—.

Regarding the study of the urban planning system, it is necessary to distinguish the legislation and other normative texts, which have been consulted directly through the corresponding official bulletins, and the documents of the plans. Regarding the latter, the analysis of quantitative variables and, above all, of bibliographic sources has been used in the first part, while in the second one —devoted to Valladolid— the study is largely based on the analysis of the original documents of plans, which have been obtained in the *Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente* —PLAU, managed by the Regional Government of Castilla y León—, in the Municipal Archive of Valladolid —AMVA, managed by the City Council— and in the Archive of the *Instituto Universitario de Urbanística* of the University of Valladolid —AIUU—. It should be noted that the search and recognition of these original documents —reports and plans— and the analysis of the arguments and the proposals that are presented in them has been one of the fundamental bases of this research.

Finally, it should be noted that much of the sources' processing work has resulted in the annexes to the research, which are presented as a collection of data that support certain parts of the research not in specific sections, but throughout its development. Thus, they have

been separately compiled, in order to facilitate its consultation while reading the document, without affecting or conditioning its necessary fluidity. Likewise, the inclusion of indexes aims to facilitate the consultation of both the bibliographic sources and also the legal and normative texts and, in the case of Valladolid, the general and partial planning tools. They have been summarized in lists that are useful as compendiums.

oficiales,<sup>29</sup> y, por otro lado, los documentos de planeamiento. Respecto a estos últimos, en la primera parte se ha recurrido al análisis de variables cuantitativas y, sobre todo, a fuentes bibliográficas,<sup>30</sup> mientras que en la segunda parte —la dedicada a Valladolid—, el estudio se sustenta en buena medida en el análisis de los documentos originales de planeamiento, que se han obtenido en el Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente —PLAU, gestionado por la Junta de Castilla y León—, en el Archivo Municipal de Valladolid —AMVA, dependiente del Ayuntamiento— y en el Archivo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid —AIUU—. <sup>31</sup> Hay que destacar que la búsqueda y reconocimiento de estos documentos

<sup>29</sup> Se ha recurrido fundamentalmente a los sitios web del Boletín Oficial del Estado —BOE, <https://www.boe.es/>— y del Boletín Oficial de Castilla y León —BOCyL, <http://bocyl.jcyl.es/>—, mientras que en el caso de Italia se ha consultado la *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana* —<http://www.gazzettaufficiale.it/>—, el *Bollettino Ufficiale Regione Lombardia* —BURL, <http://www.bollettino.regione.lombardia.it/>— y el *Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna* —BURERT, <https://bur.regione.emilia-romagna.it/>—. Para la consulta articulada de la normativa autonómica española se ha recurrido a los códigos electrónicos disponibles en el sitio web del BOE —<https://www.boe.es/legislacion/codigos/>—, una útil tarea de compendio coordinada por Ángel María Marinero Peral. Por último, en el caso concreto de Castilla y León se han consultado los listados de legislación y normativa —tanto en vigor como derogada— disponibles en el apartado de Urbanismo y Ordenación del Territorio dentro del portal de vivienda de la Junta de Castilla y León —<http://www.vivienda.jcyl.es/>—.

<sup>30</sup> Se han empleado datos sobre planeamiento municipal —clasificación de suelo— facilitados por el Ministerio de Fomento a través del Sistema de Información Urbanística —SIU— y obtenidos desde el ya citado “Atlas Digital de las Áreas Urbanas Españolas”. En lo tocante al capítulo II, sí se han consultado directamente algunos documentos de planeamiento, obtenidos a través de los sitios web de los municipios correspondientes: Milán —[http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/territorio/Pianificazione\\_Urbanistica\\_Generale/](http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/territorio/Pianificazione_Urbanistica_Generale/)—, Bolonia —<http://dru.iperbole.bologna.it/>—, etc.

<sup>31</sup> PLAU consiste en una plataforma web —[http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default\\_plau.do](http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default_plau.do)— que contiene copias digitalizadas en PDF de una gran cantidad de documentos de aprobación definitiva de diversos instrumentos urbanísticos —ordenación del territorio, planeamiento general, planeamiento parcial y especial, etc.—, tanto en vigor como históricos, y disponibles tanto para su consulta como para descarga, por lo que ha resultado de una enorme utilidad para la investigación. Complementariamente, en el caso de los documentos de planeamiento sin copia disponible en PLAU —normalmente los documentos más antiguos, de principios de los años ochenta—, se ha recurrido al AMVA, donde se han consultado los documentos originales en papel. Asimismo, se ha recurrido al AMVA para la consulta de documentos correspondientes a fases iniciales —trabajos previos, avance de planeamiento— o intermedias —documentos de aprobación inicial y provisional, y alegaciones— de la elaboración del planeamiento, sobre todo de los tres planes generales de la ciudad. Cabe señalar que este archivo también dispone de una plataforma web para la búsqueda de documentos —<https://www.valladolid.es/es/ayuntamiento/archivo-municipal/fondos/acceso-bases-datos/>—, con posibilidad de descarga directa de algunos de ellos, como fotografías. Algunas de estas, junto con otros fondos documentales conservados en la biblioteca del archivo han servido también como fuentes de información. Finalmente, la consulta en el AIUU se ha circunscrito a documentos elaborados en las fases iniciales de trabajos realizados en el propio Instituto —Avance del Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid, Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno— y que, por este carácter, no se hayan depositados en ningún otro archivo. Por otro lado, para el análisis de la tramitación y los procesos de aprobación de los distintos instrumentos urbanísticos de la ciudad también se ha recurrido a los antes citados informes realizados por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Valladolid.

originales —memorias y planos— y el análisis de los argumentos utilizados y de las propuestas planteadas en ellos ha sido una de las bases fundamentales de esta investigación.

En último lugar, conviene señalar que buena parte del trabajo realizado sobre las fuentes se ha plasmado en los anexos a la investigación, planteados a modo de recopilación de datos que, por sustentar determinadas partes del discurso no tanto en momentos concretos, sino a lo largo de su desarrollo —más o menos extendido—, se ha preferido recoger aparte, para facilitar su consulta durante la lectura del documento sin afectar o condicionar su necesaria fluidez.<sup>32</sup> Asimismo, la inclusión de índices pretende facilitar la consulta tanto de las fuentes bibliográficas empleadas como de los textos legales y normativos y, en el caso de Valladolid, de los instrumentos de planeamiento general y parcial, mediante listados que, en sí mismos, son útiles como compendios.

---

<sup>32</sup> En concreto, los anexos incluyen los listados completos de las estadísticas empleadas en la primera parte, que en el documento se han sintetizado en figuras, así como varias tablas específicas sobre el urbanismo en Castilla y León. En lo tocante a Valladolid y su área urbana, los anexos incorporan todos los datos relativos a la población, la actividad constructiva, las licencias y los instrumentos de planeamiento en los distintos municipios durante el periodo de estudio, acompañados de figuras sintéticas útiles como complemento de la lectura de toda la segunda parte del documento.

# PARTE 1

## UNA VISIÓN SINTÉTICA Y COMPARADA DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA RECIENTE EN ESPAÑA. CARACTERIZACIÓN DEL INTERIOR PENINSULAR COMO MARCO DEL ESTUDIO

Resumen / Abstract

### CAPÍTULO I. SÍNTESIS DE LA EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SISTEMA URBANO Y EL MARCO URBANÍSTICO EN ESPAÑA

La configuración del sistema urbano actual: desarrollo económico y urbanización de España entre 1960 y 1980

Las bases del urbanismo contemporáneo español: Ley del Suelo, planes generales y expansión mediante polígonos

#### I.1. El sistema urbano: desequilibrios territoriales y jerarquía de las áreas urbanas

La generalización del fenómeno metropolitano en España

#### I.2. El marco normativo: estabilidad por inercia en un periodo de cambios

La reforma de la Ley del Suelo de 1975: reajuste y reglamentación del marco heredado

La Constitución Española de 1978: reordenación del marco competencial

La reforma de la Ley del Suelo de 1990: un fallido intento de control como antesala de la definitiva asunción competencial por las Comunidades Autónomas

La reforma de la Ley del Suelo de 1998: liberalización del suelo para una urbanización sin cortapisas

La reforma de la Ley del Suelo de 2007: una reacción tardía

#### I.3. El planeamiento urbanístico: una evolución en tres tiempos

La generación de planes de los años ochenta: voluntad reformista volcada en la ciudad existente

Los años noventa: la relegación del urbanismo frente a los grandes proyectos urbanos

El cambio de siglo: un urbanismo dominado por lo inmobiliario

### CAPÍTULO II. A MODO DE CONTRASTE: UNA MIRADA AL NORTE DE ITALIA

El territorio que cambia: de la ciudad difusa al archipiélago metropolitano

#### II.1. El marco normativo: una reforma urbanística siempre pendiente

La Ley urbanística de 1942 como referencia fundacional

La fracasada reforma gradual de los años sesenta y setenta

Nuevos instrumentos urbanísticos para la transformación urbana

El “federalismo urbanístico” como decepcionante intento reformista

#### II.2. Casuística urbanística: apuntes para una taxonomía

De la revisión del PRG al Documento director del proyecto pasante: hacia un nuevo modelo urbanístico en Milán

La alternativa del urbanismo reformista: el PRG de Bolonia

El plan como proyecto de arquitectura: Gregotti Associati y el PRG de Turín

Un plan para la ciudad contemporánea: Secchi-Viganò y el PRG de Brescia

Dos propuestas complementarias: la aproximación morfológica del PRG de Parma y la visión ecológica del PRG de Reggio Emilia

Los límites del plan urbanístico municipal en el comienzo del siglo XXI: exploraciones alternativas en Milán y Bolonia

### **CAPÍTULO III. EL INTERIOR PENINSULAR EN EL CONTEXTO URBANO Y URBANÍSTICO ESPAÑOL: POLARIZACIÓN DEL TERRITORIO Y CIUDADES INTERMEDIAS**

Los subsistemas urbanos del interior peninsular en un contexto de polarización del territorio

Las principales áreas urbanas del interior: su rol como ciudades intermedias

#### **III.1. Castilla y León: lo urbano junto a la ordenación del territorio**

La fundamentación del marco urbanístico propio desde la reflexión sobre la ordenación del territorio

La LUCyL: el principio de sostenibilidad como orientación para un urbanismo adaptado a las condiciones de Castilla y León

Las directrices de ordenación del territorio: un programa superado por las lógicas inmobiliarias del urbanismo municipal

#### **III.2. Valladolid: el interés de su perfil urbano y urbanístico**

## RESUMEN

La primera parte de este documento establece el contexto en el que el estudio desarrollado en la segunda parte se inserta y adquiere sentido y relevancia. En concreto, se comienza por una visión sintética de la evolución reciente de los sistemas urbano y urbanístico en España. A continuación, se establece un contraste con lo ocurrido en ese mismo periodo en el norte de Italia. Finalmente, se analizan los subsistemas urbanos del interior peninsular como marco específico del caso de Valladolid, con una atención particular a Castilla y León y su marco urbanístico propio.

El primer capítulo establece en primer lugar los antecedentes del periodo objeto de estudio. Se analizan los intensos procesos de urbanización que tuvieron lugar durante los años sesenta y setenta, así como la conformación del marco urbanístico contemporáneo, simbolizado por la Ley del Suelo de 1956, que tuvo una contradictoria aplicación. Partiendo de estos antecedentes, el primer apartado se dedica al análisis del sistema urbano español en su evolución desde principios de los años ochenta hasta la actualidad. Para ello se han estudiado variables como la evolución de la población, la construcción de viviendas y el consumo de suelo, tanto a escala territorial como urbano. De ello se deduce la consolidación de los desequilibrios territoriales heredados del periodo anterior, es decir, la concentración de la población y la actividad económica en Madrid y las regiones costeras —sobre todo las mediterráneas—, mientras el interior de la península sufre un claro proceso de envejecimiento y pérdida de población. El segundo apartado afronta el análisis de los cambios experimentados por el marco normativo del urbanismo en este mismo periodo. Destacan la sucesión de reformas experimentadas por la legislación estatal —1975, 1990, 1998, 2007— y el proceso de transferencia, asunción y desarrollo de las competencias en urbanismo por parte de las Comunidades Autónomas. Sin embargo, las bases fundamentales del urbanismo español se han mantenido inalteradas. Finalmente, el tercer apartado también se dedica al marco urbanístico, pero en su vertiente disciplinar, es decir, atendiendo a las tendencias que se pueden observar en el planeamiento urbanístico, que ha atravesado tres etapas bastante claras. En los años ochenta, el urbanismo destacó por su compromiso reformista, y por su atención a la forma y las necesidades de los tejidos existentes. En los noventa, se fue extendiendo una nueva aproximación estratégica a lo urbano, que se combinó con la emergencia de los grandes proyectos urbanos, a partir de casos como Barcelona o Bilbao. Desde entonces, el urbanismo se fue inclinando cada vez hacia la primacía de lo inmobiliario, hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria.

El segundo capítulo pretende servir como contraste de los procesos descritos en el primer capítulo. Para ello, se ha analizado lo ocurrido en este mismo periodo en otro contexto territorial diferente, en concreto una parte del norte de Italia, caracterizado por un proceso de metropolización del territorio ya muy

consolidado y extenso. El primer apartado de este capítulo analiza la evolución del marco normativo, partiendo de su conformación a partir de la ley urbanística de 1942 y estudiando las posteriores reformas, marcadas por el paso de los procesos de extensión a los de transformación, y por el traspaso de las competencias en urbanismo a las regiones —con numerosos paralelismos con el caso español—. A continuación, se propone el análisis de una serie de planes municipales en los que se reflejan los cambios y las reflexiones del urbanismo italiano en este periodo. Tras un estudio del caso de Milán y Bolonia en los años ochenta —cuando se situaron como alternativas antagónicas—, se analizan las aproximaciones propias de estudios como los encabezados por Gregotti o Secchi, a través de ejemplos como Turín o Brescia. Finalmente, se vuelve a Milán y Bolonia en el cambio de siglo para observar sus distintas propuestas de planeamiento municipal.

El tercer capítulo sirve para establecer el marco más propio del caso de Valladolid, que corresponde a los subsistemas urbanos del interior peninsular. Las dos submesetas y los valles del Ebro y del Guadalquivir se caracterizan por su menor dinamismo en comparación con Madrid y las regiones costeras, pero no se trata de ámbitos homogéneos, sino que presentan características distintivas. En concreto, la submeseta norte y el valle del Ebro destacan por una fuerte polarización del territorio entre las áreas urbanas y las zonas rurales, que al combinarse con la estructura municipal histórica ha dado lugar a claros fenómenos de metropolización y expansión urbana, tan característicos de este periodo. El estudio más detallado del primero de estos dos ámbitos, que se corresponde prácticamente con la Comunidad Autónoma de Castilla y León, permite observar el despliegue de un marco urbanístico propio que se ha adaptado tanto a los cambios a nivel nacional como a las necesidades propias de la región, así como las contradicciones en el desarrollo de los principales instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio en la región. Finalmente, el último y breve apartado de este capítulo sirve de enlace con la segunda parte, al constatar la ejemplaridad de Valladolid a la hora de acercarse a la evolución más reciente del urbanismo español.



## ABSTRACT

The first part of this document establishes the context where the study that is developed in the second part fits and acquires meaning and relevance. More specifically, it begins with a synthetic vision of the recent evolution of urban and urban planning systems in Spain. Next, a contrast is established with what happened in that same period in northern Italy. Finally, the urban subsystems of inland Spain are analysed as a specific framework for the case of Valladolid, with particular attention to Castilla y León and its own urban planning framework.

The first chapter first establishes the antecedents of the studied period. The intense processes of urbanization that took place during the sixties and seventies are analysed, as well as the conformation of the contemporary urban planning framework, symbolized by the Land Law of 1956, which had a contradictory application. Based on this background, the first section is dedicated to the analysis of the Spanish urban system in its evolution from the early eighties to the present. In this regard, variables such as the evolution of the population, the housing production and the consumption of land, both at a territorial and urban scale, have been studied. It results in the consolidation of the territorial imbalances that were inherited from the previous period, that is, the concentration of population and economic activity in Madrid and the coastal regions—especially the Mediterranean ones—, while inland Spain suffers a clear process of aging and population loss. The second section deals with the analysis of the changes that the regulatory framework of urban planning has experienced in this same period. The succession of reforms in the national legislation—1975, 1990, 1998, 2007— must be noted, as well as the process of transfer, assumption and deployment of competences in urban planning by the *Comunidades Autónomas*. However, the fundamental bases of Spanish urbanism have remained unchanged. Finally, the third section is also dedicated to the urban planning framework, but in its technical aspect, that is, considering the trends that can be observed in urban planning, which has gone through three quite clear stages. In the eighties, urbanism characterised for its reformist commitment, and for its attention to the form and needs of existing urban fabrics. In the nineties, a new strategic approach to urban issues extended, which combined with the emergence of large urban projects, as in cases such as Barcelona or Bilbao. Since then, urbanism has been increasingly inclined towards the primacy of real estate rationale, until the bursting of the housing bubble.

The second chapter aimed to serve as a contrast to the processes that had been described in the first chapter. That required to analyse what happened in this same period in a different territorial context, specifically a part of northern Italy, which has characterized by a process of metropolization of the territory that is already well established and extensive. The first section of this chapter analyses the evolution of the regulatory framework, starting from

its conformation through the urban law of 1942 and studying the subsequent reforms, which were conditioned by the transition from the extension processes to those of transformation, and by the transfer of the competences in urbanism to the regions—in a parallel process with the Spanish case—. Next, the analysis of a series of municipal plans that express the changes and reflections of Italian urban planning in this period is proposed. After a study of the cases of Milan and Bologna in the eighties, when they emerged as antagonistic alternatives, the approaches of planning offices such as those of Gregotti or Secchi are analysed, through examples such as Turin or Brescia. Finally, Milan and Bologna are again analysed in the beginning of the 21<sup>st</sup> century, regarding their different proposals for municipal planning.

The third chapter serves to establish the most appropriate framework for the case of Valladolid, which corresponds to the urban subsystems of inland Spain. The two sub-plateaus and the valleys of the Ebro and the Guadalquivir are characterized by their minor dynamism compared to Madrid and the coastal regions, although they are not homogeneous areas, but they have distinctive characteristics. In particular, the northern sub-plateau and the Ebro valley characterize by a strong polarization of the territory between urban areas and rural zones. That has combined with the historic municipal structure and has led to clear phenomena of metropolization and urban expansion, which are so characteristic of this period. The more detailed study of the first of these two subsystems, which corresponds practically to the *Comunidad Autónoma* of Castilla y León, allows to observe the deployment of an own urban framework that has adapted both to changes at the national level and to the needs of the region. It also expresses the contradictions in the development of the main urban and regional planning tools. Finally, the last and brief section of this chapter serves as a link to the second part, as it confirms and summarizes the exemplary condition of the case of Valladolid regarding the most recent evolution of Spanish urban planning.

# CAPÍTULO I

## SÍNTESIS DE LA EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SISTEMA URBANO Y EL MARCO URBANÍSTICO EN ESPAÑA

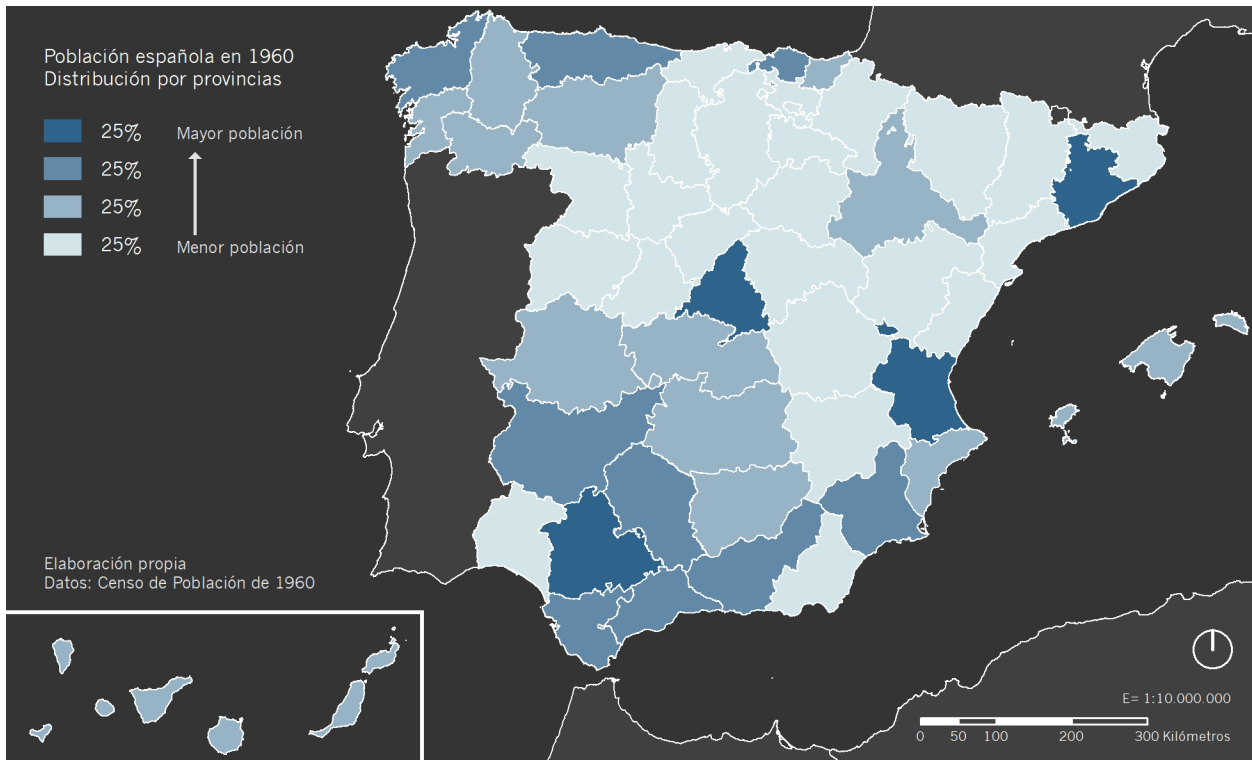
Este capítulo tiene como objetivo definir el contexto urbano y urbanístico español en el que se inserta el caso de Valladolid, objeto de la segunda parte del documento, en el periodo analizado. Dado este carácter de contextualización, no se pretende, por excesivo, innecesario y de imposible consecución, un estudio profuso y detallado de esta evolución reciente del sistema urbano y el marco urbanístico en España, sino más bien un análisis sintético orientado a detectar las tendencias principales del periodo.

En consecuencia, se comienza analizando el sistema urbano español, es decir, las principales características de las ciudades españolas como conjunto a partir de sus indicadores más relevantes y de la referencia a sus jerarquías y marcos territoriales correspondientes. En segundo lugar, se aborda el marco normativo, progresivamente construido a partir de las sucesivas reformas legales que han ido definiendo el complejo —y a veces confuso— régimen regulatorio del urbanismo en España. Finalmente, se afronta la evolución del planeamiento urbanístico en lo tocante a su orientación y principales líneas programáticas.

No obstante, ello requiere un —breve— comentario inicial de los antecedentes, es decir, de estos mismos aspectos referidos al ciclo urbano precedente, que se puede identificar con el periodo comprendido entre finales de los años cincuenta y finales de los años setenta. Durante esos aproximadamente veinte años —el periodo del “desarrollismo”— se produjo la conversión de España en un país urbano, al tiempo que se establecieron los principales rasgos del urbanismo contemporáneo en nuestro país, tanto desde el punto de vista legal —norma— como disciplinar —práctica—.

### **La configuración del sistema urbano actual: desarrollo económico y urbanización de España entre 1960 y 1980**

A finales de los años cincuenta, una cierta concentración de la población española en determinadas zonas se combinaba con la distribución de dichas zonas de una manera que, sin ser homogénea, sí guardaba un cierto equilibrio geográfico. Aunque la mitad de la población del país se concentraba en las trece provincias más pobladas, estas se ubicaban tanto en la costa norte —La Coruña, Asturias y Vizcaya— como en la este —Barcelona, Valencia y Murcia— y la sur —Cádiz, Málaga y Granada—, así como en el interior del país —Sevilla, Córdoba y Badajoz, además

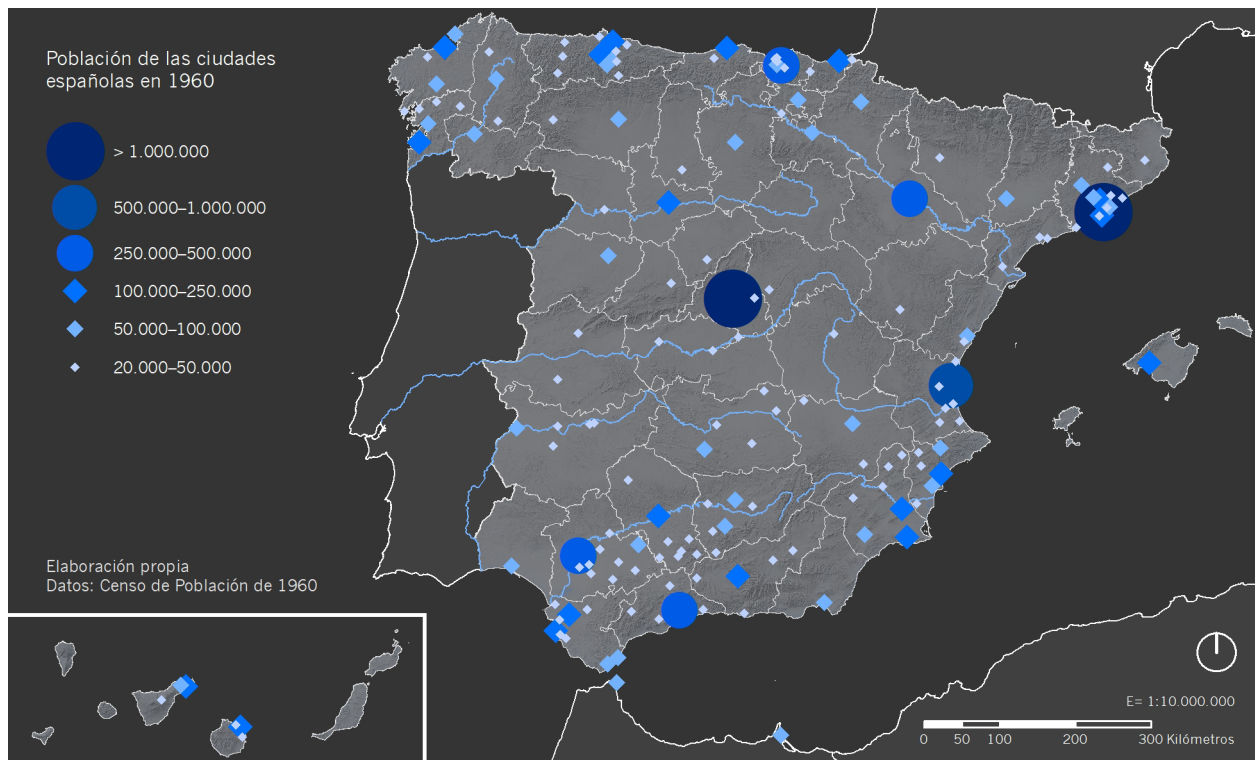


**Figura I.1.** Población española en 1960. Distribución por provincias.

de Madrid—. En el escalón siguiente se situaban además otras muchas provincias interiores —Orense, León, Zaragoza, Cáceres, Toledo, Ciudad Real y Jaén—, que junto con otras cuatro provincias costeras —Guipúzcoa, Pontevedra, Lugo y Alicante— y los dos archipiélagos —Baleares y Canarias— sumaban otra cuarta parte de la población total, correspondiendo el cuarto restante a otras 23 provincias, casi todas ubicadas en el interior (Figura I.1).

En el marco de esta distribución territorial hay que subrayar el peso poblacional que, de forma general, seguía manteniendo el medio rural en aquel momento, ya que más de la mitad de la población española vivía entonces en municipios con menos de 20.000 habitantes,<sup>1</sup> correspondiendo el resto a los 169 municipios que

<sup>1</sup> Delimitar la frontera entre lo urbano y lo rural es un problema metodológico de complicada resolución. Un repaso a los numerosos estudios que desde hace décadas se vienen dedicando al respecto, como el que realizan por ejemplo SANCHO COMÍNS y REINOSO MORENO (2012), ofrece un panorama muy diverso de criterios —número de habitantes, densidad de población, actividad económica, etc.— aplicados sobre ámbitos diferentes y en distintas combinaciones, e interpretados a partir de umbrales también cambiantes. Por ejemplo, el INE —una referencia recurrente en el contexto español— considera “zona urbana” al “conjunto de entidades singulares de población con 10.001 o más habitantes”. En este caso, bien entendido que no es objeto de esta investigación contribuir a esta discusión, se ha tomado como referencia un único indicador y ámbito —la población total por municipios— y se ha fijado el umbral —de forma más restrictiva— en los 20.000 habitantes, considerando que esta cifra marca una condición urbana indubitada. Se ha seguido a este respecto el criterio del “Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas en España” —al que se volverá más adelante—, que afirma que la antes citada clasificación estadística española tradicional “enmascara muchas situaciones que no son propiamente urbanas”. Así, una vez delimitadas las que denomina Grandes Áreas Urbanas, el Atlas también clasifica automáticamente como urbanos todos los municipios con más de 20.000 habitantes, y además considera los que se sitúan entre los 5.000 y los 20.000 habitantes, pero en este caso los somete hasta a cuatro filtros para verificar tal condición —que descalifican a una amplia mayoría—. Por ejemplo, uno de ellos tiene que ver con el carácter polinuclear de



**Figura I.2.** Población de las ciudades españolas en 1960.

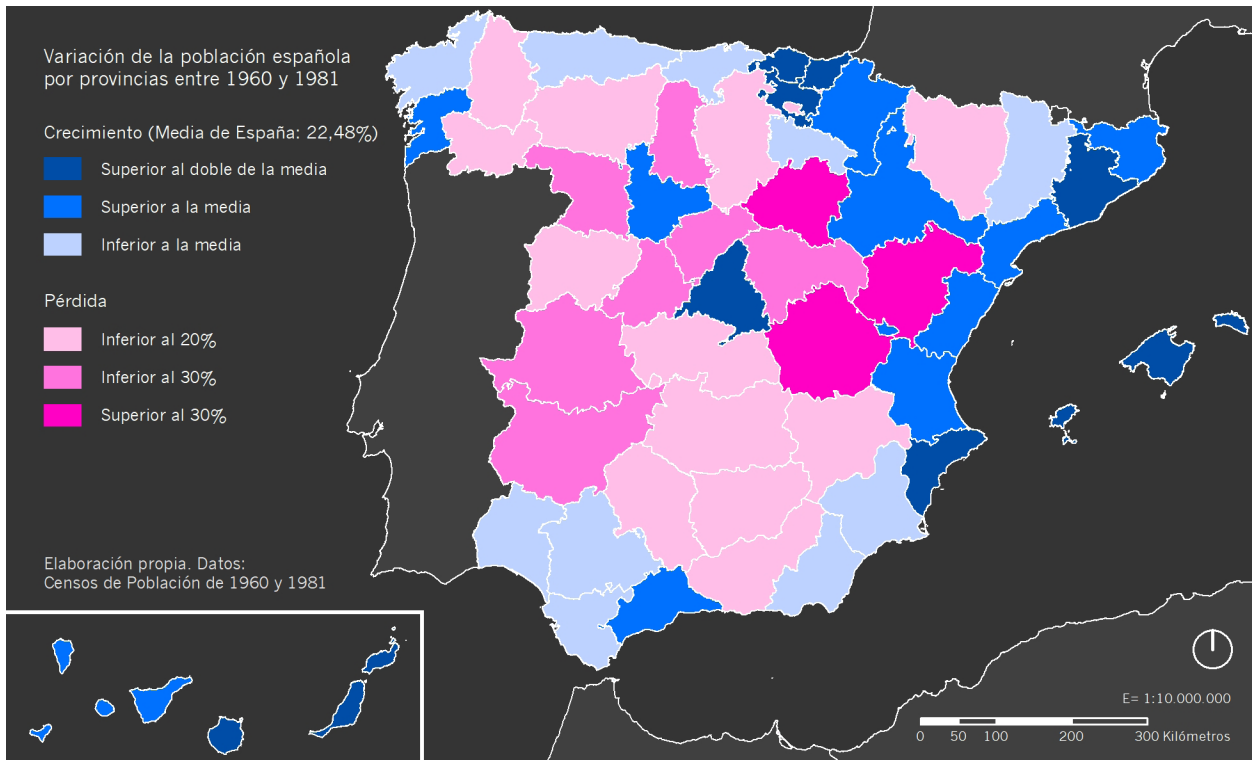
superaban dicha cifra.<sup>2</sup> Respecto a estos últimos, el desequilibrio territorial era mayor, ya que destaca la debilidad urbana de buena parte interior peninsular: en el amplio territorio representado por las dos submesetas —norte y sur— y el valle del Ebro solamente doce ciudades —cuatro, tres y cinco respectivamente— superaban los 50.000 habitantes —Madrid aparte—.

Esta consideración de debilidad urbana se podía hacer de hecho extensiva al conjunto del país, ya que solamente siete ciudades rebasaban los 250.000 habitantes, encabezadas por Madrid y Barcelona —que superaban ligeramente los 2 millones y el millón y medio de habitantes, respectivamente— y seguidas por Valencia y Sevilla —en el entorno del medio millón— y después por Zaragoza, Málaga y Bilbao —con alrededor de 300.000 habitantes cada una—. Las áreas urbanas intermunicipales de cierta entidad sólo se habían consolidado en torno a Barcelona —elevando la población hasta casi 2 millones de habitantes— y Bilbao —con alrededor de medio millón de habitantes en total— (Figura I.2).<sup>3</sup>

los municipios en ciertas zonas del país —como Galicia o Asturias—, en los que la población se haya dispersa en muchos núcleos —casi todos de pequeña entidad— que, conjuntamente, pueden alcanzar cifras notables de población, pero cuya condición rural no parece discutible —y lo es menos en el contexto de la España de 1960—. Por otro lado, cabe añadir que este umbral de 20.000 habitantes ha sido también asumido por otros muchos autores a la hora de analizar el fenómeno urbano, como, por ejemplo, Fernando de TERÁN (1999: 354).

<sup>2</sup> En concreto, 17.062.478 personas vivían en municipios con menos de 20.000 habitantes, lo que representaba más del 55% de una población total de 30.764.146, según el Censo de Población de 1960, al que se refieren también los datos de población tanto provinciales —que se acaban de comentar— como de las ciudades —que lo serán seguidamente—.

<sup>3</sup> El área urbana de Barcelona estaba encabezada por la propia capital junto con L'Hospitalet de Llobregat y Badalona —que superaban y rozaban los 100.000 habitantes, respectivamente—, seguidos por Santa Coloma de Gramenet y Cornellà



**Figura I.3.** Variación de la población española por provincias entre 1960 y 1981.

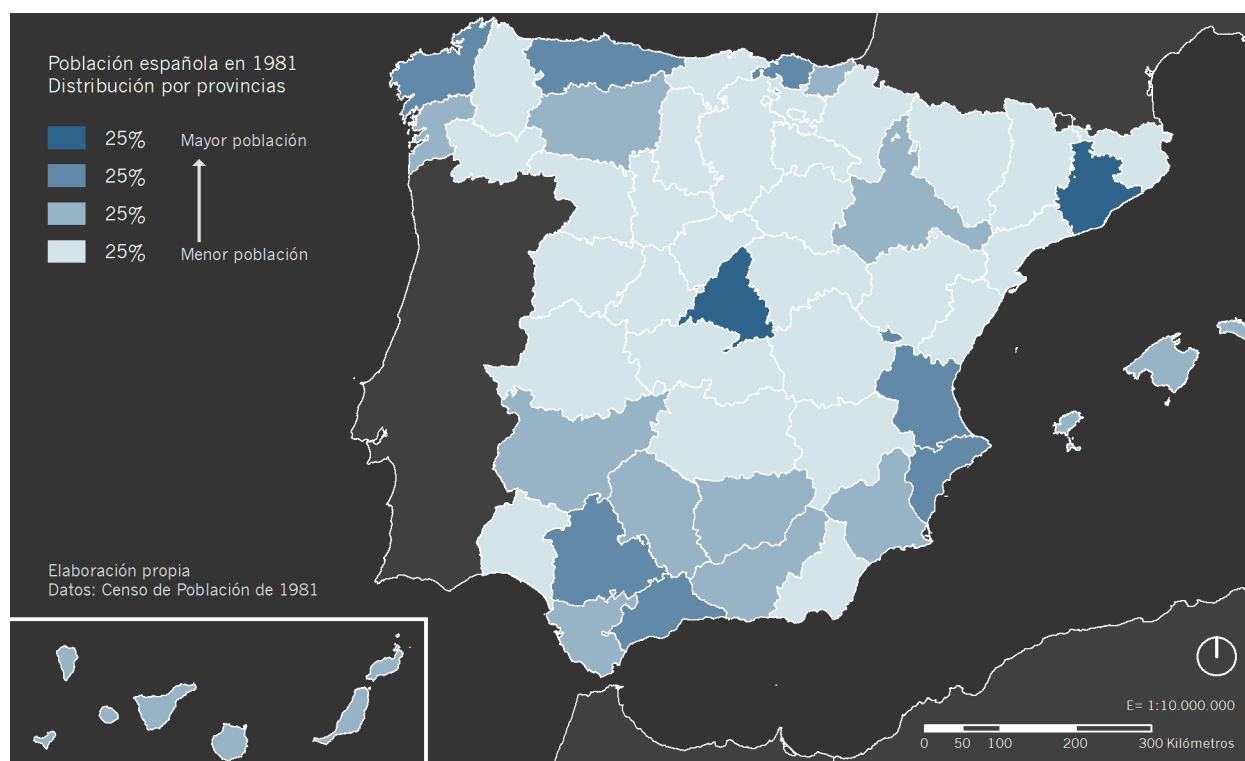
Partiendo de esta situación, su evolución a lo largo de las dos décadas siguientes —en un contexto de crecimiento económico acelerado—<sup>4</sup> vino marcada por el fuerte aumento de la población —más de un 22% en ese periodo, gracias a la elevada natalidad—<sup>5</sup> y por los importantes movimientos migratorios que se produjeron dentro de España, con medias del orden de 400.000 personas al año (RODRÍGUEZ OSUNA, 1978: 111).

Desde el punto de vista de la distribución de la población, ello se tradujo en una notable acentuación de los desequilibrios preexistentes. Casi todo el interior peninsular sufrió un intenso proceso emigratorio, de tal forma que a finales de los años setenta nada menos que 22 provincias presentaban pérdidas de población con respecto a veinte años atrás, pérdidas que

de Llobregat —por encima de los 20.000— y por otros ocho municipios con más de 10.000 habitantes. En el caso de Bilbao, el área urbana sigue el recorrido de la ría, incorporando municipios como Barakaldo —con más de 75.000 habitantes— y Santurtzi, Sestao, Basauri, Getxo y Portugalete —que rebasaban los 20.000—. También habría que considerar aquí a Madrid, teniendo en cuenta la anexión de trece municipios a la capital que se produjo pocos años antes —entre 1947 y 1954— y que multiplicó casi por diez la extensión de su término municipal.

<sup>4</sup> En la segunda mitad de los años cincuenta se produjo el abandono de la política económica autárquica mantenida por el régimen franquista desde el final de la Guerra Civil, en un proceso que culminó con la aprobación del Plan de Estabilización de 1959 —mediante el *Decreto-Ley 10/1959, de 21 de julio, de ordenación económica*— y que resultó en un crecimiento económico acelerado (TAMAMES, 1978: 476-7). Este periodo —habitualmente denominado como el “desarrollismo” o el “milagro económico español”— se prolongó hasta mediados de los años setenta, y colocó a España entre las principales economías a nivel mundial.

<sup>5</sup> Las tasas de natalidad se mantuvieron en el entorno del 20‰ durante los años sesenta y la primera mitad de los setenta, con más de 650.000 nacimientos cada año, según datos sobre el Movimiento Natural de la Población.



**Figura I.4.** Población española en 1981. Distribución por provincias.

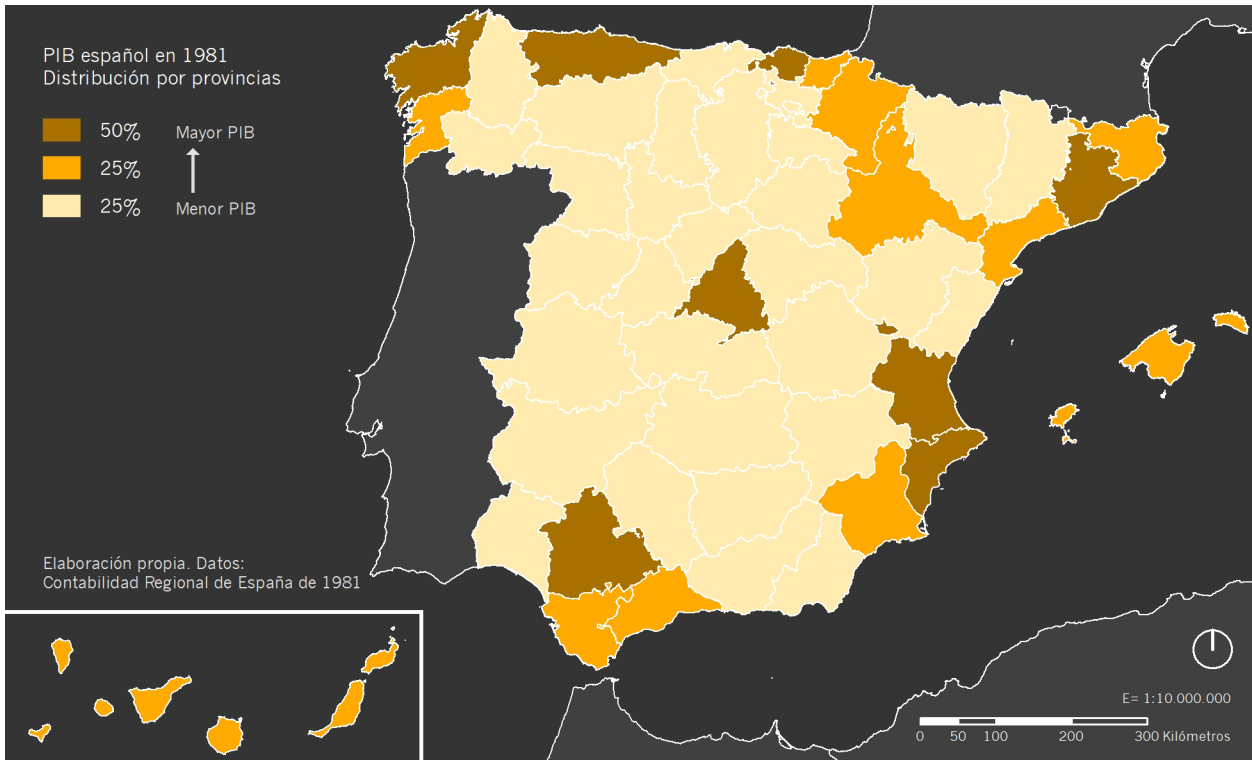
en varios casos fueron superiores al 20 o incluso al 30%.<sup>6</sup> Del otro lado, el crecimiento de la población que se produjo en las restantes provincias fue especialmente intenso en algunas zonas, fundamentalmente costeras e insulares. Hay que destacar que en el interior del país —Madrid aparte— solo creció la población en el valle del Ebro y —precisamente— en la provincia de Valladolid (Figura I.3).<sup>7</sup>

En consecuencia, aumentó claramente la concentración de la población: al inicio de los años ochenta, casi la cuarta parte de la población española vivía en las provincias de Madrid y Barcelona, que junto con las siete siguientes provincias más pobladas —Valencia, Sevilla, Vizcaya, Alicante, Asturias, La Coruña y Málaga, todas en ubicaciones periféricas— representaban prácticamente la mitad de la población total de España. Por su parte, la suma de la población de las 26 provincias interiores —excluidas Madrid y Sevilla— apenas superaba una cuarta parte del total (Figura I.4).

Estas características de desequilibrio territorial se consolidaron como tendencia, y se aprecian, si cabe con mayor claridad, atendiendo a la actividad económica, ya que las veinte provincias más productivas a principios de los ochenta —que aportaban las tres cuartas partes del PIB español— se distribuyen según

<sup>6</sup> Palencia, Badajoz, Cáceres y Guadalajara perdieron entre un 20 y un 25% de sus habitantes en las décadas de los sesenta y setenta, porcentaje que se elevó a entre un 25% y un 30% en Segovia, Ávila y Zamora —y la ciudad de Melilla— y que sobrepasó el 30% en el caso de Teruel, Soria y Cuenca, que prácticamente perdieron un tercio de su población en tan solo veinte años, según reflejan los datos comparados de los Censos de Población de 1960 y 1981.

<sup>7</sup> En términos porcentuales, el crecimiento de la población rebasó el 50% en las provincias de Álava —donde rozó el 100%—, Madrid —casi un 87%—, Barcelona, Alicante, Vizcaya y Las Palmas —con entre un 63 y un 54%—, de nuevo según se desprende de los Censos de Población de 1960 y 1981.



**Figura I.5.** PIB español en 1981. Distribución por provincias.

ese mismo patrón territorial (Figura I.5).<sup>8</sup> En resumen, los años sesenta y setenta se saldaron con una evidente pérdida de peso demográfico y económico de todo el interior peninsular, del que solo escaparon unas pocas provincias —Zaragoza, Valladolid y Navarra—.

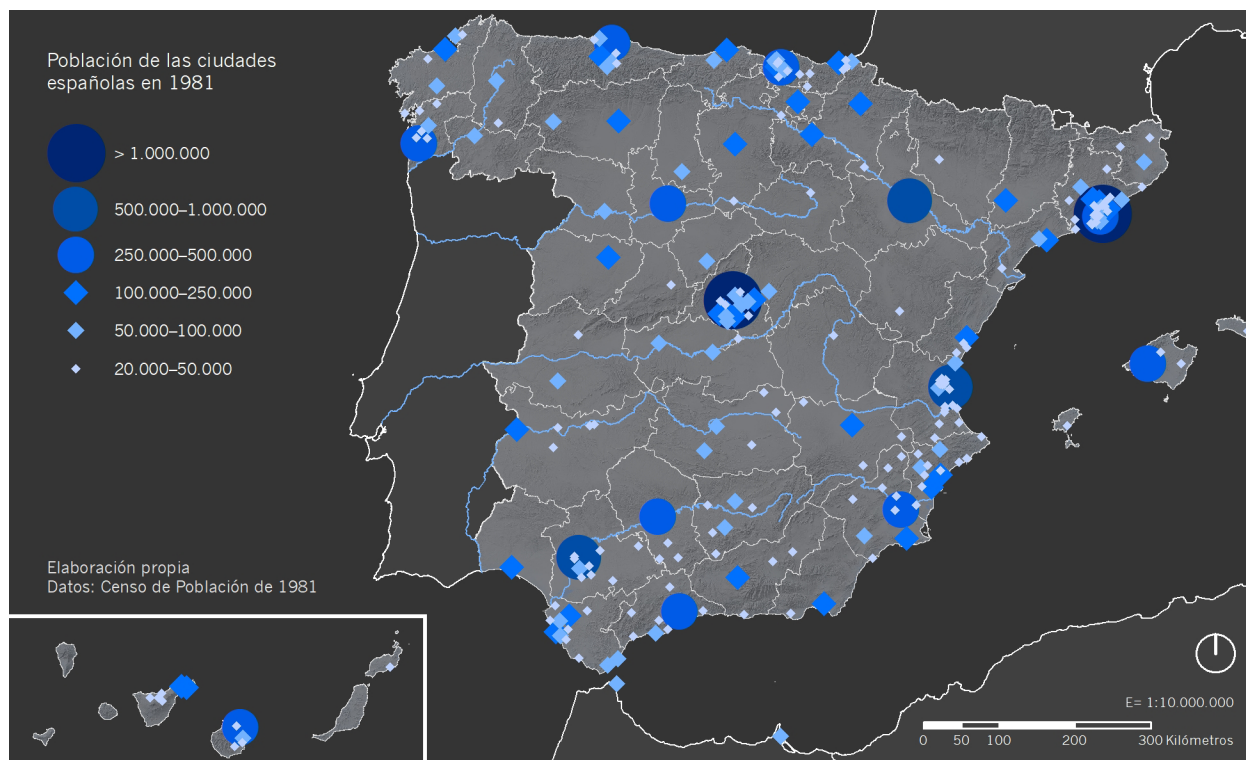
Al mismo tiempo, se produjo el proceso de conversión urbana de España: los municipios con más de 20.000 habitantes aumentaron hasta un total de 260, que en su conjunto pasaron a reunir a principios de los ochenta a más del 60% de la población de un país, por lo tanto, ya mayoritariamente urbano.<sup>9</sup> El medio rural perdió pues mucho protagonismo, lo que afectó fundamentalmente a aquellas zonas donde su peso era mayor —el interior peninsular— y que de hecho sufrieron —como antes se ha señalado— las mayores pérdidas de población.

En relación con ello, hay que señalar que este proceso de “urbanización” se produjo esencialmente sobre la estructura urbana preexistente, que no se amplió —extendiéndose en el territorio—, sino que básicamente se reforzó —al igual que los desequilibrios territoriales ya asociados a ella—. Por un lado, se puede observar que el incremento de la población urbana se materializó en una evolución de los escalones jerárquicos, es decir, los municipios que tenían más de 20.000 habitantes a principios de los sesenta rebasaban los 50.000 dos décadas después, mientras que los que ya superaban esa cota entonces

<sup>8</sup> Cabe destacar que un tercio del PIB de España procedía de tres provincias: Madrid, Barcelona y Valencia, según los datos de la Contabilidad Regional de España del año 1981.

<sup>9</sup> Según el Censo de Población de 1981 los 260 municipios que superaban los 20.000 habitantes reunían a 23.422.936 personas de un total de 37.679.686 —algo más del 62%—.





**Figura I.6.** Población de las ciudades españolas en 1981.

avanzaron un escalón más, hasta superar por ejemplo los 100.000 habitantes, y así sucesivamente —por ejemplo, se duplicó el número de ciudades con más de 250.000 habitantes, que pasaron de siete a quince—. Por otro lado, de los cien municipios que se sumaron a esta lista,<sup>10</sup> una amplia mayoría se ubicaban en los entornos de las grandes ciudades —más de un tercio solo en Madrid y Barcelona—, y la práctica totalidad de los restantes en las zonas costeras que experimentaron mayores crecimientos de población —como Valencia y Alicante—. <sup>11</sup>

Ello guarda relación directa con otro aspecto a destacar: la formación de grandes áreas urbanas alrededor de las principales ciudades, que se consolidaron y ampliaron de forma espectacular allí donde ya existían —caso de Madrid, Barcelona y Bilbao— y que surgieron en torno a otras ciudades —como Valencia, Sevilla o Vigo— que se convirtieron así en cabecera de áreas urbanas extendidas más allá de los límites de sus términos municipales (Figura I.6).

Quizá el mejor resumen de la evolución del sistema urbano español en los años sesenta y setenta se puede obtener a través de las tasas de crecimiento de la población durante ese periodo en los antedichos 260 municipios, que tomados como conjunto crecieron casi un 60% —cerca del triple que la media nacional— (Figura I.7). Destaca en primer lugar que un número cuanto menos

<sup>10</sup> De ella desaparecieron nueve municipios, que cayeron por debajo de los 20.000 habitantes. Correspondían por un lado a concejos agrícolas del noroeste con un patrón de poblamiento diseminado —Lalín y Villalba en Galicia y Villaviciosa en Asturias— y por otro lado a núcleos también agrícolas —o mineros— de Andalucía —Peñarroya-Pueblonuevo, Loja, Baena, Lora del Río, Osuna y Marchena—.

<sup>11</sup> En el interior peninsular solo se sumaron Soria y Aranda de Duero en Castilla y León y Tudela en Navarra.

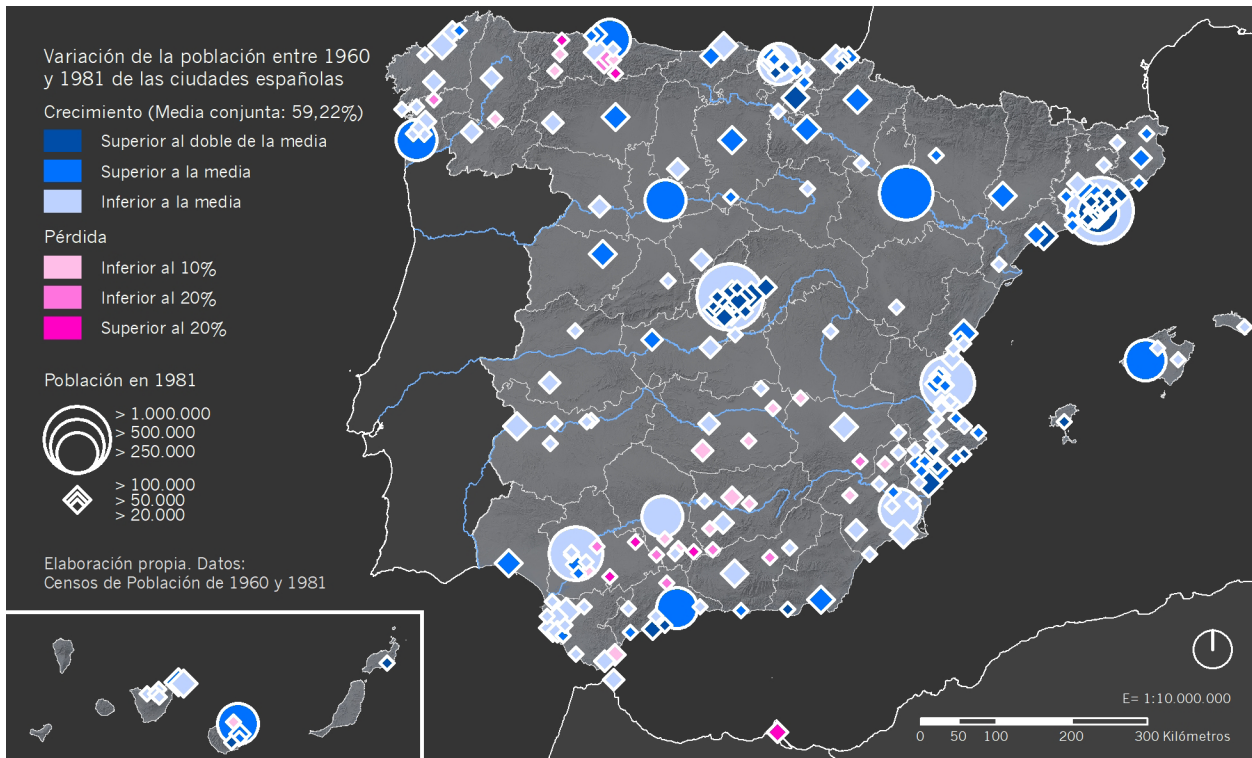


Figura 1.7. Variación de la población de las ciudades españolas entre 1960 y 1981.

reseñable de ellos —33— perdieron habitantes: casi todos son municipios del escalón jerárquico inferior —entre 20.000 y 50.000 habitantes— que funcionaban como cabeceras de zonas rurales afectadas por la emigración y las transformaciones —y pérdida de peso— de sus actividades económicas tradicionales, como la agricultura —destaca al respecto el interior de Andalucía— o la minería —caso de las cuencas asturianas o de ciudades mayores, como Linares o Puertollano—.

Con crecimientos positivos, pero por debajo de esa media conjunta del 60%, aparecen, por un lado, casi todas las pequeñas ciudades del interior peninsular más afectado por la pérdida de población —Cuenca, Soria, Teruel, Zamora, Cáceres, Badajoz— y, por otro lado, las grandes ciudades del país —Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Bilbao— cuyo crecimiento se concentró —como ya se ha dicho— en los municipios de su entorno.

Los mayores crecimientos —por encima de la media conjunta— son característicos de numerosos núcleos costeros, tanto grandes —Málaga, Vigo, Gijón, Palma, Las Palmas— como más pequeños —Tarragona, Alicante, Castellón, Almería, Huelva—,<sup>12</sup> así como de las pocas zonas del interior peninsular que eludieron el declive demográfico y económico, en ciudades en las que el crecimiento se concentró dentro de sus términos municipales —Zaragoza, Valladolid, Pamplona, Vitoria—.<sup>13</sup> Por último, los crecimientos

<sup>12</sup> En algunos de estos núcleos —como Vigo, Alicante o Las Palmas— el crecimiento de la ciudad fue acompañado por el de otros núcleos próximos, formando incipientes áreas urbanas intermunicipales.

<sup>13</sup> Destacan los casos de Valladolid y Vitoria, con tasas de crecimiento del 112 y el 171%. Frente a ellas, Córdoba —con un 47%— acusa su contexto provincial de pérdida de población. Por otro lado, esta condición concentrada del crecimiento es la que singulariza el caso de Zaragoza —con una tasa de casi el 90%— respecto

más intensos caracterizaron a algunos municipios turísticos —destacan Marbella y Benidorm, con tasas respectivas del 400 y el 300%— y, fundamentalmente, al entorno de las grandes ciudades: varios municipios del entorno de Barcelona y sobre todo de Madrid presentan tasas de crecimiento espectaculares, por encima incluso del 1.000%.<sup>14</sup>

### Las bases del urbanismo contemporáneo español: Ley del Suelo, planes generales y expansión mediante polígonos

De forma paralela a estos procesos urbanos, en este periodo se fue configurando el marco disciplinar del urbanismo contemporáneo en España, a partir del hito fundacional de la *Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana* —Ley del Suelo—. Las bases para esta nueva legislación se sentaron durante la década anterior, cuando, por un lado, se fue poniendo de manifiesto la ineficacia de los instrumentos normativos, ejecutivos y programáticos —vinculados a la vivienda— que el régimen franquista puso en marcha tras acabar la Guerra Civil, lo que se notó especialmente en el caso de Madrid —que se enfrentaba al grave problema de sus suburbios chabolistas— (SAMBRICIO, 1999: 21-2; LÓPEZ DÍAZ, 2002: 319-21).<sup>15</sup>

Ello coincidió, por otro lado, con la elaboración de un nuevo planeamiento para la capital (Figura I.8), bajo dirección de Pedro Bidagor Lasarte —figura clave del urbanismo español durante el franquismo (GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, 1996a)—. En él se introdujo un concepto totalmente novedoso de plan urbanístico, con visión de conjunto, frente a las tradicionales aproximaciones por fragmentos —ensanches—, y que articulaba la ordenación en dos instrumentos jerarquizados en su despliegue tanto espacial como temporal —plan general y planes parciales—, inspirándose para ello en el modelo —entonces innovador— de la ley urbanística italiana de 1942 (TERÁN, 1999: 241).<sup>16</sup>

---

al resto de grandes ciudades, donde se derivó fundamentalmente hacia otros municipios de sus áreas metropolitanas. Influyó aquí sin duda la gran extensión del término municipal de la capital aragonesa, de casi 1.000 km<sup>2</sup> —por los 140 km<sup>2</sup> de Sevilla y Valencia, o los poco más de 40 km<sup>2</sup> de Bilbao—.

<sup>14</sup> Fue el caso de Coslada, San Sebastián de los Reyes, Alcobendas, Leganés, Fuenlabrada, Parla, Móstoles y Alcorcón, este último a la cabeza de las tasas de crecimiento con un inaudito 6.568%: pasó de poco más de 2.000 habitantes en 1960 a más de 140.000 veinte años después. Todos estos datos —y los antes reseñados— están referidos, nuevamente, a los Censos de Población de 1960 y 1981.

<sup>15</sup> En concreto, se habían aprobado la *Ley de 19 de abril de 1939*, que estableció un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creó el Instituto Nacional de la Vivienda —INV— para su aplicación, la creación de la Obra Sindical del Hogar —OSH, con un fin similar y vinculada a Falange—, la *Ley de 25 de noviembre de 1944* —que bonificaba la construcción de viviendas para la clase media— así como el posterior Plan Nacional de Vivienda para el decenio 1944-1954.

<sup>16</sup> El nuevo Plan General se aprobó como *Ley de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores* en marzo de 1946, y para su gestión se creó el cargo de Comisario General y una Comisión de Urbanismo. Cabe destacar que este instrumento abarcaba otros 28 términos municipales además del de la ciudad —trece de ellos luego anexionados a esta, como ya se ha comentado—. Esta prefiguración

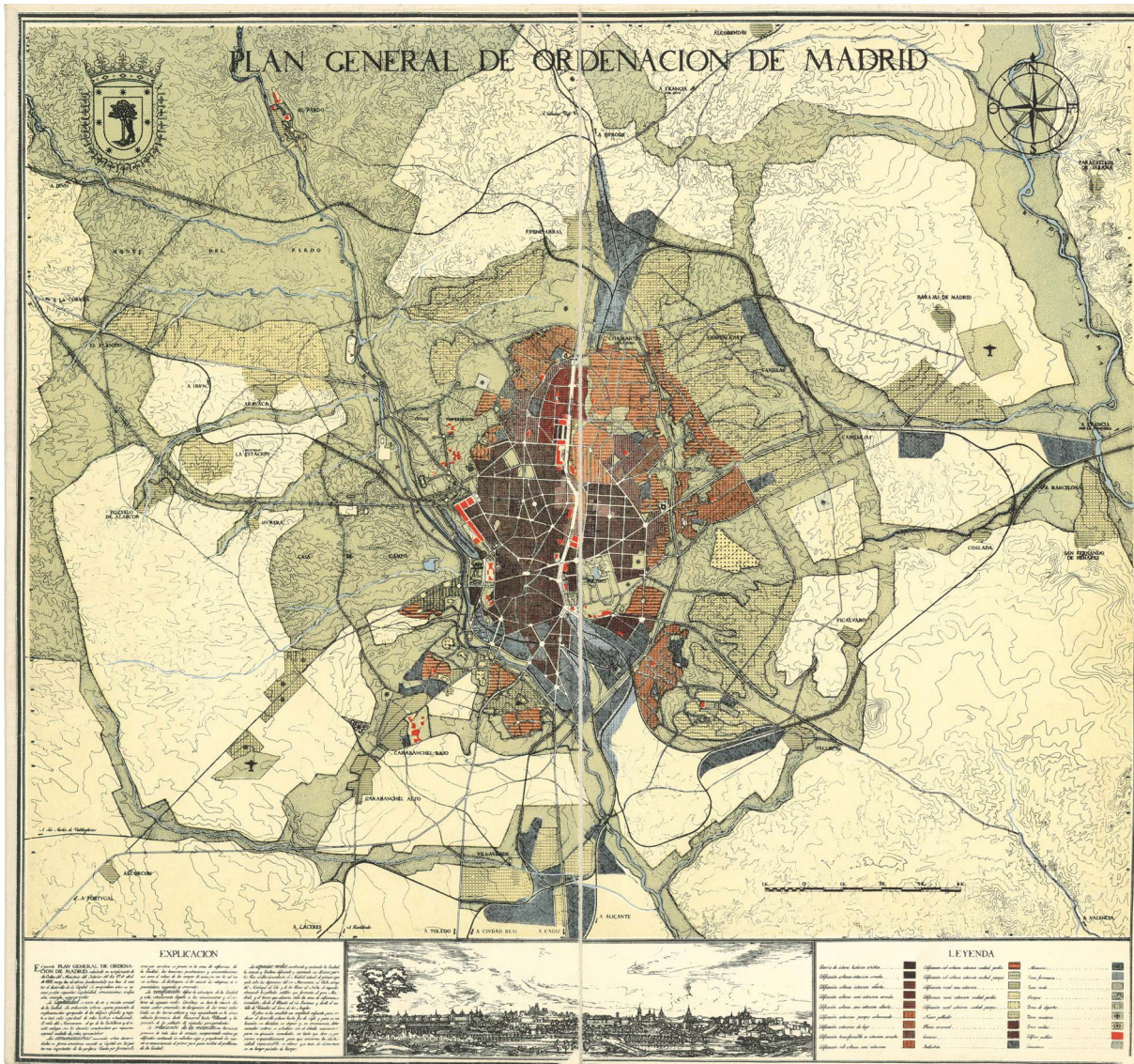


Figura I.8. Plan General de Ordenación de Madrid (1946). Plano general.

Como fruto de lo anterior, y en un contexto de disputa —más o menos soterrada— en torno a la vivienda y el urbanismo entre distintas familias políticas dentro del régimen —con un especial protagonismo de Falange— (LÓPEZ DÍAZ, 2003), en la primera mitad de los años cincuenta se llevó a cabo una profunda renovación del marco normativo y programático que comenzó con la vivienda y culminó en 1956 con la aprobación de la ya citada —e inédita hasta entonces— Ley del Suelo.<sup>17</sup>

metropolitana caracterizó también los planes generales de Bilbao y Valencia, aprobados en el mismo año que el de Madrid —como *Ley de Ordenación Urbanística y Comarcas de Bilbao y su zona de influencia* y *Ley de ordenación urbana de Valencia y su comarca*— y que abarcaban 21 y 29 municipios, respectivamente, y para cuya gestión se constituyeron las corporaciones Gran Bilbao y Gran Valencia. Situándose en la estela del plan general de la capital, carecen sin embargo del carácter innovador y precursor de este (TERÁN, 1982: 184-90).

<sup>17</sup> Respecto a la política de vivienda, cabe citar el *Decreto-ley de 14 de mayo de 1954* y el *Decreto-ley de 29 de mayo de 1954* —que regulaban y programaban la construcción de viviendas de “tipo social”, “renta reducida” y “renta mínima”—, la *Ley de 15 de julio de 1954* —que sustituyó la normativa anterior y reguló las “viviendas de renta limitada”— y el nuevo Plan Nacional aprobado mediante *Decreto de 1 de julio de 1955* con el objetivo de construir 550.000 viviendas de renta limitada en los cinco años siguientes. Posteriormente, la *Ley de 13 de*

Expresando una idea ampliamente compartida, Martín BASSOLS COMA (1973: 560) subraya su “perspectiva unitaria y coherente”,<sup>18</sup> en la que confluyeron y se entremezclaron la inercia de la tradición urbanística española (GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, 1996b: 9),<sup>19</sup> las innovaciones técnicas introducidas por Bidagor a partir de la lectura del derecho europeo coetáneo (BIDAGOR LASARTE, 1996: 96) y el ideario de Falange (PAREJO ALFONSO, 1979: 257-8).<sup>20</sup>

De todo ello resultó, a grandes rasgos, un sistema jerarquizado de instrumentos de planeamiento orientados a la ordenación urbanística de todo el territorio nacional en sus diversas escalas,<sup>21</sup> un régimen urbanístico del suelo —estatuto jurídico— vinculado a su situación y destino de uso,<sup>22</sup> unos sistemas de actuación —para la ejecución de los planes— abiertos a la iniciativa privada,<sup>23</sup> y un reparto de las competencias en la materia entre los órganos centrales y locales del Estado.<sup>24</sup>

---

*noviembre de 1957 sobre Plan de Urgencia Social de Madrid* —que pretendía resolver el grave problema de la vivienda en la capital— introdujo la figura de la “vivienda subvencionada” como categoría dentro de las de renta limitada. También cabe mencionar en este contexto la aprobación de la *Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa*, con evidente aplicación en estos ámbitos y que —con modificaciones— sigue vigente en la actualidad.

<sup>18</sup> En esta misma línea, Francisco PERALES MADUEÑO (1996: 103) destaca que la Ley del Suelo de 1956 “vino a establecer, por primera vez en España, un sistema completo de planeamiento y de gestión urbanística, integrado, sistemático y jerarquizado”.

<sup>19</sup> Este autor destaca que “su enfoque fue el de cristalizar, depurar y tecnificar las instituciones urbanísticas anteriores. Así esta Ley del 56 seguiría siendo esencialmente de ensanche, aunque por primera vez incorpora conceptual y técnicamente la globalidad del término administrativo”. Una condición que ya señaló Martín BASSOLS COMA (1973: 566), que afirma que “la Ley del Suelo es fundamentalmente una norma de expansión urbanística de los cascos de las poblaciones, en terminología tradicional sería una Ley de Ensanche”.

<sup>20</sup> Afirma este autor que “la Ley del Suelo es, indudablemente, un producto de las fuerzas políticas identificables con la Falange, cuya presencia en el Gobierno del nuevo Régimen surgido de la Guerra Civil es aún importante y constatable en el año 1956. El nuevo concepto social y ‘revolucionario’ de la propiedad del suelo, la concepción de la ordenación física como función pública y su estatalización al servicio de una tarea global y coordinada a nivel nacional que viene a establecer la Ley, se ajustan perfectamente al nacionalismo social, correspondiente a un Estado de vocación totalitaria e integrador en una tarea común, en que puede resumirse el ideario falangista.”

<sup>21</sup> Comprende el Plan nacional de urbanismo, que “configurará las grandes directrices de la organización urbanística del territorio español” (art. 7); los Planes provinciales (art. 8); los Planes generales de ordenación urbana —de ámbito municipal, o comarcal— (art. 9); los Planes parciales de ordenación “para el desarrollo del Plan general” (art. 10) y los proyectos de urbanización, que “tendrán por finalidad llevar a la práctica los Planes parciales” (art. 11). También se regulan toda una serie de planes especiales (art. 13-20).

<sup>22</sup> Basado en la clasificación del territorio de los municipios en suelo urbano —el ya urbanizado o ya ordenado para tal fin— (art. 63), de reserva urbana —el comprendido en un plan general para ser urbanizado— (art. 64) y rústico —con carácter residual— (art. 65).

<sup>23</sup> Se regularon los sistemas de cooperación (art. 115-20), expropiación (art. 121-3), compensación (124-8) y de cesión de viales (art. 129).

<sup>24</sup> En los primeros se incluyen el Consejo Nacional de Urbanismo, la Comisión Central de Urbanismo y la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo (art. 198-200), y entre los segundos las Comisiones Provinciales de Urbanismo, los Ayuntamientos y las Diputaciones provinciales (art. 201-6).

Entre estos contenidos destacan algunos elementos clave en tanto que asentaron las “singularidades del urbanismo español” dentro del marco europeo, como la trascendencia jurídica de la clasificación del suelo y de ciertas determinaciones del planeamiento, que se fundan en la propiedad y a la vez le imponen ciertos deberes. Cabe resaltar los derivados del principio de reparcelación, orientado al reparto forzoso y equitativo de cargas y beneficios —“único caso conocido en Europa” (GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, 1999: 16-7)— y que se convirtió en el nuevo motor del proceso urbanizador.<sup>25</sup>

Sin embargo, este “complejo andamiaje” con el que “se inició una nueva etapa del urbanismo en España” (TERÁN, 1999: 243) quedaría en buena medida arrumbado a la hora de su aplicación, debido, por un lado, a “la inercia de los modos de planeamiento anteriores” (TERÁN, 1999: 243) y, por otro lado —y sobre todo—, a los importantes cambios que se sucedieron casi inmediatamente después de su aprobación. De hecho, se iniciaron ya en febrero de 1957, cuando se produjo un cambio clave en el gobierno.

En concreto, los ministerios económicos pasaron a manos de los llamados “tecnócratas del Opus Dei”, produciéndose en poco tiempo el abandono de la política económica autárquica mantenida hasta entonces,<sup>26</sup> de cara a su pretendida sustitución por una política de planificación indicativa (TAMAMES, 1978: 463), mientras que Falange perdió mucho peso, recibiendo a modo de compensación un ministerio de nueva creación: el de Vivienda (PAREJO ALFONSO, 1979: 258). Este asumió entonces la política urbanística, hasta entonces residiendo en el Ministerio de Gobernación, aunque este último conservó el control de los Ayuntamientos —pieza clave en el reparto competencial de la Ley del Suelo—, lo que a la postre resultaría en una falta de compromiso de estos con la puesta en práctica de la nueva ley, sumada a la clara falta de coordinación entre ambos ministerios y sus organismos respectivos (TERÁN, 1999: 243; PAREJO ALFONSO, 1979: 242-3).<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Martín BASSOLS COMA (1973: 569) apunta que “el tema de la equitativa distribución de las cargas y beneficios del planeamiento a través de la técnica de la reparcelación y de los diversos sistemas de ejecución del planeamiento (especialmente por el sistema de compensación), figuran como otra de las aportaciones decisivas de la Ley del Suelo”. De hecho, esta incluyó entre sus finalidades “impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos” (art. 3). En este sentido, la bondad intrínseca del principio de equidistribución se podía hacer fácilmente extensiva a su aplicación *per se*, creándose con ello el fundamento del urbanismo expansivo que despejaría poco después: la clasificación de suelo para su urbanización tenía en la equidistribución de las plusvalías una coartada incontestable.

<sup>26</sup> Ver nota 4 en este capítulo.

<sup>27</sup> Respecto a la organización administrativa del urbanismo establecida por la Ley del Suelo, Martín BASSOLS COMA (1973: 577) subraya que “la creación del Ministerio de la Vivienda alteraría formalmente y de hecho su estructuración originaria”, y Emilio LARRODERA LÓPEZ (1981: 8) afirma que “la Dirección General de Administración Local, tutora y orientadora de los Ayuntamientos, nunca sincronizó con Bidagor [Director General de Urbanismo] ni respaldó su política”.

En los años posteriores, el Ministerio de Vivienda completó su estructura —en la que ya se habían integrado los organismos encargados de ejecutar la política de vivienda—<sup>28</sup> con la creación en 1959 de la Gerencia de Urbanización —organismo autónomo cuyo objetivo era la preparación de suelo urbanizado—.<sup>29</sup> Asimismo, el cambio de rumbo económico quedó certificado con la aprobación del primer Plan de Desarrollo Económico y Social —para el cuatrienio 1964-67—, destinado a “promover el logro de los objetivos del desarrollo económico”,<sup>30</sup> y que se materializó, entre otras cosas, en la inmediata puesta en marcha de una política de desarrollo regional mediante polos.<sup>31</sup> Ello afectó profundamente a la aplicación de la Ley del Suelo, ya que, tal y como resume Luciano PAREJO ALFONSO (1979: 258-9):

“[...] los valores de la nueva política así instaurada —irreconciliables en su planteamiento de ‘eficacismo’ al servicio del crecimiento cuantitativo con los principios inspiradores de la legislación urbanística— sustituyen a los de esta última y, al propio tiempo, los instrumentalizan en beneficio propio”.

De este modo, el intenso crecimiento urbano que se produjo en este periodo —y que se ha descrito anteriormente— no se condujo conforme a lo previsto en la Ley del Suelo, habida cuenta, como se acaba de señalar, de “su desajuste y desfase con el contexto administrativo, económico y social” (PERALES MADUEÑO, 1996: 103).<sup>32</sup> Por un lado, los Ayuntamientos favorecieron “un

<sup>28</sup> En concreto, el INV y la OSH quedaron bajo su control, además de la Dirección General de Urbanismo —creada como tal tras el cambio de gobierno y a cuyo frente se situó Pedro Bidagor—.

<sup>29</sup> La Gerencia de Urbanización se creó como organismo autónomo mediante la Ley 43/1959, de 30 de julio, cuya motivación habla de “afrontar eficazmente tanto la preparación del suelo urbanizado requerido por las necesidades nacionales de edificación como la regulación del mercado de solares”.

<sup>30</sup> Así concluye la motivación de la Ley 194/1963, de 28 de diciembre, con la que se aprobó el plan. Más adelante se aprobaron un segundo Plan para el cuatrienio 1968-71 —mediante Ley 1/1969, de 11 de febrero— y un tercer Plan para el cuatrienio 1972-75 —mediante Ley 22/1972, de 10 de mayo—.

<sup>31</sup> Mediante Decreto 153, de 30 de enero de 1964, se localizaron cinco “polos de desarrollo industrial” —en La Coruña, Sevilla, Valladolid, Vigo y Zaragoza— y dos “polos de promoción industrial” —en Burgos y Huelva—, con el fin de “crear importantes núcleos industriales” que “ejercerán un influjo favorable sobre las zonas circundantes con vistas a la elevación de su nivel de renta”, según se expresa en la motivación del articulado. Posteriormente, el Decreto 240/1969, de 21 de febrero, estableció sus prórrogas y añadió otros cuatro nuevos polos de desarrollo —en Granada, Córdoba, Oviedo y Logroño—, al que luego se sumó otro más en Villagarcía de Arosa —Decreto 2534/1970, de 22 de agosto—.

<sup>32</sup> Resultan interesantes a este respecto las palabras de Martín BASSOLS COMA (1973: 564), que habla de una legislación “anclada en sus concepciones del año 1956” frente a un contexto europeo que afrontó numerosas reformas legislativas, que este autor sitúa en una evolución del urbanismo desde una base “eminente de reglamentación” a otra “de tipo operacional que cifra sus aspiraciones y pone su acento más en el impulso de las iniciativas urbanizadoras a cargo de entes públicos o entidades privadas”. A este respecto, añade además que “la praxis urbanística española ha desaprovechado los tímidos aspectos operacionales que se contenían en su Código urbanístico”. Por su parte, Emilio LARRODERA LÓPEZ (1981: 8-9) apunta que “la separación del urbanismo de la Administración local al crearse el Ministerio de la Vivienda y la política forzada de los Planes de Desarrollo, fomentando la industrialización del país, fueron circunstancias que influyeron negativamente en la política urbanística”.

desarrollo urbano hecho de iniciativas privadas fragmentarias y descoordinadas [...] sin tener demasiado cuidado con el respeto a las previsiones de los planes, cuando éstos existían” (TERÁN, 1999: 243). Por otro lado, desde el gobierno se permitió “la coexistencia de dos sistemas de planeamiento urbanístico”: el instituido por la Ley del Suelo y el que, después, se fue construyendo desde la “desautorización oficial del sistema urbanístico ordinario” (PERALES MADUEÑO, 1996: 103).

En efecto, ya desde principios de los sesenta se fueron sucediendo las leyes que, en mayor o menor medida, contradecían principios de la Ley del Suelo y autorizaban procedimientos ajenos a esta, y que fueron además promovidas, en no pocos casos, desde el propio Ministerio de la Vivienda.<sup>33</sup> Mientras tanto, y no sin contradicción, su instrumental técnico sí fue en cambio profusamente empleado. En concreto, la figura del polígono y el mecanismo de la expropiación fueron la base de la muy intensa actuación de la Gerencia de Urbanización en este periodo: al acabar la década de los sesenta había promovido 278 polígonos tanto residenciales como industriales, con una superficie urbanizada de 27.000 ha y una inversión de casi 20.000 millones de pesetas (GERENCIA DE URBANIZACIÓN, 1965; GERENCIA DE URBANIZACIÓN, 1973: 13).<sup>34</sup>

En consecuencia, aunque ya tempranamente se señaló que la tantas veces desautorizada Ley del Suelo no tuvo “demasiado éxito” (TERÁN, 1971: 25), ello no impidió, sin embargo, una progresiva consolidación de las nuevas técnicas que incorporó. Por un lado, los polígonos residenciales e industriales promovidos por la Gerencia de Urbanización —que en 1972 pasó a denominarse Instituto Nacional de Urbanización, INUR—<sup>35</sup> extendieron por todo el país un modo de hacer nueva ciudad a base de fragmentos: “nuevos grandes pedazos de ciudad” (TERÁN, 1999: 247). Por otro lado, la nueva generación de planes generales aprobados en los años sesenta y setenta al amparo de la Ley del Suelo —bajo

<sup>33</sup> La Ley 52/1962, de 21 de julio, fue “la primera y más clamorosa desautorización oficial del sistema urbanístico ordinario” (PERALES MADUEÑO, 1996: 114), ya que autorizaba a la Gerencia de Urbanización a delimitar polígonos de actuación aun en ausencia de planeamiento aprobado —general o parcial—, y a la modificación del existente (art. 3). A esta decisión contribuyó “la urgencia de la política de vivienda” (TERÁN, 1999: 246), programada en la Ley 84/1961, de 23 de diciembre, sobre Plan Nacional de la Vivienda para el periodo 1961-1976. Poco después, la política de polos de desarrollo también se gestionó “no sólo al margen de la ordenación urbanística establecida por la Ley del Suelo, sino por órganos de la Administración Pública no urbanísticos” (PAREJO ALFONSO, 1979: 32), como muestra la Ley 86/1965, de 17 de julio —que en los procesos de expropiación autorizaba la reducción de los plazos previstos en aquella a la mitad—. Esta dinámica continuó posteriormente, con nuevas “agresiones” como el Decreto-ley 7/1970, de 27 de junio, sobre actuaciones urbanísticas urgentes, o la Ley 22/1972, de 10 de mayo —III Plan de Desarrollo— (PERALES MADUEÑO, 1996: 115-6).

<sup>34</sup> El polígono aparece recogido en la Ley del Suelo como elemento de división del territorio destinado a permitir la realización de los planes, conforme al sistema de actuación correspondiente en cada caso (art. 104-6). A este respecto, Francisco PERALES MADUEÑO (1996: 111) destaca el polígono, los sistemas de actuación y la reparcelación como “tres instituciones fundamentales” de la Ley del Suelo, así como el empleo sistemático del sistema de expropiación, “pero no por los Ayuntamientos sino por el Ministerio de la Vivienda”.

<sup>35</sup> Según se estableció por Decreto-ley 4/1972, de 30 de junio.



**Figura I.9.** Plan General de Madrid (1963). Plano de zonificación.



impulso de la Dirección General de Urbanismo— implantó en la cultura urbanística española los mecanismos de la clasificación y la zonificación del suelo (PERALES MADUEÑO, 1996: 107).

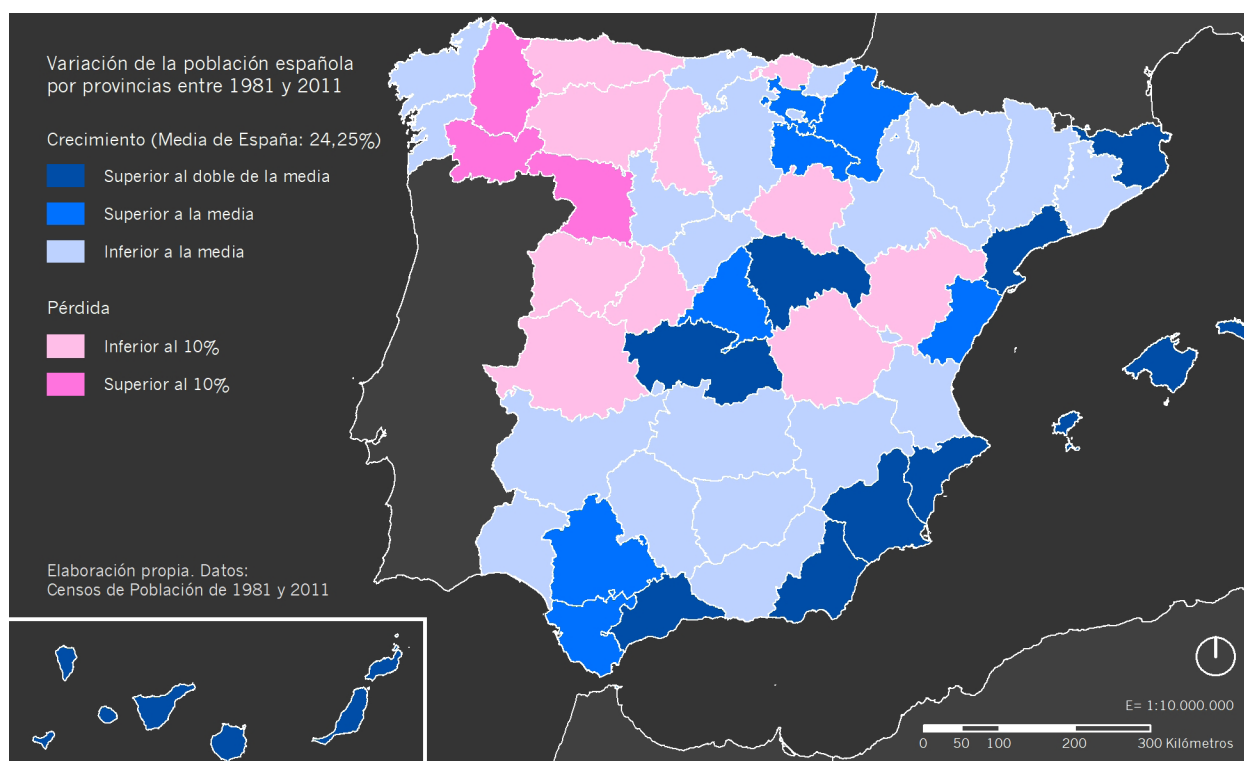
Madrid abrió de nuevo el camino entre las grandes ciudades con su Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana aprobado en 1963 (Figura I.9), que vino acompañado de la creación de la Comisión de Planeamiento y Coordinación —COPLACO— como órgano administrativo único para su gestión.<sup>36</sup> El crecimiento explosivo de todo el entorno de la capital en los años anteriores —y que continuó en los siguientes— consolidó así el planeamiento y la gestión de ámbito supramunicipal en las grandes áreas urbanas del país, que culminó en el Plan General Metropolitano de Barcelona de 1976 (Figura I.10).<sup>37</sup> Al mismo tiempo, los esquemas de ordenación de los planes generales que se iban aprobando poco a poco en numerosas ciudades fueron evolucionando desde los modelos tradicionales —predominantemente radioconcéntricos— hacia nuevas propuestas —como las de índole direccional— (TERÁN, 1999: 258-9), mediatizadas —recíprocamente— por el diseño de las grandes infraestructuras viarias urbanas.<sup>38</sup>

<sup>36</sup> La Ley 121/1963, de 2 de diciembre, sobre el Área Metropolitana de Madrid definió su delimitación —con 22 municipios— y creó COPLACO como órgano de gestión. Seguidamente, la aprobación del nuevo plan general se ratificó por Decreto 3655/1963, de 26 de diciembre.

<sup>37</sup> En el caso de Barcelona, durante los años sesenta se inició la revisión de su Plan Comarcal —aprobado mediante la Ley de 3 de diciembre de 1953 sobre ordenación urbana de Barcelona y su comarca, en la estela de las de Madrid, Bilbao y Valencia de 1946—. Sin embargo, el denominado Plan Director del Área Metropolitana no llegó a aprobarse. No fue hasta 1976 cuando se aprobó el nuevo Plan General Metropolitano, precedido por la creación de la Entidad Municipal —Corporación— Metropolitana de Barcelona —mediante Decreto-ley 5/1974, de 24 de agosto— (TERÁN, 1977). Por su parte, Bilbao y Valencia también revisaron su planeamiento general —manteniendo su condición comarcal— en 1964 y 1966, respectivamente.

<sup>38</sup> La relación entre las formas del crecimiento urbano y las infraestructuras viarias ha sido analizada, en el caso de España, por autores como Manuel HERCE





**Figura I.11.** Variación de la población española por provincias entre 1981 y 2011.

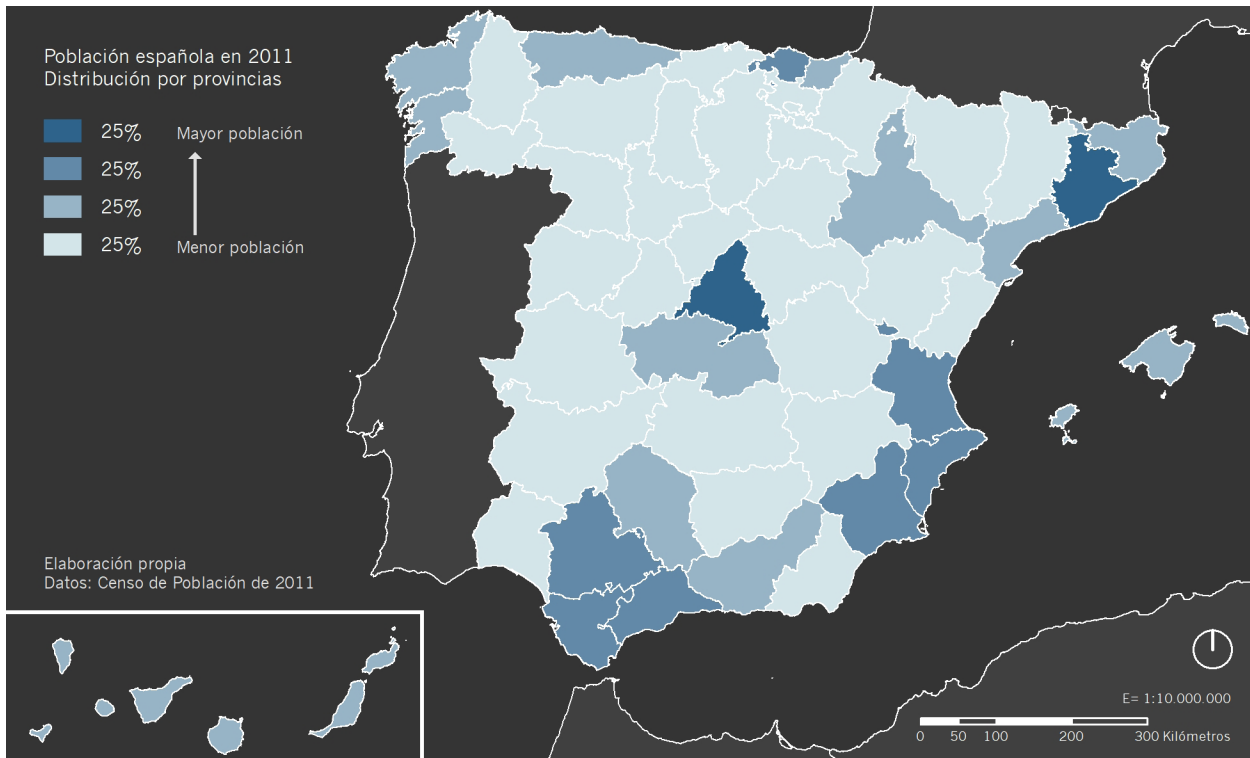
### I.1. EL SISTEMA URBANO: DESEQUILIBRIOS TERRITORIALES Y JERARQUÍA DE LAS ÁREAS URBANAS

La evolución del sistema urbano español en las tres décadas comprendidas entre principios de los ochenta y finales de la primera década del siglo XXI se ha visto marcada, al igual que en ciclo urbano precedente, por unos claros desequilibrios territoriales en los que se aprecia tanto la inercia de los ya consolidados como la aparición de algunos cambios relevantes. Observando en primer lugar la variación de la población en este periodo a escala provincial —en el conjunto de España creció algo más de un 24%—, destaca de nuevo el contraste entre las zonas en declive y las más dinámicas demográficamente, pero con dos matices diferenciales respecto al ciclo previo: la atenuación de su expresión cuantitativa —apreciable sobre todo en las pérdidas de población— y la intensificación de su expresión espacial (Figura I.11).

Respecto al primer aspecto, dicha atenuación se ha debido fundamentalmente a la caída generalizada de la natalidad,<sup>41</sup> así como al descenso en los movimientos migratorios internos, especialmente los de tipo interprovincial (SUSINO ARBUCIAS, 2011: 868-70). Frente a estos, la inmigración procedente del extranjero sí aumentó con fuerza a partir de finales de los noventa, asentándose básicamente en las zonas más pobladas y económicamente dinámicas del país (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, 2009: 22),<sup>42</sup>

<sup>41</sup> La tasa de natalidad cayó por debajo de 15‰ a principios de los años ochenta, manteniéndose en el entorno del 10‰ desde principios de los noventa hasta la actualidad, según indican los datos del Movimiento Natural de la Población del INE.

<sup>42</sup> La Encuesta Nacional de Inmigrantes —realizada por el INE en el año 2007— subraya la concentración de inmigrantes en Madrid y en la costa mediterránea.



**Figura I.12.** Población española en 2011. Distribución por provincias.

lo que contribuyó a crecimientos de población que, en este caso, sí presentan de nuevo porcentajes muy elevados —especialmente en el entorno de Madrid, las islas y la costa mediterránea—.<sup>43</sup> En consecuencia, el contraste en la concentración espacial de la población es si cabe más claro que en el periodo anterior entre las 18 provincias que crecieron por encima de la media nacional —concentradas en menos zonas del país— y las 32 restantes, que o lo hicieron por debajo o perdieron población —caso de trece de ellas, frente a las 22 del periodo anterior—.

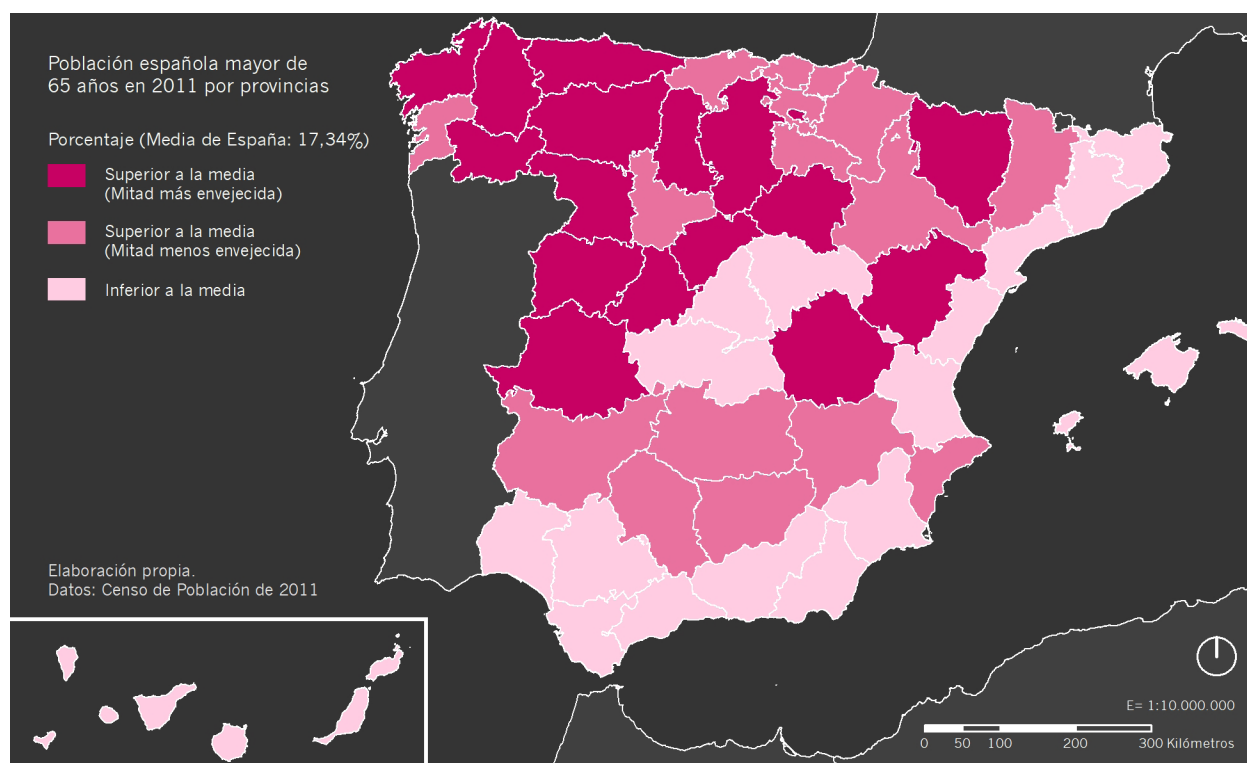
De este modo, la distribución de la población en el territorio en el año 2011 refleja la continuidad del principal fenómeno ya consolidado en el periodo anterior: la concentración de la población en unas pocas zonas del país, ya que no se ha revertido la pérdida de peso demográfico sufrida por casi todo el interior peninsular,<sup>44</sup> mientras que en las regiones costeras se aprecia una novedad notable: el desplazamiento del peso demográfico hacia la costa mediterránea, en detrimento de la cantábrica (Figura I.12).

Al igual que en 1981, la mitad de la población española se sigue concentrando en las nueve provincias más pobladas,<sup>45</sup> pero si entonces tres de ellas se ubicaban en la costa cantábrica,

<sup>43</sup> Son varias las provincias que crecieron por encima del doble de la media nacional, encabezadas por Guadalajara —cuya población creció casi un 80% en el periodo— y por Baleares, Almería, Alicante y Gerona —con tasas por encima del 60%—, según indican los Censos de Población de 1981 y 2011.

<sup>44</sup> Las 28 provincias menos pobladas —junto con Ceuta y Melilla— representaban un 25,42% de la población española en 1981 y un 23,58% en 2011, una reducción de su peso que roza los dos puntos, según indican los Censos de Población de ambos años.

<sup>45</sup> En este caso han pasado de representar el 48,94% de la población en 1981 al 50,73% en 2011; un ligero incremento, levemente inferior de nuevo a los dos puntos, según las mismas fuentes.



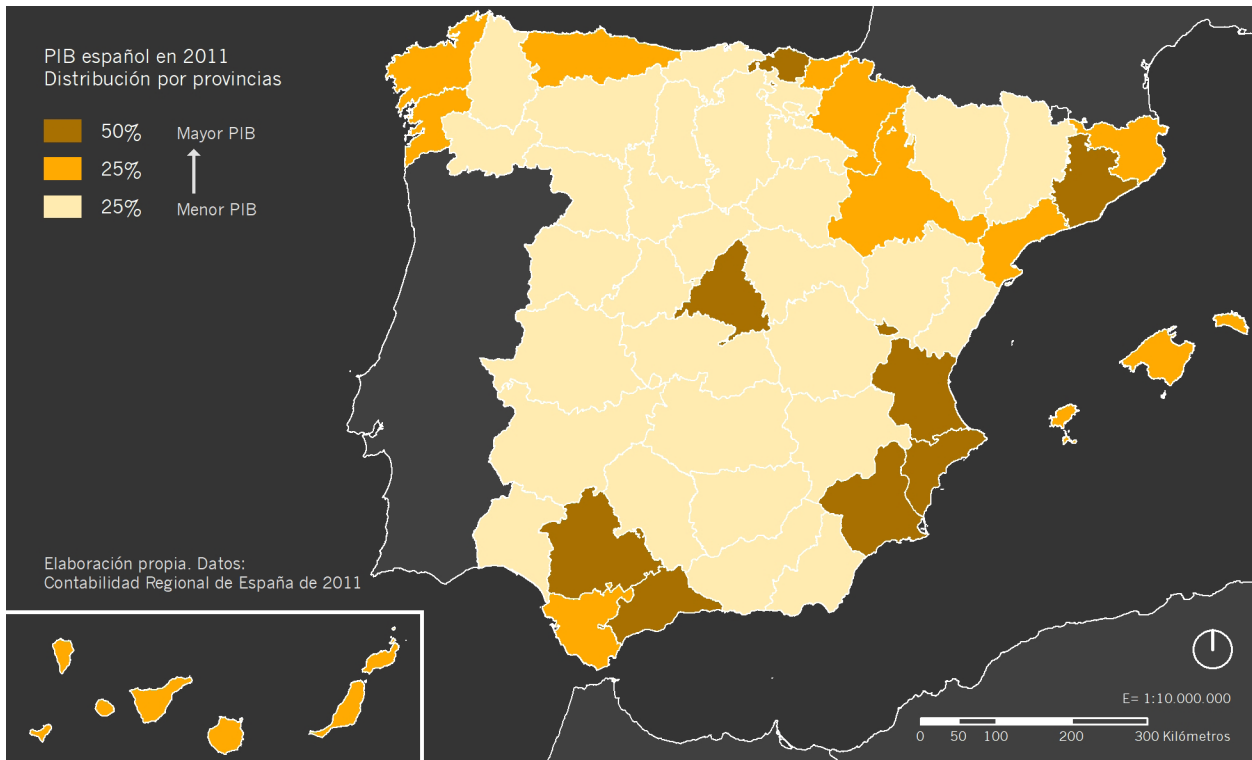
**Figura I.13.** Población española mayor de 65 años en 2011 por provincias.

en 2011 solo se mantiene Vizcaya,<sup>46</sup> mientras que La Coruña y Asturias han sido sustituidas por Murcia y Cádiz. En el escalón siguiente —representativo de un cuarto de la población total— desaparecen tres provincias interiores —Badajoz, Jaén y León—, sustituidas en este caso por Tarragona y Gerona —de nuevo en la costa mediterránea— y por Toledo —gracias a su cercanía a Madrid—.<sup>47</sup> En consecuencia, desde el punto de vista demográfico —tal y como ya manifestaba la variación de la población en estas tres décadas—, los desequilibrios territoriales no se han agravado cuantitativamente de forma especialmente reseñable, pero sí en su manifestación espacial, al reforzarse el peso de la costa mediterránea.

A este respecto, es muy elocuente la distribución en el territorio de la población mayor de 65 años —que en el conjunto de España ascendía a un 17,34% del total en 2011—. Por debajo de la media nacional aparecen, por un lado, Madrid, Toledo y Guadalajara, y, por otro lado, Ceuta y Melilla, los dos archipiélagos y las costas de Cataluña, Comunidad Valenciana, Murcia y Andalucía —incluida aquí también Sevilla—, mientras que todo el resto del país presenta porcentajes superiores. Además, de esas 32 provincias restantes, la mitad en peor situación se concentra claramente en el cuadrante noroeste —especialmente en Galicia y Castilla y León— (Figura I.13).

<sup>46</sup> Vizcaya se mantiene gracias a la inercia del área urbana de Bilbao —entre las mayores del país—, ya que tanto la ciudad como el conjunto del área urbana y de la provincia perdieron habitantes en este periodo —más de un 15, más de un 5 y casi un 3%, respectivamente—.

<sup>47</sup> La provincia de Madrid ha incrementado su peso demográfico respecto al conjunto de España en poco más de un punto en estas tres décadas —del 12,44% en 1981 al 13,72% en 2011—.



**Figura I.14.** PIB español en 2011. Distribución por provincias.

Otro indicador cuyo análisis completa la variable demográfica es el PIB: alrededor del 75% del total sigue concentrándose en 2011 en las veinte provincias más productivas, que no cambian respecto a 1981, pero sí —notablemente— su distribución interna (Figura I.14). En los puestos delanteros se aprecia la pérdida de peso de las provincias del norte frente a las del este, junto con un más que notable refuerzo del peso relativo de Madrid dentro de ese grupo cabecero y respecto al total nacional.<sup>48</sup> Se constata así que el desequilibrio en la distribución de la población y de la actividad económica a escala territorial, heredada del periodo precedente, ha seguido agravándose —en su manifestación cuantitativa y espacial— hasta la actualidad.

Del análisis del medio urbano se desprenden unos fenómenos muy similares a los que se manifiestan a escala territorial, mezcla de inercias heredadas y nuevas tendencias. En primer lugar, a lo largo de las tres décadas objeto de estudio se ha seguido consolidando el peso relativo de lo urbano frente a lo rural: en 2011 eran 394 los municipios con más de 20.000 habitantes, representando ya más de dos tercios de la población española.<sup>49</sup> Asimismo, destaca que la práctica totalidad de los nuevos municipios respecto a los 260 que se contabilizaban en 1981 se ubican en las zonas cuyo mayor dinamismo en este periodo ya se ha comentado: el entorno

<sup>48</sup> La provincia madrileña pasó de producir algo menos de un 15% del PIB en 1981 a más de un 18% en 2011, mientras que, al mismo tiempo, se reducía el peso relativo de las dos provincias siguientes: Barcelona —que pasó del 14 a poco más del 13,5%— y Valencia —de un 5,68 a poco más del 5%—, según datos de la Contabilidad Regional de España de los años 1981 y 2011.

<sup>49</sup> 31.833.739 personas sobre un total de 46.815.994 —68% del total—, según el Censo de Población de 2011.

de Madrid y la costa mediterránea, contribuyendo por lo tanto a los desequilibrios territoriales antes reseñados.<sup>50</sup>

Por lo tanto, la continuidad en el crecimiento del medio urbano se ha verificado esencialmente —al igual que en el periodo anterior— sobre la estructura urbana ya consolidada, aunque con un cambio interesante. En este caso ya no destaca tanto la evolución en los escalones jerárquicos, especialmente respecto a las grandes ciudades,<sup>51</sup> sino sobre todo la generalización de un fenómeno anteriormente observable sólo en estas últimas: la conformación de áreas urbanas intermunicipales.

### La generalización del fenómeno metropolitano en España

Su condición metropolitana es sin duda la que más singulariza la evolución reciente del sistema urbano español.<sup>52</sup> El municipio ya no sirve como ámbito de referencia para el estudio de los fenómenos urbanos; ya no servía a principios de los ochenta en el caso de las grandes ciudades, y ha dejado también de servir en el caso de muchas otras, independientemente del tamaño de sus núcleos de referencia. Sin embargo, ello introduce una enorme dificultad metodológica en todo estudio al respecto: los criterios de delimitación de tales áreas metropolitanas.

En el caso español, las áreas metropolitanas han estado tradicionalmente ausentes de las estadísticas oficiales,<sup>53</sup> y tampoco se ha consolidado su institucionalización, primando en todo caso las perspectivas sectoriales, vinculadas al urbanismo,<sup>54</sup>

<sup>50</sup> De los 144 municipios que pasaron a rebasar los 20.000 habitantes en este periodo, a Galicia y la cornisa cantábrica, las dos submesetas y el valle del Ebro solo correspondieron 18 —al tiempo que desaparecieron nueve—; mientras que en el interior de Andalucía —Sevilla, Córdoba y Granada— aparecieron doce —por uno que desapareció—. Todos los demás se sitúan en torno a Madrid —19 municipios— y en los dos archipiélagos y en las provincias de la costa mediterránea y la atlántica andaluza —la inmensa mayoría en el litoral o muy próximo a él—.

<sup>51</sup> Por ejemplo, mientras que entre 1960 y 1981 se duplicaron las ciudades con más de 250.000 habitantes —hasta sumar un total de quince—, entre 1981 y 2011 solo se ha sumado una —Alicante, que ya los rozaba antes—. En el nivel jerárquico superior, únicamente una ciudad —Málaga— ha rebasado el medio millón de habitantes entre 1981 y 2011, mientras que en el inferior las ciudades con entre 100.000 y 250.000 habitantes han pasado de 19 en 1960 a 35 en 1981 —casi el doble— y a 46 en 2011 —un 30% más que en 1981—.

<sup>52</sup> Conviene aclarar que, por economía de lenguaje y en beneficio de la fluidez del texto, se está empleando el adjetivo metropolitano —referido a las áreas urbanas— como sinónimo de intermunicipal —compuesto por más de un municipio—, más allá de cualquier otra consideración —como la cantidad de población—, pero sin ignorar el rico debate terminológico respecto a la denominación de este fenómeno.

<sup>53</sup> A finales de los años noventa, el proyecto europeo Urban Audit supuso un gran impulso en este sentido, al incluir las áreas urbanas que exceden los límites administrativos de los municipios que las componen, y cuyas estadísticas se vienen actualizando desde entonces —contando para ello con la información recogida por los institutos nacionales de estadística de los distintos estados miembros de la UE, incluida España—. Hay que señalar que la información que se obtiene del estudio del periodo intercensal 1981-2011 resulta clave para cuantificar el reciente fenómeno metropolitano en España, en contraste con el ciclo previo —que se ha identificado a su vez con el periodo intercensal 1960-1981—.

<sup>54</sup> A este respecto, se ha hecho referencia a los instrumentos de planificación y organismos de gestión que se pusieron en marcha entre los años cuarenta y

al transporte o a determinados servicios urbanos, así como los recelos hacia ellas de las administraciones tanto locales como autonómicas (NAVARRO GÓMEZ, 2009: 161-4; LORA-TAMAYO VALLVÉ y DíEZ CANEDO, 2012: 100). Tal y como resumen Alfonso VEGARA y Juan Luis de las RIVAS SANZ (2004: 204), “el territorio se ordenaba a través de esa aleatoria yuxtaposición de los planeamientos generales y de la superposición de políticas y planes sectoriales escasamente integrados”.<sup>55</sup>

No obstante, la clara emergencia del fenómeno metropolitano ha impulsado los estudios al respecto, desde los que ya en los años noventa llamaban la atención sobre la suburbanización en España (MONCLÚS, 1998),<sup>56</sup> hasta los que han afrontado sus manifestaciones más recientes (FONT, 2007a; PRECEDO LEDO, MÍGUEZ IGLESIAS y OROSA GONZÁLEZ, 2012).<sup>57</sup> Asimismo, han surgido distintas propuestas para su delimitación, guiadas por criterios muy diversos —morfológicos, de densidad, institucionales, funcionales— cuya validez es, por otro lado, objeto de discusión (ROCA CLADERA, MOIX BERGADÀ y ARELLANO RAMOS, 2012).

Atendiendo a este último aspecto, hay que destacar sin duda el “Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas en España”, una iniciativa del Ministerio de Fomento que ha tratado de afrontar la delimitación del fenómeno metropolitano en el conjunto del país.<sup>58</sup> Para ello, se parte de los municipios con más de 50.000 habitantes, a los que se suman, en su caso, otros municipios de su entorno que, como norma general, habrán de tener una población de al menos 1.000 habitantes. De este modo, se han delimitado 86 ámbitos denominados como Grandes Áreas Urbanas, que abarcan un

---

sesenta para regular y controlar el urbanismo en las grandes ciudades del país — Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia—, pero que desaparecieron posteriormente —salvo en Barcelona—, tal y como se comentará más adelante —en el tercer apartado de este capítulo—. La recuperación de la escala metropolitana se produjo posteriormente de mano de algunas Comunidades Autónomas, pero a través de instrumentos de ordenación del territorio —siendo por ejemplo Castilla y León y Valladolid casos muy significativos en este sentido, según se verá en el capítulo III—. En todo caso, la escala metropolitana continúa representando un problema de planificación urbanístico pendiente de resolver.

<sup>55</sup> Aportando el correlato, apuntan que “la aparición en España de instrumentos de ordenación territorial novedosos [...] no está solo asociada al interés por la conservación del medio ambiente, sino que es fruto del reconocimiento de la necesidad de coordinar acciones y de articular políticas”.

<sup>56</sup> Se asumía aquí el planteamiento de “ciudad difusa” acuñado poco antes en Italia por Francesco INDOVINA (1990) —ver apartado inicial del capítulo II—.

<sup>57</sup> Por ejemplo, estos últimos autores subrayan que “lo que antes era privativo de las grandes ciudades ahora se ha generalizado a la mayoría de las ciudades medias, donde la formación de extensas áreas de urbanización difusa ha generado un nuevo debate sobre el modelo de ciudad y sobre la forma urbana” (PRECEDO LEDO, MÍGUEZ IGLESIAS y OROSA GONZÁLEZ, 2012: 280), y Antonio FONT (2007b: 10) afirma que “la configuración espacial de los territorios urbanos de la región meridional europea es consecuencia del proceso de explosión de ciudad ocurrido en los tres últimos decenios en las sociedades occidentales”; un concepto —“explosión de la ciudad”— entendido como la “nueva metropolización” y acuñado de nuevo a raíz de un estudio internacional —a este respecto, ver también el apartado inicial del capítulo II—.

<sup>58</sup> Ver Introducción, notas 10 y 24.



total de 752 municipios y que, en 2011, reunían a 32 millones de personas —dos tercios de la población del país—.<sup>59</sup>

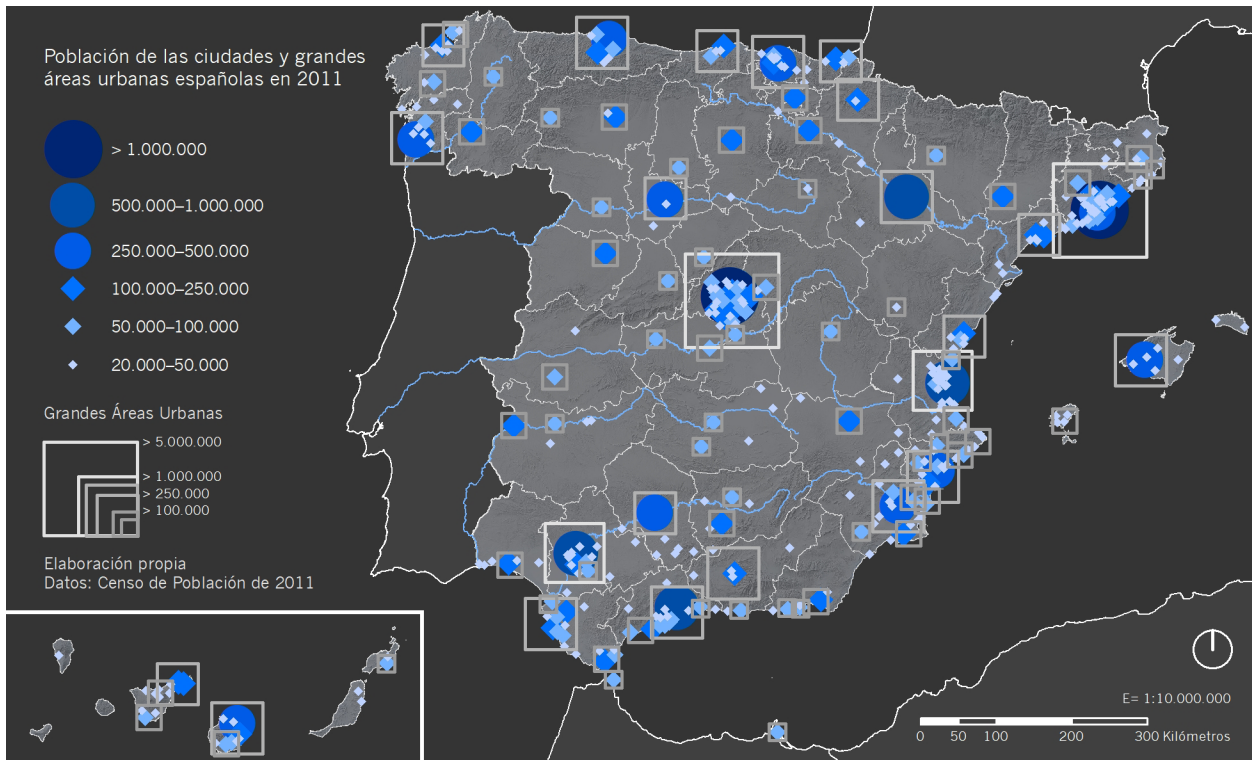
La utilización combinada de fuentes diversas —demografía, movilidad laboral, vivienda y urbanismo— matizada a su vez por criterios de las Comunidades Autónomas correspondientes da lugar a la crítica de que los criterios utilizados en la delimitación no sean uniformes ni queden en muchos casos claramente explicitados, siendo dependientes del “conocimiento local y reconocimiento administrativo formal” (ROCA CLADERA, MOIX BERGADÀ y ARELLANO RAMOS, 2012). No obstante, no es menos cierto que, dada la diversidad de situaciones que se engloban en esas 86 Grandes Áreas Urbanas —siquiera en términos de población—, la propia consideración local sobre su delimitación no deja de ser una referencia valiosa en cuanto refleja las condiciones contextuales de un fenómeno necesariamente poco homogéneo, como no son homogéneos los marcos territoriales en que se inserta —como se ha visto anteriormente—. En consecuencia, y dado que no es objeto de esta investigación contribuir a la definición de una metodología más precisa al respecto, se ha optado por asumir esta clasificación —valorando adicionalmente su condición abierta y su periódica actualización—.<sup>60</sup>

Una representación solapada entre los municipios con más de 20.000 habitantes y las citadas 86 Grandes Áreas Urbanas ofrece una representación completa de lo urbano en España, permitiendo constatar tanto el avance del fenómeno metropolitano durante las últimas tres décadas como esa diversidad de situaciones en que se manifiesta y que, a su vez, reflejan los desequilibrios territoriales que se han comentado con anterioridad —se aprecia por ejemplo con mucha claridad la densidad urbana alcanzada por el litoral mediterráneo— (Figura I.15).

Atendiendo a ambos criterios —población total y municipios que abarcan—, se puede plantear una jerarquía referida a estas Grandes Áreas Urbanas en cuyo nivel superior destacan evidentemente Madrid y Barcelona, con una población total de 6 y 5 millones de personas respectivamente, y que cubren ámbitos de

<sup>59</sup> En concreto, según el Censo de 2011 registraban 32.003.475 habitantes: de nuevo, un 68% de la población española, idéntico porcentaje al correspondiente a los 394 municipios con más de 20.000 habitantes, lo cual no deja de ser una interesante coincidencia en la “cuantificación” de lo urbano en España. Complementariamente, el Atlas viene refiriéndose a otros dos niveles que define como Pequeñas Áreas Urbanas: las “ciudades entre 20.000 y 50.000 habitantes” y los “municipios urbanos entre 5.000 y 20.000”, y que corresponden a 121 y 197 municipios respectivamente, según la actualización del Atlas más reciente disponible (2017). Tal y como ya se señaló anteriormente, la cifra de 20.000 habitantes distingue los municipios automáticamente considerados como urbanos —por rebasarla— de los que son sometidos a filtrado para confirmar dicha condición. Cabe añadir a este respecto que otros estudios similares sobre el fenómeno metropolitano en España también han considerado los 20.000 habitantes como umbral de referencia. Es el caso, por ejemplo, de las “áreas urbanas” delimitadas en el proyecto AUDES —Áreas Urbanas de España— (2010), que se puede consultar en: <https://alarcos.esi.uclm.es/per/fruiz/audes/index.htm>

<sup>60</sup> En concreto, se ha empleado la delimitación de las Grandes Áreas Urbanas —y los datos al respecto— que corresponden a la edición del Atlas Digital de 2015.

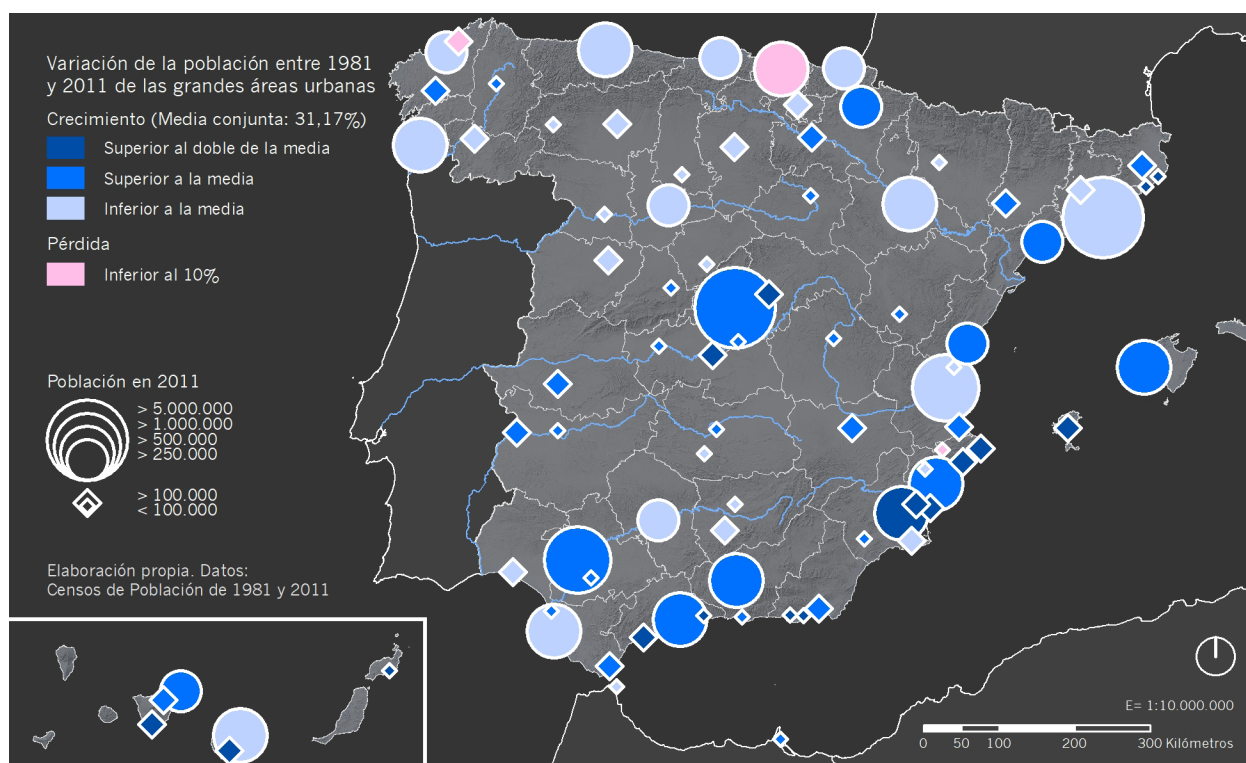


**Figura I.15.** Población de las ciudades y grandes áreas urbanas españolas en 2011.

gran extensión —casi 2.900 y casi 3.300 km<sup>2</sup>, respectivamente— y complejidad —52 y 165 municipios, muchos de ellos con más de 20.000, 50.000 o incluso con más de 100.000 habitantes—. Con una condición muy similar, aunque con mucha menos población —por encima en todo caso del millón de habitantes—, aparecen Valencia y Sevilla, cuyas áreas urbanas abarcan 45 y 24 municipios, respectivamente —de los que varios exceden también los 20.000 habitantes—.

En el extremo opuesto se sitúan las 31 áreas urbanas que no llegan a los 100.000 habitantes, caracterizadas por una estructura menos compleja —18 solo abarcan un municipio, y ninguna incluye más de seis— y con una distribución en la que priman las localizaciones en el interior peninsular —caso de 19 de ellas—. Entre ambas quedan las 51 áreas urbanas con entre los 100.000 y el millón de habitantes. De ellas, once superan el medio millón de habitantes, y otras nueve se sitúan entre esa cifra y los 250.000 habitantes. Se trata en ambos casos de áreas urbanas predominantemente costeras —catorce de veinte— y con cierta complejidad en cuanto a los municipios que abarcan —con una media de doce—. Por último, las 31 restantes —con entre 100 y 250.000 habitantes— presentan una distribución equilibrada entre el interior y la costa y abarcan una media inferior a los cinco municipios.<sup>61</sup>

<sup>61</sup> Más allá de la enorme distancia que —en todos los sentidos— hay entre Madrid y Barcelona y el resto de áreas urbanas, los cortes fijados en un millón, medio millón y 250.000 habitantes son bastante claros en términos de población, ya que implican incrementos entre las áreas urbanas que marcan el cambio de grupo que se elevan respectivamente al 38% —de Málaga a Sevilla—, el 20% —de Santa Cruz de Tenerife-La Laguna a Granada— y el 28% —de Vitoria-Gasteiz a Castellón de la Plana—, siendo muy inferiores las medias de los sucesivos incrementos dentro de los grupos que definen dichos cortes: un 7,4% para los municipios entre medio millón y 250.000 habitantes y poco más del 7% para los que oscilan entre los



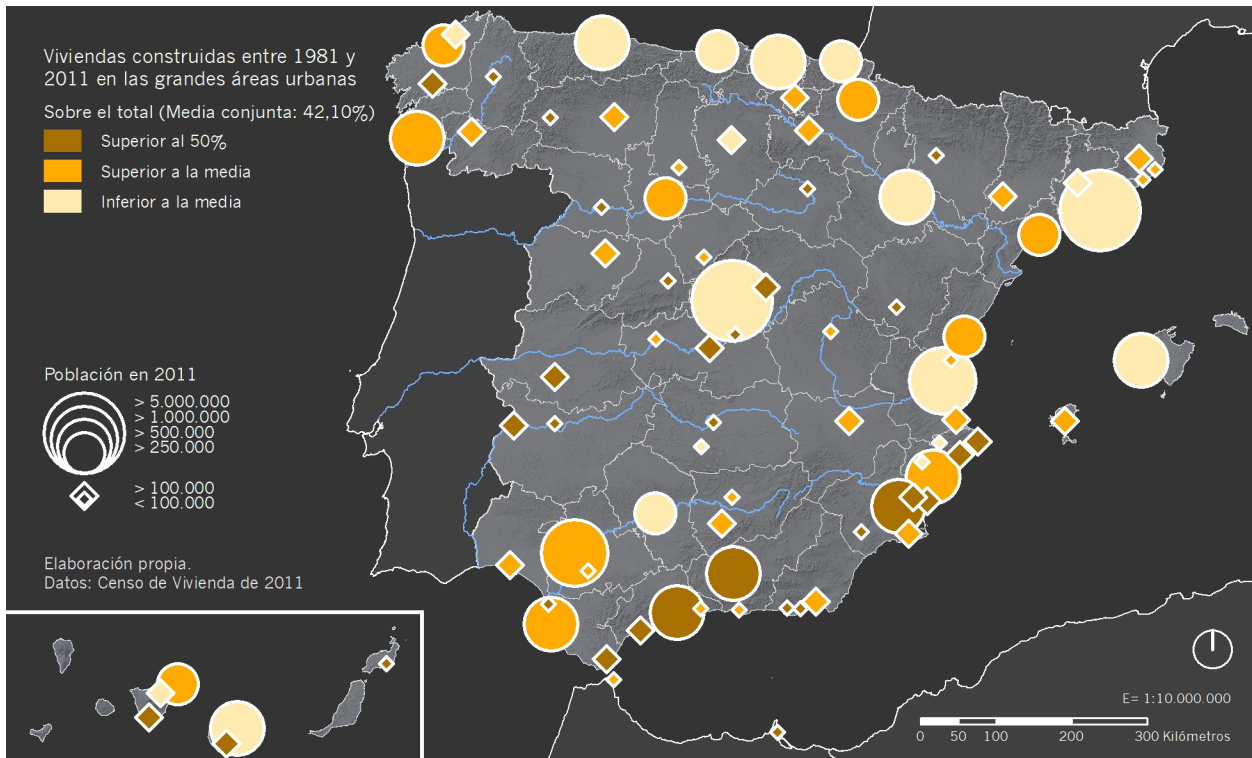
**Figura I.16.** Variación de la población entre 1981 y 2011 de las grandes áreas urbanas.

Teniendo presente la ubicación de estas 86 Grandes Áreas Urbanas tanto desde el punto de vista geográfico —en sus territorios— como dentro de esta jerarquía que se acaba de definir —a partir de su población y estructura de municipios—, resulta interesante observar la evolución de determinados indicadores en el periodo objeto de análisis, con el fin de detectar tendencias comunes. En primer lugar, la variación que ha experimentado su población —con un crecimiento conjunto del 31%, frente al 24% de la media nacional— confirma ese continuo avance de lo urbano que antes se mencionaba, así como el mayor dinamismo tanto del litoral mediterráneo —ya verificado a escala territorial— como de las áreas urbanas de menor tamaño (Figura I.16).

Las grandes aglomeraciones han crecido levemente por encima de la media conjunta —Madrid y Sevilla— o incluso por debajo de la media nacional —Barcelona y Valencia—. En el caso de las áreas urbanas entre los 250.000 y el millón de habitantes, se aprecia con claridad la diferencia entre las que se ubican junto al litoral mediterráneo, con crecimientos ampliamente por encima de la media de las áreas urbanas —varias llegan casi a duplicarla—, y las del interior peninsular y las costas atlántica y cantábrica, mayoritariamente por debajo de la media nacional —incluso con pérdidas de población, caso de Bilbao—.<sup>62</sup> Por su parte, las áreas urbanas con menos de 250.000 habitantes han concentrado el mayor crecimiento —con un 50% de media—, correspondiendo

250.000 y los 100.000 habitantes. Este último corte no se evidencia en términos de población, pero sí en términos de complejidad del área urbana, ya que por debajo de esa cifra se generalizan rápidamente las áreas urbanas de un solo municipio —así como las no costeras—.

<sup>62</sup> Pamplona constituye una excepción reseñable, con un crecimiento del 42% en este periodo.



también aquí los mayores porcentajes a las zonas insulares o de la costa mediterránea, donde varias áreas urbanas han duplicado, triplicado o incluso quintuplicado su población en este periodo, beneficiadas sin duda por el impulso del turismo.<sup>63</sup>

La actividad constructiva residencial en estas mismas tres décadas, durante las que, de media, se ha construido algo más del 40% del parque de viviendas existente en 2011, es otro indicador que contribuye a definir este escenario (Figura I.17).<sup>64</sup> Contrasta de nuevo la condición de las áreas urbanas de mayor tamaño, que se sitúan por debajo de ese porcentaje medio —claramente en el caso de Madrid, Barcelona y Valencia, justo en la media en el caso de Sevilla— con las de menor tamaño, muy mayoritariamente por encima —con un porcentaje medio de nuevas viviendas que rebasa el 50%—, mientras que las áreas urbanas de entre 250.000 y un millón de habitantes se mueven globalmente en el entorno de la media.

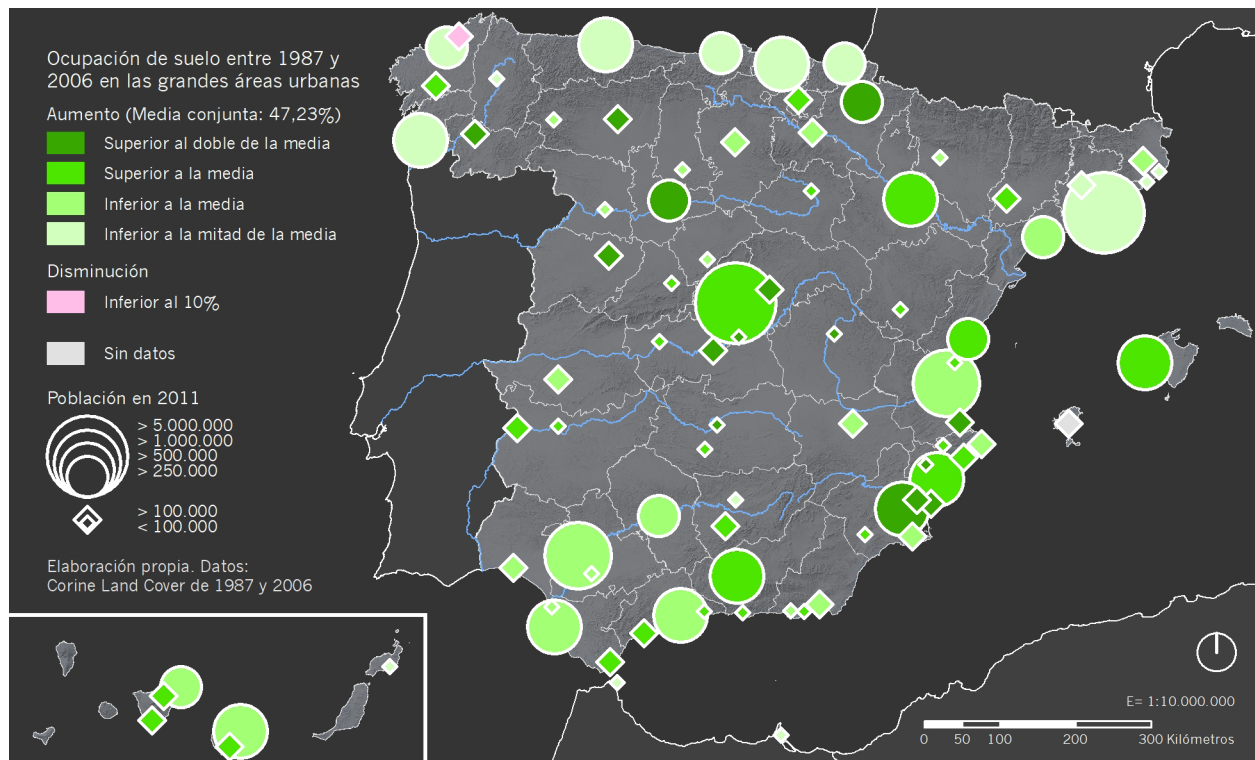
La práctica totalidad de las áreas urbanas en las que la población creció por encima de la media de estas se sitúan también por encima de ella en términos de actividad constructiva residencial,<sup>65</sup>

**Figura I.17.** Viviendas construidas entre 1981 y 2011 en las grandes áreas urbanas.

<sup>63</sup> Por ejemplo, Torrevieja ha pasado de menos de 20.000 habitantes censados en 1981 a más de 100.000 en 2011, a los que se sumaría además la población estacional —no censada—. En el interior peninsular, los mayores crecimientos corresponden al área de influencia de Madrid: Guadalajara —130%— y Toledo —82%—.

<sup>64</sup> Según datos del Censo de Vivienda de ese año, el 43,2% de las viviendas existentes entonces en España y el 42,1% de las viviendas en el conjunto de las 86 áreas urbanas analizadas se habían construido entre 1981 y 2011, un porcentaje ciertamente notable en un periodo de treinta años y que trasluce un incremento muy superior al de la población en ese mismo periodo.

<sup>65</sup> Las únicas excepciones —por pocos puntos— entre estas 52 áreas urbanas son Madrid, Palma de Mallorca y Valle de la Orotava (Tenerife).



**Figura I.18.** Ocupación de suelo entre 1987 y 2006 en las grandes áreas urbanas.

existiendo además una notable correspondencia entre ambas: los mayores crecimientos de población suelen coincidir con los mayores índices de actividad constructiva en los distintos contextos territoriales.<sup>66</sup> Por el contrario, esta regla no se cumple en el caso de las áreas urbanas con crecimientos de población moderados —por debajo de la media conjunta—, ya que en muchas de ellas se observa una intensa actividad constructiva residencial —por encima de la media—, con una característica reiterada: suelen ubicarse en el interior peninsular.<sup>67</sup>

Como complemento de lo anterior, también resulta conveniente observar los procesos de ocupación de suelo en este periodo (Figura I.18). A escala nacional, el suelo artificial ha crecido casi un 52% entre 1987 y 2006 —algo más de un 47% atendiendo a las áreas urbanas—.<sup>68</sup> En este caso, se puede señalar en primer lugar

<sup>66</sup> En la costa mediterránea y las islas, las áreas urbanas que registran mayor actividad constructiva residencial en el periodo —Torrevieja, Roquetas de Mar, El Ejido, Orihuela, Tenerife Sur, Costa del Sol y Gran Canaria Sur, todas por encima del 60%— coinciden prácticamente con las que más crecieron en población —Torrevieja, Tenerife Sur, Roquetas de Mar, El Ejido, Costa Blanca, Blanes-Lloret de Mar, Costa del Sol, Gran Canaria Sur, etc.—. En el interior peninsular, la actividad constructiva más intensa se registra en Toledo, Ciudad Real, Guadalajara, Cáceres, Ávila, Badajoz, Soria y Lugo —que rebasan el 55%—, también en amplia coincidencia con los mayores crecimientos de población en este ámbito —Guadalajara, Toledo, Ciudad Real, Aranjuez, Albacete, Ávila, Logroño, Pamplona, Cáceres, etc.—.

<sup>67</sup> Concretamente, entre las 34 áreas urbanas cuya población creció por debajo de la media —o incluso decreció—, 19 incrementaron su parque residencial por encima de la media, y de ellas doce se ubican en el interior peninsular, especialmente en Castilla y León. Destacan los casos de Zamora, Huesca, Ponferrada, Salamanca o León, que han edificado la mitad de su parque residencial en estas tres décadas aun cuando el crecimiento de su población ha avanzado a un ritmo mucho menor —entre un 15% y un 27%—. Se evidencia aquí con claridad la inercia de su condición como únicos polos —capitales— de unas provincias en declive demográfico.

<sup>68</sup> Según datos del *Corine Land Cover* en dichos años.

una cierta contención en el consumo de suelo en las áreas urbanas más grandes: de las 24 que tienen más de 250.000 habitantes, siete ni siquiera superan la mitad de la media —las del litoral cantábrico y gallego, junto con Barcelona—, y solamente nueve la exceden —de forma eso sí considerable—,<sup>69</sup> siendo además llamativo que entre estas últimas aparecen casi todas las que se ubican en el interior peninsular —Valladolid, Pamplona, Madrid y Zaragoza—. <sup>70</sup> Respecto a las áreas urbanas más pequeñas —con menos de 250.000 habitantes—, cabe mencionar un incremento conjunto de suelo artificial por encima de la media nacional, que ha sido especialmente intenso en las áreas urbanas del litoral mediterráneo andaluz y valenciano, así como en las ubicadas en el área de influencia de Madrid.<sup>71</sup>

Con el análisis de estos tres indicadores básicos —variación de población, intensidad de actividad constructiva residencial y variación de suelo artificial— se puede dibujar un panorama preciso de la evolución del sistema urbano español en los últimos treinta años, siendo posible detectar determinadas tendencias vinculadas a la posición de cada área urbana, en términos tanto geográficos como dentro de la jerarquía urbana antes planteada.

Respecto a esto último, destaca el protagonismo de las áreas urbanas de menor tamaño —con menos de 250.000 habitantes—, caracterizadas por una condición metropolitana poco compleja —abarcan pocos municipios, muchas solamente uno— y que presentan unas tasas relativas en los aspectos analizados que, en general, se sitúan por encima de la media —tanto nacional como del conjunto de áreas urbanas—. En la situación contraria se sitúan las áreas urbanas de mayores dimensiones tanto en términos de población como de municipios involucrados —Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla—, en las que se aprecian tasas relativas más moderadas, situadas habitualmente en la media o por debajo de ella. Entre ambas se sitúan las veinte áreas urbanas con entre 250.000 y un millón de habitantes, en las que sí se refleja ya con claridad el avance —hasta entonces inédito— del fenómeno metropolitano —abarcan una media de más de doce municipios— y cuyas tasas relativas presentan un comportamiento mucho más disperso, pero en buena medida vinculado a su posición geográfica.

A este respecto, se puede observar por ejemplo que las áreas urbanas en entornos costeros presentan en general una notable

---

<sup>69</sup> Llama la atención el brusco salto entre Valencia —claramente por debajo de la media, con un 43,6%— y Granada —la primera de esas nueve y ya ampliamente por encima, con un 57,8%—.

<sup>70</sup> Constituyen la excepción Sevilla —con un 41,6%— y Córdoba —con un 33%—. Por el contrario, Valladolid y Pamplona han más que duplicado su suelo artificial —con un 112,9 y un 108,9%, respectivamente—. Asimismo, exceden la media Murcia —que la duplica con un 100,6%— y Granada —ya citada—, situadas relativamente cerca de la costa, pero ubicadas en el interior.

<sup>71</sup> Doce áreas urbanas han duplicado su suelo artificial: Orihuela, Gandía, Elda-Petrer y Torrevieja —en el litoral valenciano— y Guadalajara, Toledo y Aranjuez —en el entorno de Madrid—, a las que se añaden cinco capitales del interior: Ciudad Real, León, Orense, Cuenca y Salamanca.

coherencia entre la variación de población, la del suelo artificial y la intensidad de la actividad constructiva residencial. Así, en las regiones atlánticas y cantábricas se observan crecimientos moderados de población —por debajo de la media— que se acompañan de un aumento de suelo artificial y de una actividad constructiva que se produce con similar intensidad.<sup>72</sup> Del mismo modo, en las zonas insulares y mediterráneas se verifican grandes crecimientos de población a los que corresponden una actividad constructiva residencial y una ocupación de suelo igualmente intensas —en general por encima de la media—. <sup>73</sup>

Por el contrario, en el interior peninsular se aprecia de nuevo una condición muy dispar, si bien es posible detectar algunas tendencias. Por un lado, destaca la fuerza de centralidad de Madrid, que matiza la propia condición de la capital española en el marco de las áreas urbanas de mayor tamaño y que se proyecta a su vez en las áreas urbanas cercanas —en las que coinciden tasas elevadas en los tres factores analizados—. Por otro lado, no son raros los casos en los que el crecimiento de la población sigue una tendencia —por ejemplo, inferior a la media— y la actividad constructiva y la expansión urbana la contraria —por encima de la media—. Más adelante se profundizará en los fenómenos y características propios y particulares del interior peninsular, que singularizan este ámbito dentro de un sistema urbano español que, de forma general, se ha analizado a través de los desequilibrios territoriales y la jerarquía de las áreas urbanas que, sin duda, son claves para la mejor comprensión de su evolución reciente.

---

<sup>72</sup> Constituye una excepción la más intensa actividad constructiva residencial registrada en las áreas urbanas de las costas gallegas y atlánticas andaluzas, a lo que sin duda contribuye la actividad turística.

<sup>73</sup> En el caso del incremento de suelo artificial, se ha situado por debajo de la media en cierta parte del litoral mediterráneo, particularmente en Cataluña y algunas áreas urbanas de Andalucía.

## I.2. EL MARCO NORMATIVO: ESTABILIDAD POR INERCIA EN UN PERIODO DE CAMBIOS

En el periodo objeto de esta investigación, el marco normativo del urbanismo en España ha estado sometido a numerosos — casi continuos— cambios que han ido operando siempre sobre el sistema definido en la Ley del Suelo de 1956, introduciendo modificaciones —algunas de gran calado—, pero sin llegar a romper nunca la continuidad de un sistema que, como se verá a continuación, ha demostrado tener una enorme inercia, una gran resistencia a su transformación radical o eventual sustitución.

El primer episodio de esta historia reciente de la legislación urbanística española se remonta a la etapa final del periodo anterior, más concretamente a principios de los setenta, cuando, ante el devenir del desarrollo urbano y las continuas excepciones e incumplimientos respecto a lo concebido en 1956 —como ya se comentó anteriormente—, se abrió paso un debate en el que, frente al abandono del sistema que se había definido entonces, se impuso su revisión (TERÁN, 1971: 26).<sup>74</sup>

A este respecto, el III Plan de Desarrollo Económico y Social —aprobado en mayo de 1972— dedicaba un epígrafe al urbanismo —tan breve como elocuente— en el que, tras anotar el crecimiento desordenado de las ciudades y los precios especulativos del suelo, hacía recaer las causas en diversos aspectos referidos a los cuatro pilares de la Ley del Suelo de 1956 —el planeamiento urbanístico, el régimen del suelo, los sistemas de actuación y la gestión pública del urbanismo—, para concluir afirmando que:

“[...] se hace absolutamente indispensable la definición de una nueva política urbanística que aproveche, entre otros aspectos, la experiencia adquirida durante los quince años de vigencia de la Ley del Suelo, y ofrezca un marco jurídico más acorde con las necesidades del presente y de un futuro razonable”.<sup>75</sup>

De hecho, ya se estaba elaborando entonces el texto para la reforma de dicha ley, cuyo proyecto llegó a las Cortes franquistas a finales de 1972 y que, tras su tramitación, concluyó pocos meses

<sup>74</sup> Se preguntaba entonces este autor —con responsabilidades en el Ministerio de la Vivienda—: “¿Es que debemos abandonar el camino iniciado antes de perfeccionarlo?”. Cabe señalar que la revisión de la Ley del Suelo es inseparable de la importante renovación que meses antes de su inicio se produjo en el Ministerio de la Vivienda: al nombramiento como ministro de Vicente Mortes Alfonso en octubre de 1969 —en sustitución de José María Martínez Sánchez-Arjona, en el cargo desde 1960— siguió al mes siguiente el cese —tras treinta años liderando el urbanismo oficial en España— de Pedro Bidagor, que fue sustituido al frente de la Dirección General de Urbanismo por Antonio Linares Sánchez.

<sup>75</sup> El texto señala, respectivamente y entre otros, la desconexión del planeamiento físico con el sectorial y la compleja elaboración de los planes; la ineficacia en la redistribución de cargas; el excesivo protagonismo de los propietarios y el problemático recurso a la expropiación; y la descoordinación dentro de la administración central y entre esta y la local, junto a la falta de medios de la última. Cabe señalar que la conclusión citada que de ello se derivaba fue luego recogida —de forma literal— en la motivación del texto de reforma de la Ley del Suelo: BOE nº113 de 11 de mayo de 1972, pp. 8263-4; y BOE nº107 de 5 de mayo de 1975, p. 9428.



antes de la muerte de Franco con la *Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*.<sup>76</sup>

### La reforma de la Ley del Suelo de 1975: reajuste y reglamentación del marco heredado

El primer aspecto que resaltar de esta reforma es que se concibió, en efecto, como una operación introspectiva, que no busca soluciones en el derecho comparado, sino que plantea “respuestas deducidas de reflexiones sobre la aplicación de los instrumentos de planeamiento y de gestión” (PERALES MADUEÑO, 1996: 118-9). Básicamente, la reforma se construyó desde la dicotomía entre flexibilización y control: por un lado, se pretendía facilitar los procesos de urbanización —“acortar diferencias entre las profecías incumplibles y los procesos reales de producción de la ciudad por los agentes capaces de hacerlo”—; por otro lado, también se quería preservar el urbanismo como facultad pública —“no renunciar a una forma de ordenación global del desarrollo urbano”—, con las consiguientes condiciones impuestas a los propietarios (TERÁN, 1999: 259). La resolución práctica de esta doble intención quedó explicada en la motivación del articulado de la reforma como inclusión de medidas legales correctoras que no exigiesen “ni una modificación del marco institucional de la Administración ni de las líneas maestras de la vigente Ley del Suelo, en la que se integran las nuevas disposiciones”.<sup>77</sup>

En este sentido, la reforma preservó los cuatro pilares de la Ley del Suelo de 1956, pero introdujo correcciones en todos ellos. Respecto al planeamiento urbanístico, mantuvo el grueso de los instrumentos existentes y su estructuración jerárquica, pero incorporó otros nuevos —con fines de coordinación, simplificación o concertación—.<sup>78</sup> En lo tocante al estatuto jurídico del suelo, refinó tanto la clasificación —desglosando en dos categorías el suelo que pasa a denominarse urbanizable— como los derechos y deberes que otorga, incrementando los últimos.<sup>79</sup>

<sup>76</sup> El proceso de redacción y aprobación de esta ley ha sido narrado con detalle por Emilio LARRODERA LÓPEZ (1981: 9-12).

<sup>77</sup> BOE nº107 de 5 de mayo de 1975, p. 9428. A este respecto, ya durante la tramitación de la reforma surgieron las voces que mostraban su escepticismo acerca de esta salida —“un cambio de las técnicas jurídico-formales dista de ser una solución para la situación actual” (FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 1974: 28)—, en un contexto en el que, desde posiciones políticamente antagónicas, se tachaba la reforma tanto de liberalizadora (TERÁN, 1999: 259) como de socializante (FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 1974: 8).

<sup>78</sup> Cabe citar la creación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación —PDT— para la planificación física y económica de escala supramunicipal (art. 8), de los Estudios de Detalle para facilitar el ajuste de ciertas determinaciones de los planes generales y parciales (art. 10bis) y de los Programas de Actuación Urbanística —PAU— para el desarrollo del suelo urbanizable cuyo desarrollo no se programase en el plan general correspondiente (art. 12). También se afinó la regulación del planeamiento especial, creándose la figura de los Planes Especiales de Reforma Interior —PERI— para posibilitar intervenciones de mejora en suelo urbano (art. 18bis).

<sup>79</sup> El suelo de reserva urbana pasa a denominarse urbanizable, y se divide en programado —a urbanizar según programa del propio plan general

Asimismo, corrigió los sistemas de actuación, pero sin restar protagonismo a la iniciativa privada,<sup>80</sup> y buscó una mayor eficacia en la coordinación entre administraciones mediante la creación de nuevos organismos centrales, pero sin alterar sustancialmente el reparto de competencias con la administración local, que también conserva su protagonismo.<sup>81</sup>

De ello resultó lo que algunos autores han denominado como una reforma “ecléctica [...], muy realista y con un soporte intelectual y de conocimiento de los problemas muy apreciable” (PERALES MADUEÑO, 1996: 118), mientras que otros veían en las numerosas modificaciones introducidas una reforma que fue más allá de lo que reconocía, “una verdadera remodelación a fondo de todo el sistema de planeamiento a lo largo de todos y cada uno de sus escalones” que produjo “una alteración de la filosofía urbanística propia de la Ley del Suelo de 1956” concretada en “una pérdida de dirección pública del fenómeno urbanizador en favor de un nuevo equilibrio entre potestad pública-iniciativa privada” (PAREJO ALFONSO, 1979: 290-2).

Esta componente de flexibilización —muy bien resumida por estos autores en esta tensión entre realismo y alteración, entre eclecticismo y remodelación— tuvo su correlato —como antes se señaló— en una componente de control que se evidenció ya en el propio texto de la reforma,<sup>82</sup> pero que se expresó con mayor elocuencia en su desarrollo posterior. Frente a una Ley del Suelo de 1956 que, como destaca FRANCISCO PERALES MADUEÑO (1996: 111), tuvo escaso desarrollo reglamentario,<sup>83</sup> a la reforma de 1975 siguió, al cabo de un año, la aprobación de un texto refundido como mecanismo clarificador de la legislación completa resultante de aquella, y poco después del *Reglamento de Planeamiento*, el *Reglamento de Disciplina Urbanística* y el *Reglamento de Gestión Urbanística*.<sup>84</sup> Con ellos se definió un auténtico código urbanístico, en el que los instrumentos, técnicas y mecanismos de la renovada

---

correspondiente— y no programado —cuyo desarrollo exige la aprobación de un PAU— (art. 64). Asimismo, el suelo rústico pasa a denominarse no urbanizable. A efectos de gestión, se regulan las cesiones de terrenos destinados a dotaciones y la asunción de los costes de urbanización por los propietarios, y se crea el mecanismo del aprovechamiento medio para la equidistribución de cargas y beneficios entre ellos. Se dispuso a la vez la cesión del 10% del mismo al Ayuntamiento respectivo (Art. 68), y se consolidó para ello el mecanismo de la reparcelación (art. 80).

<sup>80</sup> Desaparece el sistema de cesión de viales y se mantienen los sistemas de compensación, cooperación y expropiación (art. 106 y ss.).

<sup>81</sup> Se creó con este objetivo la Comisión Central de Urbanismo (art. 108), a la que se asigna un informe previo y preceptivo de los PDTC y de los planes generales de los municipios con más de 50.000 habitantes (art. 109).

<sup>82</sup> Por ejemplo, en el Título IV —Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo— y el Título VII —Régimen jurídico— destaca la notable inclusión de nuevos artículos regulatorios de la concesión de licencias o de las infracciones urbanísticas.

<sup>83</sup> En concreto, este autor cita como única producción al respecto el *Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares* —aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo— y el *Reglamento de Reparcelaciones de Suelos afectados por Planes de Ordenación Urbana* —Decreto 1006/1966, de 7 de abril—.

<sup>84</sup> Todos estos textos se aprobaron ya tras la muerte de Franco y bajo reinado de Juan Carlos I —pero antes de aprobarse la Constitución—, mediante *Real Decreto*

legislación adquieren un nivel de detalle desconocido hasta entonces, expresando esa voluntad de control antes señalada, como garantía del cumplimiento del interés público.<sup>85</sup>

### La Constitución Española de 1978: reordenación del marco competencial

Como se ha dicho, la reforma de la legislación urbanística comenzó en la etapa final del franquismo, pero culminó ya en democracia, coincidiendo de hecho con la aprobación y entrada en vigor de la Constitución Española de 1978. Más allá de los efectos que la Transición tuvo en el urbanismo español —que serán objeto del siguiente apartado—, y desde un punto de vista puramente normativo, el nuevo texto constitucional tuvo lógicamente incidencia en lo tocante a esta disciplina. Por un lado, se ha destacado que la Constitución vino a refrendar y dar continuidad a los principios básicos ya contenidos en la Ley del Suelo de 1956, concretamente la función social de la propiedad y la competencia pública en la materia (FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 1989: 140).<sup>86</sup>

Por otro lado, la nueva norma fundamental del Estado introdujo su descentralización política a través de la creación de las Comunidades Autónomas, entre cuyas competencias se reconoce la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Estas pasan por lo tanto a sustituir al Estado en esta materia, tanto desde el punto de vista legislativo como en la tutela administrativa. Sin embargo,

---

*1346/1976, de 9 de abril; Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio; y Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.*

<sup>85</sup> Estos reglamentos constan respectivamente de 168, 94 y 227 artículos —frente a los menos de cincuenta de los dos previos antes citados—, lo que da idea del nivel de detalle alcanzado y de la importancia de esta reglamentación como culminación y parte sustancial de la reforma de 1975. A este respecto cabe citar a Luciano PAREJO ALFONSO (1979: 281-2), que señala que, frente a la “flexibilización” de los instrumentos de ordenación —que únicamente fijan “un marco de actuación” para la iniciativa privada, según su interpretación de la reforma—, la garantía del “interés social o público” se produce “no a través de las determinaciones del planeamiento, sino únicamente mediante la fijación a nivel legal de dotaciones o estándares urbanísticos”, aspecto en todo caso ineludible y en el que estos reglamentos son parte fundamental. Por ejemplo, el Reglamento de Planeamiento incluyó un Anexo en el que se recogen detalladamente las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, complementando las previsiones al respecto ya incorporadas en el propio texto de la reforma de la ley, referidas tanto a los planes generales —a través de la inclusión de los sistemas generales (art. 9ter)— como a los planes parciales (art. 10). Conviene subrayar que la combinación entre el plan parcial —instrumento para el crecimiento urbano que se consolidó con rapidez, heredando la lógica del ensanche— y la reglamentación de los estándares configuró a la postre el mecanismo más eficaz para sustentar una expansión urbana que tenía su mejor coartada en esas obligaciones de cesión, junto con otras —ver nota 25 en este capítulo—.

<sup>86</sup> El texto constitucional reconoce “el derecho a la propiedad privada y a la herencia”, pero también que “la función social de estos derechos delimitará sus contenidos, de acuerdo con las leyes” (art. 33). Asimismo, reconoce el “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, y para ello establece que los poderes públicos regularán “la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”, así como que “la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos” (art. 47). En consecuencia, la nueva norma fundamental del Estado asumió la regulación del derecho de propiedad —en su dimensión urbana— que ya recogía la Ley del Suelo de 1956 —ver de nuevo la nota 25 en este capítulo—.

el Estado mantiene competencias en aspectos con eventual incidencia en la ordenación territorial y urbanística, además de la potestad exclusiva respecto a la regulación de derechos básicos —como el de propiedad—, por lo que se define en realidad una suerte de régimen de competencias compartidas (FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 1989: 143).<sup>87</sup>

En consecuencia, nada más completar la reforma de la legislación urbanística, el Estado hubo de iniciar la transferencia de competencias en esta materia a las Comunidades Autónomas. Este “condicionante no buscado” provocó que dicha transferencia no se acompañase de otra nueva reforma, sino que, “simplemente, se encomendó su ejecución a otra administración” (MENÉNDEZ REXACH, 1996: 128).<sup>88</sup> Al mismo tiempo, el Estado llevó a cabo una reordenación de su actividad en este ámbito —que pasó a centrarse en la política de vivienda—, acompañada de una reestructuración interna. Así, ya en 1977 se había suprimido el Ministerio de la Vivienda, cuyas competencias pasaron al nuevo Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo —MOPU—, y en los años inmediatamente posteriores se hizo lo propio con los organismos que habían dependido de aquel.<sup>89</sup> La compleción del nuevo marco competencial culminó con la nueva *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*, que ratificó

<sup>87</sup> La ordenación del territorio, urbanismo y vivienda aparecen recogidas como competencia que puede ser asumida por las Comunidades Autónomas (art. 148), mientras que el Estado tiene competencia exclusiva tanto en la regulación de las condiciones básicas en el ejercicio de los derechos y deberes fundamentales como en ciertas materias sectoriales con incidencia en la planificación espacial, tales como la coordinación de la planificación general de la actividad económica, la legislación básica sobre la protección del medio ambiente, etc. (art. 149) (FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 1989: 142-3).

<sup>88</sup> De hecho, el proceso comenzó antes de la propia entrada en vigor de la Constitución, puesto que el *Real Decreto 1385/1978, de 23 de junio* ya transfirió estas competencias a la Generalitat de Cataluña —que había sido restablecida provisionalmente en 1977—. Ángel MENÉNDEZ REXACH (1996: 127) señala que este Real Decreto “marcó la pauta, no sólo por ser el primero que se aprobó, sino porque, al referirse únicamente al urbanismo [...] explica en su Preámbulo el propósito de realizar una ‘efectiva transferencia’”.

<sup>89</sup> Tras el desmontaje de la organización sindical del franquismo, la OSH fue transferida mediante el *Real Decreto 906/1978, de 14 de abril* al MOPU, y luego reconvertida en el organismo autónomo “Administración del Patrimonio Social Urbano” —creado mediante *Real Decreto 1112/1978, de 12 de mayo*—. Posteriormente, tanto este como el INV y el INUR fueron suprimidos e integrados en el nuevo Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda —IPPV—, creado mediante el *Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de viviendas y suelo* —expresión de la nueva política estatal— y regulado mediante *Real Decreto 1875/1981, de 3 de julio*. El citado Real Decreto-ley también había previsto la creación de un nuevo organismo que asumiese la actividad estatal de promoción de suelo, lo que se materializó en el *Real Decreto 2640/1981, de 30 de octubre, sobre constitución de la “Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo” (SEPES)*, heredera en este sentido de la actividad de la Gerencia de Urbanización y el INUR. Cabe añadir que este último organismo se ha mantenido —con cambios en su naturaleza y regulación— hasta la actualidad, mientras que el IPPV apenas se mantuvo unos pocos años, extinguiéndose el 31 de diciembre de 1985 como consecuencia del *Real Decreto 1654/1985, de 3 de julio, por el que se determina la estructura orgánica básica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y se suprimen determinados Organismos autónomos del referido Departamento*.

la posición y autonomía de los municipios en materia urbanística (FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 1989: 143), obligando al respecto al resto de niveles de la administración (MENÉNDEZ REXACH, 1996: 130).<sup>90</sup>

A la hora de analizar el cambio derivado necesariamente de la asunción de las competencias en urbanismo por parte de las Comunidades Autónomas, el aspecto sin duda más relevante es que este se materializó en una aceptación casi total del marco estatal, es decir, en notable continuidad con él. Por un lado, muchas de ellas no impulsaron legislación propia, manteniéndose por lo tanto plenamente vigente la legislación estatal —que tenía por lo demás carácter supletorio—. Por otro lado, las Comunidades Autónomas que desde principios de los ochenta empezaron a aprobar sus propias leyes al respecto no introdujeron ninguna modificación sustancial. Ángel MENÉNDEZ REXACH (1996: 136) destaca en este sentido que:

“[...] ninguna de las iniciativas adoptadas afectó al núcleo del estatuto de la propiedad ni puso en cuestión, en sus líneas maestras, el esquema de la [Ley del Suelo], que parecía generalmente aceptado, incluso en aspectos netamente ‘urbanísticos’, sobre los que podía incidir el legislador autonómico sin vacilación alguna.”

En la misma línea, Tomás-Ramón FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, (1989: 143) subraya la formación de:

“[...] una legislación urbanística autonómica relativamente abundante, que, sin llegar a sustituir el núcleo básico del ordenamiento jurídico preconstitucional constituido por la Ley del Suelo, hasta ahora respetado, ha incidido de forma notable sobre la periferia del mismo, completando o corrigiendo, incluso, las determinaciones contenidas en la legislación heredada”.<sup>91</sup>

La siguiente etapa dentro de la evolución de la legislación urbanística en España comenzó en la segunda mitad de los años ochenta, en un contexto de reactivación económica —que se hizo notar con claridad en el sector de la construcción— durante el que se evidenció la incapacidad de la política de vivienda para dar respuesta a una situación de dificultad creciente en el acceso a la misma. El gobierno del Partido Socialista Obrero Español —PSOE, que había obtenido una abrumadora mayoría absoluta en las elecciones de 1982, revalidada en 1986 y 1989— decidió tomar la iniciativa al respecto, y propuso una nueva reforma de la

<sup>90</sup> Todo ello sin perjuicio del ejercicio de tutela asignado —como ya se ha dicho— a las Comunidades Autónomas.

<sup>91</sup> Este autor señala que la legislación autonómica vino a desplegarse en tres ámbitos principales: la ordenación del territorio —no cubierta de facto por el Estado—, la disciplina urbanística —para dar soporte legal al reglamento estatal— y la “adaptación” de la Ley del Suelo al contexto regional. Este último es el caso de Cataluña —Ley 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña— y Galicia —Ley 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación de la del suelo a Galicia—, los dos textos más avanzados de esta primera generación de leyes urbanísticas autonómicas pero que, como ya se ha dicho, no introducen novedades sustanciales. Comenta Tomás-Ramón FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ (1989: 144) respecto a ambas que, “más que alterar el régimen jurídico estatal, se ha procurado, ante todo, hacer efectivo este, para lo cual se aclaran y delimitan algunos de los conceptos que allí se utilizan, se aumentan los controles existentes y se exige un mayor rigor en los requisitos que ha de cumplimentar la Administración, tanto en el planeamiento, como a la hora de otorgar las correspondientes licencias”.

Ley del Suelo (MENÉNDEZ REXACH, 1996: 136-7).<sup>92</sup> Al igual que en etapas anteriores, la legislación urbanística se vuelve a identificar como una de las causas de esta situación insatisfactoria, proponiéndose como respuesta, una vez más, no la sustitución, sino la profundización en el desarrollo del marco vigente, lo cual se materializó en la *Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*.

### **La reforma de la Ley del Suelo de 1990: un fallido intento de control como antesala de la definitiva asunción competencial por las Comunidades Autónomas**

Básicamente, esta nueva reforma de la Ley del Suelo —que se produjo quince años después de la anterior— intervino sobre ese complejo equilibrio entre flexibilización y control en el que, como antes se señaló, se había movido la de 1975. En concreto, inclinó claramente la balanza hacia el segundo componente, lo que se tradujo en una suerte de “perfeccionamiento” del régimen de derechos y deberes de los propietarios que, tal y como indica la propia denominación de la ley, operó esencialmente sobre el régimen del suelo y sobre las valoraciones y que, en palabras de Javier GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO (1999: 18), llevó al sistema urbanístico español a “la plenitud y la cima de su singular excepcionalidad”.<sup>93</sup>

Tal y como señala Ángel MENÉNDEZ REXACH (1996: 137), a la sazón director del Instituto del Territorio y Urbanismo —ITUR— en aquel momento, la reforma pretendió “apurar las consecuencias de los principios del estatuto de la propiedad inmobiliaria vigentes desde 1956, para definirlo como un proceso de adquisición gradual de facultades que se vinculase al cumplimiento de los deberes legales correspondientes”. Asimismo, planteó unos criterios de valoración del suelo acordes con lo anterior, tanto por “coherencia teórica” como por razones prácticas, “para evitar que la Administración tuviese que pagar un sobreprecio en las adquisiciones de suelo para el cumplimiento de sus fines, por vía amistosa o expropiatoria”, aspecto a su vez vinculado al fomento de la formación de patrimonios municipales de suelo.

Atendiendo a la concreción de estos grandes objetivos, la reforma redefinió el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria mediante un mecanismo “cuasi concesional” (PERALES MADUEÑO, 1996: 123), basado en una adquisición sucesiva de derechos que se condiciona a la efectiva satisfacción de determinados deberes.<sup>94</sup>

<sup>92</sup> Este autor destaca que algunas Comunidades Autónomas anticiparon la orientación de esta legislación, como el País Vasco —*Ley 9/1989, de 17 de noviembre, de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco*—.

<sup>93</sup> Luciano PAREJO ALFONSO (1996: 166) señala a este respecto que “el forzamiento de las posibilidades ínsitas en la noción de función social de la propiedad privada parece evidente; por lo que puede considerarse, con fundamento, que se ha cerrado el ciclo histórico de evolución del Derecho urbanístico sobre la clave singular acuñada en la fase inicial misma de esa evolución”.

<sup>94</sup> La reforma define el derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación (art. 11), cuya materialización se vincula, respectivamente,

Entre estos últimos se sitúa el de equidistribución, una de las ya citadas singularidades del urbanismo español —que consolida derechos— y que, como una de las principales novedades de la reforma, adquiere si cabe mayor relevancia, al extenderse desde el suelo urbanizable al suelo urbano, “el gran reducto de la desigualdad” entre propietarios (MENÉNDEZ REXACH, 1996: 138).

Para ello, se introducen como nuevas figuras las áreas de reparto de cargas y beneficios y las unidades de ejecución, orientadas al cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y que se apoyan en nuevos mecanismos al respecto: el aprovechamiento tipo y las transferencias de aprovechamiento, requeridos para poder aplicar la equidistribución en el suelo urbano.<sup>95</sup> Al plantear esta “asimilación, en lo sustancial, del régimen del suelo urbano al del urbanizable programado”, la reforma hizo prevalecer lo que se reconoce como “un criterio igualitario, más teórico que real” (MENÉNDEZ REXACH, 1996: 139), que, en todo caso, complicó muy notablemente la gestión urbanística,<sup>96</sup> sin que de ello pudiese derivarse —cuanto menos sin dudas razonables— una mejora efectiva y a corto plazo del suelo urbano, más allá de esa pretendida —y a la postre “teórica”— satisfacción universal del principio de equidistribución.<sup>97</sup> Finalmente, en lo tocante a los

---

a la aprobación del planeamiento (art. 12-4); al cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados (art. 15-9); a la obtención de licencia (art. 20-4) y a la construcción en plazo del edificio correspondiente (art. 25-8). Asimismo, las valoraciones del suelo pasan a ligarse a esta misma lógica (art. 66 y ss.), de tal forma que el incumplimiento de deberes afecta a su vez a la valoración del suelo a los efectos, por ejemplo, de su eventual expropiación.

<sup>95</sup> La delimitación de las áreas de reparto (art. 30) se deja en manos de la legislación urbanística —autonómica—, en cuyo defecto deben cubrir el suelo urbano —excluidos los sistemas generales—, el suelo urbanizable programado dentro del mismo plazo —junto con los sistemas generales adscritos— y cada ámbito en el que se desarrolle un PAU. Las unidades de ejecución (art. 31) se definen como subdivisión de las áreas de reparto, pudiendo ser discontinuas en suelo urbano, mientras que el aprovechamiento tipo (art. 32 y ss.) se define para cada área de reparto en función de una serie de reglas que, básicamente, consisten en dividir el aprovechamiento lucrativo total entre su superficie. Cabe destacar que la reforma prevé como susceptible de apropiación privada un 85% del aprovechamiento tipo de cada área de reparto (art. 37), frente a la cesión del 10% del aprovechamiento tipo que se regulaba en la reforma de 1975. Por su parte, el mecanismo de las transferencias de aprovechamiento (art. 44 y ss.) se regula en el marco de las actuaciones “asistemáticas” en suelo urbano —cuando no resultase posible delimitar unidades de ejecución— y exige acuerdos cruzados entre propietarios o entre estos y la Administración.

<sup>96</sup> La propia ley reconoce su complejidad al limitar la aplicación plena de los mecanismos de equidistribución en suelo urbano a los municipios con población superior a los 25.000 habitantes (Disposición Adicional Primera).

<sup>97</sup> Ángel MENÉNDEZ REXACH (1996: 139) apela también a un efecto “indirecto”, afirmando que, dado que la aplicación del aprovechamiento tipo en suelo urbano consolidado solo se produce en el momento de sustitución de la edificación, ello constituía “un importante estímulo a la rehabilitación”. En relación con esta cuestión, y refiriéndose a las actuaciones de conservación y rehabilitación que las administraciones venían fomentando mediante subvenciones, Tomás-Ramón FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ (1989: 145) señalaba a finales de los ochenta “las limitaciones propias de la legislación en vigor”, y más concretamente la falta de “técnicas adecuadas de gestión [...] lo que ha propiciado la ‘invención’ de mecanismos *ad hoc* a través de los nuevos planes generales de legalidad muchas veces discutible”, en referencia sin duda a las transferencias de aprovechamiento,

patrimonios municipales de suelo, se plantea la delimitación de reservas por parte de los planes generales —en suelo urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección— para su eventual constitución o ampliación.

Como en la ocasión anterior, la reforma ordenaba al Gobierno la elaboración de un texto refundido, cuyo objetivo era “mantener ‘codificado’ el derecho estatal” y “eliminar incertidumbres”, y que se aprovechó además para introducir “multitud de pequeñas —y no tan pequeñas— modificaciones” (MENÉNDEZ REXACH, 1996: 145-6). Esta tarea se satisfizo mediante el *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio*, que a su vez ordenó definir la vigencia de los cinco reglamentos de la Ley del Suelo, para lo que se aprobó a continuación el *Real Decreto 304/1993, de 23 de febrero*. Sin embargo, la viabilidad de este nuevo marco quedó rápidamente puesta en entredicho, ya que varias Comunidades Autónomas recurrieron la reforma ante el Tribunal Constitucional por invasión de competencias, al considerar, según casos, que determinados preceptos definidos como de aplicación básica o plena debían ser meramente supletorios de las correspondientes legislaciones autonómicas.<sup>98</sup>

La resolución a este conflicto competencial se produjo a través de la *Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997, del Tribunal Constitucional*, que estimó los recursos y declaró inconstitucional el grueso de la reforma de 1990 y de su texto refundido. Entre otras cosas, el Tribunal Constitucional confirmó la imposibilidad de que el Estado aprobase cualquier tipo de legislación supletoria en la materia —si bien mantuvo la vigencia del texto refundido de 1976 y de sus reglamentos, preconstitucionales—, declaró que ningún principio básico fijado por el Estado podía prefigurar la técnica urbanística que lo concretase —lo que correspondía a las

---

un mecanismo que ya venía siendo empleado desde finales de los setenta en numerosos planes. Es interesante detenerse en los comentarios al respecto de Javier GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO (1999: 60-2), que había utilizado esta figura y defendía su utilidad, pero que se mostraba enormemente crítico con la interpretación que de ella había hecho la Ley del Suelo de 1990, tachándola nada menos que de “perversa utilización especuladora” y “aparato recaudador pseudo-fiscal”, al sustituir el “*aprovechamiento tipo* ‘histórico’ de las zonas urbanas homogéneas [...] morfológicamente definidas por su *tipo*-logía estructurante” por un aprovechamiento tipo que se calcula “*pro futuro* según los nuevos usos y volúmenes que engendra el nuevo planeamiento.” Además, denuncia que la reforma de 1990 “ha prostituido la inicial relación vincular ‘exceso de edificación-suelo público cedido’ de la reparcelación discontinua de las iniciales TAU [Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico] sustituyéndola por el pago en dinero que hace el constructor (lejos de los precios de mercado de lo que realmente compra), como un pseudo impuesto, una sobrecarga” [Las cursivas son del autor]. Se entremezclan aquí conceptos no siempre bien definidos —como rehabilitación, en ocasiones más próximo a la idea de renovación— y, en todo caso, una evidente complicación —burocratización— del urbanismo.

<sup>98</sup> En concreto, presentaron recursos el Parlamento de Navarra, el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, el Consejo Ejecutivo de la Generalitat de Cataluña, la Diputación General de Aragón, la Junta de Castilla y León y el Gobierno de Canarias. Posteriormente, el texto refundido fue también recurrido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la Diputación General de Aragón y el Consejo Ejecutivo de la Generalitat de Cataluña.



Comunidades Autónomas— y delimitó las competencias estatales únicamente en lo referido a las valoraciones —solo a efectos expropiatorios— y al régimen de responsabilidad (BAÑO LEÓN, 1999: 155-8).

En consecuencia, esta decisión del Tribunal Constitucional puso definitivamente la responsabilidad en materia urbanística en manos de las Comunidades Autónomas. De hecho, fueron varias las que, impulsadas por el conflicto competencial surgido con el Estado, decidieron ya desde principios de los noventa completar su propio marco normativo al respecto.<sup>99</sup> Ángel MENÉNDEZ REXACH (1996: 146-7) destaca que estas nuevas leyes “rompen el corsé que las Comunidades Autónomas parecían haberse ‘autoimpuesto’ [...] y abordan, sin limitación de materias, el conjunto de las cuestiones vinculadas a la actividad urbanística”, por lo que “evidencian ya la plena asunción de sus competencias por las Comunidades Autónomas”. Tras la sentencia del Tribunal Constitucional, esta actividad legislativa se extendió a las restantes, de tal forma que, a finales de esta década, esa asunción de competencias quedó completada.<sup>100</sup> No obstante, hay que resaltar una vez más la inercia de la legislación estatal en tanto en cuanto siguió siendo la referencia para la legislación autonómica (MENÉNDEZ REXACH, 1996: 146), ya que, más allá de alguna innovación de índole esencialmente instrumental, los principios que han venido inspirando y reglando el urbanismo en España se mantuvieron incólumes.<sup>101</sup>

<sup>99</sup> Cataluña abrió esta segunda generación de leyes autonómicas con el *Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística*. Siguiéron después Navarra —*Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo*—, Comunidad Valenciana —*Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística*—, Madrid —*Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo*— y Galicia —*Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia*, que revisó su ley anterior—. Se trata ya de leyes con vocación totalizadora —varias recogen los contenidos de textos previos de alcance parcial—, que ya no dependen de remisiones a la legislación estatal y que, incluso, en varios casos, reintegran la ordenación del territorio —sobre la habían venido legislando de manera independiente en los años ochenta— (MENÉNDEZ REXACH, 1996: 147).

<sup>100</sup> En los años inmediatamente posteriores a la sentencia, las últimas Comunidades Autónomas que, para entonces, todavía no habían legislado de forma completa en esta materia —algunas de ellas lo habían hecho de forma parcial— aprobaron sus propias leyes urbanísticas: Castilla-La Mancha y La Rioja en 1998 —*Ley 2/1998, de 4 de junio* y *Ley 10/1998, de 2 de julio*—; Aragón y Castilla y León en 1999 —*Ley 5/1999, de 25 de marzo* y *Ley 5/1999, de 8 de abril*—; Murcia, Cantabria y Extremadura en 2001 —*Ley 1/2001, de 24 de abril*; *Ley 2/2001, de 25 de junio* y *Ley 15/2001, de 14 de diciembre*—; y Asturias y Andalucía en 2002 —*Ley 3/2002, de 19 de abril* y *Ley 7/2002, de 17 de diciembre*—. Otras actualizaron sus leyes anteriores, como Madrid en 2001 —*Ley 9/2001, de 17 de julio*—; Cataluña, Navarra y Galicia en 2002 —*Ley 2/2002, de 14 de marzo*; *Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre* y *Ley 9/2002, de 30 de diciembre*—; Comunidad Valenciana en 2005 —*Ley 16/2005, de 30 de diciembre*—; y País Vasco en 2006 —*Ley 2/2006, de 30 de junio*—. Por su parte, Baleares y Canarias han venido manteniendo durante todo este periodo —ya desde los años ochenta— una regulación urbanística a base de numerosos textos destinados a aspectos concretos.

<sup>101</sup> Javier GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO (1999: 19) destaca que la sentencia del Tribunal Constitucional “no ha hecho más que impeler a las Comunidades Autónomas a promulgar, de prisa y corriendo, sus propias leyes clonando la misma ‘madre de las Leyes del Suelo’, en un acto de reconstrucción freudiana de la madre,

Por otro lado, la reforma de la Ley de Suelo de 1990 también sufrió una llamativa contestación dentro del propio gobierno que la promovió, ya que el Ministerio de Economía y Hacienda hizo pública asunción de las conclusiones de un informe del Tribunal de Defensa de la Competencia que, ya en 1993, denunció el intervencionismo extremo en la regulación urbanística española y reclamó su liberalización (TERÁN, 1999: 351).<sup>102</sup> Esta tesis, que vinculaba un mercado de suelo más liberalizado con un abaratamiento de los precios de la vivienda —que seguían aumentando—, fue asumida tras las elecciones generales de 1996 por el nuevo gobierno del Partido Popular —PP, de centroderecha—. <sup>103</sup> De esta forma, apenas un mes antes de hacerse pública la mencionada sentencia del Tribunal Constitucional, ya se había aprobado la *Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales*,<sup>104</sup> que modificaba el texto refundido de 1992 para suprimir la distinción en categorías del suelo urbanizable, reducir la cesión de aprovechamiento y agilizar la tramitación del planeamiento: “se trata de introducir criterios de mercado, limitando o ‘flexibilizando’ la extensión de la intervención pública sobre el territorio” (LÓPEZ DE LUCIO, 1997: 79).<sup>105</sup> Posteriormente,

---

sin antecedentes en nuestro Derecho. Y ello mientras se toman tiempo para alterar o perfeccionar un poco aquí o un poquito acullá el texto base anterior, mostrando así que la inercia de los planes, rutinas y prácticas tradicionales ya probadas y en marcha, así como el peso cultural e ideológico del entero sistema heredado son demasiado potentes como para intentar buscarles otros padres más refinados y modernos”. De entre todas las nuevas leyes urbanísticas autonómicas de los años noventa, tuvo especial relevancia la novedad introducida por la valenciana a través de la figura del “agente urbanizador”, que desligaba por primera vez la iniciativa urbanizadora de la propiedad del suelo, si bien mantenía la prioridad de esta al respecto (MODREGO CABALLERO, 1999). Se trató por lo demás de una innovación bastante polémica tanto en su concepto —discutido como atentatorio contra la propiedad privada— como en su aplicación —que incluso llegó a provocar una investigación del Parlamento Europeo—, lo que conduciría a su —primera— modificación en 2005. Cabe señalar que esta figura fue luego replicada en la legislación de otras Comunidades Autónomas.

<sup>102</sup> Ante la polémica, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente —MOPTMA— ordenó la constitución de una Comisión de Expertos —con diversos representantes, también del Ministerio de Economía y Hacienda— de la que a finales de 1994 salieron unas recomendaciones. Frente a las posiciones liberalizadoras, una mayoría de los representantes defendió que “el problema del precio y de la disponibilidad de suelo urbanizado es fundamentalmente un problema de gestión” —a lo que cinco miembros querían añadir “y de normativa”— (COMISIÓN DE EXPERTOS SOBRE URBANISMO, 1996: 191).

<sup>103</sup> En las elecciones previas, celebradas en 1993, el PSOE había obtenido mayoría relativa, mientras que en las que se celebraron a continuación —en 2000—, el PP obtuvo mayoría absoluta.

<sup>104</sup> Cabe señalar que esta reforma legal arrancó como *Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales*, tramitado posteriormente y aprobado como ley.

<sup>105</sup> Esta ley —muy breve, con apenas diez artículos y disposiciones— suprimió la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado que se incorporó en la reforma de 1975 (art. 1), modificó las cesiones de aprovechamiento —suprimidas en suelo urbano consolidado y reducidas del 15 al 10% en actuaciones sistemáticas— (art. 2) y modificó la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local para agilizar la tramitación del planeamiento urbanístico en los Ayuntamientos —transfiriendo atribuciones del Pleno al Alcalde— (art. 4). Aparte, modificó la regulación de los Colegios Profesionales (art. 5), eliminando por ejemplo su competencia para establecer honorarios mínimos.

tras la decisión del Tribunal Constitucional, y manteniendo esta misma orientación, se aprobó una nueva reforma de la Ley del Suelo, concretada en la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones*.

### **La reforma de la Ley del Suelo de 1998: liberalización del suelo para una urbanización sin cortapisas**

En este caso, y frente a la que la había precedido —que fue un ejercicio orientado al control—, esta nueva reforma inclinó claramente la balanza del lado de la flexibilización, prescindiendo de las principales novedades introducidas por aquella e incorporando otras propias, coincidentes esencialmente con lo ya adelantado en la ley aprobada el año anterior. En lo tocante al régimen del suelo se ratificó su clasificación en urbano, urbanizable —sin categorías— y no urbanizable, con la importante novedad de que el suelo urbanizable pasa a ser la clase residual, condición hasta entonces correspondiente al no urbanizable.<sup>106</sup> Asimismo, se ratificó el cambio introducido en el ejercicio de los derechos y deberes por los propietarios —prescindiendo de su obtención secuencial y reduciendo la cesión de aprovechamiento—.<sup>107</sup> El segundo gran aspecto de esta reforma se refiere a las valoraciones —el otro reducto restante de competencia estatal—, estableciéndose reglas de valoración diferentes para el suelo urbano, el no urbanizable y el urbanizable.<sup>108</sup> Finalmente, cabe añadir que se recuperaron una parte de los artículos del texto refundido de 1992, que quedó por lo demás definitivamente derogado.

Tal y como señalaba Luciano PAREJO ALFONSO (1997: 31) ya en la primera etapa de este proceso de reforma, esta supuso “un notable cambio respecto de la cultura urbanística establecida”, sustentado en un posicionamiento ideológico de orientación liberalizadora que, en efecto, se sitúa en línea opuesta tanto del dirigismo primigenio de la Ley del Suelo de 1956 como del ejercicio de control que orientó las reformas de 1975 y —sobre todo— de 1990.<sup>109</sup> Sin embargo, la reforma de 1997-8 no implicó el cambio

<sup>106</sup> Manteniendo el suelo urbano su definición tradicional, el suelo no urbanizable se definió como los terrenos “que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial” o “que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano” (art. 9).

<sup>107</sup> Se confirmó la vuelta al régimen tradicional del suelo urbano, con obligación de cesión sólo en el caso del no consolidado, y limitada en cuanto al aprovechamiento a un máximo del 10% —idéntico porcentaje máximo que en el suelo urbanizable— (art. 14 y 18).

<sup>108</sup> Las valoraciones —a efectos expropiatorios— se hacen depender de la clase y situación del suelo (art. 25 y ss.). Respecto al urbanizable, tal condición se alcanzaba a través de su clasificación en el planeamiento general.

<sup>109</sup> El contraste entre la reforma de 1990 —promovida por un gobierno socialista— y la de 1998 —por un gobierno liberal— expresa en último término el conflicto ideológico entre la aspiración a controlar el mercado y a su máxima liberalización. Sin embargo, ambas comparten dos aspectos relevantes: su justificación —la lucha

de este sistema urbanístico heredado: “el texto legal publicado sigue basándose en los principios del urbanismo clásico español desde la Ley de 1956” (BAÑO LEÓN, 1999: 152).<sup>110</sup>

De hecho, la efectividad pretendida, medida en términos de liberalización del suelo, de la principal novedad introducida —la condición residual del suelo urbanizable— habría de superar en último término —habida cuenta de la redacción final del texto de 1998— tanto el primer filtro del poder legislativo autonómico como el segundo filtro del poder decisorio municipal respecto a su planeamiento: ambos disponían de amplias opciones con las que limitar —incluso ampliamente— la voluntad de la reforma de una radical ampliación del suelo urbanizable. Así, Francisco PERALES MADUEÑO (1999: 95) subraya que “la dirección está señalada por la Ley estatal, pero su mayor o menor efectividad dependerá de la legislación urbanística. De ningún modo es incompatible esta nueva dirección con políticas de ordenación y protección del territorio”. Complementariamente, José María BAÑO LEÓN (1999: 153) apunta que “la ley abre un enorme campo de acción a los municipios, puesto que directamente remite al planeamiento general [...] la decisión sobre qué terrenos deben tener la condición de urbanizables”.<sup>111</sup>

En todo caso, la orientación que inspiró la Ley del Suelo salida de la reforma de 1998 fue asumida por muchas Comunidades Autónomas y municipios, que —como se comentará en el siguiente

---

contra la especulación— y su renuncia a llevar dichas posiciones hasta sus últimas consecuencias y proponer un cambio de sistema en la regulación del urbanismo en España.

<sup>110</sup> En esta misma línea, Luciano PAREJO ALFONSO (1997: 31) apuntaba ya que “no puede sorprender, así, que la iniciativa gubernamental para la renovación legislativa no se sustente tanto en un replanteamiento no ya de la perspectiva y de los objetos propios de la acción del legislador general-estatal, sino tampoco siquiera de las bases y las técnicas ‘urbanísticas’ del sistema, cuanto más bien del reparto del poder jurídico de decisión sobre el destino, la transformación y el aprovechamiento urbanísticos del suelo, para corregir la situación actual en beneficio del propietario inmobiliario [...] Quiere decirse, pues, que el texto en que se plasma la aludida iniciativa sigue latiendo el modelo urbanístico vigente [...], sólo que acomodada a la indicada opción reordenadora del poder jurídico sobre el destino del suelo.”

<sup>111</sup> Este autor señala que, en su redacción original, el proyecto de ley “partía de una concepción reglada del suelo urbanizable, lo que venía a ser revolucionario en nuestra tradición legislativa, en la que el suelo urbanizable siempre se ha configurado discrecionalmente por la Administración” (BAÑO LEÓN, 1999: 152). Sin embargo, como resultado de la tramitación parlamentaria, el texto final —al posibilitar la clasificación como no urbanizable de los terrenos que el planeamiento general “considere inadecuados para un desarrollo urbano”— devuelve esa potestad discrecional a la Administración —sobre la que, por otro lado, este autor expresa sus dudas de constitucionalidad por su condición “indeterminada”— (BAÑO LEÓN, 1999: 153). Fernando de TERÁN (1999: 352) apunta, en esta misma línea, que “se abre un nuevo capítulo en el que los Ayuntamientos, a través de los planes de ordenación [...] tienen nuevamente el protagonismo”. Tiempo después, ese criterio de “inadecuación” fue suprimido a través del *Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes*, pero de resultados de su tramitación parlamentaria posterior fue vuelto a incorporar por la definitiva *Ley 10/2003, de 20 de mayo*, con la especificación de que dicha inadecuación fuese motivada “bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística” (art. 1).

apartado— sí optaron por hacerla efectiva.<sup>112</sup> La vigencia de esta ley coincidió de hecho con el periodo de mayor producción inmobiliaria de la historia reciente de España —la conocida “burbuja inmobiliaria”—, hasta que se llevó a cabo su sustitución. Esta fue impulsada por un nuevo cambio de gobierno tras las elecciones generales de 2004, que significaron la vuelta del PSOE al poder. En este caso, desde un posicionamiento ideológico contrario al anterior, se llevó a cabo, básicamente, una reversión completa de la reforma de 1998, expresada en la nueva *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo*.

### La reforma de la Ley del Suelo de 2007: una reacción tardía

En primer lugar, la Ley del Suelo de 2007 incluyó un Título Preliminar en el que se expresó dicho posicionamiento, incorporando por vez primera en la legislación estatal el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible como eje de las políticas públicas en esta materia (FARIÑA TOJO, 2007: 300), y retornando a través de ello a la línea de control a la que ya se ha venido haciendo referencia.<sup>113</sup> Seguidamente, se llevó a cabo una nueva modificación del régimen del suelo que, por primera vez, prescinde del tradicional concepto urbanístico de clasificación para sustituirlo por el de “situación básica”, en la que solo se contemplan dos opciones: suelo urbanizado —equivalente al suelo urbano— y suelo rural —que incluiría tanto el no urbanizable como el urbanizable, en tanto este último no complete su efectiva urbanización—.<sup>114</sup> Este vino a ser el cambio fundamental de esta reforma —para ajustarse escrupulosamente a la competencia estatal (BAÑO LEÓN, 2007: 302)—,<sup>115</sup> que repercutió a su vez en el régimen de valoraciones —del que se excluye la consideración de expectativas urbanísticas—.<sup>116</sup> Por último, cabe señalar la derogación íntegra de la ley de 1998, y el mandato al gobierno

<sup>112</sup> No obstante, otras matizaron mucho sus postulados, como Castilla y León —según se explicará en el apartado 1 del capítulo III—.

<sup>113</sup> En concreto, se señala que “las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible”, por lo que “deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente” (art. 2).

<sup>114</sup> El suelo urbanizado se define como “el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población”, mientras que dentro del suelo rural se contemplan tanto “el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización” como “el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización” (art. 12).

<sup>115</sup> Este autor subraya la condición de “Ley de suelo no urbanística” de este texto: “de ahí la desaparición de la clasificación del suelo y la utilización de conceptos no urbanísticos”, al ser esa reconocida como exclusiva competencia autonómica.

<sup>116</sup> En lo referente a la valoración en el suelo rural, se explicita que “en ninguno de los casos previstos [...] podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados” (art. 22).

de elaboración de un texto que refundiese la nueva ley con los preceptos del texto de 1992 que se mantenían en vigor, lo cual se satisfizo mediante el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo*, en el que quedaba así recogida la legislación urbanística estatal.

En el año transcurrido entre la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 2007 y la de su texto refundido de 2008 se produjo el hundimiento del mercado inmobiliario español y el estallido de la crisis económica a nivel tanto internacional como nacional, que se agravaría en los meses posteriores. En este sentido, esta última reforma no tuvo —no pudo tener— ningún efecto sobre el ciclo urbano y urbanístico objeto de esta investigación. No obstante, sí vino a simbolizar su cierre, al menos en cuanto al ámbito normativo, representando el último hito de un periodo de treinta años marcado por continuas reformas de la ley en el nivel estatal y por el inicio y posterior materialización efectiva del traspaso de las competencias en urbanismo y ordenación del territorio a las Comunidades Autónomas.

Un periodo marcado por constantes cambios que, sin embargo, contrastan con la notable inercia y estabilidad de un sistema urbanístico que, en líneas generales, ha mantenido intactos los principios y bases fundamentales que lo conformaron en 1956. Tras la revisión y compleción de ese marco primigenio a través de una reforma de 1975 que se puede resumir desde la dicotomía entre flexibilidad y control, las que se sucedieron posteriormente a nivel estatal han ido oscilando alternativamente entre el primer componente —1997-8— y el segundo —1990 y 2007—, introduciendo modificaciones que —como se ha visto— no han alterado sustancialmente los fundamentos de un sistema que, del mismo modo, también han sido asumidos en las leyes autonómicas.

Unos fundamentos intrínsecamente ligados a un modelo urbano muy concreto, con una condición esencial: el carácter expansivo —facilitando el desarrollo de nuevas áreas urbanas—. <sup>117</sup> Basta con señalar a este respecto que los elementos más característicos del sistema urbanístico español —clasificación del suelo, derechos y deberes de los propietarios, reparcelación— se orientan esencialmente, por un lado, a posibilitar la urbanización de nuevos fragmentos de ciudad y, por otro lado, al reparto de las cargas —y sobre todo de los beneficios— que estas operaciones de crecimiento urbano producen, tanto entre los propietarios del suelo como entre estos y la comunidad. Ambas cuestiones han estado asimismo claramente vinculadas a esa ya citada dicotomía entre flexibilidad y control, que no deja de ser la expresión de la dialéctica entre lo privado y lo público, intrínseca por lo demás a toda legislación.

<sup>117</sup> Javier GARCÍA·BELLIDO GARCÍA DE DIEGO (1999: 18) ha señalado que el sistema urbanístico español ha venido construyéndose paulatinamente durante más de un siglo y medio a partir de las leyes de ensanche, cuya inercia ha estado presente tanto en la Ley del Suelo de 1956 como en sus reformas posteriores —ver también nota 19 en este capítulo—.

### I.3. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: UNA EVOLUCIÓN EN TRES TIEMPOS

Desde el inicio de los años ochenta y a lo largo de las siguientes tres décadas, el planeamiento urbanístico en España ha experimentado una evidente evolución, tanto desde el punto de vista puramente formal —motivada tanto por los sucesivos cambios legislativos que se acaban de señalar,<sup>118</sup> como por los avances técnicos para su elaboración y producción— como en lo que respecta a sus contenidos, que son lo que resulta de interés en esta investigación. Haciendo la necesaria abstracción de los aspectos más vinculados a la realidad específica de cada ciudad o ámbito al que se refieren, es posible distinguir, a lo largo de todo este periodo, determinadas tendencias comunes —ampliamente compartidas— respecto a la orientación y principales líneas programáticas del planeamiento, lo cual permite plantear su lectura en etapas, y más concretamente definir tres tiempos —muy claramente reconocibles— en estas tres décadas.<sup>119</sup>

#### La generación de planes de los años ochenta: voluntad reformista volcada en la ciudad existente

La primera etapa comenzó con el inicio de la década de los ochenta, en relación directa con un cambio político de gran calado: la democratización de los Ayuntamientos a partir de las elecciones municipales del 3 de abril de 1979 —las primeras después de la dictadura, de la aprobación de la Constitución y de las primeras elecciones generales bajo vigencia de esta, celebradas un mes antes—. <sup>120</sup> A escala nacional, la Unión de Centro Democrático —UCD, partido de centroderecha en el Gobierno— obtuvo el mayor número de votos, seguida muy de cerca por el PSOE y —ya a mucha mayor distancia— por el Partido Comunista de España —PCE—. Sin embargo, prácticamente todas las grandes ciudades del país pasaron a tener alcalde y gobiernos de izquierda,<sup>121</sup> lo que marcó un claro punto de inflexión en los Ayuntamientos.

<sup>118</sup> A los cambios en la legislación y normativa urbanística —traducidos en nuevos instrumentos, nuevos requerimientos, etc.— se han ido sumando también las exigencias derivadas de la legislación sectorial con incidencia en la ciudad y el territorio —como, por ejemplo, la ambiental—, lo que ha contribuido a que los instrumentos de planeamiento sean cada vez más profusos en documentación y más complejos en su lectura. Para comprobarlo, basta con comparar en estos términos, en cualquier ciudad española, un plan general o parcial de los años sesenta, setenta u ochenta con otro que se haya aprobado recientemente.

<sup>119</sup> Conforme al método de investigación ya explicado en la Introducción, en este apartado se hará referencia fundamentalmente al planeamiento general, sin que ello excluya, cuando resulta necesario, la mención o el comentario de otros tipos de instrumentos de planeamiento. Por otro lado, cabe señalar que esta división en tres etapas ya ha sido planteada —lógicamente con algunas diferencias— por otros autores, por ejemplo, Jordi BORJA y Zaida MUXÍ (2004b: 11-2).

<sup>120</sup> Con estas elecciones culminó formalmente la Transición, tras la celebración en junio de 1977 de las primeras elecciones generales tras la dictadura y la ratificación en referéndum de la Constitución en diciembre de 1978.

<sup>121</sup> Tras las elecciones, en todas las ciudades con más de 250.000 habitantes fueron elegidos alcaldes de izquierda encabezando gobiernos municipales del mismo signo —Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga, Valladolid,

Por un lado, y frente a la tutela a la que les sometió el régimen franquista, los nuevos Ayuntamientos recuperaron —y reivindicaron— su autonomía y capacidad de decisión. Por otro lado, la coincidencia entre un gobierno nacional de centroderecha y unos Ayuntamientos —los más importantes— de izquierdas —que estrenaban en ellos responsabilidades de gobierno— convirtió a los últimos en actores políticos de primer orden, con consecuencias en todos los ámbitos de la política municipal, incluyendo el urbanismo. De hecho, tal y como señala Fernando de TERÁN (1999: 325), tras las elecciones municipales de 1979 “el tema urbanístico se convirtió en una de las piezas fundamentales de la política local”. Empujando a los partidos políticos, que hicieron bandera de esta cuestión en la campaña electoral (TERÁN, 1999: 326), fue fundamental a este respecto el papel de las asociaciones vecinales, que habían desarrollado una intensa actividad reivindicativa en los años finales del franquismo y que ejercieron una enorme influencia en los nuevos Ayuntamientos democráticos, a los que vinieron a ceder el protagonismo que habían ejercido hasta entonces (LEIRA, 1989: 156; TERÁN, 1999: 326).

Inicialmente, la acción urbanística de las nuevas corporaciones se volcó en actuaciones puntuales destinadas a dar respuesta a problemas concretos y urgentes, pero enseguida dio paso a la modificación del planeamiento urbanístico heredado del periodo anterior (TERÁN, 1999: 326). En concreto, se produjo un proceso generalizado de revisión de los planes generales vigentes, tarea emprendida en un contexto de entusiasmo colectivo, ya que se veía en ello una oportunidad de contribuir —incluso— al cambio social, de tal forma que estos instrumentos de planeamiento fueron vistos desde un prisma netamente político (LEIRA, 1989: 159), y su revisión entendida como “nueva ‘constitución’ urbanística de los municipios” (QUERO CASTANYS, 1989: 147). Este impulso social contó evidentemente con la complicidad de los políticos de izquierdas que acababan de entrar en los Ayuntamientos y de las asociaciones vecinales, y también con la de una nueva generación de técnicos que se había formado en los años anteriores —en muchas ocasiones colaborando con ellos en sus reivindicaciones— y que asumió entonces esa tarea (GIGOSOS PÉREZ y SARAVIA MADRIGAL, 1993: 49).<sup>122</sup>

Asimismo, la reforma de la Ley del Suelo de 1975 ofreció un marco legal renovado que, pese a haber sido muy contestado desde la izquierda en el momento de su aprobación, fue a la postre empleado, convirtiéndose así una ley franquista en el paradójico fundamento del urbanismo de la democracia: “fue tomando cuerpo su aceptación crítica no sólo en tanto marco

---

L'Hospitalet de Llobregat, Palma, Murcia, Córdoba, Vigo y Gijón— o alcaldes nacionalistas, en gobiernos con representación de la izquierda —Bilbao y Las Palmas—.

<sup>122</sup> Estos autores hablan de “al menos dos generaciones de urbanistas bien diferenciadas: una que se ha relacionado o coexistido con el movimiento vecinal y otra posterior que ha empezado a hacer planeamiento al abrigo de ésta”.



desahogado para opciones urbanísticas de diferente signo, sino incluso como repertorio de instrumentos cuyas posibilidades de utilización al servicio de una política urbanística alternativa merecían ser exploradas” (GAGO DÁVILA, 1989: 165). La reforma ofreció además una clara razón de oportunidad, ya que obligaba a revisar el planeamiento vigente, lo que además colocó a los planes en el centro de atención.<sup>123</sup>

A la hora de determinar la orientación que habrían de tener los nuevos planes generales, fueron varios los factores que intervinieron. En primer lugar, existía una percepción compartida acerca de los problemas que aquejaban entonces a las ciudades —falta de calidad ambiental, excesiva densidad, escasez de equipamientos y espacios libres públicos, etc.—, y por lo tanto también de la necesidad de una acción correctora al respecto, lo que, de hecho, ya había dado lugar a esa política de acciones puntuales antes citada —y que fue una constante en aquellos años—.<sup>124</sup> En segundo lugar, también era ampliamente compartida la idea de que, en gran medida, esos problemas no eran sino la consecuencia del urbanismo que se había llevado a cabo hasta entonces (TERÁN, 1999: 326-7). De este modo, una de las claves del planeamiento de aquellos años reside en su condición de reacción frente al planeamiento anterior, que se puede verificar en distintos aspectos.

Uno de los que merece la pena destacar consistió en la desaparición de los distintos organismos de carácter metropolitano creados desde el Estado en el periodo anterior para la gestión del planeamiento urbanístico en las principales áreas urbanas del país. Tal y como comenta Ramón LÓPEZ DE LUCIO (1993: 241), “paradójicamente en España la crisis del planeamiento metropolitano coincide con la llegada del régimen democrático”. Por un lado, fue decisiva al respecto la ya señalada reivindicación de la autonomía municipal,<sup>125</sup> así como la confrontación entre los Ayuntamientos afectados y el Gobierno —dado su distinto signo político— (LEIRA, 1989: 159). Por otro lado, también intervinieron en este sentido las Comunidades Autónomas, que prescindieron de unos organismos heredados con los que habrían tenido que compartir sus recién adquiridas competencias en urbanismo y ordenación del territorio.

---

<sup>123</sup> En concreto, su Disposición Transitoria Primera establecía un plazo de cuatro años para la revisión de los planes generales. Ante el incumplimiento generalizado, el gobierno aprobó el *Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana*, que fijaba una serie de normas transitorias en tanto en cuanto no se hiciese efectiva la revisión exigida.

<sup>124</sup> Hay que mencionar a este respecto que el despliegue del nuevo Estado autonómico impulsó a su vez este proceso de reequipamiento urbano, ante la necesidad no ya sólo de nuevas sedes institucionales, sino también de grandes dotaciones educativas —universidades—, sanitarias —hospitales—, etc.

<sup>125</sup> Hay que incluir aquí la que procedía de los distintos Ayuntamientos que habían sido integrados en las áreas metropolitanas frente al Ayuntamiento de la ciudad cabecera respectiva, dado el prácticamente inexistente poder de decisión que, respecto a este último, tenían dentro de estos organismos metropolitanos.

En consecuencia, desde principios de los ochenta se fue produciendo su extinción,<sup>126</sup> a pesar de que —como ya se señaló anteriormente— el fenómeno metropolitano seguía y seguiría plenamente vigente, no ya solo en estas grandes áreas urbanas que habían dispuesto tanto de planeamiento metropolitano como de estos organismos para su gestión, sino emergiendo en torno a otras ciudades que, en algunos casos, también llegaron a disponer de planeamiento de ámbito comarcal —y del que también se prescindió entonces—.<sup>127</sup> Fruto de este especial contexto político, y justo cuando el fenómeno metropolitano se consolidaba definitivamente, se perdió así la oportunidad de repensar su planificación y —especialmente— su gobierno desde organismos “intermedios” específicamente destinados a este fin.<sup>128</sup>

Esta reacción contra el planeamiento urbanístico de ámbito supramunicipal se encuadró por lo demás en la que, de forma general, se produjo contra el modelo de plan e incluso contra las propias técnicas urbanísticas que se extendieron desde finales de los sesenta: planes fuertemente expansivos —en esquemas de crecimiento direccional, en paralelo, etc.— apoyados en la clasificación de extensas superficies de suelo para su urbanización y en grandes sistemas viarios, dirigidos prioritariamente a satisfacer al mercado inmobiliario (QUERO CASTANYS, 1989: 148).<sup>129</sup> En consecuencia, en los nuevos planes generales se observará “una apuesta por la prudencia y la contención”, en la que confluyeron, junto a dicha reacción frente al planeamiento anterior —y a su fallida promesa de contención de los precios de la vivienda—, “la apuesta por el control del desarrollo, la programación y por la crucial importancia concedida a la ciudad existente”, así como

<sup>126</sup> Hay que citar al respecto la *Ley 3/1980, de 18 de diciembre, sobre extinción de la Corporación Administrativa “Gran Bilbao”*, el *Decreto 68/1983, de 30 de junio, por el que se crea la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid* —que implicó la extinción de COPLACO—, la *Ley 5/1986, de 19 de noviembre, por la que se extingue la Corporación Administrativa Gran Valencia*, y la *Ley 7/1987, de 4 de abril, por la que se establecen y regulan actuaciones públicas especiales en la “conurbación” de Barcelona y en las comarcas comprendidas dentro de su zona de influencia directa* —que extinguió la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona—. Respecto a la última, cabe señalar que se aprobó en un contexto, también, de confrontación política, en este caso entre la Generalitat de Cataluña —gobernada por *Convergència i Unió*— y los Ayuntamientos afectados, incluido el de Barcelona —mayoritariamente en manos de la izquierda— (LEIRA, 1989: 159).

<sup>127</sup> Es el caso, por ejemplo, de Valladolid, tal y como se comentará con detalle en el inicio del capítulo IV.

<sup>128</sup> En el marco del reajuste competencial de aquel momento, se tendió a asumir el urbanismo como competencia básicamente municipal, aun controlada por unas Comunidades Autónomas que asumieron la competencia —y legislaron— en cuanto a ordenación del territorio (MENÉNDEZ REXACH, 1996: 147). La escala intermedia quedó como se ha dicho vacía de contenido.

<sup>129</sup> Este autor señala que “los planes vigentes en el momento de constitución de los nuevos Ayuntamientos eran modelos muy degradados del pensamiento planificador metropolitano: generalmente, eran sumas de sistemas infraestructurales concebidos por cada administración competente, como única trama geométrica a la que luego se referían las clases jurídicas y económicas de suelo para el crecimiento expansivo. Eran instrumentos miserables que pretendían propiciar el acelerado crecimiento de las ciudades con que se manifestó el tardío acceso de España al desarrollo europeo y la radical transformación de su sistema de asentamientos”.

“la influencia de las ideas de austeridad por entonces en boga” o “la radical desconfianza en una expansión urbana concebida —falazmente— como alternativa y en contraposición a una ciudad sin posible reparación” (GAGO DÁVILA, 1989: 166-7).

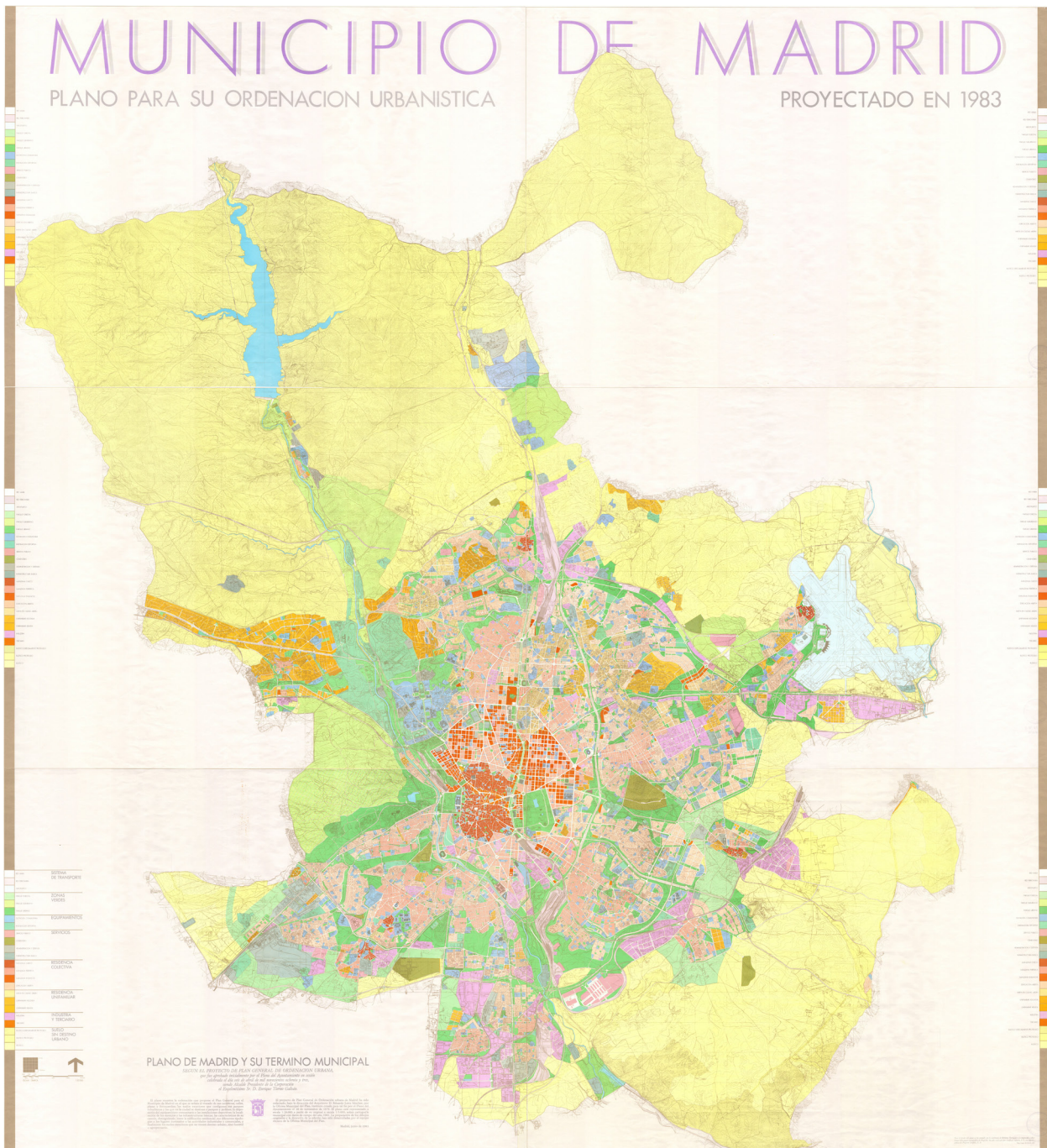
De este modo, la orientación de los nuevos planes generales vino dada por la combinación entre factores de índole interna —la respuesta a los problemas heredados del periodo anterior y el rechazo de los fundamentos del planeamiento urbanístico al que se los achacó— y la asunción de referencias alternativas al urbanismo de raíz funcionalista dominante hasta entonces, y que se obtuvieron concretamente desde Italia. Por un lado, como ya se ha citado, ejerció entonces una enorme influencia el denominado urbanismo de la austeridad propuesto por el urbanista Giuseppe CAMPOS VENUTI (1981), fundado en el rechazo del despilfarro al que conduce el modelo urbano basado en la generación de rentas y en la apuesta, como alternativa, por la ciudad existente y la salvaguardia —pública, social, productiva, ambiental y programática— de los factores esenciales de la vida urbana. Por otro lado, partiendo de un punto de vista más vinculado a la arquitectura, también ejerció clara influencia la crítica al funcionalismo fundada en la obra de Aldo Rossi, de la que derivó una aproximación al planeamiento más preocupada por sus contenidos formales, por la atención a la realidad construida específica de cada ciudad: “el plan general, así, recupera la ordenación, y ello nos permite hablar otra vez de planes de ordenación, como proyectos de ‘arquitectura de la ciudad’” (CALVO, 1989: 97).<sup>130</sup>

Sobre estas bases, la revisión del planeamiento general se extendió rápidamente por las ciudades españolas, constituyéndose en muchas ocasiones “Oficinas del Plan”, específicamente destinadas a este fin y en las que colaboraron técnicos tanto municipales como externos (QUERO CASTANYS, 1989: 147). Este proceso, generalizado en muy poco tiempo, de elaboración y aprobación de nuevos planes generales que pretendían romper con el periodo anterior, afrontando problemas en gran medida comunes y buscando apoyo para ello en referencias a la postre también compartidas les dio una gran coherencia disciplinar. Ello consiente, sin duda, su interpretación como una experiencia conjunta (LEIRA, 1989: 153), como “una nueva generación de planes” caracterizada, “en gran medida, por la reivindicación de la dimensión morfológica de la ciudad” (TERÁN, 1999: 332).<sup>131</sup>

---

<sup>130</sup> Añade este autor que “se abandona por tanto la idea de un modelo alternativo de ciudad basado en el cientifismo del Movimiento Moderno y sus reglas abstractas y universalizables. Los problemas urbanos que antes se expresaban en tasas y coeficientes de uso se resumen ahora en contenidos físicos concretos [...] La forma urbana y su espacio vuelven a ser objeto básico de este planeamiento”.

<sup>131</sup> Este autor señala cómo “la idea de estructura y la descomposición zonal funcional de los planes anteriores son sustituidas ahora por una fragmentación basada en el análisis histórico, morfológico y tipológico, tanto para el tratamiento recualificador de la ciudad existente, como para orientar y condicionar el carácter formal de las futuras transformaciones”.



De entre todos ellos, el nuevo plan general de Madrid —aprobado en 1985—<sup>132</sup> acabó por convertirse en su máximo exponente (Figura I.19). Fernando de TERÁN (1999: 335) destaca la “importancia de su contribución a la formación de ese modo de planeamiento característico de aquel momento”, sobre todo con la introducción “de una nueva manera de plantear la articulación global de la ciudad”, sobre la base de operaciones estructurales, “capaces de

**Figura I.19.** Plan General de Madrid de 1985. Plano general de calificación.

<sup>132</sup> Cabe mencionar que su redacción se inició en 1981, una vez aprobadas unas directrices metropolitanas que fueron bastante poco consideradas —y una de las últimas tareas de COPLACO antes de su desaparición— (TERÁN, 1999: 334). Asimismo, hay que señalar la participación como consultor externo del ya citado Giuseppe Campos Venuti, y muy especialmente su contribución al documento de criterios y objetivos del plan, que se convirtió en una referencia en aquel momento para un urbanismo atento a esa recuperación de la ciudad existente propugnada por el urbanismo de la austeridad.



**Figura I.20.** Plan General de Sevilla de 1987. Avance de plano de calificación.

provocar por partes una organización intencionada del conjunto urbano”.<sup>133</sup> Un criterio —“compaginar ese morfologismo menor, con la disponibilidad de elementos estructurales generales” (TERÁN, 1999: 332)— que también se siguió en planes coetáneos de otras grandes ciudades, como Málaga o Sevilla (Figura I.20), y que, “a partir de la inicial opción morfológica”, condujo a “un tipo renovado de plan estratégico, más atento a los problemas de forma y estructura general de la ciudad, y redimido de su vieja y positivista condición de mera suma de opciones sectoriales” (QUERO CASTANYNS, 1989: 149-50).<sup>134</sup>

<sup>133</sup> Este autor pondera que con ello se trascendiese “el fragmentarismo y el morfologismo beligerantes del momento”. No obstante, también se muestra crítico con sus apreciaciones de partida, conducentes en su opinión a planteamientos restrictivos que, afirma, fueron “equivocados y han tenido efectos negativos” — en relación por ejemplo con su concepción de la red viaria—, y que achaca a condicionamientos ideológicos. Aun con todo, reconoce su condición de “valioso documento de la historia del planeamiento español”. En términos más generales, TERÁN (1999: 332) apunta que “la vivencia de las consecuencias de la crisis económica mundial de los años setenta, así como las correspondientes a la reestructuración del sector industrial, que habían calado demasiado y no habían sido revisadas a tiempo, habían conducido a los dogmas de los planteamientos restrictivos del ‘urbanismo para la austeridad’, en la creencia apresuradamente aceptada, de que las ciudades ya no iban a crecer más, tampoco sus parques automóbiles. Suposiciones ambas que [...] se caerán solas a finales de esa misma década”.

<sup>134</sup> A este respecto, Luis CALVO (1989: 99) hace referencia a “dos líneas de aproximación: la globalizadora y estructural, que va desde el ‘todo a las partes’, y

La lectura que más trascendencia ha alcanzado respecto a esta generación de planes es la que se elaboró en el Laboratorio de Urbanismo de Barcelona —LUB—.<sup>135</sup> Poniendo el foco en la cuestión morfológica, desde allí se propuso en 1984 la expresión “urbanismo urbano” para referirse a este periodo. En concreto, Manuel de SOLÁ-MORALES I RUBIÓ y Josep PARCERISA I BUNDÓ (1987: 49) señalan que:

“[...] hay, en la experiencia española de los últimos diez años, elementos de tendencia hacia un urbanismo más urbano [...] Los nuevos planes generales, con sus limitaciones y defectos, han abierto brechas en el burocratismo anterior y han planteado nuevas fronteras al diseño urbano, y opciones más simples a las administradores y representantes públicos”.

Sumando al análisis de casos ya citados —Madrid y Málaga— el de otras ciudades de tamaño medio como Salamanca, Valladolid,<sup>136</sup> Tarragona (Figura 1.21), La Coruña o Santa Cruz —junto a otras más pequeñas, que adquieren aquí el máximo protagonismo—, estos autores subrayan sus antecedentes compartidos, su atención a la materialidad de la ciudad, la asunción de lo heredado —aun como problema—, el cuidado en el detalle, su selectividad respecto a lo estratégico y el papel secundario de los grandes sistemas infraestructurales (SOLÁ-MORALES I RUBIÓ y PARCERISA I BUNDÓ, 1987: 48-9).<sup>137</sup>

---

su contraria: la propuesta formal que desde las partes, explica, contrasta y verifica la imagen global [...] En definitiva, existe una relación dialéctica entre estructura y forma, entre estructura y ordenación”.

<sup>135</sup> Esta aportación de índole teórica vino a cubrir la ausencia de Barcelona desde el punto de vista de la práctica, ya que la ciudad entró en este periodo con un Plan Metropolitano que acababa de ser aprobado. No obstante, ya se apreciaban en él algunas de las características de esta generación inmediatamente posterior: por ejemplo, Manuel de SOLÁ-MORALES I RUBIÓ y Josep PARCERISA I BUNDÓ (1987: 46-7) destacan que dicho plan “dio el gran paso histórico de abordar la definición urbanística detallada de una metrópolis de tres millones de habitantes, a escala 1:5000, superando la genericidad de los esquemas directores infraestructurales y de los planes generales de zonas y usos”. Por otro lado, hay que subrayar otra importante aportación del LUB al debate del momento: la coordinación de la denominada “Colección Ciencia Urbanística”, una serie de libros editada por Gustavo Gili en los años setenta —se publicaron una veintena de traducciones de textos de referencia— que, junto a la actividad editorial de otros organismos públicos —entre los que venía destacando el Instituto de Estudios de Administración Local, IEAL— dio lugar a un momento ciertamente excepcional de publicación de textos sobre urbanismo en España.

<sup>136</sup> El caso del plan general de Valladolid —aprobado en 1984— será tratado en el primer apartado del capítulo IV, en el que se detallarán sus condiciones “generacionales”.

<sup>137</sup> Pablo GIGOSOS PÉREZ y Manuel SARAVIA MADRIGAL (1993: 45) hablan de planes “manieristas”, con “voluntad de resolver, sin esfuerzo aparente, los problemas urbanos reconduciéndolos hacia la definición detallada del plano, que se muestra como representación misma de la ciudad, y que se diseña con el objetivo de alcanzar la ‘buena disposición urbana’ más adecuada a la ciudad que se ordena, sin preguntarse en beneficio de quién”. También se refieren a que, en el caso de las ciudades grandes, se acusa el cambio de escala: “se recupera así la noción de estructura del planeamiento de los años 60-70, manteniendo su carácter estratégico, pero cargándola, a tono con los nuevos tiempos, de ‘responsabilidad morfológica’”, solución aplicada en los ya citados casos de Madrid y Sevilla (GIGOSOS PÉREZ y SARAVIA MADRIGAL, 1993: 46).



**Figura I.21.** Plan General de Tarragona de 1984. Plano de morfología urbana (detalle).

Asimismo, la cuestión de la gestión adquirió en estos planes generales una gran importancia, centrada en la necesidad de “obtener unas infraestructuras y dotaciones cuyo acumulado déficit se constata” y que sin embargo chocó con “unos insuficientes mecanismos de gestión, concebidos fundamentalmente para responder y aplicarse en situaciones de crecimiento urbano y apenas para hacer frente a la transformación interna de las ciudades” (LEIRA, 1989: 160).

Por un lado, ello condujo a negociaciones entre los Ayuntamientos y actores privados, a través de convenios “resueltos en muchos casos primando lo inmediato frente a las previsiones de futuro, lo que quebró en cierto modo la complicidad entre políticos y funcionarios municipales y los técnicos encargados de la elaboración de los planes” (GAGO DÁVILA, 1989: 166). Por otro lado, habida cuenta de esa falta de mecanismos eficaces,<sup>138</sup> se decidió en muchos casos “aumentar al máximo el suelo urbanizable frente al urbano, dadas las mayores exigencias de cesiones en aquel, y del suelo programado sobre el no programado como mejor garantía de la efectiva obtención de dichas cesiones” (GAGO DÁVILA, 1989: 166). El componente expansivo —apoyado en las infraestructuras de transporte— siguió siendo, por lo tanto, fundamental.<sup>139</sup>

En resumidas cuentas, el especial momento político y social que representó la Transición alumbró en el urbanismo una generación de planes generales bastante coherente, caracterizada, aunque sin renunciar al crecimiento, por su orientación específica a esa mejora reivindicada de la ciudad existente, afrontada a partir de

<sup>138</sup> En el apartado anterior —ver nota 97 en este capítulo— se hizo referencia a la adopción de mecanismos *ad hoc* —de discutido encaje legal— para afrontar esta problemática, como las transferencias de aprovechamiento —luego incorporadas en la reforma de la Ley del Suelo de 1990—. Tal y como señala Jesús GAGO DÁVILA (1989: 169), “por aquel entonces, había llegado a ser indiscutible que el tratamiento del suelo urbano constituía el reto por antonomasia en cualquier propósito de gestión urbanística innovadora”.

<sup>139</sup> El recurso a las cesiones procedentes del suelo urbanizable, y también a la obtención del 10% del aprovechamiento medio —según se estableció en la reforma de la Ley del Suelo de 1975—, fueron fundamentales para el desarrollo de las actuaciones municipales en la ciudad existente, si bien ello exigió a cambio —como señala este autor—, cargar a los planes generales con una notable cantidad de suelo urbanizable.

intervenciones en las que se distingue tanto el enfoque morfológico en la ordenación como la atención prestada a los mecanismos que hiciesen posible su gestión y efectiva materialización.<sup>140</sup> Se concibieron con una enorme ambición —que trascendía incluso el ámbito puramente urbanístico— y, sin embargo, ese ímpetu se agotó con rapidez: no deja de ser llamativo que, apenas transcurridos unos pocos años —ni siquiera una década—, fuesen ya observados como una experiencia cerrada, como una generación que se agotó casi tan rápidamente como se formó (QUERO CASTANYS, 1989: 152; LEIRA, 1989: 153).<sup>141</sup>

A ello contribuyó sin duda el cambio de contexto económico a partir de mediados de los años ochenta (GAGO DÁVILA, 1989: 172), cuando, tras una década de crisis, el crecimiento de la economía se aceleró en los años siguientes, a lo que se unió el descenso de la inflación y también de la tasa de desempleo, que —tras alcanzar un pico en el primer trimestre de 1986— fue descendiendo en los años siguientes.<sup>142</sup> Ello se produjo en paralelo a importantes cambios en la política económica del país —impulsados desde el gobierno del PSOE, que había accedido al poder en 1982—,<sup>143</sup> y en un contexto de reactivación del mercado inmobiliario y del crecimiento urbano, y dio paso a la segunda etapa en la que se puede dividir la evolución reciente del urbanismo español.<sup>144</sup>

<sup>140</sup> Pablo GIGOSOS PÉREZ y Manuel SARAVIA MADRIGAL (1993: 38) resumen esta “generación de planes” en dos cuestiones centrales: “su vinculación a las reivindicaciones populares de finales de los 70 y el cuidado diseño de la forma urbana que proponen: su legitimación política y su formalización técnica”.

<sup>141</sup> Damián QUERO CASTANYS se refería entonces a estos planes como “una experiencia ya ‘cerrada’ en el tiempo, propia de una conjunción temporal de anhelos de transformación social y estética, de un ímpetu que no sobrevivió a su estatalización”, y Eduardo LEIRA señalaba que “tan solo escasos años después, al final de la década, los planes que —aunque en menor número— se siguen ahora produciendo empiezan a jugar un diferente papel; se acometen, caso de hacerlo, desde otras posiciones”. Sancionaban en todo caso esa condición “generacional” que revistió a los planes generales de aquel momento, expresada de hecho en la propia publicación que recogía sus palabras (INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E INSTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA, 1989), correspondiente a la exposición que, sobre esta etapa del urbanismo español —“10 años de planeamiento urbanístico en España: 1979-1989”— se celebró en Venecia en abril de 1989. En ella se expusieron, entre otros, los planes generales de Madrid, Salamanca, Gijón, Tarragona, Málaga, Valladolid y Sevilla.

<sup>142</sup> La tasa de crecimiento del PIB superó el 3% en 1987 y se situó ampliamente por encima del 4% hasta 1990. La inflación bajó del 10% a finales de 1984, y acabó la década moviéndose entre el 4% y el 7%, niveles inéditos desde principios de los años setenta. Por su parte, la tasa de desempleo tocó techo en el primer trimestre de 1986 con un 21'65%, y desde ahí fue descendiendo hasta situarse en el entorno del 16% a principios de los años noventa. Datos correspondientes a la Contabilidad Nacional Trimestral de España, el Índice de Precios al Consumo y la Encuesta de Población Activa.

<sup>143</sup> Hay que señalar que la entrada de España en la entonces Comunidad Económica Europea —CEE, actual Unión Europea, UE—, que se hizo efectiva el 1 de enero de 1986, condujo a importantes cambios en la economía del país, marcados, por ejemplo, por la llegada de importantes inversiones en infraestructuras —gracias a los fondos estructurales europeos— y por la culminación de la reconversión industrial, que afectó a numerosos sectores de la industria nacional.

<sup>144</sup> Fernando ROCH PEÑA (2001: 11) identifica el año 1985 como ilustrativo de “un antes y un después”, que cifra en la coincidencia en la aprobación, por un lado, del ya citado nuevo plan general de Madrid y, por otro lado, del denominado



### Los años noventa: la relegación del urbanismo frente a los grandes proyectos urbanos

Esta segunda etapa se puede identificar, básicamente, con el cuestionamiento de la eficacia o utilidad —o incluso de la necesidad— del planeamiento urbanístico —al menos en su concepción tradicional—, al que contribuyeron factores de distinto origen. En primer lugar, existió ya tempranamente una cierta decepción respecto a los resultados reales de esa generación de planes de principios de la década, proporcional en este sentido a la ambición con que se plantearon, ya no solo en términos de ordenación (CALVO, 1989: 102),<sup>145</sup> sino en su intento de ser “más que planes” (LEIRA, 1989: 162). Es interesante a este respecto la apreciación que hacen Ramón LÓPEZ DE LUCIO y Agustín HERNÁNDEZ AJA (1995: 22) al subrayar, más allá de la caracterización disciplinar de estos planes, la relevancia de su componente político.<sup>146</sup>

En relación con ello, Eduardo LEIRA (1989: 162) apunta que “los planes se han gestionado, en general, con diferentes criterios a los que fueron concebidos, pese a la generalizada y específica atención prestada a la gestión”, mientras que Jesús GAGO DÁVILA (1989: 172) señala que la reactivación económica antes mencionada condujo a un cambio en el perfil de los actores inmobiliarios y económicos, en las relaciones de estos con la administración y en el propio proceder de la última —manifestado por ejemplo en el regreso al recurso al convenio—: síntomas todos ellos de “una alteración profunda, en gestación, de un modelo de planeamiento y gestión, que aunque formalmente en vigor, estaría entrando en una fase de crisis que puede conducir, quizá, a su liquidación definitiva”. En efecto, visto con perspectiva, es cierto que se estaba gestando entonces la crisis del modelo de planeamiento y gestión instituido en los años ochenta, que se manifestó inicialmente en dos caminos diferentes, pero que, a la postre, contribuyeron igualmente a consolidarla.<sup>147</sup>

Por un lado, se produjo una reacción de orden institucional, que pretendió solucionar lo que entendía como una crisis de gestión

---

“Decreto Boyer” —apellido del entonces ministro de Economía y Hacienda—, que transformó el régimen de los alquileres: “buen ejemplo de reduccionismo en el que una determinada razón económica sacrifica valores esenciales de la convivencia cívica”. Asimismo, apunta que “por esas fechas se inicia el *boom* inmobiliario que ha modificado definitivamente la métrica de los precios de la vivienda, primero en Madrid y Barcelona y luego en otras ciudades españolas, y que ilustra entre otras cosas la dimensión hegemónica que adquiere la máquina inmobiliaria y el nuevo papel que la vivienda asume como espacio de acumulación.”

<sup>145</sup> Comenta este autor que “el excesivo protagonismo que ha tenido la formalización de la ordenación, por encima incluso de la capacidad de un plan de garantizar su exacta ejecución y coherencia, podría ser la primera de las críticas a apuntar”.

<sup>146</sup> Añaden, de hecho, que “este es un tema que, en nuestra opinión, olvidan con demasiada frecuencia los estudiosos que se quieren concentrar en los aspectos estrictamente disciplinares”.

<sup>147</sup> León CALVO MAYORAL (1995) plantea una evolución desde el inicial “paradigma de la austeridad” de la primera mitad de los años ochenta hacia el “paradigma de la desregulación” y el “paradigma estratégico” de su segunda mitad, cuyos fundamentos coinciden en buena medida con los aspectos que se van a tratar a continuación.

precisamente con más gestión, es decir, incidiendo, profundizando y haciendo más complejos —para ser, pretendidamente, más eficaces— sus mecanismos. Es la respuesta que se puede identificar con la ya comentada reforma de la Ley del Suelo de 1990, rápidamente cuestionada y finalmente fracasada —como ya se comentó—, pero que, mientras tanto, convirtió el planeamiento “en un enojoso ejercicio de contabilidad y de gestión, en el que sus contenidos propiamente urbanísticos pasan a segundo plano”, materializando una “sustitución institucional del planeamiento por la gestión” (ROCH PEÑA, 2001: 10).<sup>148</sup>

Por otro lado, se produjo en paralelo una respuesta de orden disciplinar, elocuentemente definida por Ramón LÓPEZ DE LUCIO (1993: 243) como “el ensimismamiento en el ‘urbanismo urbano’ como respuesta a las limitaciones del planeamiento territorial”. A partir de la extendida querencia morfológica tan presente como ya se ha dicho en aquel momento, y abundando en sus referencias, críticas con el funcionalismo y con sus instrumentos —incluyendo aquí el propio concepto de plan urbanístico—, se propagó una suerte de repliegue disciplinar, “un explicable retorno hacia los seguros cauces de la estricta disciplinabilidad arquitectónica y proyectual”. Ello tuvo su máxima expresión en la contraposición entre plan y proyecto, que marcó el paso de la década de los ochenta a los noventa.

Según aducían sus defensores, los proyectos urbanos eran los únicos instrumentos verdaderamente capaces de conseguir una transformación efectiva de las ciudades, frente a un planeamiento urbanístico ahogado en sus propios procedimientos. Manuel de SOLÁ-MORALES (1987: 24) comentaba al respecto que “proyectar el lugar es, así, método principal de lo que estamos llamando proyectos urbanos”, y tras glosar sus antecedentes, añadía que “tienen una voluntad operativa y pragmática, y una ética más profesional que ideológica, porque tienen también una gran desconfianza en los principios y demasiado aprecio por los finales”.<sup>149</sup>

En el caso de España, uno de los máximos defensores de esta aproximación puramente proyectual a los problemas urbanos fue Oriol BOHIGAS (1981: 24), que a principios de los ochenta afirmaba que “el urbanismo no es posible”, denunciando la ineficacia tanto de su gestión como de sus propios contenidos.<sup>150</sup> Siendo entonces

<sup>148</sup> Nada se consiguió además en contrapartida, ya que, como bien señala este autor, “la falta de voluntad política de las administraciones municipales para iniciar los procesos de reversión ante los continuos incumplimientos de la propiedad pronto pusieron de manifiesto la inutilidad de la Ley”.

<sup>149</sup> Existía en este sentido un rechazo al contenido político del urbanismo tan presente en la etapa anterior —como se ha visto—, al que se contraponía la pura técnica —ética— disciplinar. A este respecto, añadía este autor a modo de conclusión: “Como si no fuera una simpleza confiar en el talento a la hora de construir nuestras ciudades...”

<sup>150</sup> Afirmaba: “Un plan no sólo llega siempre tarde, sino que, cuando llega, sirve para muy poco o sirve para disfrazar especulaciones o para destruir iniciativas. Pero a menudo sirve también para destruir físicamente grandes zonas de la ciudad, gracias a no haber atendido a su auténtica capacidad de realización.” En cualquier

delegado de servicios en el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona —cargo que ocupó entre 1980 y 1984, cuando pasó a ser asesor del alcalde en la materia— impulsó un programa de talante reformista de intervención en varios barrios de la ciudad. Este se sustentaba en pequeñas acciones puntuales en las que se primaban los espacios públicos y las dotaciones (MONCLÚS, 2003: 5-6). Acciones que, eso sí, se enmarcaban en un planteamiento más amplio y sistemático, que incluía la aprobación de varios PERI —con carácter proyectual— y que buscó a su vez acomodo en el Plan General Metropolitano de 1976, y en el contexto metropolitano del que este era expresión (BOHIGAS, 1983). Sin embargo, tal y como señala Fernando de TERÁN (1999: 339), “cuando en 1986 quedó Barcelona designada como sede de los Juegos Olímpicos de 1992, se produjo una notable alteración de la situación”.<sup>151</sup>

En concreto, esta lógica reformista basada en pequeñas actuaciones fue sustituida por un programa de enormes inversiones en grandes infraestructuras y proyectos urbanos “que se centra en la dimensión funcional y productiva de la ciudad” (MONCLÚS, 2003: 6), y que se sustentó en gran medida en el apoyo financiero del Estado. Así, se intervino en la red de ferrocarril y metro, se completó un anillo viario de circunvalación con las rondas del Litoral y de Dalt —“de cuidado diseño e inserción en la ciudad”— y se crearon nuevas grandes áreas de centralidad —“estratégicamente distribuidas en la ciudad”— para acoger instalaciones deportivas y también culturales (TERÁN, 1999: 340).

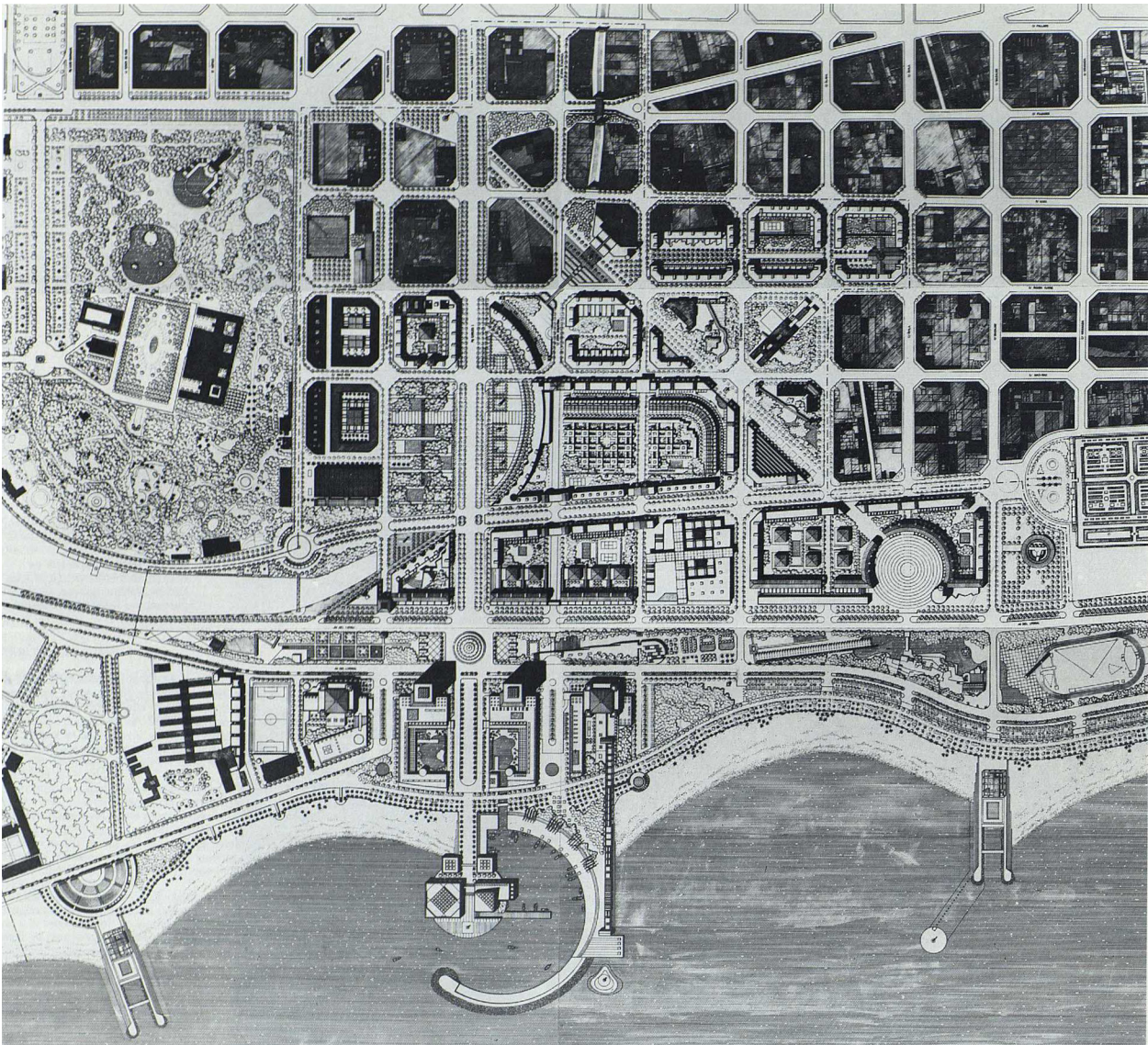
Asimismo, la construcción de la Villa Olímpica fue de la mano de una intensa renovación del frente marítimo de la ciudad (Figura I.22), hasta entonces destinado a usos portuarios e industriales. Más allá de la evidencia de lo extraordinario tanto del momento como muy especialmente de los medios —fundamentalmente económicos— sin los que esta profunda transformación habría resultado imposible, Oriol BOHIGAS (2004: 26) señala la continuidad en el método del proyecto urbano, con un cambio de escala y sin recurrir a modificar el planeamiento general.<sup>152</sup>

---

caso, la postura de Oriol Bohigas en relación con esta cuestión no ha estado exenta de idas y venidas, y ha evolucionado hacia una visión quizás no de defensa, pero sí al menos de respeto, de un planeamiento asentado en dos fundamentos: “el figurativo y el político” (BOHIGAS, 2004: 27).

<sup>151</sup> La presentación de la candidatura había sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en 1981, y contó desde el primer momento con un gran consenso político y la colaboración del resto de administraciones —Generalitat de Cataluña y gobierno central—, lo que sin duda facilitó —hizo posible— la transformación que, a la postre —y sin contestación—, experimentó la ciudad.

<sup>152</sup> En concreto, comenta que “[...] todo ello se hacía simplemente con el método de la sucesión de proyectos urbanos, aunque a una escala mayor que la de los ensayos realizados en los años 80 en el zurcido, reutilización y reconstrucción de los barrios. Es decir, sin acudir al trámite de un nuevo Plan General o a la modificación del vigente”. A este respecto, Fernando de TERÁN (1999: 339) apunta que desde aquella inicial “modesta actuación reformista, a través de operaciones menores de intervención, mejoradoras del espacio urbano a niveles muy locales”, las actuaciones municipales “ya a mediados de los años ochenta adquirieron mayor envergadura y significación”.



**Figura I.22.** Villa Olímpica de Barcelona. Planta general de ordenación del sector Carles I-Av. Icaria.

Sin embargo, se puede considerar que ese cambio de escala no fue inocuo, y que adoleció además de una débil visión de conjunto. A este respecto, Manuel de TORRES I CAPELL (1994: 211-3) afirma que “el proyecto olímpico de Barcelona ha partido de una concepción muy simple de la estructura urbana” —reducida a un reparto homogéneo de los espacios olímpicos en los cuatro puntos cardinales—, a lo que añade las dudas sobre si dicho proyecto “tiene dimensión urbanística, o está diseñado al margen de todas las realidades y relaciones metropolitanas” —apuntando al respecto la limitación conceptual de sus propuestas de estructura, para las que se buscó justificación en el plan de vías de 1984 y la propuesta de áreas de nueva centralidad de 1988—. Por otro lado, en referencia al proyecto de la Villa Olímpica, comenta la ausencia de “reglas de composición intermedia”, y apunta a este respecto que, tal vez, el resultado habría sido diferente de no haberse destruido todos los vestigios de arquitectura industrial del Poble Nou, donde se ubicó (TORRES I CAPELL, 1994: 216-7).

Respecto a esto último, François TOMAS (2000: 65) llama la atención sobre “la destrucción de todo un barrio funcionalmente

mixto y socialmente popular, para abrir, al lado del parque de la Ciutadella, la trama del Eixample [...] sobre la playa y el mar”. Y añade:

“Al dar a Barcelona [...] una gran fachada marítima, la llamada operación de la Villa Olímpica contribuyó innegablemente a renovar su urbanismo y a confirmar su imagen de gran ciudad internacional, al elevado precio de ignorar la opinión de sus habitantes”.

En este sentido, se puede observar cómo la lógica del proyecto urbano fue creciendo en autonomía, tanto compositiva —quebrándose al menos en cierta medida su articulación con el todo, en ausencia también de referencias de escala intermedia— como programática: tal y como comenta Fernando de TERÁN (1999: 340), “ese complejo programa de intervenciones físicas quedó englobado en el Plan Estratégico Económico y Social, aprobado en 1990”, y cuyo primer objetivo “era explícito en cuanto a la intención de integrar la economía de la ciudad en el ámbito mundial, asegurando su competitividad para asegurar un desarrollo sostenible”.

El marco de referencia ya no se mide tanto en términos espaciales y de planificación urbanística —de carácter esencialmente espacial—, sino en términos económicos y de planificación estratégica —de carácter programático y justificativo—, con un punto de mira que ya no apunta tanto hacia adentro —fundamento del urbanismo reformista de los ochenta, también en Barcelona— como hacia afuera, hacia el posicionamiento de la ciudad en el contexto internacional (MONCLÚS, 2003: 6). Joaquín CLUSA (1999: 94) sintetiza esta tendencia cuando subraya, como puntos fuertes de la experiencia olímpica barcelonesa, “los efectos globales-culturales (‘Barcelona en el mapa del mundo’), la transformación urbana por medio del proyecto infraestructural, el consenso entre las administraciones públicas y el *partnership* público-privado”.<sup>153</sup> Una suerte de nuevo método que fue adoptado entonces por otras muchas ciudades —impulsado por el éxito barcelonés—, siendo el otro caso sin duda más conocido y relevante el de Bilbao.

La capital vizcaína sufrió una situación de crisis en los años ochenta, a la que contribuyeron multitud de factores: el terrorismo de ETA —especialmente intenso en ese momento, y que sufrió todo el país—, la reconversión industrial —que afectó notablemente a la industria pesada vasca— o las graves inundaciones de agosto de 1983, que se cebaron especialmente con Bilbao y su casco viejo. Hacia finales de la década —precisamente cuando despegaba el proyecto olímpico de Barcelona—, el gobierno del País Vasco —con apoyo de la Diputación Foral de Vizcaya y de otros agentes tanto públicos como privados— decidió impulsar la reactivación económica de la ciudad.

De este modo, en mayo de 1991 se constituyó Bilbao Metròpoli-30 como asociación orientada a impulsar un plan estratégico para

<sup>153</sup> Este autor solo anota como puntos débiles —“si es que hubo alguno”— “el incremento de los precios de las viviendas, la sobrestimación de la demanda de oficinas y la inversión limitada en transporte público”.

toda el área metropolitana bilbaína, que ya estaba entonces en elaboración y que se aprobó finalmente en marzo de 1992 como *Plan Estratégico para la Revitalización del Bilbao Metropolitano*, un concepto este último inequívocamente definido en el propio plan:

“El Bilbao Metropolitano se define, a los efectos del Plan Estratégico, por la realidad económica y social que representa la concentración urbana del Bajo Nervión y los valles contiguos. De esta manera, el concepto de Área Metropolitana es más económico-social que territorial, refiriéndose esencialmente al papel que cumplen las metrópolis contemporáneas en relación a su entorno regional”.<sup>154</sup>

Se evidencia aquí con claridad ese cambio de modelo de planificación, de la urbanística a la estratégica, de lo espacial a lo económico, acompañado a su vez de nuevos organismos —expresivos de ese mismo cambio—.<sup>155</sup> Si bien es cierto que no se renunció a los instrumentos tradicionales de planificación territorial, no lo es menos que estos adoptaron una posición secundaria, y subordinada en todo caso a los objetivos de esta planificación estratégica.<sup>156</sup>

En lo tocante a sus propuestas concretas, muchas confluyeron en un único ámbito: los márgenes de la ría en la ciudad de Bilbao, más concretamente en la zona de Abandoibarra, donde convivían instalaciones industriales abandonadas, portuarias y ferroviarias.<sup>157</sup> El Plan Estratégico la señaló como “zona de actuación prioritaria”, destacando su “localización privilegiada, limitada en la actualidad por las barreras físicas que representan el ferrocarril y los usos portuarios”.<sup>158</sup> Tomando como referencia operaciones similares en

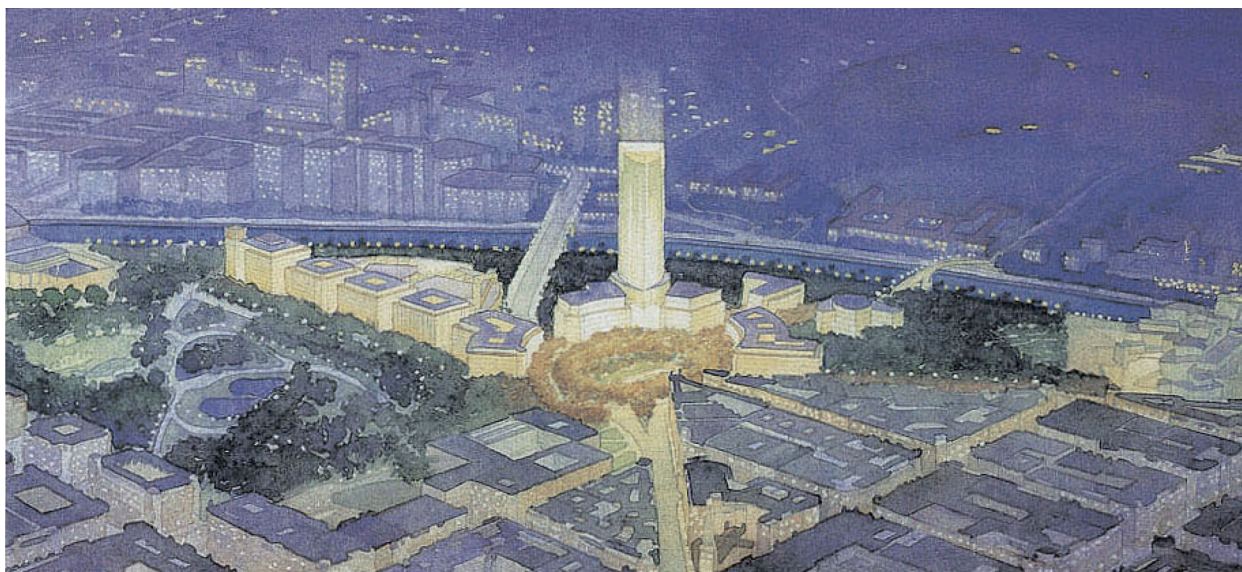
<sup>154</sup> *Plan Estratégico para la Revitalización del Bilbao Metropolitano: fase I* (1992), p. 8. Disponible en el sitio web de Bilbao Metrópoli-30: <http://www.bm30.eus/fines-y-objetivos/planificacion-estrategica/plan-estrategico-de-revitalizacion/>

<sup>155</sup> Cabe recordar que, apenas unos años antes, el Parlamento Vasco había aprobado la disolución de la corporación Gran Bilbao —ver nota 126 en este capítulo—, lo que implicó a su vez la sustitución del planeamiento general común —de ámbito comarcal— por planes de ámbito municipal para cada uno de los 21 municipios afectados. Un proceso que ahora se rectifica —creándose la asociación Bilbao Metrópoli-30—, aunque desde unos fundamentos ya no urbanísticos, sino de índole económico-estratégica.

<sup>156</sup> La *Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco* —aprobada en este contexto— incorporó la figura del Plan Territorial Parcial —PTP— para la ordenación de ámbitos supramunicipales, y en mayo de 1992 los Departamentos de Urbanismo del Gobierno Vasco y la Diputación Foral de Vizcaya suscribieron un convenio de cooperación para promover la redacción del PTP del Bilbao Metropolitano. Alfonso ÁLVAREZ MORA (1999: 175) subraya que el PTP “apenas aporta nada especial que no se haya planteado, previamente, en el Plan Estratégico. Sólo da forma a lo allí dispuesto”. No deja de ser significativo en este sentido que su aprobación definitiva —mediante *Decreto 179/2006*, e integrando 35 municipios— se dilata nada menos que catorce años, puesto que las principales actuaciones que contemplaba ya se habían puesto en marcha “con una notable falta de reflexión, en detalle, sobre el modelo metropolitano de ocupación del suelo” (MAS SERRA, 2011: 53).

<sup>157</sup> Allí se ubicaron los astilleros Euskalduna, cuya desmantelación se inició a mediados de los ochenta en un contexto de fuerte protesta por parte de los trabajadores, que no impidió su cierre definitivo en 1988. Sí se mantenían en uso los terrenos ferroviarios y portuarios, gestionados desde el Estado a través de RENFE y la Autoridad Portuaria de Bilbao.

<sup>158</sup> Añadía a continuación: “Sin embargo, gran parte del terreno permanece ocioso o infrutilizado, lo que permite la renovación inmediata de sus usos sin excesivas



**Figura I.23.** *Master Plan* de Abandoibarra (Bilbao). Imagen de la propuesta, en su versión final.

Madrid y la propia Barcelona,<sup>159</sup> se llegó a un acuerdo con el Estado para impulsar conjuntamente la transformación completa de todo ese ámbito, para cuya gestión se constituyó en noviembre de 1992 una sociedad anónima —Bilbao Ría 2000— participada a partes iguales por el Estado y por las instituciones vascas implicadas.<sup>160</sup> Esta sociedad se convirtió en la administradora de todo este suelo, procediendo a su venta —una vez liberado de sus anteriores usos— con el objetivo de obtener el máximo beneficio posible —reinvirtiendo luego, en su caso, las plusvalías obtenidas— (MAS SERRA, 2011: 45-6). Este proceso se iba plasmando en paralelo en el planeamiento urbanístico municipal,<sup>161</sup> pero se guio mediante un instrumento de ordenación específico: el denominado *Master Plan* de Abandoibarra (Figura I.23).<sup>162</sup>

---

dificultades iniciales”: *Plan Estratégico para la Revitalización del Bilbao Metropolitano: fase IV* (1992), p. 70.

<sup>159</sup> Se mencionan el Pasillo Verde Ferroviario de Madrid —operación gestionada por un consorcio urbanístico formado por RENFE y el Ayuntamiento de la capital— y el ya comentado proyecto olímpico de Barcelona: *Plan Estratégico para la Revitalización del Bilbao Metropolitano: fase IV* (1992), p. 70.

<sup>160</sup> La sociedad se constituyó con un capital inicial equivalente a 1,8 millones de euros, participada en un 50% por el Estado —a través de SEPES con un 25%, RENFE con un 15% y la Autoridad Portuaria de Bilbao con un 10%— y en otro 50% por cuatro instituciones vascas —el Gobierno Vasco, la Diputación Foral de Vizcaya y el Ayuntamiento de Bilbao con un 15% cada uno, y el Ayuntamiento de Baracaldo con el 5% restante—. Hay que destacar la importancia de este consenso político entre distintas administraciones para la consecución de los objetivos planteados.

<sup>161</sup> Las actuaciones previstas se incorporaron al proceso de elaboración del nuevo plan general de ordenación urbana de Bilbao, cuya aprobación definitiva se produjo en febrero de 1994. Los beneficios obtenidos de la venta de suelo se invirtieron en actuaciones tanto de urbanización como de infraestructuras, fundamentalmente ferroviarias. Conviene subrayar que confluyeron así dos condiciones sin duda extraordinarias: una enorme cantidad de suelo en pleno corazón de la ciudad y un programa de inversión en infraestructuras del mismo calibre.

<sup>162</sup> Para la redacción de este plan se convocó en 1993 un concurso internacional restringido al que se invitó a cinco equipos, resultando elegida en junio de ese mismo año la propuesta presentada por los estudios de César Pelli —arquitecto reconocido a nivel internacional—, Diana Balmori y Eugenio Aguinaga. Tras varias modificaciones, la ordenación final se aprobó en 1998, iniciándose entonces las obras de urbanización del ámbito.

Finalmente, para conseguir revestir de proyección internacional a esta actuación —en ausencia de un acontecimiento como los Juegos Olímpicos—, las instituciones vascas ya se habían puesto en contacto con la Fundación Solomon R. Guggenheim, y en diciembre de 1991 ambas partes alcanzaron un acuerdo para ubicar uno de sus museos en Abandoibarra. Se conseguía así, como señala Alfonso ÁLVAREZ MORA (1999), la “definición de una ‘imagen de marca’ como reclamo competitivo”, ligada tanto al prestigio y reputación aportados por esta fundación como al carácter emblemático del nuevo museo, condición exigida al edificio que lo acogiese.<sup>163</sup> Así, pocos meses después se otorgó el encargo del proyecto al conocido arquitecto americano Frank O. Gehry, y la nueva infraestructura cultural abrió sus puertas en octubre de 1997, siendo el propio edificio —dada su singular y sin duda muy acertada solución arquitectónica— un reclamo incluso más potente que las exposiciones que habría de acoger.<sup>164</sup>

Dado su indiscutible éxito —medido en términos de relevancia internacional alcanzada—, el renovado Bilbao postindustrial acabó por definir en España —en combinación con la Barcelona olímpica— un nuevo modelo de planificación de tipo estratégico, cuya concreción espacial —reducidos a un rol secundario el planeamiento urbanístico y territorial tradicional— consistía fundamentalmente en “poner en valor” áreas abandonadas o en proceso de serlo, rentabilizando el suelo al máximo —a través de sociedades creadas *ad hoc* bajo régimen mercantil, no administrativo— por medio de artefactos arquitectónicos que contribuyesen a generar una imagen atractiva más volcada hacia lo turístico que hacia la productivo (ÁLVAREZ MORA, 1999: 175). El pretendido “modelo Barcelona” —nacido al calor de un acontecimiento internacional— tuvo sus epígonos —coetáneos— en Sevilla y Madrid —que en 1992 fueron respectivamente sede de la Exposición Universal y Ciudad Europea de la Cultura—,<sup>165</sup>

<sup>163</sup> Esta intención queda claramente reflejada en el plan: “Las Instituciones vascas se inclinaron por la creación de un Museo Guggenheim en la Metrópoli a la vista del especial significado que conlleva para los objetivos del Bilbao Metropolitano y del País Vasco en su conjunto, debido, entre otras razones, a la consideración del prestigio internacional de la marca Guggenheim, al carácter emblemático de las infraestructuras planeadas y a la utilización eficaz de los recursos que conlleva colaborar con una institución de experiencia y reputación adquiridas a lo largo de más de cincuenta años”: *Plan Estratégico para la Revitalización del Bilbao Metropolitano: fase IV* (1992), p. 82.

<sup>164</sup> Con una intención similar ya se había convocado anteriormente un concurso internacional para el diseño arquitectónico del nuevo metro de Bilbao —cuyas primeras líneas se inauguraron en noviembre de 1995—, que fue ganado por otro conocido arquitecto internacional: el británico Norman Foster.

<sup>165</sup> En el caso de Sevilla hay que mencionar la afortunada coincidencia del inicio de la preparación de los terrenos para la Exposición Universal con la aprobación del plan general de 1987, “ya que ese plan iba a servir de base para la realización de los trabajos de acondicionamiento de la ciudad, más allá de la preparación del propio recinto de la Exposición” (TERÁN, 1999: 341). Los recursos tanto económicos como de gestión que confluyeron entonces en Sevilla permitieron abordar conjuntamente tanto la preparación de la Exposición como la propia transformación de una ciudad que adolecía entonces de una falta de estructura global —aspecto en el que el plan general de 1987 había incidido, como ya se comentó—. Por su parte, Madrid quiso también sumarse a esta nueva línea de



y luego quiso ser replicado en otras muchas ciudades tanto españolas como extranjeras, ignorando las condiciones únicas que lo hicieron posible: “sería erróneo, gratuito y confusionario presentarlo como un modelo perfecto, transferible e imitable” (BORJA, 2011: 591).<sup>166</sup>

En el caso de Bilbao, su éxito —fundado también en unas circunstancias excepcionales, incluso inesperadas— se condensó en el denominado “efecto Guggenheim” —el edificio singular como mecanismo de atracción esencialmente turística—.<sup>167</sup> Muchas ciudades españolas intentaron también conseguir dicho efecto, generándose una verdadera obsesión por promover grandes equipamientos —normalmente culturales— firmados por arquitectos de renombre —que aportaban su “marca de prestigio”— y aprovechando en muchas ocasiones para promover la reconversión de zonas industriales.<sup>168</sup> Sin embargo, tal y como señalan Alfonso VEGARA y Juan Luis de las RIVAS SANZ (2004: 163), “el ‘efecto Guggenheim’ ocurrido en Bilbao no es trasladable a otras ciudades mediante la mera construcción de un edificio emblemático”.

En este contexto de extensión de la planificación estratégica y de los grandes proyectos urbanos, y tal y como señala Juan Luis de las RIVAS SANZ (1999: 139-40), el plan urbanístico —el plan general— se fue reduciendo a “un instrumento administrativo de regulación de la actividad edificatoria y de control de los usos urbanos, un documento de carácter normativo cada vez más

---

planificación, y en junio de 1990 puso en marcha la redacción de su propio plan estratégico a través de la empresa pública Promadrid, que concluyó la tarea en 1993. En palabras de su director, “el Plan Estratégico, adecuadamente enfocado y desarrollado, puede ser un instrumento eficaz que mejore el posicionamiento competitivo de la capital española en la Europa del siglo XXI, al mismo tiempo que abra canales de cooperación y solidaridad con el resto de las ciudades nacionales y continentales” (ORTIZ CASTAÑO, 1993: 10). Se aprecia pues de nuevo esa pretensión por el posicionamiento competitivo de la ciudad en un escenario global, a lo que se unieron operaciones de gran envergadura similares a las ya comentadas, como el ya citado Pasillo Verde Ferroviario o el Campo de las Naciones —nuevo Recinto Ferial y Palacio de Congresos de Madrid, inaugurados respectivamente en 1991 y 1993—.

<sup>166</sup> Este autor —que fue miembro del gobierno municipal de Barcelona entre 1983 y 1995— denuncia en este texto el uso “legitimador” más que “orientador” que del pretendido “modelo Barcelona” se ha hecho en otras ciudades, por ejemplo, en América Latina, cuyas circunstancias poco tenían que ver con la de la ciudad catalana.

<sup>167</sup> Jordi BORJA (2011: 595) se refiere a Bilbao como “experiencia afortunada en el doble sentido de la palabra: proyectos bien planteados y exitosos favorecidos por la suerte o el azar de múltiples coincidencias”. A este respecto, califica el Museo Guggenheim como *serendipity*: “ni forma parte del gran proyecto de la Ría ni se esperaba que tuviera los efectos mágicos que tuvo”. Por el contrario, Alfonso VEGARA y Juan Luis de las RIVAS SANZ (2004: 162-3) afirman que “ello ha ocurrido porque Bilbao tenía una actitud abierta hacia la innovación”, y que “no puede negarse que hay esfuerzo por planificar y afrontar el futuro con racionalidad”.

<sup>168</sup> Sin pretensión exhaustiva, basta con mencionar al respecto la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia —proyectada por Santiago Calatrava—, la *Cidade da Cultura* de Santiago de Compostela —obra de Peter Eisenman—, o el Centro Niemeyer de Avilés —“regalo” de este arquitecto brasileño— que consumieron inversiones millonarias —ya absolutamente focalizadas en el objeto arquitectónico— y que, en el último caso, se ubicó —también— en una antigua zona portuaria.

complejo y alejado de su vocación inicial y global de ‘dar forma’ a lo urbano”. A este respecto, apunta distintos factores —“la rapiña de los intereses económicos, el desastre físico de los nuevos fragmentos urbanos, la lentitud administrativa...”— que “han contribuido a cierto ‘descrédito’ del plan general de ordenación como instrumento clave para la ciudad”. De esta forma, y en ausencia de reflexión sobre el plan entendido como instrumento de ordenación,<sup>169</sup> se siguió profundizando en su empleo como mecanismo de pura gestión de lo inmobiliario. De hecho, sobre estas bases, y a partir de la segunda mitad de los años noventa —de nuevo en un contexto de reactivación económica—,<sup>170</sup> se inició la tercera y última etapa de la evolución reciente del urbanismo español.

### El cambio de siglo: un urbanismo dominado por lo inmobiliario

Este último periodo del urbanismo en España vino a coincidir con la conocida “burbuja inmobiliaria”,<sup>171</sup> cuyo origen temporal se puede situar en el despegue económico que comenzó en 1997 —y en las reformas legales liberalizadoras de ese año, ya comentadas en el apartado anterior—, y que se fue cebando en los años posteriores hasta su explosión, que se produjo entre los años 2007 y 2008, en paralelo al inicio de una grave crisis económica tanto a nivel mundial como en España.<sup>172</sup> Así, el número de viviendas libres

<sup>169</sup> Juan Luis de las RIVAS SANZ (1999: 140) señala en este sentido: “Sabemos que el plan urbano no puede resolver por sí sólo las disfunciones de la renta urbana, que no pueden resolverse sin el establecimiento de las prioridades que cada tiempo reclama. Sin embargo las reformas legislativas no han planteado nunca una reflexión sobre cómo deben ser ordenadas nuestras ciudades, cuáles deben ser los objetivos cualitativos de esa ordenación o sobre si los instrumentos de ordenación existentes son los adecuados.”

<sup>170</sup> Tras la bonanza económica de la segunda mitad de los ochenta, las tasas de crecimiento del PIB cayeron por debajo del 3% con el inicio de los noventa, y en 1993 la economía española entró en recesión, mientras que la tasa de paro volvió a dispararse hasta alcanzar un pico del 24,55% en el primer trimestre de 1994. La situación empezó a mejorar en los años siguientes, y el crecimiento se aceleró a partir de mediados de 1997, con tasas de crecimiento del PIB que volvieron a rebasar el 4% y que incluso rozaron el 6% en el año 2000. Desde entonces se movieron entre el 3 y 4%, hasta su brusca caída en 2008, cuando la economía entró en recesión. Del mismo modo, la tasa de paro inició un descenso sostenido, cayendo por debajo del 15% en el cambio de siglo y del 10% en 2005, hasta alcanzar su mínimo en varias décadas —inferior al 8%— a mediados de 2007. También aquí la crisis económica se manifestó de forma brutal: un año después la tasa ya volvía a superar el 10%, y al cabo de otro año superaba el 17%. Por otro lado, es interesante hacer referencia a la evolución en este periodo del mercado hipotecario: cabe destacar que el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios —IRPH— del conjunto de entidades —bancos y cajas de ahorro— cayó en 1996 por debajo del 10%, llegó al cambio de siglo en torno al 5% y llegó a situarse levemente por encima del 3% entre mediados de 2003 y mediados de 2006. Datos correspondientes a la Contabilidad Nacional Trimestral de España, la Encuesta de Población Activa y los Tipos de interés legales, del mercado hipotecario y del mercado financiero.

<sup>171</sup> La “burbuja” es la expresión final de una “máquina” gestada a lo largo de varias décadas —así la caracteriza Fernando ROCH PEÑA (2001)— y sustentada en tres patas: la Administración, la banca y el sector inmobiliario.

<sup>172</sup> A nivel internacional la crisis surgió en EEUU en el verano de 2007 vinculada al mercado hipotecario *subprime*, y se extendió rápidamente a todo el sector

terminadas rebasó en 1997 las 200.000 unidades —cota que no se superaba desde 1991—, y a partir de ahí comenzó un ascenso imparable: a base de incrementos anuales por encima del 20 o incluso del 30% en el cambio de siglo, ya en 1999 se rozaron las 300.000 viviendas terminadas, y en 2001 se superaron las 450.000. El crecimiento continuó —con tasas más moderadas— en los años siguientes, de tal forma que en 2004 se superó el medio millón de viviendas terminadas en un año, mientras que dos años después se rozaron las 600.000. En 2007 y 2008 todavía se registraron cifras similares, haciéndose evidente el desplome de la construcción residencial en 2009 y 2010, cuando la cifra de viviendas terminadas —tras sendos descensos de casi el 40%— cayó a poco más de 200.000.<sup>173</sup>

Esta desaforada actividad inmobiliaria que se prolongó durante algo más de una década se hizo “con proyectos parciales, sin apenas control de lo que en la ciudad es estructurante” (ÁLVAREZ MORA *et al.*, 2011: 64), en la medida en que, culminando ese proceso de vaciamiento del planeamiento urbanístico de su función ordenadora que comenzó en el periodo anterior, la revisión de los planes generales —cuando se llevó a cabo— orbitó en torno a la clasificación de suelo con vistas a la expansión urbana: “frente a la clasificación de suelo urbanizable, todo lo demás resulta circunstancial [...] o residual” (ÁLVAREZ MORA *et al.*, 2011: 64).<sup>174</sup>

En esta etapa —de una manera exacerbada— se manifestó la primacía de lo inmobiliario en el planeamiento urbanístico español: la citada atención al suelo urbanizable —puramente cuantitativa, al servicio del mercado— acaparó todo el interés de los distintos actores, tanto privados como públicos, que siguieron en este sentido la orientación planteada por las ya citadas reformas legislativas de finales de los noventa. Entre las causas de este “urbanismo de la especulación”, Jordi BORJA y Zaida MUXÍ (2004b: 12) hacen referencia:

“[...] a la debilidad de las estructuras políticas locales ante la fragmentación municipal de la ciudad metropolitana, al dinamismo del mercado acelerado por la calidad de la oferta urbana, a la expectativa del beneficio inmobiliario y a la falta de una política ambiciosa de vivienda pública o protegida”.

Asimismo, señalan la falta de visión de conjunto y de perspectiva ordenadora: “las ciudades son abordadas por puntos, por parte consideradas ‘rentables’ en términos exclusivamente mercantiles y financieros”.

Partiendo de este marco general, es interesante referirse a la revisión del plan general de Madrid (Figura I.24), aprobada definitivamente en 1997 —justo al inicio de esta etapa— y en el que ya se apuntan

---

financiero mundial, como simbolizó la quiebra en septiembre de 2008 del banco de inversión Lehman Brothers.

<sup>173</sup> Datos del Ministerio de Fomento sobre número de viviendas libres terminadas.

<sup>174</sup> Estos autores apuntan asimismo que ello no dejaba de ser consustancial al marco normativo: “es el suelo urbanizable y su protagonismo el que hace diferente nuestro urbanismo [...] Así se ha pretendido en los últimos 50 años y pocos indicios hay que dejen imaginar que no vaya a seguir siendo así”.

las tendencias comentadas. Fernando de TERÁN (1999: 336) califica este plan de “correcto, ortodoxo, académico, rígido y poco innovador, que ha revisado al alza todas las determinaciones de su antecesor, con base en el despegue económico de la ciudad y en su papel de metrópolis europea competitiva”,<sup>175</sup> y subraya la falta de coordinación a escala metropolitana: “vuelve a ser una pieza de irregular y caprichoso contorno en el que se quedan interrumpidas unas líneas que los municipios vecinos se han negado a veces a continuar”.

Esta limitación es una consecuencia diferida de la reivindicación del municipio como ámbito de planificación y gobierno heredada del planeamiento de los años ochenta, que no podía sino chocar con la realidad tozuda de la metropolización. Tal y como señalan Ramón LÓPEZ DE LUCIO y Agustín HERNÁNDEZ AJA (1995: 21), ya a principios de los noventa se echaba en falta “la escasa preocupación territorial —la ciudad como área metropolitana o región urbana extendida— de unos planes en exceso encastillados en la recién recuperada autonomía municipal”. Esta debilidad consustancial al planeamiento de ámbito municipal tampoco se pudo resolver satisfactoriamente mediante mecanismos de coordinación, lo que tuvo efectos dramáticos en los años posteriores.

En el caso del área urbana de Madrid, las necesidades de suelo —reales, en un contexto de crecimiento, demográfico y económico— quedaron sometidas al mercado, ya que la ausencia de mecanismos de control de escala metropolitana generó *de facto* un régimen oligopólico y un crecimiento periférico fragmentario y desarticulado.<sup>176</sup> A este respecto, Manuel VALENZUELA RUBIO (2010: 114) señala:

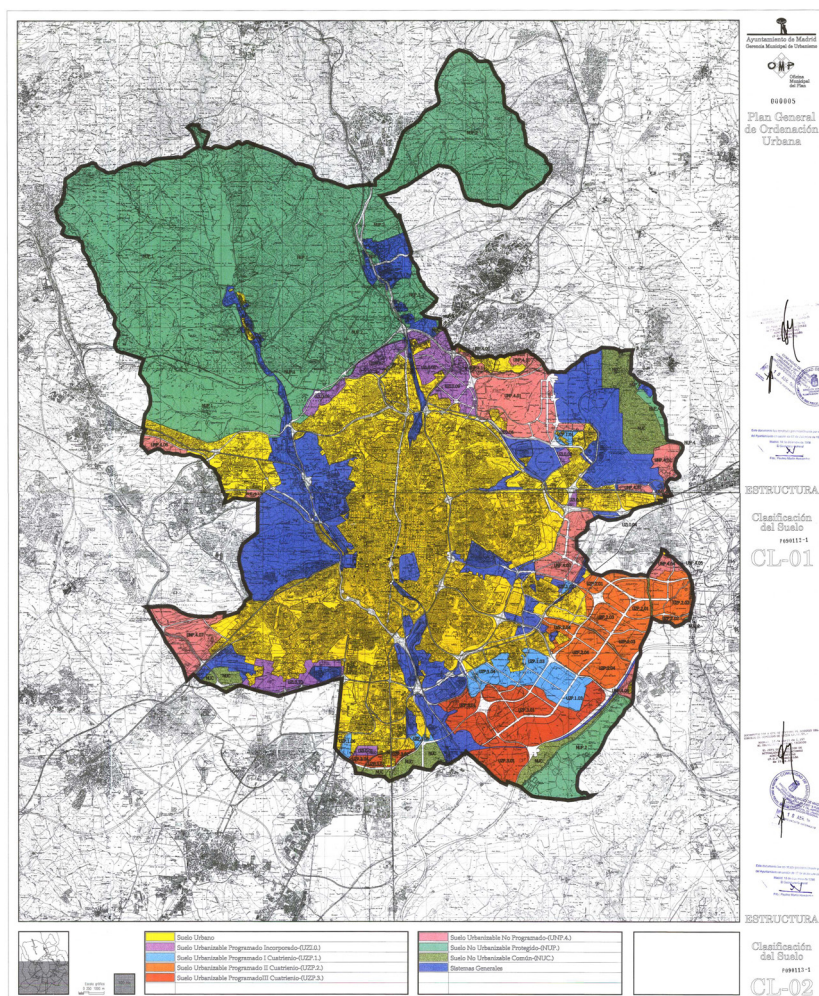
“La discrecionalidad de que han disfrutado los ayuntamientos se ha manifestado especialmente nefasta a la hora de determinar sus respectivos techos demográficos y residenciales, quedando al albur de la voracidad urbanizadora de consistorios, promotores y propietarios de suelo durante los años del ‘boom’ inmobiliario”.<sup>177</sup>

<sup>175</sup> Joaquín LEGUINA (2004: 74-5) —que fue presidente de la Comunidad de Madrid entre 1983 y 1995— señala dos aspectos que, a su juicio, marcan una diferencia con el plan general de 1985: un modelo de ciudad a fragmentos, “del que sólo se percibe lo proyectado en la pequeña tesela que se tiene en cada momento entre los dedos”, y “la prioridad otorgada a la forma frente al fondo, consecuencia tanto de la vacuidad ideológica e inanidad técnica del PG97, como de la necesidad de enmascarar la falta de coherencia entre las diferentes determinaciones con una envoltura llamativa y unificadora”. Respecto a esta última cuestión, se destacaron en efecto las mejoras formales introducidas en el documento como aportaciones o innovaciones disciplinares, permeadas por medidas de agilización, simplificación y flexibilización, como las Áreas de Planeamiento Específico —APE— en suelo urbano (LASHERAS MERINO, 2001).

<sup>176</sup> Este mismo fenómeno tuvo lugar en otras muchas áreas urbanas en un contexto de metropolización emergente, ciclo inmobiliario alcista y fracaso de los mecanismos de coordinación intermunicipal. El área urbana de Valladolid y sus directrices de ordenación territorial —elaboradas a mediados de los noventa— son un caso sin duda muy revelador, que se desarrollará con detalle en el tercer apartado del capítulo V.

<sup>177</sup> Fernando ROCH (2004: 94) afirma que el nuevo plan general, junto con el Plan Estratégico Regional de 1996 y la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid*, “vienen a sancionar de forma abierta el nuevo modelo de la hegemonía inmobiliaria”, y señala que “las dos columnas de este proyecto

**Figura I.24.** Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Plano de clasificación del suelo.



Para concluir este capítulo, y volviendo a una visión general, bastan unos pocos datos para entender la magnitud que alcanzaron las previsiones de expansión urbana en el final de este ciclo urbano de treinta años. En concreto, el planeamiento general en los municipios comprendidos dentro de las 86 Grandes Áreas Urbanas —a las que ya se ha hecho referencia en el primer apartado del capítulo— clasificaba en conjunto como suelo urbano alrededor de 400.000 ha, y como suelo urbanizable algo más de 320.000 ha, es decir, preveía una expansión en superficie por encima del 80%. Atendiendo al número de viviendas, las previsiones sumaban más de cuatro millones y medio, cifra que se puede comparar, por ejemplo, con las algo menos de 16 millones de viviendas que se registraban en estas Grandes Áreas Urbanas en 2011.<sup>178</sup>

son logística y vivienda, es decir, control de flujos mercantiles y construcción de conjuntos residenciales en cada lugar según su posición en la geografía social de la conurbación y acorde con el rango social de sus destinatarios”.

<sup>178</sup> El planeamiento general vigente en 2013 en los 752 municipios incorporados dentro de alguna de estas 86 Grandes Áreas Urbanas clasificaba 356.380 ha como suelo urbano consolidado, 42.914 ha como suelo urbano no consolidado, 183.057 ha como suelo urbanizable delimitado y 137.985 ha como suelo urbanizable no delimitado. Atendiendo al suelo en áreas de nuevo desarrollo —no consolidado y urbanizable—, en ese mismo año se habían urbanizado —o estaban en proceso de urbanización— un total de 102.719 ha. Respecto al número de viviendas, estaban previstas 4.530.688, de las que en 2013 solo se había construido una cuarta parte —las viviendas pendientes ascendían a 3.352.941—. Datos del Sistema de

Se evidencia con rotundidad que el sistema urbanístico español —tanto en su marco legal como disciplinar— exacerbó su connatural condición expansiva para ponerse al servicio de un mercado inmobiliario —o más exactamente de un mercado del suelo (ÁLVAREZ MORA *et al.*, 2011: 65)— que satisfacía a la vez los intereses del sector bancario y de la propia Administración —y contó con la complicidad de ambas—.<sup>179</sup> Los mecanismos de control —de ordenación espacial— de la expansión urbana se deformaron o no se implementaron, tanto a nivel municipal —la ciudad a fragmentos— como supramunicipal —ausencia de coordinación a escala metropolitana—. Tal y como resume Juan Luis de las RIVAS SANZ (2004: 81), “la planificación burocrática, con su cada vez más incomprensible jerga técnica, parece que sólo ha sido capaz de servir y de alimentar la máquina de crecimiento del urbanismo del capital”.

---

Información Urbana del Ministerio de Fomento para Grandes Áreas Urbanas —sin datos para Cuenca, Ibiza y Sant Feliu de Guíxols—, obtenidos desde el “Atlas Digital de las Áreas Urbanas” con año de referencia 2013. El dato del parque residencial en 2011 —15.895.482 viviendas— procede del Censo de Viviendas de ese año.

<sup>179</sup> Señalan estos autores que “la máquina de los huevos de oro para los agentes inmobiliarios no está en la producción y venta de viviendas o de otros espacios construidos; está en las transacciones de suelo vinculadas a su reclasificación urbanística. Se compra un suelo rústico y se vende como urbanizable. Y, en ello, colaboran administración local, banca, promotores... Ganan todos, y mucho más los intermediarios. A eso lo llaman algunos ‘crear’ ciudad”. Es imprescindible subrayar esta alianza entre múltiples agentes, en especial la banca —que multiplicaba sus activos— y la Administración —ávida de ingresos—, ya que ello provocó que el estallido de la “burbuja” generase un desastre económico de tal magnitud, en la medida en que no se circunscribía al sector inmobiliario, sino que había permeado una parte mucho mayor de la economía española —tanto en el sector privado como en el público—.

## CAPÍTULO II

### A MODO DE CONTRASTE: UNA MIRADA AL NORTE DE ITALIA

Este segundo capítulo se plantea con el objetivo de ofrecer un contraste respecto a la evolución reciente y tendencias en dicho periodo del sistema urbanístico español —marco normativo e instrumentos de planeamiento—. Para ello, se recurre de nuevo a un análisis acometido con voluntad sintética, pero referido en este caso a otro país europeo: Italia. Esta elección —que no es arbitraria— responde fundamentalmente a dos motivos.

En primer lugar, ha sido ampliamente reconocida —y destacada por diversos autores— la influencia que el urbanismo italiano ha ejercido en el urbanismo español en la segunda mitad del siglo xx, tanto en su vertiente normativa como en la práctica. A este respecto, basta recordar —tal y como ya se citó en el capítulo anterior—, los claros ecos de la ley urbanística italiana de 1942 en la Ley del Suelo española de 1956, o la participación clave de urbanistas italianos en la conformación de la generación de planes urbanísticos españoles de los años ochenta, destacando la contribución de Giuseppe Campos Venuti en el nuevo plan general de Madrid.<sup>1</sup>

En segundo lugar, la evolución del sistema urbano italiano ha venido anticipando varios fenómenos que poco después se han manifestado también en España. Así, mientras que el último gran proceso de industrialización —y sus fenómenos urbanos aparejados— se produjo en Italia en los años posteriores a la Segunda Guerra Mundial —fundamentalmente en los años cincuenta—, en el caso de España —como ya se ha comentado— dicho proceso se produjo alrededor de quince años más tarde —entre los años sesenta y primera mitad de los setenta—. En consecuencia, el urbanismo italiano se ha visto enfrentado, desde hace más tiempo, a los fenómenos urbanos propios de la postindustrialización, por lo que existen reflexiones y planteamientos consolidados sobre diversas

---

<sup>1</sup> También hay que resaltar la influencia de arquitectos italianos como Aldo Rossi en la reflexión cultural de los años setenta, o de las aportaciones de urbanistas como Francesco Indovina en la explicación de los fenómenos urbanos más recientes —tal y como se comentará más adelante—, entre otros. Asimismo, es una clara prueba de esta relación de ida y vuelta la ya citada exposición “10 años de planeamiento urbanístico en España 1979-1989”, que fue organizada conjuntamente por el ITUR y el *Istituto Universitario di Architettura di Venezia* y que, de hecho, se celebró en esta ciudad italiana. A ella se añadió la publicación de un monográfico de la revista *Urbanistica* (94, 1989) dedicado precisamente al urbanismo español de ese periodo, con contribuciones de autores españoles de referencia —algunos ya citados, o que lo serán más adelante—: Damián Quero, Jesús Gago Dávila, Francisco Pol, Jordi Borja, etc.

maneras de afrontarlos,<sup>2</sup> que resultan de gran interés no ya solo en cuanto a su comparación con los que, de forma coetánea, han ocupado al urbanismo español, sino también —quizá todavía más— de cara a la orientación de su futuro más inmediato —a la que, como se dijo en la introducción, pretende contribuir esta investigación—.

### El territorio que cambia: de la ciudad difusa al archipiélago metropolitano

Antes de entrar en estos contenidos de índole urbanística, es necesario delimitar el marco urbano en el que llevar a cabo su análisis, así como caracterizarlo —siquiera brevemente—. Aunque, *a priori*, dicho marco pudiera corresponder al conjunto del sistema urbano italiano —al igual que el capítulo anterior se refirió a toda España—, se ha optado para una mayor eficacia por definir un ámbito espacialmente más restringido, que garantiza un estudio más preciso sobre dichos contenidos urbanísticos. Así, tal y como se indica en su título, este capítulo se concentra en el norte de Italia, y más específicamente en un ámbito geográficamente muy reconocible: la llanura padana, bien delimitada por las cordilleras montañosas de los Alpes —al oeste y el norte— y los Apeninos —al sur— y por el mar Adriático —al este—, en el que desembocan los ríos que la atraviesan, destacando por encima de todos el Po, que le da nombre y la recorre a lo largo de sus más de 650 km de cauce.<sup>3</sup>

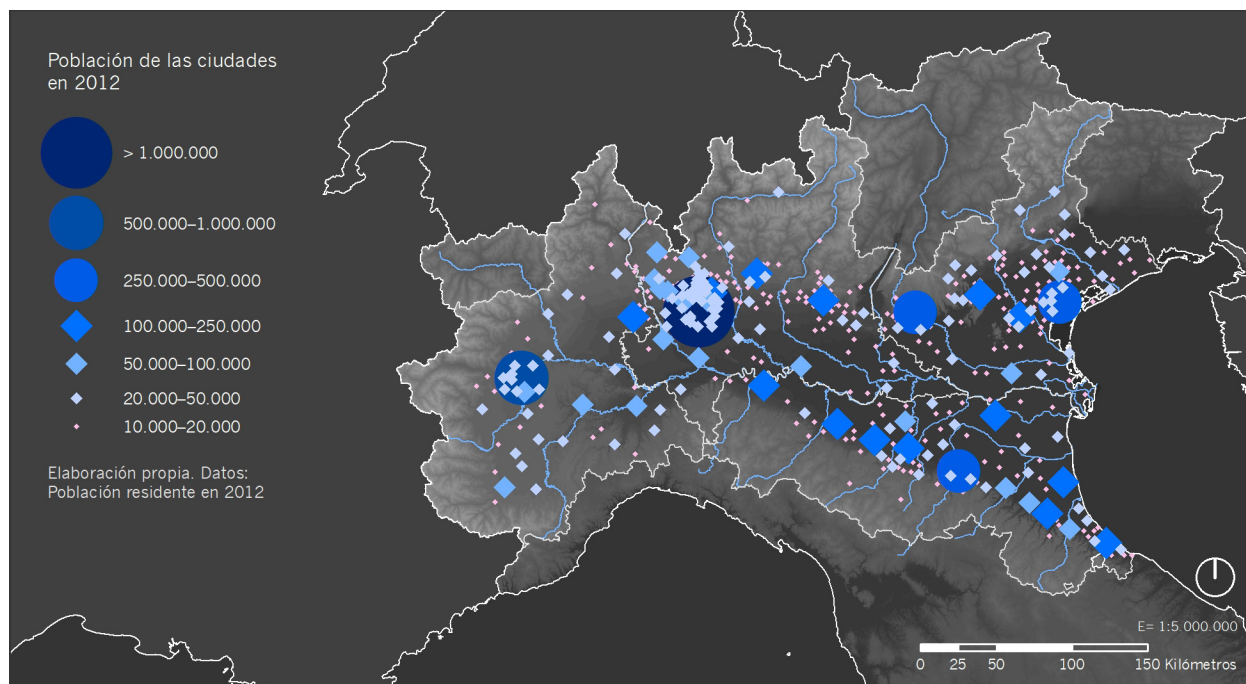
Desde el punto de vista administrativo, este ámbito corresponde esencialmente a las regiones italianas de Piamonte, Lombardía, Emilia-Romaña y Véneto,<sup>4</sup> de tal forma que el sistema urbano de la llanura padana —en el marco administrativo de estas cuatro regiones— constituye la base desde la que se pretende observar la evolución del sistema urbanístico en el periodo objeto de estudio en esta investigación, a modo de contraste con lo ocurrido en España.

<sup>2</sup> Conviene destacar que el debate disciplinar sobre el urbanismo es sin duda mucho más rico en Italia que en España. La “urbanística” ha alcanzado una gran consolidación —no solo entre los arquitectos, sino también entre los geógrafos, los economistas o los sociólogos—, y es fuente continua de debates, sustentados por la existencia de organismos de raigambre como el *Istituto Nazionale di Urbanistica* —INU, fundado en 1930— y por publicaciones como la revista *Urbanistica*, editada por el propio INU y en la que se ha venido recogiendo, en monográficos de gran densidad analítica, buena parte de la producción urbanística italiana de los últimos ochenta años.

<sup>3</sup> Además del Po y sus principales afluentes —Dora Baltea, Tanaro, Tesino, Trebia, Adda, Taro, Oglio, Mincio, Secchia, Panaro, etc.— cabe mencionar otros ríos que desembocan directamente en el Adriático, como el Reno y el Savio —hacia el sur de la desembocadura del Po—, o el Adigio, el Brenta y el Piave —hacia el norte—.

<sup>4</sup> Conviene aclarar que en la toponimia de este capítulo —fundamentalmente en lo que respecta a regiones y ciudades— se emplean preferentemente los términos en español —siempre que existen tradicionalmente—. Asimismo, en el caso de ciertos términos de uso recurrente se ha preferido emplear su equivalente en español en beneficio de la fluidez de la lectura —por ejemplo, se emplea *municipio* en vez de *comune*—, y por este mismo motivo también se presentan traducidas por el autor todas las citas escritas originalmente en italiano.





**Figura II.1.** Población en 2012 de las ciudades de las regiones italianas de Piemonte, Lombardía, Emilia-Romaña y Véneto.

Lombardía —con casi 10 millones de habitantes—, Véneto —que roza los 5 millones—, Piemonte y Emilia-Romaña —ambas por encima de 4,3 millones— reunían en 2012 más de 23 millones de habitantes, es decir, un 40% de la población italiana —equivalente a la mitad de la población española— en una superficie de unos 90.000 km<sup>2</sup>, lo que representa el 30% del total de Italia —y apenas un 18% de la superficie de España—.<sup>5</sup> Castilla y León, que será objeto del siguiente capítulo y tiene aproximadamente la misma superficie, apenas rebasa el 10% de la población de estas cuatro regiones. Por lo tanto, hay que subrayar la elevada densidad de población en este ámbito, con una media de 260 habitantes/km<sup>2</sup>, superior a la italiana —200 habitantes/km<sup>2</sup>— y muy superior a la española —que no llega a los 100 habitantes/km<sup>2</sup>—.

A ello contribuye el peso del medio urbano, ya que más del 60% de la población total de estas cuatro regiones habitaba en 2012 en municipios con más de 10.000 habitantes, concentrándose casi el 45% en los 168 que superaban entonces los 20.000. A la cabeza se sitúan las cuatro capitales regionales: Milán —con más de 1,2 millones de habitantes—, Turín —rozando los 900.000—, Bolonia —con unos 370.000— y Venecia —alrededor de 260.000—, todas ellas encabezando amplias áreas urbanas, mientras que otras quince ciudades superaban entonces los 100.000 habitantes.<sup>6</sup>

En lo tocante a su distribución en el territorio (Figura II.1), destaca la concentración de la población en las bandas pedemontanas

<sup>5</sup> Datos de población residente a 1 de enero de 2012, según el ISTAT, a los que también se refieren los que se citarán a continuación.

<sup>6</sup> En Piemonte, Novara —100.000 habitantes—; en Lombardía, Brescia —190.000—, Monza —120.000— y Bérgamo —115.000—; en Véneto, Verona —250.000—, Padua —205.000— y Vicenza —110.000—; y en Emilia-Romaña, Módena —180.000—, Parma —175.000—, Reggio Emilia —160.000—, Rávena —155.000—, Rímimi —140.000—, Ferrara —130.000—, Forlì —115.000— y Plasencia —100.000—.

tanto de los Alpes —piamontesa, lombarda y véneta— como de los Apeninos —emiliana-romañola—, frente a la menor densidad que caracteriza el curso del Po y, especialmente, el espacio entre las dos mayores áreas urbanas —Milán y Turín—, lo que refuerza la distinción —muy clara en términos paisajísticos— entre la llanura padana occidental y la centro-oriental (BOATTI, 2008: 37).<sup>7</sup>

Mientras que la primera —en Piamonte— tiene un claro centro en el área urbana de Turín, en la segunda se distingue, por un lado, la estructura policéntrica lineal de la región de Emilia-Romaña —donde las áreas de influencia de las ciudades se desarrollan de forma perpendicular al eje infraestructural que la recorre en dirección noroeste-sureste— (BOATTI, 2008: 23), y, por otro lado, la banda de “crecimiento urbano casi uniformemente intenso” que, con una dimensión de 60 x 300 km, recorre Lombardía y Véneto, entre Milán y Venecia (BOATTI, 2008: 47).<sup>8</sup>

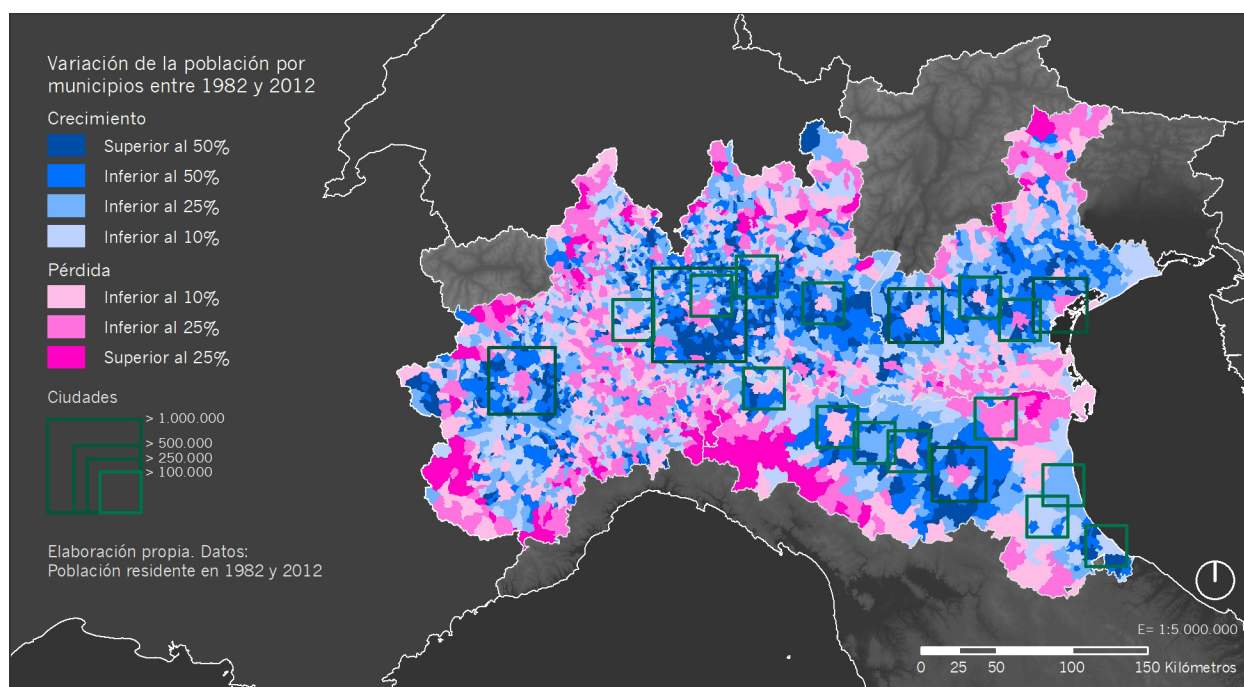
Atendiendo a la evolución de la población en estas cuatro regiones durante el periodo de estudio —entre 1982 y 2012—, en términos globales se ha producido solo un leve crecimiento —1,5 millones y un 7% más—, mientras que su representación por municipios (Figura II.2) permite apreciar diversos fenómenos de interés.<sup>9</sup> En primer lugar, se observa que el crecimiento demográfico se ha producido fundamentalmente en esas bandas pedemontanas que se acaban de citar, pero no en las grandes ciudades —los municipios que contaban con más de 100.000 habitantes en 2012—, ya que casi todas ellas han perdido población.

A la cabeza de las pérdidas se sitúan las cuatro capitales regionales —los municipios de Milán, Turín, Bolonia y Venecia—, con un descenso en su población de nada menos que entre un 20 y un 25%, mientras que, en el resto, la reducción ha oscilado entre algo más de un 10% —caso de Padua y Ferrara— y apenas un 1 o 2% —como en Módena, Novara y Parma—. Constituyen una excepción las ciudades de la zona costera de Emilia-Romaña —Rávena, Rímini y Forlì—, cuya población creció entre un 10% y un 5%, y especialmente Reggio Emilia, ubicada entre Parma y Módena y cuya población creció casi un 25%. Las ciudades con entre 50.000 y 100.000 habitantes presentan un comportamiento casi idéntico a las más grandes, de tal forma que el crecimiento de la población se ha concentrado en gran medida en las pequeñas ciudades —con entre 10.000 y 50.000 habitantes— distribuidas en torno a Turín y en las dos bandas que atraviesan, respectivamente, Emilia-Romaña y, sobre todo, Lombardía y Véneto.

<sup>7</sup> Este mismo autor añade que en Piamonte, Lombardía y Emilia-Romaña los sistemas urbanos también adquieren, salvo excepciones —como Milán—, esta misma condición pedemontana, extendiéndose de forma similar tanto hacia la llanura como hacia la colina (BOATTI, 2008: 27).

<sup>8</sup> Eugenio TURRI (2000) interpreta ambos componentes como una única “megalópolis padana” de traza triangular —con vértice en Piamonte y los dos ejes pedemontanos hacia el Adriático—.

<sup>9</sup> Se ha recurrido de nuevo a los datos de población residente a 1 de enero de 1982 y 2012, según el ISTAT.



**Figura II.2.** Variación de la población entre 1982 y 2012 en los municipios de las regiones italianas de Piemonte, Lombardía, Emilia-Romaña y Véneto.

No obstante, este fenómeno no se ha producido de forma homogénea y constante a lo largo de esas tres décadas, sino que desde el cambio de siglo se observa un cierto cambio de tendencia. Las ciudades pequeñas experimentaron sus mayores crecimientos en las dos últimas décadas del siglo xx, coincidiendo con las mayores pérdidas de población en las más grandes, pero desde entonces, aquellas han moderado su crecimiento, y estas últimas han estabilizado su población, que incluso ha vuelto a crecer en varios casos.

Observando los diez años transcurridos entre 2002 y 2012, únicamente Venecia ha seguido perdiendo población con claridad —con más de un 3% de descenso en este periodo—. Por el contrario, en la gran mayoría se ha estabilizado, con levísimas pérdidas —Milán, Monza y Verona— o crecimientos —incluyendo Turín y Bolonia—, mientras que Módena, Bérgamo, Vicenza, Plasencia o Parma han experimentado crecimientos claros —entre el 2 y el 7%—, además de los casos ya antes citados de Forlì, Rímini, Rávena y Reggio Emilia.

Junto a la variable demográfica, también conviene hacer referencia al consumo de suelo, que ha sido notable en este periodo. A modo de ejemplo, se puede destacar que, en Emilia-Romaña, el suelo artificial ha pasado de 107.000 ha en 1976 a 170.000 en 1994 y a 207.000 en 2008, es decir, prácticamente se ha duplicado en treinta años. Un crecimiento al que cada vez han contribuido más los asentamientos productivos, comerciales y de servicios e infraestructuras, que han pasado de ocupar 18.000 ha en 1976 a 63.000 ha en 2008 —3,5 veces más, y el 30% del total—. <sup>10</sup>

En definitiva, a lo largo de estas tres décadas se ha producido una reconfiguración de los sistemas urbanos encabezados por

<sup>10</sup> Datos correspondientes a *Corine Land Cover* para los años citados.

las grandes ciudades del norte de Italia, dando lugar a lo que bien pueden considerarse como dos macrosistemas —en Emilia-Romaña y en Lombardía y Véneto— imbricados, policéntricos y de una enorme amplitud territorial, donde dichas grandes ciudades —entre las que destaca claramente Milán y su gran área urbana— siguen actuando como polos de actividad económica y que, en los últimos años, parece que también vuelven a atraer población.<sup>11</sup>

Antes de pasar al siguiente apartado, hay que destacar que la observación y la interpretación de estos fenómenos en esta parte de Italia han sustentado desde hace tiempo una influyente reflexión sobre lo urbano contemporáneo. Tomando como caso de estudio el Véneto central, Francesco INDOVINA (1990) recurrió al concepto de “ciudad difusa” para, superando otros —como el de *sprawl*— explicar un territorio en el que se diluyen las jerarquías espaciales tradicionales;<sup>12</sup> Stefano BOERI, Arturo LANZANI y Edoardo MARINI (1993) observaron en la región de Milán un “territorio que cambia”,<sup>13</sup> mientras que la evolución del sistema urbano de Emilia-Romaña también ha sido objeto de un estudio reciente en esta misma línea.<sup>14</sup> Asimismo, hay que citar la idea de “la explosión de la ciudad” (FONT, 2007a), acuñada en un estudio sobre varias regiones urbanas del sur de Europa, incluyendo Italia —Véneto, Emilia-Romaña, región milanesa, entre otras— y España —Madrid, Barcelona, etc.—, donde el análisis del fenómeno metropolitano también es imprescindible para la interpretación de la evolución reciente del sistema urbano —tal y como ya se comentó en el capítulo anterior—.<sup>15</sup>

<sup>11</sup> En lo que respecta a esa función como polos de actividad económica, cabe mencionar que en toda Italia se detectaban 35 municipios con un excedente de más de 10.000 puestos de trabajo, de los que quince —un 40%— se situaban en estas cuatro regiones: Milán, Turín, Bolonia, Padua, Venecia, Brescia, Bérgamo, Verona, Parma, Vicenza, Mantua, Treviso, Módena, Como y Reggio Emilia (BOATTI, 2008: 17).

<sup>12</sup> Posteriormente, este mismo autor propuso nuevos conceptos que han alcanzado similar repercusión, como “metropolización del territorio” o “archipiélago metropolitano”, reunidos recientemente en un libro a modo de compendio de toda esta dilatada reflexión sobre el fenómeno metropolitano (INDOVINA, 2009).

<sup>13</sup> En un estudio realizado pocos años después, Pier Carlo PALERMO (1998: 12-4) describía una imagen de Lombardía “aparentemente confusa [que] deja entrever las trazas de los más tradicionales modelos urbanísticos: la ciudad radioconcéntrica en expansión incontrolada; la densificación a lo largo de directrices privilegiadas, el diseño —potencialmente alternativo— de estructuras policéntricas reticulares”, y la resumía como “‘complejo articulado de ambientes urbanos’ con diferentes características morfológicas y estructurales, que presentan problemas peculiares y pueden seguir trayectorias de desarrollo diferentes en un contexto dinámico de relaciones e interacciones”.

<sup>14</sup> En *Immagini del cambiamento in Emilia-Romagna*, Patrizia GABELLINI (2012: 13) habla de “treinta años caracterizados por profundas transformaciones, a las que han contribuido las políticas centrales y locales, que han dado lugar a una región donde, por un lado, se ha acentuado la articulación del ‘capital territorial’ (aquel conjunto de características, siempre único, que distingue un territorio de otro en lo que se refiere a recursos, límites y potencialidades), y por otro lado, se han consolidado relaciones que originan configuraciones más articuladas que las precedentes”, expresadas como la “ciudad-territorio” emiliana o la “ciudad multipolar” romañola.

<sup>15</sup> Antonio FONT (2007b) se refiere a la explosión de la ciudad como “imagen sintética de lo ocurrido en la última etapa de nuestro proceso de urbanización, que

## II.1. EL MARCO NORMATIVO: UNA REFORMA URBANÍSTICA SIEMPRE PENDIENTE

Los procesos que se acaban de reseñar —tanto la difusión de lo urbano a una escala territorial que excede la idea tradicional de lo metropolitano como la “vuelta al centro” en las principales ciudades— han protagonizado el debate urbanístico en Italia en las últimas tres décadas, que ha orbitado, en notable medida, en torno al marco normativo. En concreto, se ha discutido ampliamente sobre la necesidad —y la orientación— de una reforma urbanística que aportase nuevos instrumentos o métodos —o modificase los existentes— para así dar una respuesta eficaz a estos fenómenos, propios de un sistema urbano que —se entendía— había entrado en una fase completamente diferente a las precedentes —la reconstrucción de la posguerra y la posterior expansión urbana—. En este contexto, se han ido sucediendo numerosos cambios en la legislación urbanística, orientados a dar respuesta a este debate y que, al mismo tiempo, han estado marcados por un proceso de índole interna, equivalente al que se produjo de forma paralela en España: el traspaso y ejercicio efectivo de las competencias en materia urbanística por las regiones. No obstante, antes de referirse a este periodo reciente, conviene hacer un breve comentario sobre ese marco previo que se pretendía reformar.

### La Ley urbanística de 1942 como referencia fundacional

En este sentido, el marco urbanístico italiano contemporáneo tiene su origen en la *Ley n.º 1150, de 17 de agosto de 1942* —Ley urbanística— que ya se ha citado con anterioridad.<sup>16</sup> Pese a las circunstancias en que se aprobó —bajo el régimen fascista de Mussolini y en plena guerra—, esta ley —bastante breve, compuesta por 45 artículos distribuidos en cuatro títulos— no solo no se derogó, sino que, de hecho, se ha mantenido vigente hasta la actualidad —sometida eso sí a múltiples modificaciones y otras vicisitudes que irán comentando a continuación en este apartado—.<sup>17</sup> Tras afirmar las competencias estatales de promoción, vigilancia y coordinación de la actividad urbanística —objeto del título primero—,<sup>18</sup> el grueso del texto se dedica a establecer una disciplina urbanística —recogida en el título segundo— que se basa en tres tipos de planes reguladores.

---

ha supuesto la dispersión por el territorio de las actividades y los flujos, así como la transformación interna de los núcleos urbanos” —apuntando la relevancia de esa reciente “vuelta al centro” que antes se ha mencionado en el caso del norte de Italia—. En lo referente a España, ver la nota 57 en el capítulo I.

<sup>16</sup> Giuseppe CAMPOS VENUTI (1992a: 18) afirma que “es una ley que marca un giro y de la cual es imprescindible partir para entender los últimos cincuenta años de urbanismo en Italia”. De hecho, estas palabras forman parte de una publicación destinada a tal fin, que parte precisamente de ese hito clave de 1942.

<sup>17</sup> Gaetano FONTANA (2001: 141) destaca que “aun modificada e integrada, en parte superada y sustituida por la legislación regional, constituye todavía la ‘ley base’ de toda la normativa en la materia”.

<sup>18</sup> Este título —con solo tres artículos— incluía algunos principios en los que trasluce el ideario fascista: favorecer la “desurbanización” —*disurbanamento*— y frenar la tendencia a la “urbanización” —*urbanesimo*— (art. 3).

En primer lugar, se define el plan territorial de coordinación —*piano territoriale di coordinamento*, PTC—, cuyo objetivo es orientar o coordinar la actividad urbanística en una parte determinada del territorio —sin extensión predefinida—, con vigencia indefinida y carácter vinculante respecto al siguiente instrumento: el plan regulador general —*piano regolatore generale*, PRG—, a la postre consolidado como la figura de referencia en el urbanismo italiano de la segunda mitad del siglo xx.<sup>19</sup> El PRG —que recogía la cultura urbanística previa del plan regulador—<sup>20</sup> es un instrumento de ámbito municipal que debe indicar la red principal de transportes, una división territorial en zonas —aportando normas para la edificación y precisando las destinadas a la expansión urbana— y las áreas reservadas a espacios y edificios de uso o interés público. Dotado también de vigencia indefinida, posee carácter vinculante para todos los propietarios de inmuebles en el municipio en cuestión. Para la ejecución de las determinaciones del PRG, la ley dispone otro instrumento: el plan detallado —*piano particolareggiato*, PP—, en el que se concretan el parcelario y las condiciones de la edificación, y cuya vigencia sí está sujeta a un plazo de ejecución de diez años.<sup>21</sup>

Se establece así un sistema jerárquico de planeamiento que —con las lógicas diferencias— tiene claros paralelismos con el luego propuesto en la Ley del Suelo española de 1956.<sup>22</sup> Complementariamente, también se recogen varios mecanismos y figuras para la ejecución de estos planes —destacando la expropiación—, y otros referidos a las normas reguladoras de la actividad constructiva edificatoria —como el reglamento edificatorio municipal—.<sup>23</sup> Finalmente, los dos títulos restantes se dedican respectivamente a las indemnizaciones por expropiación y a disposiciones generales y transitorias.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> Federico OLIVA (1992: 40) señala que, dado el descuido de la planificación territorial, “el urbanismo italiano se compone, pues, sustancialmente de planes municipales, de PRG”.

<sup>20</sup> El plan regulador tuvo sus primeras expresiones en Italia en la segunda mitad del siglo XIX. Por ejemplo, cabe citar el denominado “plan Beruto”, que fue el primer plan regulador de Milán —elaborado por el ingeniero Cesare Beruto y aprobado en 1889—.

<sup>21</sup> Los contenidos, procedimientos de aprobación y vigencia de estos tres tipos de planes reguladores se recogen en los artículos 5 a 17. Cabe señalar que también se recoge la figura del PRG intermunicipal (art. 12), cuando se considerase necesario coordinar la regulación urbanística de dos o más municipios.

<sup>22</sup> En este sentido, se puede establecer la equivalencia entre el PTC y el plan provincial, el PRG y el plan general municipal y el PP y el plan parcial. Asimismo, el PRG intermunicipal mencionado en la nota anterior vendría a equivaler al plan general comarcal —o plan de conjunto—.

<sup>23</sup> Las normas para la ejecución de los planes son objeto de los artículos 18 a 30, mientras que las referidas a la actividad constructiva edificatoria se recogen en los artículos 31 a 36. Cabe destacar, entre ellas, la posibilidad de que los municipios expropiasen el suelo previsto en el PRG para el crecimiento urbano, con el fin de facilitar la ejecución ordenada de dicha previsión (art. 18).

<sup>24</sup> En lo referente al título tercero —artículos 37 a 40—, cabe destacar que, en las áreas urbanas sujetas a expropiación, se excluye la valoración del incremento de valor atribuible “directa o indirectamente” a la aprobación del PRG (art. 38). Por su parte, el título cuarto —artículos 41 a 45— prevé, por ejemplo, un régimen

Giuseppe CAMPOS VENUTI (1992a: 18) afirma respecto a este texto que “se trata de una ley bastante más avanzada de lo que permitían las atrasadas condiciones jurídicas, políticas y culturales de la nación y que, por consiguiente, será ampliamente incomprendida y desatendida en la postguerra”.<sup>25</sup> En este mismo sentido, Vezio de LUCIA (1992: 69) habla de una realización “parcial y contradictoria” que achaca fundamentalmente a lo que denomina “chantaje de la emergencia”, empezando por la reconstrucción tras la Segunda Guerra Mundial.

Mediante el *Decreto Legislativo del Lugarteniente n°154, de 1 de marzo de 1945*, se estableció el plan de reconstrucción —*piano di ricostruzione*—, con eficacia de PP y vigencia máxima de diez años, y que fue el instrumento que rigió la reconstrucción de las ciudades italianas afectadas por la guerra, desde “una total permisividad urbanístico-constructiva” y relegando en la práctica al PRG —que no se generalizó hasta finales de los años cincuenta— (OLIVA, 1992: 40-1).<sup>26</sup> Tras la inmediata posguerra, la situación del país evolucionó rápidamente hacia el denominado “milagro económico” de los años cincuenta, que implicó fenómenos de éxodo rural e industrialización y que impulsó notablemente el crecimiento urbano y la construcción de viviendas —sobre todo en las principales ciudades—, de forma muy similar a lo que ocurriría en España algo más de una década después. Esta gran expansión urbana se produjo en un contexto de especulación,<sup>27</sup> así como de ineficacia, complicidad y —en buena medida, como ya se ha dicho— de ausencia de planeamiento, un fracaso que desde las instancias técnicas empezó a achacarse, principalmente, “a las insuficiencias de la ley urbanística de 1942” (CAMPOS VENUTI, 1992a: 24), surgiendo entonces las primeras iniciativas para su reforma.

En 1960, el *Istituto Nazionale di Urbanistica* —INU— planteó una propuesta de reforma que fue seguidamente asumida —en gran medida— por el gobierno, que presentó en 1962 un proyecto de ley muy ambicioso, que ligaba la planificación urbanística a la económica, ajustaba el sistema de planes y, sobre todo, generalizaba el procedimiento de expropiación y control público de la expansión urbana (LUCIA, 1992: 70-1). Sin embargo, esta iniciativa —conocida como “Sullo”, apellido del ministro que la impulsó— generó “una oleada de críticas tanto en los ambientes políticos como en una opinión pública que no estaba en absoluto preparada para una reforma así de drástica” (FONTANA: 2001:

---

sancionador (art. 41), así como el ulterior desarrollo reglamentario de la ley (art. 44).

<sup>25</sup> Cabe recordar que este juicio es muy similar al defendido por otros autores respecto a la Ley del Suelo española de 1956.

<sup>26</sup> Este mismo autor reseña que, en 1955, solamente se habían aprobado 23 PRG con arreglo a la ley de 1942, de los que únicamente dos correspondían a grandes ciudades —Milán y Bari—, mientras que otros 39 se encontraban entonces en aprobación inicial —como los de Turín, Génova y Bolonia— (OLIVA, 1992: 43).

<sup>27</sup> Cabe señalar que apenas se aplicaron los mecanismos de expropiación previstos en la ley de 1942 para facilitar el control municipal del crecimiento urbano (LUCIA, 1992: 69).

145),<sup>28</sup> por lo que nunca se llegó a aprobar —y le costó a Sullo su carrera política—.

### La fracasada reforma gradual de los años sesenta y setenta

Como salida a la situación —en espera de cambios más profundos—,<sup>29</sup> se acabó aprobando la conocida como “ley-puente”, que buscaba sobre todo impulsar la aprobación del planeamiento urbanístico municipal. Así, la *Ley n.º765, de 6 de agosto de 1967*, introdujo varias modificaciones en la ley de 1942, en forma de limitaciones para los municipios que careciesen de PRG.<sup>30</sup> Este texto se complementó con el *Decreto Ministerial n.º1444, de 2 de abril de 1968*, que regulaba una serie de zonas territoriales homogéneas en las que se debía dividir, a efectos de planeamiento, todo término municipal, y que asignaba al respecto límites de densidad, altura y separación entre edificios, así como unos estándares mínimos de equipamiento, espacio verde público y aparcamiento: de ahí la habitual referencia al “decreto sobre los estándares urbanísticos” —papel que en España cumplió, apenas diez después, el *Reglamento de Planeamiento* de 1978—. <sup>31</sup>

Sin embargo, poco más de un mes después se hizo pública la sentencia n.º55, de 9 de mayo de 1968, del Tribunal Constitucional italiano, que declaró inconstitucionales los artículos 7 —parcialmente— y 40 de la ley de 1942 por no prever una indemnización para los propietarios de suelos sujetos

<sup>28</sup> Este autor apunta que “en aquellos años de tumultuosa expansión, estaba en las expectativas de todo propietario de suelo su venta a un precio extremadamente alto”.

<sup>29</sup> Gaetano FONTANA (2001: 146) señala que “sus disposiciones, de hecho, se insertaban en la normativa vigente para mejorarla e integrarla, a la luz de la experiencia, pero no afrontaban el verdadero meollo del problema urbanística, que seguía siendo el régimen del suelo”.

<sup>30</sup> Por ejemplo, se limitaba la edificabilidad a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, y la altura de los edificios a un máximo de tres plantas (art. 17). No obstante, durante la tramitación parlamentaria de la ley se introdujo en este artículo un periodo transitorio de un año, que provocó que, entre el 1 de septiembre de 1967 y el 31 de agosto de 1968 las peticiones de licencia “inundasen” Italia (LUCIA, 1992: 73). Cabe señalar que, en aquel entonces, la Dirección General de Urbanismo trató también de impulsar en España la aprobación del planeamiento municipal previsto en la Ley del Suelo de 1956, frente a la dejación de muchos Ayuntamientos (TERÁN, 1999: 255).

<sup>31</sup> Esta normativa sobre estándares debe enmarcarse en un contexto de conflicto social a cuenta de las precarias condiciones en muchos barrios, que estalló en Turín en el verano de 1969 y culminó en una gran huelga nacional en noviembre de 1969 (LUCIA, 1992: 74). El decreto estableció seis zonas —A, para ámbitos de carácter histórico; B, para el resto de las zonas total o parcialmente edificadas; C, destinadas a nuevos desarrollos residenciales; D, para nuevos desarrollos industriales; E, destinadas a usos agrícolas; y F, para equipamientos de interés general (art. 2)— y un estándar general de 18 m<sup>2</sup> por cada habitante —existente o previsto—, a destinar a equipamientos educativos —4,5 m<sup>2</sup>—, otros equipamientos —2 m<sup>2</sup>—, espacios verdes públicos —9 m<sup>2</sup>— y aparcamientos —2,5 m<sup>2</sup>— (art. 3). En España, el *Reglamento de Planeamiento* de 1978 incluyó un anexo que establecía reservas de suelo para dotaciones —aunque referido solo a planes parciales—. Por ejemplo, para la denominada “unidad elemental” —250 viviendas— se fijaban 15 m<sup>2</sup> de espacios verdes, 10 m<sup>2</sup> de suelo para dotaciones educativas y 2 m<sup>2</sup> construidos en equipamiento comercial/social por cada vivienda, y una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.



a expropiación —para su destino a usos públicos o distintos de la edificación—, particularmente cuando ello se producía en ausencia de plazos concretos para su ejecución. Se estableció así una polémica vinculación entre propiedad y derecho a edificar, y se cuestionó la condición atemporal del planeamiento urbanístico general (CAMPOS VENUTI, 1991: 91).<sup>32</sup> A este respecto, Gaetano FONTANA (2001: 147) señala que “la sentencia parece una condena a muerte para la planificación urbanística y en particular para los planes reguladores vigentes”.

Para resolver esta situación, inicialmente se aprobó la *Ley n°1187, de 19 de noviembre de 1968*, que estableció que, transcurridos cinco años tras la aprobación de un PRG, toda previsión de expropiación o que impidiese la edificación perdería eficacia en caso de no haberse aprobado el correspondiente PP o plan de lotificación, extinguiéndose en todo caso una vez transcurrido el periodo de ejecución de estos últimos.<sup>33</sup> La respuesta definitiva a esta sentencia llegó con la aprobación de la *Ley n°10, de 28 de enero de 1977 —Normas para la edificabilidad de los suelos*, conocida como “Ley Bucalossi” por su promotor—, una reforma notable del régimen urbanístico que, separando el derecho de propiedad del derecho a edificar, introdujo la concesión como procedimiento habilitante para construir y, en general, para transformar el territorio, dotándola además de carácter oneroso, al exigir un pago al municipio en función de los costes de urbanización y construcción (FONTANA, 2001: 149).<sup>34</sup> Asimismo, introdujo el programa plurianual de ejecución —*Programma Pluriennale di Attuazione*, PPA— como instrumento de programación urbanístico de los municipios.<sup>35</sup>

Esta ley —junto a otras, entre las que destaca la *Ley n°865, de 22 de octubre de 1971*, que estableció una coordinación de las políticas de vivienda social y amplió las posibilidades de expropiación por utilidad pública— consolidó una suerte de reforma urbanística

---

<sup>32</sup> Este autor afirma que “un concepto anómalo queda claro en el texto [de la sentencia], el que el derecho a edificar se identifica con el derecho de propiedad de cualquier suelo”.

<sup>33</sup> Esta ley también modificó los antedichos artículos 7 —referido a los contenidos del PRG, a los que se añadieron las limitaciones para zonas de carácter histórico, ambiental o paisajístico, así como las normas para su ejecución (art. 1)— y 40 —reafirmando que las limitaciones derivadas del PRG no estaban sometidas a indemnización (art. 5)—.

<sup>34</sup> Una lógica similar —en cuanto también disociaba derecho de propiedad y derecho a edificar y asumía un procedimiento casi concesional al condicionar este último al cumplimiento de determinadas exigencias— guio veinte años después la reforma de la Ley del Suelo de 1990 en España —ver nota 94 en el capítulo I—. La gran diferencia, tal y como señala Javier GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO (1999: 29), es que esta ley italiana establecía la adquisición de todo el aprovechamiento reconocido por el planeamiento a la Administración, mientras que el modelo español se basa en el reparto entre particulares de unos “derechos adquiridos” a partir del aprovechamiento estipulado en el plan.

<sup>35</sup> El PPA debía definir qué previsiones del PRG se ejecutarían en un periodo determinado. Por otro lado, cabe señalar que esta ley asumió el rol de normativa principal en materia de urbanismo: su disposición final estableció que permanecía en vigor la ley de 1942 —y sus modificaciones posteriores— en todo lo que no resultase incompatible con lo dispuesto en este nuevo texto (art. 21).

realizada gradualmente a lo largo de una década, que coincidió con el traspaso de una parte de las competencias en esta materia a las regiones de estatuto ordinario, una vez que se constituyeron de forma efectiva en 1970.<sup>36</sup> Así, el *Decreto del Presidente de la República nº8, de 15 de enero de 1972*, ordenó la transferencia de las atribuciones de índole administrativa hasta entonces asignadas a los órganos centrales y periféricos del Estado —fundamentalmente, al Ministerio de Obras Públicas—, y los consejos regionales empezaron a legislar a este respecto.<sup>37</sup> Esta nueva situación de reparto de las competencias en urbanismo tuvo su reflejo en la legislación estatal: por ejemplo, la *Ley nº457, de 5 de agosto de 1978 —Normas para la vivienda—*, dio entrada a las regiones en el comité nacional —reforzado— encargado de la política de vivienda y de su programación.

No obstante, la principal aportación de esta ley consistió en el impulso de las intervenciones de recuperación del patrimonio construido existente, a través de su definición unívoca, la asignación de financiación pública mínima y la creación de instrumentos urbanísticos específicos, como las zonas y planes de recuperación —*zone y piani di recupero*— (LUCIA, 1992: 76).<sup>38</sup> Gaetano FONTANA (2001: 150) subraya la condición pionera de la ley, al llamar la atención sobre la ciudad existente y favorecer su recuperación y recualificación. Frente a este planteamiento adelantado de regeneración urbana, cabe recordar que, en España, la reforma de la Ley del Suelo de 1975 había creado la figura de los Planes Especiales de Reforma Interior —PERI— como un instrumento de planeamiento especial específicamente destinado a posibilitar diferentes intervenciones de mejora en suelo urbano, si bien no se estableció su vinculación unívoca a la recuperación de áreas degradadas, ni tampoco se estableció ninguna financiación pública

<sup>36</sup> La *Constitución de la República Italiana* —aprobada el 22 de diciembre de 1947— otorgó un estatuto especial —aprobado en febrero de 1948— a las regiones de Sicilia, Cerdeña, Valle de Aosta y Trentino-Alto Adigio —a las que en 1963 se añadió Friuli-Venecia Julia—, mientras que las quince regiones restantes —de estatuto ordinario— no se configuraron como tales hasta la celebración en junio de 1970 de las correspondientes elecciones regionales, tras las que se constituyeron sus organismos propios: Consejo Regional —*Consiglio Regionale*, poder legislativo— y Junta Regional —*Giunta Regionale*, poder ejecutivo—.

<sup>37</sup> En lo tocante a las cuatro regiones antes señaladas como objeto de estudio en este capítulo, Lombardía aprobó la *Ley Regional nº51, de 15 de abril de 1975 —Disciplina urbanística del territorio regional y medidas de salvaguardia para la tutela del patrimonio natural y paisajístico—*, Piamonte la *Ley Regional nº56, de 5 de diciembre de 1977 —Tutela y uso del suelo—*, Emilia-Romaña la *Ley Regional nº47, de 7 de diciembre de 1978 —Tutela y uso del territorio—* y Véneto la *Ley Regional nº61, de 27 de junio de 1985 —Normas de ordenación y uso del territorio—*. Todas ellas partieron de la legislación estatal precedente, asumiendo sus principales instrumentos —como el PRG— sin perjuicio de la incorporación de añadidos o de otros instrumentos complementarios.

<sup>38</sup> Se definieron las intervenciones de mantenimiento ordinario, mantenimiento extraordinario, restauración y saneamiento conservativo, reestructuración edificatoria y reestructuración urbanística (art. 31), y se dispuso la inclusión de los planes de recuperación —y potestativamente de otras intervenciones sobre el patrimonio existente— en los PPA de los correspondientes municipios (art. 32). Asimismo, se dispuso que al menos el 15% de la financiación pública asignada a los cometidos de esta ley se destinase a este tipo de intervenciones (art. 4).

para este fin.<sup>39</sup> A este respecto, la incorporación en Italia de estos instrumentos novedosos reflejaba un cierto cambio en el modelo general de desarrollo urbano. Frente a los —hasta entonces— totalmente dominantes nuevos desarrollos en la periferia, las actuaciones dentro de la ciudad existente empezaron a ganar un protagonismo que iría en aumento en los años ochenta —al contrario que en España, en el que el urbanismo expansivo siguió siendo claramente hegemónico—. <sup>40</sup>

Volviendo al marco urbanístico, esta década de los ochenta se inició con una crisis de la reforma gradual desplegada en los años anteriores, a la que siguió un cambio de rumbo. De nuevo, sendas sentencias del Tribunal Constitucional —la nº5 de 25 de enero de 1980 y la nº92 de 27 de abril de 1982— declararon inconstitucionales las normas sobre las expropiaciones por utilidad pública —refutando la referencia al valor rústico medio en las indemnizaciones— y la separación entre los derechos de propiedad y a edificar —volviéndose al régimen, inicialmente transitorio, previsto en 1968— (LUCIA, 1992: 76).

En palabras de Giuseppe CAMPOS VENUTI (1991: 104), ello representó “el inicio de un decenio de desregulación urbanística en el terreno legislativo”, y cita a este respecto la *Ley nº94, de 25 de marzo de 1982*, que canceló parcialmente los PPA de los PRG e instituyó el “silencio-asentimiento” —“*silenzio-assenso*”—, aduciendo para ello que “las reformas legislativas graduales de los años sesenta y setenta eran culpables de haber estrangulado el desarrollo edificatorio, provocando en consecuencia enormes daños económicos”.<sup>41</sup> Poco después, la *Ley nº47, de 28 de febrero de 1985*, condonó las irregularidades urbanísticas a cambio del pago de una sanción económica que se destinó a enjugar el

---

<sup>39</sup> Hubo que esperar al *Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre*, luego desarrollado por el *Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero*; el *Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre*, y el *Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio*. En ellos se regularon las Áreas de Rehabilitación Integrada —ARI— y se establecieron ayudas públicas a la rehabilitación, aunque se trata en todo caso de una regulación y una financiación ligada a la política de vivienda, y no al urbanismo. Este se concentró inicialmente en el desarrollo de mecanismos de protección de los centros históricos —a través también del planeamiento especial—, y tardó mucho más tiempo en trascender estos ámbitos en lo tocante a la regulación y puesta en práctica de instrumentos urbanísticos para la rehabilitación y la regeneración urbana.

<sup>40</sup> Se consolidó entonces en Italia el paso entre dos generaciones de planes: de la expansión a la transformación —cuestión que se tratará en detalle en el siguiente apartado—.

<sup>41</sup> Esta suerte de silencio administrativo facultaba automáticamente a los particulares a realizar las obras que hubiesen solicitado una vez transcurridos noventa días sin respuesta por parte del municipio, lo que según este autor dio lugar en muchos casos “a los abusos edificatorios más increíbles”. En lo tocante a ese supuesto freno al desarrollo urbano que se usó como justificación, CAMPOS VENUTI (1991: 105) añade que, una vez conocido el Censo de 1981, se demostró “que en los años setenta —¡a pesar de las leyes de reforma urbanística gradual!— se produjo el mayor boom edificatorio de la historia de Italia y se construyeron bastante más del doble de las habitaciones realizadas en los ‘desregulados’ años cincuenta”.

déficit público,<sup>42</sup> confirmando una “crisis del urbanismo” en la que “concurren tanto las posiciones gubernamentales como las de la oposición” y sin que, tras la constitución de las regiones de estatuto ordinario, estas hayan contribuido a asentar “una cultura urbanística distinta de la expresada por las leyes y la actuación estatal” (LUCIA, 1992: 77) —al igual que ocurriría más adelante en España—.

### Nuevos instrumentos urbanísticos para la transformación urbana

Ya en los años noventa, ese creciente protagonismo antes mencionado de las operaciones de transformación urbana en el interior de los tejidos existentes impulsó algunas medidas legislativas que siguieron incidiendo en la línea de la década anterior. Por ejemplo, la *Ley nº179, de 17 de febrero de 1992*, creó los programas integrados de intervención —*programmi integrati di intervento*, PII—, que podían ser promovidos tanto por sujetos públicos como privados, en zonas tanto edificadas como vacantes, y sin necesidad de ajustarse a las previsiones urbanísticas existentes para dichas zonas.<sup>43</sup> Por otro lado, en una situación de gravísima crisis política a raíz del estallido en 1992 del escándalo “*Tangentopoli*”,<sup>44</sup> empezó a extenderse el recurso a mecanismos de urbanismo concertado como los acuerdos de programa —*accordi di programma*—,<sup>45</sup> que se pueden entender como un esfuerzo de transparencia.<sup>46</sup>

En este contexto, en el que el sistema de planeamiento urbanístico había sido primero cuestionado en su constitucionalidad y luego

<sup>42</sup> Hay que subrayar el grave problema, muy extendido en Italia en la segunda mitad del siglo XX, del *abusivismo edilizio*, es decir, de la construcción sin licencia, sobre todo en el centro y sur del país. Gaetano FONTANA (2001: 151) señala que, con esta ley, “en el fondo, se trata de combatir el *abusivismo* sustrayendo al responsable el beneficio económico ligado a su comportamiento”.

<sup>43</sup> Según la ley, estos programas tendrían por objetivo “recualificar el tejido urbano, edificatorio y ambiental”, y se caracterizarían por “la presencia de una pluralidad de funciones, por la integración de diferentes tipologías de intervención, incluidas las obras de urbanización, por una dimensión tal que sea capaz de incidir en la reorganización urbana y por el posible concurso de más operadores y recursos financieros públicos y privados”. Asimismo, su ejecución no estaba subordinada a su inclusión en los PPA (art. 16).

<sup>44</sup> A través del proceso denominado “manos limpias” —*mani pulite*—, el fiscal Antonio di Pietro destapó en febrero de 1992 una vasta red de sobornos —*tangenti*— a escala nacional, que a la postre acabó con el sistema italiano de partidos que se habían venido alternando en el poder desde el final de la Segunda Guerra Mundial, provocando la desaparición de formaciones históricas como la Democracia Cristiana —DC— o el Partido Socialista Italiano —PSI—.

<sup>45</sup> Los acuerdos de programa se habían incorporado en la *Ley nº142, de 8 de junio de 1990*, sobre ordenación de las autonomías locales, y se orientaban a facilitar la acción concertada de distintas administraciones en los proyectos que así lo requirieran —como los propios PII—. Cabe señalar que, de ser necesario, implicaban la modificación automática de los instrumentos urbanísticos ordinarios —como el PRG—.

<sup>46</sup> En este sentido, Gaetano FONTANA (2001: 153) señala que “se trata de una norma orientada no a modificar las competencias, sino a incidir en los procesos, en el sentido de evitar el fraccionamiento del procedimiento principal en numerosos subprocedimientos [...] y por lo tanto permitir el examen conjunto del problema por parte de todos los interesados”.

sistemáticamente soslayado a la hora de vehicular, por ejemplo, las actuaciones de transformación urbana —mediante instrumentos como los PII o los acuerdos de programa—, el INU puso nuevamente sobre la mesa el debate sobre la reforma urbanística, y presentó en 1995 una propuesta de revisión a fondo de las que habían sido las bases fundamentales de aquel.<sup>47</sup> Por un lado, planteó una clarificación de las responsabilidades de planificación, asignando los planes de índole territorial y paisajística a las provincias y los de índole urbanística a los municipios,<sup>48</sup> y reservando a las regiones un rol vinculado a la programación y a la coordinación con las políticas estatales. Por otro lado, propuso el desdoblamiento del tradicional PRG en dos nuevos instrumentos: plan estructural y plan operativo (OLIVA, 2000: 43).

El plan estructural, con una validez de entre diez y quince años, definiría los grandes sistemas tanto infraestructurales como medioambientales —ligados a los planes territoriales y paisajísticos— y ordenaría las intervenciones en la ciudad existente, proporcionando indicaciones programáticas —no prescriptivas— para las transformaciones futuras, y limitaría su carácter vinculante a lo medioambiental —que la jurisprudencia constitucional sí había consolidado como atemporal y no indemnizable—. Por su parte, el plan operativo tendría una validez de cinco años —al igual que el mandato del alcalde y las previsiones de expropiación, de acuerdo también a la jurisprudencia constitucional— y concretaría las transformaciones previstas en el plan estructural, ligándolas tanto a los recursos públicos disponibles como a las expropiaciones necesarias, pero recurriendo siempre que fuese posible a mecanismos de ejecución por equidistribución —*perequazione*—.

---

<sup>47</sup> Destaca una vez más la relevancia del papel del INU en el impulso del debate urbanístico en Italia al margen de las instituciones públicas, ya que en España ha sido asumido sobre todo por estas —y con altibajos—. A este respecto, hay que citar de nuevo al IEAL, que creó a finales de los sesenta la revista *Ciudad y Territorio* —principal foro de ideas para los urbanistas en los años setenta—. En los años ochenta —momento de máxima efervescencia del debate urbanístico en España, como se vio en el capítulo anterior— surgieron nuevas iniciativas institucionales, como la creación del Centro de Estudios de Ordenación del Territorio y del Medio Ambiente, que en 1981 lanzó una nueva revista: *Estudios Territoriales*, que en 1985 quedó bajo control del entonces recién creado Instituto del Territorio y Urbanismo —ITUR, con funciones de Dirección General, y que, por ejemplo, impulsó la ya citada exposición “10 años de planeamiento urbanístico en España: 1979-1989”—. En este contexto surgieron meritorias iniciativas desde el ámbito profesional, destacando la creación en 1981 de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas —AETU— y la decisión del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid —COAM— de crear en 1987 la revista *Urbanismo*, específicamente dedicada a este tema —complemento de la revista *Arquitectura*—. Sin embargo, esta prometedora situación apenas duró unos pocos años: el ITUR desapareció en 1993 —y *Ciudad y Territorio* y *Estudios Territoriales* se integraron como una única revista—, mientras que *Urbanismo* dejó de publicarse en 1998. Los foros para el debate urbanístico se redujeron dramáticamente en España en los años noventa, precisamente cuando más necesarios habrían sido —y justo cuando el INU intervenía con decisión en el impulso la reforma del sistema urbanístico italiano—.

<sup>48</sup> Respecto a la planificación territorial y paisajística hay que hacer referencia a la *Ley n°431, de 8 de agosto de 1985*, más conocida como “Ley Galasso” por su promotor, que estableció —de manera pionera— la protección de ámbitos de interés ambiental o paisajístico, dando así impulsó a la planificación con estos criterios.

Poco después, con esta propuesta del INU en debate parlamentario, se produjo la sentencia nº179, de 20 de mayo de 1999, del Tribunal Constitucional italiano, que —reiterando su doctrina— estableció que las afectaciones vinculadas a previsiones de expropiación que no se ejecutasen en un plazo máximo de cinco años solo podían prorrogarse por otros cinco años más si se indemnizaba por ello al propietario en cuestión. Esta decisión, unida a unos recursos públicos cada vez más limitados, revistió de un “carácter irreversible” a la crisis del modelo expropiador “que caracterizaba el enfoque original del PRG” (OLIVA, 2000: 39), consolidando en este sentido las líneas maestras de la propuesta del INU para una reforma que, sin embargo, nunca llegó a aprobarse a nivel estatal, pero sí a nivel regional.

### El “federalismo urbanístico” como decepcionante intento reformista

Varias regiones se inspiraron en los planteamientos del INU, y promovieron una nueva generación de leyes regionales en materia urbanística. Dentro del ámbito que se está tratando en este capítulo hay que destacar el caso de Emilia-Romaña y su *Ley Regional nº20, de 24 de marzo de 2000 —Disciplina general sobre la tutela y el uso del territorio—*, que definió una nueva serie de instrumentos para el planeamiento urbanístico municipal en línea con lo propuesto por el INU: el plan estructural municipal —*piano strutturale comunale*, PSC—, encargado de definir las grandes líneas estratégicas y de garantizar la integridad física y ambiental y la identidad cultural del territorio; el reglamento urbanístico y edificatorio —*regolamento urbanistico ed edilizio*, RUE—, orientado a la regulación general de las intervenciones de transformación, así como a las normas para la edificación; y el plan operativo municipal —*piano operativo comunale*, POC—, en el que se identifican y regulan todas las intervenciones previstas en un plazo de cinco años, cuya ejecución se instrumenta mediante planes urbanísticos ejecutivos —*piani urbanistici attuativi*, PUA—.

Esta producción legislativa regional se vio impulsada con la aprobación en octubre de 2001 de una reforma constitucional que amplió las competencias legislativas de las regiones, incluyendo el urbanismo —sobre el que se reservaba al Estado la aprobación de una ley de principios—. Seguidamente, Véneto aprobó su *Ley Regional nº11, de 23 de abril de 2004 —Normas para el gobierno del territorio—*, en la que se define un plan regulador municipal compuesto por el plan de ordenación del territorio —*piano di assetto del territorio*, PAT—, que define las líneas estratégicas conforme a los objetivos y directrices de la planificación territorial; y por el plan de las intervenciones —*piano degli interventi*, PI—, que las identifica, regula y programa, de acuerdo y en ejecución del PAT.

Un año después, alejándose en este caso de los postulados del INU, Lombardía aprobó su *Ley Regional nº12, de 11 de marzo de 2005 —Ley para el gobierno del territorio—*, que asignó la planificación de ámbito municipal al denominado plan de gobierno del territorio

—*piano di governo del territorio*, PGT— a su vez compuesto de tres elementos: el documento del plan —*documento di piano*—, de índole también estratégica, pero cuya validez se limita a cinco años; el plan de los servicios —*piano dei servizi*—, que define las necesidades de espacios y dotaciones públicas con validez indefinida, pero cuyas previsiones de actuación pública sí están sometidas a caducidad a los cinco años; y el plan de las reglas —*piano delle regole*—, referido tanto a los tejidos consolidados —incluyendo ámbitos vacantes— como a las zonas agrícolas, de valor ambiental o paisajístico y no sujetas a transformación.<sup>49</sup>

Mientras tanto, en espera de la reforma urbanística a nivel estatal —en el contexto de la antes citada reforma constitucional—, el *Decreto del Presidente de la República n°380, de 6 de junio de 2001*, reunió en un único texto todas las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia edificatoria. En un texto revestido en todo caso de un carácter supletorio,<sup>50</sup> se compilaron los artículos vigentes de, entre otras, las leyes estatales que se han venido comentando, a modo de principios fundamentales para una legislación regional que, simplemente a la luz de los tres ejemplos que se acaban de citar, acabó operando en sentido contrario —en cuanto provocó una notable dispersión normativa—.

En ausencia de esa reforma estatal con carácter de ley-marco o de principios, se acabó configurando, a efectos prácticos, un sistema de planeamiento diferente en cada región, como resultado, por ejemplo, de esa multiplicación de nuevos instrumentos urbanísticos para el planeamiento municipal.<sup>51</sup> A la postre, este devenir del denominado “federalismo urbanístico”, junto a la incapacidad no ya solo desde lo político, sino también desde lo técnico, para dar respuesta a las necesidades de planificación territorial y urbanística, fueron motivos esgrimidos incluso por quienes con más ahínco la habían venido defendiendo para dudar sobre la viabilidad de la reforma urbanística planteada por el

---

<sup>49</sup> La región de Piemonte mantuvo la figura del PRG, y no procedió a una reforma en profundidad de su ley regional sobre tutela y uso del suelo —que databa de 1977, como ya se comentó— hasta la aprobación de la *Ley Regional n°3, de 25 de marzo de 2013*. En ella se reafirmó la continuidad del PRG, pero se abrió la puerta a que, respetando la unidad de procedimiento para su elaboración y aprobación, se articulasen sus documentos en una componente estructural y en otra operativa (art. 29, que introdujo el nuevo art. 14bis).

<sup>50</sup> El decreto comienza indicando que “el presente texto único contiene los principios fundamentales y generales y las disposiciones para la disciplina de la actividad edificatoria” (art. 1), y reconoce seguidamente que “las regiones ejercitan la potestad legislativa concurrente en materia edificatoria desde el respeto de los principios fundamentales de la legislación estatal derivados de las disposiciones contenidas en el texto único”, si bien “en ningún caso las normas del presente texto único pueden ser interpretadas como atribución al Estado de funciones y competencias transferidas, delegadas o conferidas a las regiones y a los entes locales por las disposiciones vigentes desde su entrada en vigor” (art. 2).

<sup>51</sup> A esta diversidad de modelos también contribuyó en buena medida la distinta filiación ideológica de los gobiernos y parlamentos regionales. Por ejemplo, la visión de la reforma urbanística en Emilia-Romaña —tradicional bastión de la izquierda y cuna del urbanismo reformista— nada tenía que ver, por ejemplo, con la que asumió en Lombardía —gobernada por la derecha desde mediados de los años noventa—.

INU en 1995: “la insatisfactoria condición de las legislaciones regionales sugiere, por lo tanto, tras un periodo de experimentación demasiado largo, cambiar de vía” (OLIVA, 2012: 92). Un cambio que este autor resume en “simplificar la planificación, cambiar el plan”, dos ideas que, de hecho, se aprecian en las reformas legislativas más recientes de algunas regiones.<sup>52</sup>

En todo caso, más allá del juicio sobre su acierto o su eficacia, esta producción legislativa regional expresó una capacidad incuestionable de afrontar una transformación profunda y en muchas ocasiones innovadora del sistema urbanístico, que además puso en el centro de atención los instrumentos de planeamiento —su naturaleza, sus cometidos, su articulación—. Ello contrasta claramente con lo ocurrido en España justo en ese mismo periodo, ya que todas las nuevas leyes autonómicas —cuya aprobación se generalizó también desde mediados de los años noventa— replicaron en gran medida el sistema configurado en la legislación estatal. Además, las escasas innovaciones surgidas entonces incidieron en los mecanismos de gestión —como la figura del agente urbanizador—, y no se plantearon una reformulación de la jerarquía de planes o de sus componentes o funciones.

Mientras el planeamiento municipal experimentaba en Italia una transformación profunda, el plan general de ordenación urbana —cambios nominales al margen— y el plan parcial se trasladaron sin cambios sustanciales a las nuevas normas autonómicas y vehicularon los procesos de expansión urbana durante la década siguiente, tal y como habían venido haciendo desde su consolidación en los años setenta. Frente a la explosión de cambios en la técnica y la instrumentación urbanística que tuvo lugar en Italia —en un contexto de urbanismo de transformación—, en España pesó la inercia del modelo expansivo heredado, cuyos mecanismos de clasificación de suelo —en el plan general— y de materialización de nuevos fragmentos urbanos —vía plan parcial— alimentaban una máquina de crecimiento que satisfacía los intereses de todos los agentes implicados en ella —sector inmobiliario, entidades financieras y, también, la propia Administración—.

---

<sup>52</sup> Federico OLIVA (2012: 93-5) sigue defendiendo el plan como un instrumento indispensable para hacer frente a “las patologías de la ‘ciudad contemporánea’” —como la metropolización—. Sin embargo, señala la necesidad de impulsar tanto la simplificación del sistema de planificación —reduciendo “la carga excesiva de la parte normativa/regulatoria”— como la innovación en la forma del plan —“abandonando definitivamente la vía regulatoria, para desarrollar la estructural con mayor coherencia de como se ha hecho hasta ahora”— (OLIVA, 2012: 93-5). A este respecto, es interesante mencionar el caso de Emilia-Romaña y su nueva *Ley Regional nº24, de 21 de diciembre de 2017 —Disciplina regional sobre la tutela y el uso del territorio—*, con la que se ha renovado el marco urbanístico regional instituido en 2000 prescindiendo de la triple instrumentación del planeamiento municipal propuesta entonces —PSC, RUE y POC— para retornar a un único instrumento: el plan urbanístico general —*piano urbanistico generale*, PUG—. Se pretende así “simplificar la planificación urbanística municipal” (art. 30), con un “instrumento de planificación dispuesto por el municipio, referido a todo su territorio, para definir las invariantes estructurales y las decisiones estratégicas de ordenación y desarrollo urbano de su competencia, orientadas prioritariamente a la regeneración del territorio urbanizado, a la reducción del consumo de suelo y a la sostenibilidad ambiental y territorial de los usos y las transformaciones” (art. 31).



## II.2. CASUÍSTICA URBANÍSTICA: APUNTES PARA UNA TAXONOMÍA

Después de haber comentado sucintamente los principales fenómenos que distinguen la evolución reciente del sistema urbano en el norte de Italia, así como la configuración y posterior desarrollo del marco normativo —nacional y regional— en materia urbanística, este último apartado propone una suerte de casuística referida al planeamiento general de los años ochenta, noventa y principios del siglo XXI.

A través del análisis de una selección de instrumentos urbanísticos de varias ciudades del ámbito estudiado, se propone una taxonomía relativa a las maneras como se repensó en este periodo, desde la práctica, el planeamiento urbanístico municipal —la figura del PRG—. Ello se produjo en un contexto marcado, como ya se ha comentado, por nuevos procesos urbanos —muy diferentes a la expansión periférica de los años cincuenta, sesenta y setenta— y por una legislación —tanto a escala nacional como regional— sometida a continuas modificaciones, en el marco de un debate en el que, precisamente, uno de los objetos más discutidos fue el planeamiento general municipal, ya fuera para cuestionarlo —incorporando mecanismos que lo soslayaban— o para reestructurarlo.

En este sentido, resulta muy interesante confrontar esos planteamientos con la evolución paralela de la práctica urbanística, recurriendo para ello al ejemplo de una serie de planes en los que se reflejan las diferentes posturas. Estas se concretaron en cada caso en soluciones diferentes, que apostaron por unas líneas programáticas propias y distintas y que alcanzaron relevancia disciplinar, contribuyendo así a su vez a la construcción de ese debate sobre un planeamiento urbanístico que, en todo caso, se enfrentaba a los mismos retos —lo que permite comparar esas propuestas alternativas para enfrentarlos—.

A este respecto, resulta indispensable citar de nuevo a Giuseppe CAMPOS VENUTI y su libro *La terza generazione dell'urbanistica*, referido a una “tercera generación del urbanismo” cuyo comienzo establece precisamente a principios de los ochenta y que caracteriza por el paso “de la cultura de la expansión urbana, a la cultura de la transformación” (1987: 41).<sup>53</sup> Así, apunta que la gran expansión urbana que experimentaron las principales ciudades en las décadas precedentes estimuló “la recuperación de los intersticios urbanos no edificados y las zonas construidas infrutilizadas, haciendo surgir la controversia entre un aprovechamiento productivo y social de dichas oportunidades y un aprovechamiento con fines puramente inmobiliarios diferenciales” (CAMPOS VENUTI, 1987: 42). Una controversia que, señala, también caracteriza a

<sup>53</sup> Este autor apunta que “se identifican tres generaciones: faltando en Italia verdaderos ‘planes de la reconstrucción urbana’, se parte de los ‘planes de la primera ordenación urbana’, a los que siguen los ‘planes de la expansión urbana’, hasta la tercera generación apenas en sus inicios, con sus ‘planes de la transformación urbana’” (CAMPOS VENUTI, 1987: 37). Cabe recordar que este discurso de índole generacional tuvo un amplio eco en España en ese mismo periodo, tal y como se comentó en el último apartado del capítulo I.

otros aspectos concurrentes —industria y terciario, transporte colectivo e individual, patrimonio edificado existente y consumo de suelo agrícola para urbanizarlo, entre otros—,<sup>54</sup> y que a su vez traslada al urbanismo, confrontando “la lógica de la desregulación urbanística” con la “aproximación alternativa” de los planes de la línea reformista.<sup>55</sup> Este planteamiento de índole generacional —y las controversias que lo definen— se puede apreciar sin duda en la casuística que se comenta a continuación, empezando por Milán.

### De la revisión del PRG al Documento director del proyecto pasante: hacia un nuevo modelo urbanístico en Milán

Tal y como señala Valeria ERBA (1986: 138), el urbanismo de la capital lombarda se encontraba a principios de los años setenta en una crisis debida, “más que a las dificultades para encontrar una solución a los nuevos problemas de transformación y recualificación urbana, a la inexistencia de toda política urbanística municipal que pretendiese afrontarlos”. En un contexto de fenómenos crecientes de terciarización y deterioro de la vivienda popular en la ciudad, de protestas ciudadanas al respecto y de desencuentros dentro del propio gobierno municipal de centroizquierda para dar una respuesta, se encontró finalmente una de las salidas en la revisión del PRG —que había sido aprobado en 1953—.

Así, en febrero de 1974 se aprobó la constitución de una oficina específica para este fin —*ufficio tecnico per la revisione del piano regolatore*, UTERP—, que se planteó con objetivos como relanzar la planificación intermunicipal, recualificar el tejido urbano o reorganizar los asentamientos terciarios. Tras presentarse una primera propuesta —luego retirada—, la situación dio un giro a partir de las elecciones de junio de 1975, cuyos resultados permitieron —por primera vez tras la posguerra— la formación de un gobierno municipal formado exclusivamente por partidos de izquierda.<sup>56</sup> Este retomó y concretó el proceso, de tal forma que el consejo municipal adoptó en diciembre de 1976 la denominada

<sup>54</sup> Asimismo, añade un relevante cambio de escala: “El nivel natural de las controversias urbanísticas de la segunda generación era el municipio, en una relación trilateral entre municipalidad, régimen inmobiliario y ciudadanos, que no implicaba directamente a otros agentes sociales y económicos. El nivel de las controversias para la tercera generación se mueve en cambio en la escala metropolitana, regional y también nacional, creando relaciones multilaterales que implican directamente a otros agentes sociales y económicos, hasta hoy menos interesados en las decisiones inmobiliarias” (CAMPOS VENUTI, 1987: 43).

<sup>55</sup> Frente “a la lógica de la desregulación urbanística, que en los años ochenta ha invertido en gran medida el edificio de la reforma legislativa gradual realizada en los años sesenta y setenta, incompleta y contradictoria, pero válida en conjunto”, señala que “las problemáticas de la transformación urbana se han afrontado, en otros casos, con una aproximación alternativa que se remite generalmente a las experiencias reformistas de la segunda generación” (CAMPOS VENUTI, 1987: 44).

<sup>56</sup> Encabezado por el Partido Comunista Italiano —PCI— y el Partido Socialista Italiano —PSI—, se mantuvo como alcalde el socialista Aldo Aniasi —en el cargo desde 1967— hasta su paso a la política nacional en mayo de 1976, siendo entonces sustituido por el también socialista Carlo Tognoli —quien ejercería como alcalde hasta diciembre de 1986—.



previa—, se redujo de forma notable hasta un total de 1.800.000 m<sup>3</sup> —700.000 de carácter público—.<sup>57</sup> Por otro lado, hay que destacar que la revisión puso en práctica todas las novedades de la legislación aprobada en los años anteriores (BOATTI, 2007: 70), completándolas con contenidos que, a su vez, anticiparon algunas reformas legislativas que se produjeron en los meses posteriores.

Conforme al *Decreto Ministerial n°1444, de 2 de abril de 1968*, todo el término municipal quedó articulado en seis zonas territoriales homogéneas —A-F—, pero la revisión dividió la zona B —tejidos existentes, excluido el centro histórico— en tres grupos: zona B1 —donde no se preveían cambios sobre el estado existente—, zonas B2 —donde se preveían intervenciones de reestructuración urbana o edificatoria— y zonas B3 —ámbitos singulares que requerían intervenciones coordinadas—.<sup>58</sup> Destacan especialmente las zonas B2, correspondientes a 145 ámbitos delimitados en los lugares más complejos y vitales de la ciudad y que representan “el corazón de la operación de recuperación”, anticipando las zonas de recuperación luego introducidas por la *Ley n°457, de 5 de agosto de 1978* (BOATTI, 2007: 72).<sup>59</sup>

Como mecanismo de programación de su ejecución, la revisión incluyó el PPA —luego incorporado en la *Ley n°10, de 28 de enero de 1977*—,<sup>60</sup> complementado por dos instrumentos propios: el informe anual económico-urbanístico de ejecución del PRG —*relazione annuale economico-urbanistica di attuazione del PRG*—, elaborado por el gobierno municipal a modo de evaluación del PPA —proponiendo posibles modificaciones e indicando la financiación disponible para la siguiente anualidad—, y los planes de encuadramiento operativo —*Piani de Inquadramento Operativo*, PIO—. Los PIO son instrumentos de coordinación y de definición de los criterios y modalidades de ejecución de las intervenciones previstas en el PPA, aprobados por el gobierno municipal —constituyendo parte integrante de aquel— y obligatorios para el desarrollo de las zonas B2 y B3 —y facultativos para el resto—.<sup>61</sup>

Esta componente ejecutiva de la revisión es fundamental, ya que esta “se diferencia de otros modelos de urbanismo alternativo por todo el aspecto procedural y ejecutivo”, entendiendo el PRG como “un proceso continuo de planificación en el que muchas

<sup>57</sup> Valeria ERBA (1986: 148) apunta que “el plan legitima la realización ya en curso gracias a la especulación edificatoria en áreas de uso industrial (via Caldara, via Zama, via Lampedusa) declarándolas más que suficientes para hacer frente al terciario privado, mientras prevé un desarrollo articulado del terciario público en áreas periféricas (barrio Gallaratense, Chiesa rossa y Gratosoglio) y en las áreas de intercambio”.

<sup>58</sup> Esta división en zonas territoriales homogéneas se recoge en el Título III de las Normas Técnicas de Ejecución —*Norme Tecniche di Attuazione*, NTA— de la revisión.

<sup>59</sup> En cada zona B2 se aportan las condiciones básicas de ordenación —delimitación, áreas de reserva, cesiones adicionales—, estableciéndose un plazo de seis años para su desarrollo por iniciativa pública, que una vez transcurridos facultan la acción privada (NTA, art. 20).

<sup>60</sup> Esta figura ya estaba entonces incorporada en la legislación lombarda a través de la *Ley Regional n°51, de 15 de abril de 1975*.

<sup>61</sup> Estos tres instrumentos ejecutivos se regulan en el Título II de las NTA.

de las decisiones operativas se remiten al momento concreto de la intervención” (ERBA, 1986: 153). Hay que recordar que esta preocupación acerca de la capacidad de gestionar y ejecutar las previsiones del planeamiento fue compartida —como ya se ha dicho— por toda la generación de planes municipales españoles de los años ochenta, pero se puede apreciar una interesante diferencia al respecto. En el caso de Milán, el foco se pone en el propio gobierno municipal, que se dota de mecanismos *ad hoc* con los que vehicular —los PIO— y evaluar —el informe anual— su acción en materia urbanística —a la postre fracasados, como ahora se verá—. Por el contrario, en España, esta cuestión se fío al propio funcionamiento del sistema urbanístico, a través del recurso a mecanismos como las transferencias de aprovechamiento o la obtención de sistemas generales, casi siempre ligados a la urbanización de nuevo suelo —engrase de todo el sistema—.

Volviendo a Milán, la apuesta por estos mecanismos de programación —que fue entonces muy contestada—<sup>62</sup> condujo a que ya en julio de 1977 —cuando estaban todavía en estudio las alegaciones al documento adoptado en 1976— se aprobase un PPA preliminar —para el periodo 1977-79—,<sup>63</sup> mientras que en julio de 1979 se aprobó como tal el primer PPA —para el periodo 1979-82—, con una previsión de 40.100 habitaciones en nuevos desarrollos —el 48% del total previsto, con 27.300 públicas y 12.800 privadas— y de 25.500 habitaciones en intervenciones de rehabilitación —el 13% del total, con 11.000 públicas y 14.500 privadas—. A ello se unían 927.711 m<sup>2</sup> de edificabilidad industrial en zona B1 —63.435 m<sup>2</sup> de reestructuración—, 507.844 m<sup>2</sup> en zonas B3 —para ampliación o nueva edificación— y 353.600 m<sup>2</sup> en nuevos desarrollos, así como 228.812 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria en reestructuraciones, 197.724 m<sup>2</sup> de nueva edificación —en el centro histórico y zonas B1 y B3— y otros 470.000 m<sup>2</sup> en nuevos desarrollos. Finalmente, se preveían 1.992.856 m<sup>2</sup> para equipamientos —e intervenciones de mejora en 409.975 m<sup>2</sup>— y 9.501.550 m<sup>2</sup> de espacios verdes públicos —y la mejora de otros 487.975 m<sup>2</sup>— (MARABELLI y SICCHI, 1980: 12-5).

Antonello BOATTI (2007: 81-2) señala que en estas cifras ya se podía entrever un cambio en la política urbanística que se confirmaría en los años siguientes: “una suerte de contrarreforma urbanística

---

<sup>62</sup> Valeria ERBA (1986: 154) menciona a este respecto las dificultades jurídicas de los PIO —por la imposibilidad de alterar las prescripciones del PRG en su fase ejecutiva— y la crítica referida a que no hacían sino postergar las decisiones proyectuales y operativas al mismo momento de la intervención. Asimismo, Antonello BOATTI (2007: 72-3) apunta que se les confiaron demasiados poderes y que, con el tiempo, se acabó demostrando su inadecuación respecto al propósito que perseguían, encallando en la mayor parte de los casos en sus mecanismos de aprobación.

<sup>63</sup> Este PPA preveía la realización de 54.000 habitaciones de vivienda pública, 20.000 habitaciones de vivienda privada, intervenciones en 500.000 m<sup>2</sup> de suelo industrial y reservas de 2.600.000 m<sup>2</sup> para equipamientos y de 6.500.000 m<sup>2</sup> para espacios verdes públicos. Valeria ERBA (1986: 155) señala que estas previsiones “confirman los objetivos de la revisión y reflejan también una gestión urbanística que está experimentando todos los medios y jugando todas las cartas para realizar aquellos objetivos, a pesar de las crecientes dificultades”.

siempre realizada con ‘rito ambrosiano’, pero igualmente fuerte y significativa”, consistente, en ese primer momento, en recurrir al PPA para acelerar unos procesos y ralentizar otros. Abundando en la misma opinión, Federico OLIVA (1986: 168) subraya que, en ese primer PPA, es muy relevante que la cantidad de nuevas viviendas previstas sea sensiblemente mayor a las rehabilitadas, que las viviendas rehabilitadas de iniciativa pública sean menos que las de iniciativa privada, o que la mayor parte de la edificabilidad terciaria se localice en las zonas centrales, “sin llevar por lo tanto a cabo el diseño de descentralización hipotetizado por el instrumento urbanístico general”. Además, durante el proceso de estudio de las alegaciones a la revisión se añadió la posibilidad de destinar hasta un 30% de la edificabilidad en zonas de uso industrial a usos terciarios, lo que a la postre “trastocará la relación entre secundario y terciario en la ejecución del plan” (ERBA, 1986: 150).

Asimismo, cabe señalar que el consejo municipal aprobó en marzo de 1979 un plan de transportes cuyas principales propuestas eran el denominado “pasante ferroviario” —conexión subterránea entre las estaciones de Porta Vittoria, al suroeste del centro, y Porta Garibaldi, al noroeste—, una nueva línea de metro —la tercera, que atravesaría el centro de la ciudad— y una conexión ferroviaria entre la citada Porta Garibaldi y Bovisa —ubicada más al norte—: nuevas infraestructuras —algunas específicamente excluidas en la revisión, como la línea de metro— que se plantean “no como respuesta a la demanda general de movilidad o como instrumento de reequilibrio territorial, sino como elemento fundamental e impulsor de un nuevo desarrollo de Milán” (OLIVA, 1986: 175).<sup>64</sup> De este modo, cuando el proceso de revisión del PRG concluyó en febrero de 1980 con su aprobación por parte del gobierno regional —con varias modificaciones que fueron aceptadas por el municipio—, ya se intuía su inmediato arrinconamiento, a lo que contribuyeron también otros factores como “la grave subestimación de la crisis del sistema productivo” o la “agresividad nueva y muy fuerte del régimen inmobiliario milanés” (BOATTI, 2007: 79).

Los siguientes hitos en ese proceso de alteración de las líneas maestras de la revisión a base de continuas modificaciones —con aquella ya aprobada, y tras la renovación del gobierno municipal de izquierda en 1980— fueron la actualización del primer PPA que se llevó a cabo en 1981 —con la que se profundizó en los desequilibrios antes comentados entre vivienda nueva y rehabilitada y entre iniciativa pública y privada— y el denominado “Proyecto casa” —*Progetto casa*— que se aprobó en noviembre de 1982. Aduciendo los problemas objetivamente existentes de acceso a la vivienda, se aprobó una modificación de la revisión que incorporó 19 áreas de intervención destinadas a la promoción —en buena medida privada— de 28.150 nuevas habitaciones —

---

<sup>64</sup> Este autor señala que al fomentar un “nuevo desarrollo basado en la incentivación de funciones nuevamente desequilibrantes sostenidas por las nuevas grandes infraestructuras de transporte público” se está llevando a cabo una “verdadera modificación de la revisión, rebatiendo las estrategias territoriales señaladas por este instrumento urbanístico” (OLIVA, 1986: 175-6)

elevando la edificabilidad en algunas zonas y cambiando los usos inicialmente previstos en otras—. Estas áreas se dispusieron en ubicaciones periféricas y sobre todo en el sur de la ciudad, en torno a las áreas verdes y agrícolas definidas en la revisión, que quedaba así, una vez más, contradicha (BOATTI, 2007: 83).

En relación con el “Proyecto casa”, resulta interesante traer a colación un proceso muy similar que tuvo lugar en este caso en Madrid apenas una década después: la aprobación de los PAU. Aduciendo también un problema objetivo de falta de vivienda asequible, el Ayuntamiento delimitó seis ámbitos —más de 2.000 ha— en los que construir nada menos que 70.000 viviendas, lo cual requería la modificación del Plan General de 1985 —muy restrictivo en cuanto al suelo urbanizable—, que se resolvió en paralelo al inicio de su revisión. Es llamativa la coincidencia de planteamientos a este respecto:

“Aunque el proyecto es de gran envergadura e implica una modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana del año 1985, que en la actualidad se encuentra en proceso de revisión, las razones de urgencia con que se plantea han aconsejado independizarlo de la discusión genérica y también de la aprobación del Plan General, puesto que ambas cosas se prevén más complejas y algo más lejanas” (NASARRE y RODRÍGUEZ-AVIAL, 1993: 8).

Volviendo a Milán, pocos meses después, en julio de 1983, se aprobó el segundo PPA —para el periodo 1983-85—, que programó otras 59.000 nuevas habitaciones —aun cuando las previsiones previas solo se habían ejecutado en poco más del 50%—.<sup>65</sup> Sin embargo, el elemento que evidenció definitivamente la superación de la política e incluso del propio sistema urbanístico representados por la revisión del PRG fue el denominado “Documento director del proyecto pasante” —*Documento direttore del progetto passante*—, cuya versión definitiva se publicó en febrero de 1984 (Figura II.4).<sup>66</sup>

Este instrumento se presenta como “un acto de eficacia interna”, como un “documento de política territorial que abre la puerta a los sucesivos procedimientos urbanísticos”, defendiendo en este sentido, como uno de sus objetivos principales, “experimentar y dar comienzo de forma concreta a una nueva metodología de intervenciones sobre el territorio y para la gestión urbanística” (BELGIOJOSO y MARESCOTTI, 1986: 225-6). En concreto, en este documento se delimitaron una serie de ámbitos cuya

<sup>65</sup> Federico OLIVA (1986: 172-3) subraya que el PPA programa más intervenciones de las que los operadores públicos y privados están en condiciones de ejecutar, por lo que “el plan no representa por lo tanto ninguna ‘limitación’ real, y el propio ‘sobredimensionamiento’ en la programación (y la consiguiente limitada ejecución) pretenden concretamente sostener la reactivación edificatoria después del ‘parón’ debido a la elaboración de la revisión”.

<sup>66</sup> A este respecto, Federico OLIVA (1986: 181) resume “un proceso que ha puesto en primer lugar en evidencia los límites del plan adoptado en el 76, presuntos o efectivos, y por lo tanto la aplicación de políticas urbanísticas y de programación que de facto modificaban sus objetivos; que ha registrado sucesivamente la superación de aquel plano, con la aprobación de modificaciones sectoriales pero importantes; que se concreta finalmente en una propuesta del todo alternativa a la definida en el propio plan, una propuesta construida a partir de finales de los años setenta [...] pero que ahora se manifiesta explícitamente”.

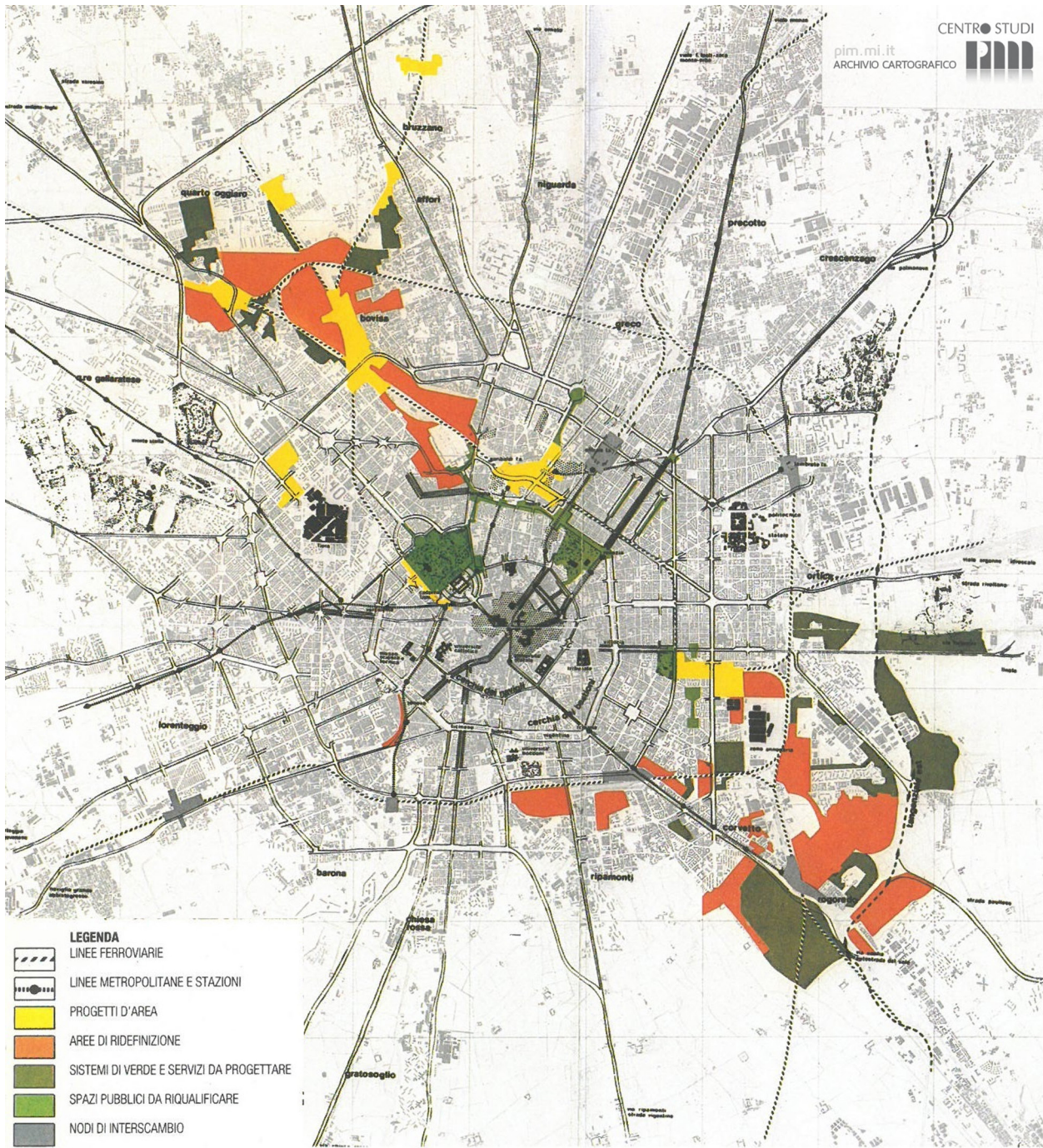


Figura II.4. Documento director del proyecto pasante. Plano general.

transformación se preveía como consecuencia —directa o indirecta— de la ejecución del “pasante ferroviario” antes citado,<sup>67</sup> aportándose unas indicaciones generales para que unos sucesivos “proyectos de área” —*progetti di area*— definiesen el desarrollo completo de dichos ámbitos, concretando todas sus características —físicas, operativas, etc.—. En este sentido, con los proyectos de área se plantea la sustitución de la tradicional articulación “en cascada” —*a cannocchiale*— de los instrumentos urbanísticos

<sup>67</sup> Se delimitaron tres sistemas vinculados al pasante: el entorno de la estación de Porta Garibaldi, el eje noroeste —incluyendo Bovisa— y el eje sureste —en torno a la estación de Porta Vittoria—. Asimismo, se añadieron otros dos ámbitos donde se preveía incorporar funciones urbanas similares a las de aquellos: el entorno de piazzale Cadorna y las antiguas instalaciones de Alfa Romeo en la zona de Portello —entonces recién abandonadas—.



por una planificación “en paralelo” de dichos instrumentos, y así “reducir a un solo momento las elecciones fundamentales de la planificación, evaluada en el plano de los intereses concretos del territorio considerado” (BELGIOJOSO y MARESCOTTI, 1986: 228). Poco más de un año después ya se habían presentado cuatro proyectos de área y dos estudios de encuadre para sendos ámbitos, justo antes de que, tras las elecciones de mayo de 1985, el gobierno municipal de izquierda fuese sustituido por un pentapartito de centroizquierda —manteniéndose el mismo alcalde—. <sup>68</sup>

En resumen, tal y como señala Corinna MORANDI (2004: 296), la revisión del PRG de Milán representa, por un lado, “una respuesta paradigmática a la fase de transformación que muchas ciudades han atravesado en los años setenta”, y, por otro lado, “el transcurso de su elaboración, crisis, superación —por otra parte nunca declarada— remite a muchas cuestiones que han animado el debate disciplinar y el análisis crítico de la gestión de los instrumentos urbanísticos en las grandes ciudades italianas en los años ochenta”. Evidenciando dicho debate, Giuseppe CAMPOS VENUTI (1987: 44-5) contrasta el caso de Milán —que vincula a la “desregulación urbanística”— <sup>69</sup> con la alternativa contemporánea —en continuidad con la línea reformista— basada en “la confianza en el plan urbanístico” como “instrumento necesario para afrontar los fenómenos y los problemas de la transformación”. Una alternativa ejemplificada, entre otros, por el nuevo PRG de Bolonia, cuyo proyecto se presentó en 1985 bajo el lema “Bolonia, una ciudad para los años noventa” —también en forma de publicación (MATTIOLI *et al.*, 1985)—. <sup>70</sup>

<sup>68</sup> En primer lugar, el gobierno municipal presentó los proyectos de “Garibaldi-República” —que preveía 917.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad en usos mayoritariamente terciarios— y “Portello-Fiera” —casi 500.000 m<sup>2</sup> para usos vinculados a la Feria—, ambos con carácter de proyectos de arquitectura y que operaron una modificación de la revisión del PRG. Seguidamente se presentaron otros dos proyectos —en las zonas de piazzale Cadorna y Porta Vittoria, con varias soluciones propuestas— y los estudios para los ejes noroeste —52 ha— y sureste —334 ha—. Federico OLIVA (1986: 220) afirma que el nuevo gobierno hereda “no un nuevo plan, instrumento contestado desde el punto de vista disciplinar y cultural, sino la apuesta desequilibrante por una ulterior concentración terciaria realizada por proyectos, no reconducibles a una unidad sino por el nuevo sistema infraestructural de transporte público”. A este respecto, Antonello BOATTI (2007: 86) apunta que el Documento director no alcanza a “proponer una nueva visión de plan, más bien comienza a teorizar la importancia del proyecto, de los proyectos en su conjunto para construir la ciudad”.

<sup>69</sup> Este autor se refiere a Milán —y a otros casos similares— como operaciones que apuestan por el “neocentralismo a favor de las metrópolis y de las grandes ciudades” frente al “refuerzo de los sistemas regionales policéntricos”, que “estimulan la expulsión industrial” y “miran hacia la recuperación de los intersticios urbanos infrutilizados con intervenciones orientadas a valorizar la rentas diferenciales”, que “se deciden fuera de todo cuadro urbanístico general de referencia” y que “generalmente reducen la problemática morfológica a un hecho de arquitectura singular, ajena a todo contexto de tejido urbano”.

<sup>70</sup> La elaboración del nuevo PRG comenzó con la presentación en la primavera de 1982 de sus líneas generales, seguida por un primer proceso de participación que coincidió con los últimos meses como alcalde de Renato Zangheri —del PCI, partido a cargo del gobierno municipal desde 1945—. A continuación, se preparó un proyecto preliminar —con todos los contenidos del PRG, salvo la normativa y los planos de detalle— que se aprobó en julio de 1984 —siendo ya alcalde Renato

### La alternativa del urbanismo reformista: el PRG de Bolonia

Tras aludir al contexto de cambios económicos y sociales —y citar las dificultades derivadas de las sentencias del Tribunal Constitucional italiano sobre las expropiaciones—, el proyecto de PRG afirma que “el sistema urbano propuesto para Bolonia intenta representar una vía original para afrontar el tema de la crisis de las ciudades en la época en la que parece ya cumplida la fase de desarrollo de los organismos urbanos a través de su continua expansión”, por lo que “se enfrenta ya en términos ineludibles la lógica de la transformación y de la cualificación de los asentamientos como como la única posible para evitar la congestión, la degradación ambiental y afirmar nuevos valores de sociabilidad y de solidaridad” (MATTIOLI *et al.*, 1985: 12-3).<sup>71</sup>

Ello guarda directa relación con el diagnóstico, que apunta a los resultados del desarrollo urbano de la posguerra y del modelo del PRG de 1955 —una periferia indiferenciada y sin calidad, expulsión de la actividad productiva de los tejidos residenciales y ocupación difusa de la colina—, a los que opone la alternativa representada por la política urbanística de los años sesenta que culminó en la revisión del PRG de 1970, con la que se establece una voluntad de continuidad: “en un momento en el que el futuro de la ciudad se prevé en términos de transformación cualitativa, es necesario promover intervenciones territoriales que exalten y cualifiquen los valores sociales y económicos realizados en estos años en Bolonia. Son estos los temas que se van a afrontar para asegurar el derecho a la ciudad” (MATTIOLI *et al.*, 1985: 27).

Partiendo de estas premisas, el proyecto del nuevo PRG “intenta refutar el modelo cultural de expansión de la ciudad para concentrar la atención sobre los intersticios no edificados y sobre la parte de Bolonia que ha sido ‘descuidada’”, que se identifica con la ciudad construida en el periodo de entreguerras, donde se plantea, como “línea de fuerza de la nueva ordenación urbanística”, el denominado “eje equipado suroeste/circunvalación 1889”: un sistema infraestructural basado en el transporte público —metro ligero— y al que llevar actividades culturales y económicas

---

Imbeni, también del PCI— y que se sometió a un segundo proceso de participación, seguido por la ya citada publicación del proyecto definitivo en 1985. Giancarlo Mattioli —responsable del servicio de programación territorial— y Roberto Matulli —como concejal— asumieron la coordinación general, mientras que Giuseppe Campos Venuti, Fernando Clemente y Paolo Portoghesi ejercieron como consultores generales. Cabe señalar que junto con el proyecto preliminar del PRG se presentó también el esquema director de un plan urbanístico intercomunal que —sin valor jurídico— aspiraba a coordinar el planeamiento de la ciudad y de otros catorce municipios de su entorno —fruto de la firma en 1982 de un “protocolo de entendimiento para la coordinación de los instrumentos urbanísticos relativo a los municipios del área urbana boloñesa”—, si bien apenas sirvió de apoyo al propio PRG, que además acabó contradiciendo muchos de sus planteamientos (GABELLINI, PROLI y TONDELLI, 2017: 180-3).

<sup>71</sup> Se añade que “no debería subestimarse que el plan de Bolonia viene siendo debatido en congresos y publicaciones nacionales y extranjeras, suscitando interés y contribuyendo a afrontar en términos más actualizados la temática planificadora, con especial atención al nexo entre plan-proyecto”.

tradicionalmente establecidas en el centro histórico.<sup>72</sup> Es evidente el paralelismo con el planteamiento del nuevo plan general de Madrid —redactado prácticamente a la vez—, que redujo notablemente las previsiones de expansión urbana y también se concentró en la mejora de la ciudad existente (LÓPEZ DE LUCIO y HERNÁNDEZ AJA, 1995: 25). Giuseppe CAMPOS VENUTI (1987: 137) —que, de hecho, actuó como asesor en ambos planes— subraya que en el nuevo plan de Madrid:

“[...] una parte notable de las nuevas previsiones habitacionales se corresponde con áreas de compleción, ubicadas en el suelo urbano consolidado: por un lado, ello respeta la estrategia de recuperación urbana, orientada a colmatar los intersticios todavía sin utilizar en el perímetro de la ciudad, cumpliendo una labor de sutura y de cualificación de los tejidos; por otro lado, contribuye a la necesidad de adquirir suelos para usos sociales en la ciudad existente, operación más sencilla y menos onerosa en presencia de contrapartidas edificatorias privadas”.<sup>73</sup>

Complementariamente a esta espina dorsal “construida”, el nuevo PRG de Bolonia plantea la espina dorsal del sistema del verde: una banda boscosa concéntrica a la primera —entre la autovía tangencial y el cinturón ferroviario— para marcar la transición entre la ciudad y el territorio agrícola de la llanura que se quiere preservar —y que ejerce una función económica significativa— (MATTIOLI *et al.*, 1985: 55-8).<sup>74</sup> Ambos elementos forman parte —como “momentos fuertes”— de la denominada “idea guía” del nuevo PRG, identificada con una respuesta unitaria a las “carencias cualitativas de la ciudad” a través de “un método de intervención proyectual a escala urbanística” que se quiere extender a todo el conjunto urbanizado (MATTIOLI *et al.*, 1985: 62). Para orientar todas las intervenciones se introduce a su vez el concepto de estructura urbana de referencia —*struttura urbana di riferimento*—, entendida como red continua de espacios organizados en todo el tejido urbano, que combina nodos de atracción con itinerarios seguros, busca espacios de oportunidad y persigue hacerse reconocible en el paisaje urbano (MATTIOLI *et al.*, 1985: 64-7).

Una vez definida esta estructura general y sus bases proyectuales, su concreción se articula desde la división del municipio en cinco sectores territoriales homogéneos —*settori territoriali omogenei*— en los que converge el análisis histórico-morfológico con el técnico y de gestión. El primero de ellos es la colina, para la que se plantea la idea de que sea esta la que se expanda en la ciudad —y no al revés, como había venido ocurriendo—, que se sustancia en un programa con tres ejes: parque natural, sede de dotaciones

<sup>72</sup> La referencia a 1889 se corresponde con el primer plan urbanístico moderno que tuvo la ciudad, que data de ese año.

<sup>73</sup> Se expone aquí la coincidencia de objetivos con el nuevo PRG de Bolonia —también plasmada en otras apuestas clave, como el transporte público—, al tiempo que se evidencia una importancia diferencial: tal y como antes se ha destacado, la obtención de dotaciones públicas depende indisolublemente —como cesión— del despliegue de la iniciativa privada.

<sup>74</sup> En el caso del plan de Madrid, CAMPOS VENUTI (1987: 140) subraya la importancia de “la formación de un gran ‘eje verde’ que atravesará todo Madrid con la creación del parque lineal del Manzanares”.

públicas y recuperación y valorización de su potencialidad agrícola (MATTIOLI *et al.*, 1985: 76).<sup>75</sup> Fuera también de lo urbanizado se delimita el territorio agrícola de la llanura, donde se plantea la recuperación de las directrices históricas de desarrollo, vinculando las indicaciones normativas y operativas al análisis de la estructura territorial y de los elementos organizativos edificados emergentes (MATTIOLI *et al.*, 1985: 168).

Otro sector lo constituye el centro histórico, protagonista de la política urbanística en los años anteriores y donde se propone un proyecto cultural y plan de servicios para los grandes contenedores históricos, en forma de “sistemas de agregación urbanístico-arquitectónicos de las instituciones culturales ciudadanas” (MATTIOLI *et al.*, 1985: 89).<sup>76</sup> Sin embargo, en el nuevo PRG, el centro histórico cede el protagonismo a los dos sectores restantes: la primera periferia histórica —construida entre 1889 y 1939, y objeto de la propuesta de eje equipado antes mencionada—<sup>77</sup> y las intervenciones intersticiales correspondientes a las zonas integradas de sector —*zone integrate di settore*— (Figura II.5).

Las zonas integradas de sector constituyen sin duda el núcleo de la propuesta del nuevo PRG, y se plantean como una “operación de consolidación” cuyo objetivo es “armar y reconectar las diferentes partes de la periferia reciente con el fin de reconducirla al circuito morfológico y funcional de todo el conjunto urbanizado” (MATTIOLI *et al.*, 1985: 107).<sup>78</sup> Para ello, partiendo del análisis de las transformaciones urbanas acaecidas desde los años cincuenta

---

<sup>75</sup> Se apunta a este respecto que “en la elaboración del plan se ha reemplazado una valoración puramente formal y naturalista del paisaje de la colina por una lectura estructural: se ha considerado el problema del ambiente en su globalidad, analizado como organización dialéctica entre permanencia de formas naturales y lentas modificaciones aportadas por la mano del hombre” (MATTIOLI *et al.*, 1985: 71).

<sup>76</sup> En concreto, se plantean ocho sistemas culturales de agregación y cuatro sistemas mixtos culturales y de servicios en los barrios Galvani, Irnerio, Malpighi y Marconi —acompañados cada uno de un esquema de verificación proyectual de su operatividad—, identificándose también otros contenedores susceptibles de intervención inmediata y aquellos contenedores ya en uso y para los que no se prevén cambios. Cabe adelantar que esta propuesta de reutilización de los grandes contenedores históricos como elementos dotacionales aparece también en el avance del Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid, que se estaba redactando justo entonces —fruto sin duda de los contactos existentes entre ambos equipos redactores—.

<sup>77</sup> Complementariamente a esa propuesta, y a través del análisis cartográfico histórico y tipológico-edificatorio, el PRG distingue en ese ámbito la edificación sujeta a modificaciones respecto de la ordenación tipológica-arquitectónica-urbanística de la parcelación original de pertenencia; la implantación morfológica original del plan de 1889 —a conservar sin alteraciones— y la edificación —realizada después de 1945— sujeta a modificación integral para adaptarla a la lógica anterior (MATTIOLI *et al.*, 1985: 107).

<sup>78</sup> En este sentido, se describe la ciudad moderna —y su periferia en particular— como “privadas de dimensiones de referencia, de continuidad física y de identidad formal”, y se afirma que “el ‘zoning’, a menudo ligado estrechamente al no-diseño de la expansión ‘en mancha de aceite’, la pérdida de todo concepto estructural de tipología de asentamiento, la negación de las raíces históricas de la cultura urbana y arquitectónica locales, están entre las causas de tipo ‘disciplinar-cultural’ que han acompañado el desastre urbanístico de nuestras ciudades” (MATTIOLI *et al.*, 1985: 108).



**Figura II.5.** PRG de Bolonia de 1985. Plano general de zonificación.

*En amarillo, zonas integradas de sector.*

y del propósito de evitar la ocupación de suelo agrícola, se identificaron aquellos “ámbitos urbanísticos” disponibles sobre los que desarrollar intervenciones intersticiales orientadas a la consecución de la antes citada estructura urbana de referencia.

Tras evidenciar la matriz urbana de cada ámbito y sus líneas fuerza, se propone la caracterización morfológica y funcional de la respectiva intervención mediante la identificación de los “ámbitos de definición proyectual de la edificación” —*ambiti di definizione progettuale della edificazione*, zonas edificables— y de los principales flujos y conexiones peatonales y ciclistas, cubiertos y descubiertos.<sup>79</sup> Se pretende con ello “un enlace más estrecho

<sup>79</sup> La matriz se compone de la armadura infraestructural, las preexistencias históricas de asentamiento y morfológico-hidrológicas, lo urbano consolidado, lo urbano susceptible de renovación, la organización de los servicios y el verde, mientras que las “líneas fuerza” tienden “a una ocupación marginal de las áreas interesadas con el fin de mantener al máximo la organicidad de las áreas ya libres, a integrar las preexistencias históricas y lo consolidado reciente en una única forma urbana”. Por su parte, “el diseño determinante de los ámbitos de definición proyectual de la edificación ofrece amplios márgenes de dimensionamiento, anula la zonificación fragmentaria tradicional y la separación de las diversas funciones” (MATTIOLI *et al.*, 1985: 112).

entre el nivel de la proyectación urbanística y el de la proyectación arquitectónica” con el que se pretende colmar “la brecha existente entre plan y proyecto, entre previsiones de las planificaciones económicas, socio-ambientales en la escala territorial y su traducción-interpretación en la escala de la intervención concreta” (MATTIOLI *et al.*, 1985: 113).

Esta profundización en los componentes morfológicos del plan —en el contexto de la dicotomía con el proyecto— establece también una clara vinculación con la generación coetánea de planes españoles. Refiriéndose de nuevo al plan general de Madrid, Giuseppe CAMPOS VENUTI (1987: 138-9) apunta que “al igual que en Italia, en estos años se ha desarrollado en España una vivaz dialéctica sobre la cultura de la ciudad y el plan de Madrid representa una de las contribuciones fundamentales a este debate”, afirmando que “la problemática de la forma urbana ha representado una componente constante de todo el proceso de elaboración del plan”.<sup>80</sup> A este respecto, hace referencia a las “50 ideas para recuperar Madrid”, correspondientes a otros tantos ámbitos problemáticos tratados como retos proyectuales mediante un proceso participado por la ciudadanía, es decir, la misma lógica y procedimiento empleado en Bolonia con las zonas integradas de sector.

La ejecución de estas últimas —que no se desvincula del sistema urbanístico tradicional “en cascada”—, se plantea como un proceso proyectual que se iniciaría con un PP —de iniciativa pública o privada— que cubriese una zona —o como mínimo uno de los sectores en que se dividieron para facilitar su desarrollo— y que tendría que respetar tanto los parámetros urbanísticos indicados en las fichas normativas como las indicaciones incorporadas en la cartografía, lo que garantiza “un primer nivel de coordinación y control en la escala territorial y urbana, relativos a las relaciones con las zonas colindantes, la verificación de estándares o la organización de servicios” (MATTIOLI *et al.*, 1985: 126).<sup>81</sup>

Hay que señalar que esta propuesta del nuevo PRG es inseparable de la trayectoria del servicio de programación territorial del municipio —“oficina del plan”— en la proyectación arquitectónica de intervenciones basadas en los citados principios de conexión de las nuevas periferias con la ciudad preexistente y concebidas desde “un nuevo método para proyectar la ciudad” consistente en “el paso del zoning genérico al zoning figurativo” (SCANNAVINI, 1987:

---

<sup>80</sup> Añade que “la contraposición también asume a veces en España los caracteres maniqueos del proyecto opuesto al plan, de la arquitectura usada contra el urbanismo: incluso aquí hay quien ha escrito que la palabra ‘urbanismo’ debería excluirse del vocabulario y sustituirse con la expresión ‘obras públicas’”. Ello remite evidentemente a las posturas rotundamente expresadas por Oriol Bohigas: “el urbanismo no es posible” —ver nota 150 en el capítulo I—.

<sup>81</sup> Prueba de la relevancia de esta figura es que, en las ocho zonas que se definieron —cubriendo un total de 470 ha— se concentraron 5.000 de las 5.670 nuevas viviendas previstas, y alrededor de 350.000 del total de 430.000 m<sup>2</sup> de usos terciarios (MATTIOLI *et al.*, 1985: 171). Unas previsiones que Leonardo BENEVOLO (1985: 39) juzga “excesivas para el futuro de Bolonia”, dudando si no representan “una respuesta a las presiones de los intereses inmobiliarios más que a las necesidades reales”.

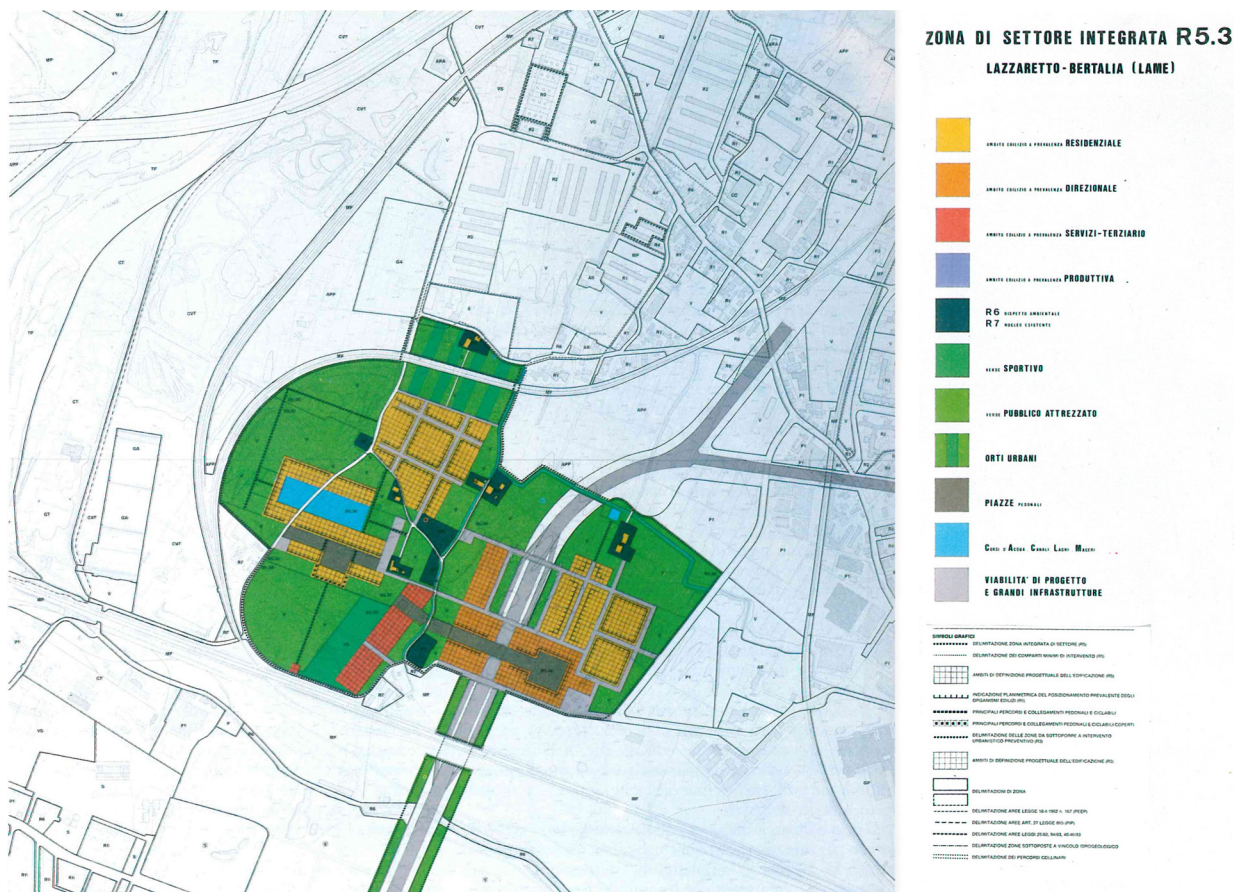


Figura II.6. PRG de Bologna de 1985. Zona integrada de sector R5.3 (Lazzaretto-Bertalia).

155).<sup>82</sup> Sin embargo, esta vertiente formal de las intervenciones —que se ensayó en las zonas integradas de sector durante la elaboración del nuevo PRG (Figura II.6)—<sup>83</sup> generó disenso en el equipo redactor —por sus soluciones postmodernas— y una notable polémica local —por su nivel de definición, excesivo a ojos de muchos—, y acabó provocando incluso la ruptura del gobierno local, que no se recompuso hasta meses después, tras acordarse que esa definición morfológica se remitiera a un instrumento de coordinación posterior (CAMPOS VENUTI, 1992b: 243). Finalmente, el nuevo PRG fue adoptado por el consejo municipal en julio de 1986, y aprobado definitivamente por el gobierno regional de Emilia-Romaña en mayo de 1989.

Más allá de esa polémica, Giuseppe CAMPOS VENUTI (1987: 186-8) califica el nuevo PRG de Bologna —en el que, como ya se ha dicho, participó como consultor— como una propuesta de urbanismo reformista que combina renovación y continuidad, y destaca como aspectos clave el sistema de movilidad —metro ligero—, la mezcla del terciario con otros usos y la atención estratégica a la primera

<sup>82</sup> Cabe señalar aquí la similitud, por ejemplo, con la Barcelona coetánea y su maquinaria de producción de intervenciones en múltiples puntos de la ciudad.

<sup>83</sup> Por ejemplo, en 1984 se desarrolló un proyecto —dentro de un programa de financiación pública— en Lazzaretto-Bertalia, incorporado en el proyecto del PRG como zona integrada de sector R5.3 (SCANNAVINI, 1987: 125-40). Asimismo, para todas estas zonas se elaboraron unas fichas proyectuales que concitaron tanta atención como polémica, especialmente entre el ámbito profesional local, achacada a que los viejos mecanismos de zonificación ofrecían una libertad proyectual mucho mayor (MATTIOLI *et al.*, 1985: 133-4).

periferia histórica,<sup>84</sup> subrayando que se plantea “un radical salto cualitativo para toda la estructura urbana, a pesar de la modesta cantidad de áreas en las que se programa una transformación sustancial”. A este respecto, inserta la propuesta en un modelo emergente de planificación “a dos velocidades”, que combina “intervenciones extensivas” —difusas en el tejido urbano— con esas “intervenciones intensivas” capaces de impulsar la transformación tanto del área interesada como de toda la ciudad (CAMPOS VENUTI, 1987: 47).

Paolo PORTOGHESI (1985: 60) —que también participó como consultor— apunta respecto a dichas intervenciones singulares que “la lógica del intersticio ya es un paso adelante, en el sentido de que se ve la ciudad como un conjunto”. Esta voluntad de afrontar “las problemáticas de la transformación con una estrategia de plan general” (OLIVA, 1992: 65) y de reconducir plan y proyecto a “un proceso formativo unitario” orientado a “la redefinición conjunta del diseño de la ciudad” (MATTIOLI, 1985: 70-1) emerge —con las dificultades antes mencionadas— como el principal rasgo distintivo del nuevo PRG de Bolonia.<sup>85</sup> Se proponía así un modelo de planificación opuesto al que se estaba configurando, por ejemplo, en Milán, basado —como ya se describió— en estrategias parciales —sectoriales o espaciales— que diferían el componente proyectual.

A este respecto, Pier Carlo PALERMO (2001: 207-8) señala que el nuevo PRG de Bolonia inauguró en Italia una fase de renovación disciplinar marcada por dos aspectos: “la exigencia de un ‘diseño de estructura’, fundado sobre grandes apuestas infraestructurales, de asentamiento y ambientales” y “la voluntad de explorar también algunos desarrollos proyectuales locales, en áreas de transformación de evidente interés estratégico”. Dos temas que destaca como ampliamente presentes en experiencias sucesivas, citando al respecto a Vittorio Gregotti y Bernardo Secchi —cuyos planteamientos tuvieron amplio eco en España desde mediados de los ochenta—.<sup>86</sup>

La intensa actividad de planeamiento urbanístico desarrollada en aquel periodo por los estudios encabezados por estos dos importantes arquitectos les permitió definir una aproximación

<sup>84</sup> En referencia a dicha periferia, apunta que “estas bandas urbanas intermedias podrían transformarse mañana en un tejido unificador entre el centro y la periferia más reciente, o en la nueva y más grave fractura entre el corazón del organismo ciudadano y la lejana periferia municipal y metropolitana”.

<sup>85</sup> En este sentido, Valeria ERBA (2007: 75) subraya la condición del PRG de Bolonia como primer campo de experimentación de esa posible colaboración entre urbanista —Campos Venuti— y proyectista —Portoghesi—.

<sup>86</sup> Ramón LÓPEZ DE LUCIO y Agustín HERNÁNDEZ AJA (1995: 21) traen a colación a este respecto el artículo “Muerte y resurrección del planeamiento urbano”, publicado en noviembre de 1986 en *El País* por Oriol Bohigas y en el que el arquitecto catalán —“reciente y virulento detractor del planeamiento y sus ‘abstracciones cuantitativas’”— reivindicaba tal resurrección “apoyándose en teóricos como Gregotti o Secchi”. El artículo, en el que Oriol Bohigas comenta sendos textos de estos dos arquitectos italianos que se habían publicado en un mismo número de la revista *Casabella*, está disponible en: [https://elpais.com/diario/1986/11/04/cultura/531442803\\_850215.html](https://elpais.com/diario/1986/11/04/cultura/531442803_850215.html)



propia a los retos de la transformación urbana, representada en una serie de PRG que Federico OLIVA (1994: 77) ubica a modo de “posiciones intermedias” entre los casos de Milán y Bolonia que se acaban de comentar. Comenzando por el estudio *Gregotti Associati*, su gran contribución al debate sobre el planeamiento municipal se corresponde con el PRG de Turín, cuya elaboración fue dirigida por Augusto Cagnardi —junto con sus socios Pierluigi Cerri y el propio Vittorio Gregotti—.

### El plan como proyecto de arquitectura: Gregotti Associati y el PRG de Turín

El nuevo PRG de la capital de Piamonte se puso en marcha en enero de 1987 y, conforme a la legislación de esta región, se condujo en tres fases que, en conjunto, se dilataron bastante tiempo: deliberación programática —que señaló objetivos y criterios, y fue aprobada en diciembre de 1989—, proyecto preliminar —que ya incluía los contenidos principales, y fue adoptado en diciembre de 1991 (Figura II.7)— y proyecto definitivo —derivado del estudio de las alegaciones, y que fue adoptado por el municipio en diciembre de 1993 y aprobado por el gobierno regional piamontés en abril de 1995—. <sup>87</sup>

Piergiorgio VITILLO (1992: 216-20) destaca que Turín fue de las pocas grandes ciudades italianas que —como Bolonia— decidió dotarse de un nuevo PRG en aquel periodo, retomando de hecho un proceso que ya se había puesto en marcha una década atrás —a finales de los setenta, quedando aparcado en 1984—, pero en un contexto y con unos planteamientos muy diferentes: frente a las anteriores hipótesis de descentralización terciaria y reequilibrio del área urbana, señala que la ciudad central concentró todo el protagonismo, tras el proceso masivo de abandono de áreas industriales insertas en el tejido urbano que se produjo en los años ochenta. <sup>88</sup> A la hora de analizar este PRG, hay que señalar que en la deliberación programática aprobada en 1989 quedaron ya explicitadas —e incluso bastante definidas— sus principales apuestas (VITILLO, 1992: 220), de tal forma que todo el proceso posterior se concentró en gran medida en culminar y detallar su forma —arquitectónica, como se verá a continuación—.

<sup>87</sup> El proceso de elaboración del PRG se fue plasmando en los denominados “Cuadernos del Plan” —*Quaderni del Piano*—, cinco ejemplares publicados entre 1988 y 1992. Asimismo, se editaron cuatro publicaciones con estudios y propuestas —*Libro bianco dell’Ambiente di Torino; Qualità e valori della struttura storica di Torino; Ambiente urbano, tessuto edilizio e architettura nella zona centrale di Torino* y *Progetti per il PRG*—, algunos de ellos a su vez incorporados en el propio plan (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993b).

<sup>88</sup> Este autor liga el fracaso del primer proceso de elaboración del PRG y la adopción de esa nueva estrategia urbanística municipal a la estrategia empresarial del grupo automovilístico FIAT, propietario —entre otros grandes operadores tanto privados como públicos— de esas instalaciones industriales abandonadas —como el famoso edificio Lingotto— y “que buscaba sobre todo la revalorización inmobiliaria de los solares de su propiedad”, que “estaban localizados en el corazón de los tejidos inmobiliarios y por lo tanto podían generar beneficios importantes” (VITILLO, 1992: 220).



**Figura II.7.** PRG de Turín. Plano de zonificación general del proyecto preliminar de 1991.

En lo tocante a su orientación general, la citada deliberación programática del PRG afirma que “la necesidad de recualificar toda la conurbación no admite ulteriores añadidos relevantes en torno a las áreas edificadas”, sino que “los nuevos crecimientos deben ser usados estratégicamente para recualificar lo que existe, tanto a nivel local como territorial”, de lo que se deriva un planteamiento de “reforma urbana”. En ella se identifican tanto “grandes reformas” —con incidencia en el conjunto— y “pequeñas reformas” —con efectos localizados—, reclamándose para las primeras una “perspectiva común” que se considera “tanto más necesaria en cuanto que las intervenciones se diversifican por su naturaleza y se distribuyen en el tiempo” (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 17). Dicha perspectiva común adquiere un primer nivel de definición —programática— en la idea de “realizar diferentes lugares centrales, cada uno con características específicas, que en conjunto y junto con el centro histórico denoten el papel central que todo el territorio de Turín desarrolla respecto a la conurbación y más en general a la región”, seguida inmediatamente por su concreción espacial: las funciones de equipamiento público en el denominado eje de la espina, las funciones de equipamiento metropolitano en el eje de corso Marche y las funciones de ocio y descanso en el eje del Po (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 32).

De esos tres ámbitos, el primero es el que concitó sin duda la mayor atención, al corresponder a una concentración de áreas industriales, ferroviarias y dotacionales recién abandonadas en el límite occidental del centro histórico, a lo largo de un ferrocarril que se prevé cubrir. Según afirma la deliberación programática, emerge allí “una espina central de la renovación urbana” que

“se coloca en una posición de bisagra entre la ciudad histórica reticular y la expansión reciente”, y para la que se plantea, en paralelo a la elaboración del PRG, “un estudio de intervención extendido a toda el área y a todos los problemas de localización e infraestructurales, que consiga configurar el conjunto y sus sectores de ejecución”. Para ello, se adelanta ya un índice de edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el conjunto del ámbito —incluyendo suelos públicos y privados—, “con la posibilidad de elevadas densidades edificatorias, es decir, de concentrar y elevar en altura las edificaciones para permitir la realización de amplios espacios libres y parques” (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 24).<sup>89</sup>

Partiendo de estos presupuestos, el proyecto del PRG se presenta a sí mismo como el más difícil de los que se estaban elaborando entonces en Italia —por la complejidad de los problemas y por los medios instrumentales y humanos con los que se abordaron—, y también como el más importante, afirmando que sus principios y métodos “serán en los próximos años un punto inevitable de discusión para el urbanismo italiano” (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 39). Conforme a la orientación previamente definida, el proyecto apunta que “las grandes oportunidades de transformación permiten imaginar una nueva geografía [...] que recupera las tramas de la ciudad capital y transforma las de la ciudad industrial” (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 41), de tal forma que se renuncia a toda propuesta de expansión urbana dentro del municipio —tanto residencial como industrial—. Esta cuestión se vincula para su valoración a la escala metropolitana, a la que la deliberación programática ya apelaba,<sup>90</sup> y que en el proyecto del PRG se materializa en unos esquemas de estructura con propuestas de coordinación con los municipios del entorno —a los que se dedicó una atención específica (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993c)—.<sup>91</sup>

En todo caso, el esfuerzo se concentró en las grandes transformaciones,<sup>92</sup> extendidas sobre casi 9 millones de m<sup>2</sup> de suelo, para los que se estimaba una capacidad de acogida de 67.000

<sup>89</sup> De hecho, este ámbito —y el eje de corso Marche— fueron ya objeto de sendos estudios preliminares en 1988, seguidos a partir de 1990 por las denominadas anticipaciones proyectuales a los contenidos finalmente reflejados en el proyecto del PRG.

<sup>90</sup> En concreto, se afirmaba que “aun conociendo los obstáculos político-administrativos contra toda forma de planificación urbanística supramunicipal, una valoración objetiva de la situación obliga a configurar el proyecto de plan en la escala metropolitana”, ya que “el área metropolitana y de forma particular la conurbación en torno a Turín son los ámbitos de referencia natural para algunos de los principales temas urbanísticos de la ciudad” (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 37). Federico OLIVA (2000: 48) señala al respecto la continuidad con las hipótesis de descentralización manejadas diez años antes.

<sup>91</sup> Cabe resaltar el protagonismo de los espacios verdes, con propuestas de parques forestales y fluviales vinculados a la colina y a los ríos Dora Riparia y Po.

<sup>92</sup> “Las grandes transformaciones realizan la ciudad dentro de la ciudad existente, son las que alimentan la mayor carga innovadora y proponen un ambiente urbano donde la calidad reside en la apertura de grandes parques, en el aligeramiento de la densidad urbana, en la construcción de nuevos lugares y espacios urbanos.” (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 46).

habitantes, que sumados a otras 36.500 en transformaciones difusas apenas cubría la mitad de las necesidades estimadas al inicio del proceso. Piergiorgio VITILLO (1992: 221) señala que “esa era la consecuencia de atribuir al centro de la ciudad un carácter claramente terciario”, ya que las intervenciones se plantearon esencialmente este destino —con una edificabilidad total de casi 800.000 m<sup>2</sup>— “para satisfacer la demanda creciente, ofrecer una alternativa, valorar la potencialidad de la ciudad y atraer inversores y operadores” (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 44).

De entre todas las intervenciones, destaca sin duda la ya citada “espina central” (Figura II.8), dotada de unas inmejorables condiciones de accesibilidad y con unas cifras ciertamente notables: casi tres millones de m<sup>2</sup> de superficie de los que dos tercios se destinaban a espacios y dotaciones públicas, previsión de 22.600 habitantes y más de 30.000 empleados y más de 450.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad para usos terciarios. Dadas estas dimensiones, se señala “la absoluta necesidad de operar por sectores” —se definieron cuatro— y de separar “el diseño urbano del diseño de las propiedades”, para así “perseguir diseños de gran escala, permitidos por la extensión de las transformaciones” (CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 46).

Esa atención al diseño arquitectónico —que alcanzó un gran nivel de detalle— es el aspecto más distintivo del PRG.<sup>93</sup> Tal y como señala Cesare MACCHI CASSIA (1995: 130-1), “el plan es entendido en su conjunto como un acto arquitectónico”, en el que la forma se emplea como instrumento tanto de comprensión como de propuesta a nivel estructural, una aproximación que destaca como distintiva del estudio Gregotti y que, aplicada en la espina central de Turín, “parece querer resumir en sí, desde el punto de vista disciplinar, los grandes temas del proyecto urbanístico contemporáneo”.<sup>94</sup>

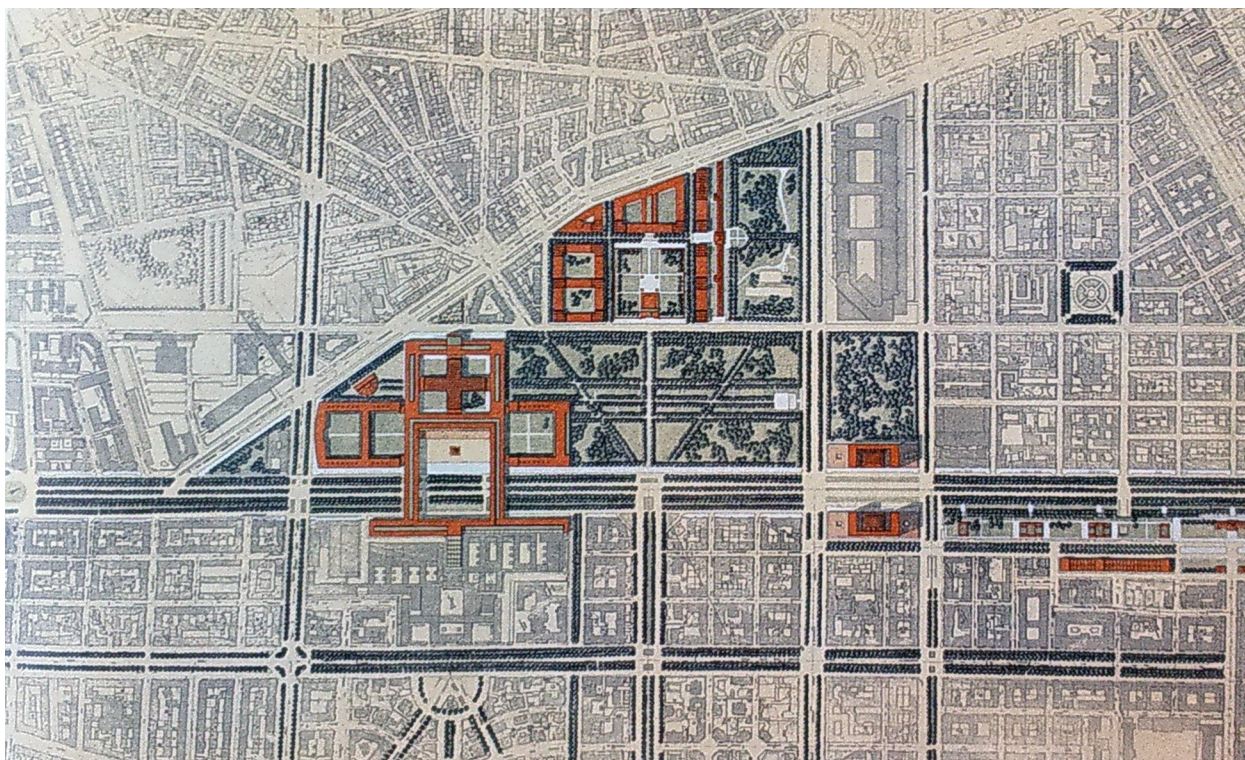
Federico OLIVA (2008: 49) subraya que esta “experimentación del proyecto urbano como elemento fundamental de la transformación urbana” no conduce a una “aproximación proyectual caso por caso”, sino que se incardina —como una propuesta de renovación, no de contestación— en el proceso de planificación,<sup>95</sup> expresión afirmada de la confianza en el tradicional PRG como “un sistema de reglas considerado todavía eficaz”, en el que, de hecho, también

---

<sup>93</sup> En España, esta condición “hiperdibujada” fue, por ejemplo, distintiva del plan general de Tarragona. Fernando de TERÁN (1999: 332) subraya que se presentó “en forma de maqueta volumétrica de toda la ciudad”, en una apuesta que define como “el camino del diseño total” —denominación que perfectamente podría aplicarse al PRG de Turín—.

<sup>94</sup> El propio Augusto CAGNARDI (1995b: 96) afirma que “el plan regulador como proyecto de la ciudad se amplía a contenidos mucho más amplios de los previstos por las leyes [...] tiene tantas caras como tantos son los problemas descubiertos y afrontados, tiene contenidos tanto más precisos como más afinadas son las soluciones”

<sup>95</sup> Una propuesta, en cualquier caso, bastante compleja, tanto como lo es intentar no ya anticipar, sino incluso dibujar, el futuro de la ciudad. A este respecto, se puede entender el PRG de Turín como el máximo exponente y a la vez colofón de una línea “morfologista” que no tendría continuidad.



**Figura II.8.** PRG de Turín. Proyecto de la “espiná central” (detalle).

se profundiza en su vertiente operativa.<sup>96</sup> El PRG de Turín sirvió así a *Gregotti Associati* para —junto con otros planes municipales anteriores y posteriores— plantear “un sentido nuevo del plan” —*un senso nuovo del piano* (CAGNARDI, 1995a)— que se ofreció abiertamente —como antes se ha citado— para su discusión disciplinar.

Del mismo modo, tal y como ya se adelantó, la actividad del estudio encabezado por Bernardo Secchi —junto con Paola Viganò— también dio lugar en ese mismo periodo a una aproximación propia a la renovación del planeamiento municipal frente a los retos de la transformación urbana y su proyecto. Tras esbozarse a principios de los ochenta, su “proyecto para el urbanismo” se presentó a finales de esa década —*un progetto per l’urbanistica* (SECCHI, 1989)— y se desplegó intensamente en los noventa, plasmándose en los PRG de una variedad de ciudades, entre ellas Brescia —centro de una de las principales áreas urbanas de Italia por población y actividad económica—. <sup>97</sup>

<sup>96</sup> Federico OLIVA (2008: 49-50) resalta la inclusión en el PRG de “mecanismos compensatorios del todo nuevos en el urbanismo italiano de aquellos años”, alternativos a los procedimientos expropiatorios y orientados a la obtención de los parques fluviales y forestales propuestos. No obstante, su utilización ha sido escasa, en contraste con el elevado nivel de ejecución general de las propuestas del plan, que este autor vincula a una “gestión inteligente” que sacó partido de todas las opciones disponibles —incluso de instrumentos nacidos en contraposición al PRG—.

<sup>97</sup> Brescia es, con más de un millón de habitantes, la quinta área urbana más poblada de Italia —tras Milán, Roma, Nápoles y Turín—, si bien solo el 18% de dicha población corresponde al municipio homónimo, clasificado a su vez como el sexto del norte de Italia con mayor excedente de puestos de trabajo respecto a su población residente (BOATTI, 2008: 17 y 38).

### Un plan para la ciudad contemporánea: Secchi-Viganò y el PRG de Brescia

La redacción del nuevo planeamiento municipal para esta ciudad de Lombardía comenzó en noviembre de 1995, el proyecto preliminar se expuso en junio de 1997 y un año más tarde se entregó —y publicó— el documento definitivo (STUDIO BRESCIA PRG, 1998), de tal forma que el nuevo PRG fue adoptado por el consejo municipal en octubre de 1998.<sup>98</sup>

La memoria explicativa del plan dedica su primer capítulo —con una importante carga teorizante— a ubicar a Brescia en el contexto de lo que se denomina la “ciudad contemporánea”, caracterizada por que “las relaciones entre espacio abierto y espacio edificado son opuestas a las de la ciudad antigua y la ciudad moderna: como se ha dilatado la distancia entre las cosas permitiéndolas una mayor autonomía formal y funcional, del mismo modo se ha dilatado la distancia entre los sujetos haciendo más tenues los recíprocos lazos de solidaridad” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 17).

De esta reflexión emerge el fragmento como categoría fundamental e insoslayable, tanto de análisis como de diseño, de la susodicha “ciudad contemporánea”: Brescia se define como una ciudad “fractal” de grandes dimensiones —fruto de procesos de dispersión y densificación—<sup>99</sup> a la que se debe dar forma —“no solo en sentido físico”— “renunciando a imposibles retornos al pasado y convirtiendo las mismas condiciones que la han generado en ocasión para un aumento de su calidad y eficiencia” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 29).<sup>100</sup> Para ello, reconociendo a su vez el carácter “inestable” de la ciudad fractal, se apuesta por un planeamiento caracterizado por su “apertura” y su “flexibilidad”,<sup>101</sup> proponiéndose “una aproximación ‘elementarista’, que tiende a un diseño detallado de los elementos constitutivos de la ciudad, y

<sup>98</sup> En el marco del proceso de redacción del PRG se formó el denominado Laboratorio Brescia PRG, que coordinó diversas actividades como seminarios, entrevistas o paseos con estudiantes y artistas. Desarrolladas entre octubre de 1996 y mayo de 1998, sus resultados se recogieron en un “cuaderno” editado a la vez que el propio PRG (LABORATORIO BRESCIA PRG, 1998). Asimismo, cabe señalar que algunos contenidos se adelantaron en su tramitación en forma de modificaciones del PRG vigente.

<sup>99</sup> “A cualquier escala a la que se la observe aparece como un archipiélago, un mosaico nunca completado, compuesto de pequeñas piezas apoyadas unas con otras y desiguales entre ellas, ‘poblados’ separados entre ellos por espacios dejados sin edificar, destinados en algunos casos a la realización de equipamientos públicos, las más de las veces todavía cultivados” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 15).

<sup>100</sup> A ese respecto, se apunta que la interpretación de Brescia como a finales de los años sesenta, es decir, como un centro congestionado y una periferia al margen de este que necesitarían una acción reequilibradora de “descentralización”, sería totalmente errónea (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 21).

<sup>101</sup> En el marco del proyecto urbanístico, se define apertura como “el diseño de una forma urbana que mantenga una idéntica calidad independientemente de la dimensión de los desarrollos futuros: no era así para la ciudad compacta, para la ciudad concéntrica sobre todo; el carácter ‘fractal’ de la ciudad se convierte a este respecto en verdadera y gran ocasión”, mientras que flexibilidad quiere decir “una atención al diseño de los elementos constitutivos de la ciudad y de sus reglas de empleo, aproximación y composición; precisión del detalle, libertad en el diseño del conjunto” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 33).

por ‘sistemas’, que construye una imagen de su ordenación futura conjunta” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 33).

Partiendo de estos planteamientos, la propuesta del PRG se articula, en un primer nivel, en torno a tres elementos: sistemas, redes y conexiones, y fragmentos.<sup>102</sup> El primero adquiere una condición de marco para los otros dos, defendiéndose que, frente a la zonificación tradicional, una concepción por sistemas “pone el acento sobre las prestaciones más que sobre las funciones [y] permite la construcción de la ciudad según una lógica evolutiva”, ya que “no se refiere al alejamiento y a la separación, sino a la integración y a la identidad” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 37).

El sistema de movilidad y el sistema ambiental se identifican en primer lugar, definiéndose como los principales elementos de continuidad, capaces de dar una estructura formal reconocible a un territorio fractal. En concreto, las infraestructuras de movilidad se plantean como redes que, por un lado, confieran “permeabilidad” al espacio urbano —facilitando la comunicación entre zonas distantes—, y que, por otro lado, permitan la “filtración” en los tejidos urbanos de recorridos más variados y de desplazamientos más lentos (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 47). Asimismo, se plantea la cualificación de los espacios libres a través de conexiones, que garanticen su correcto funcionamiento, tanto ecológico como social (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 50-2).<sup>103</sup>

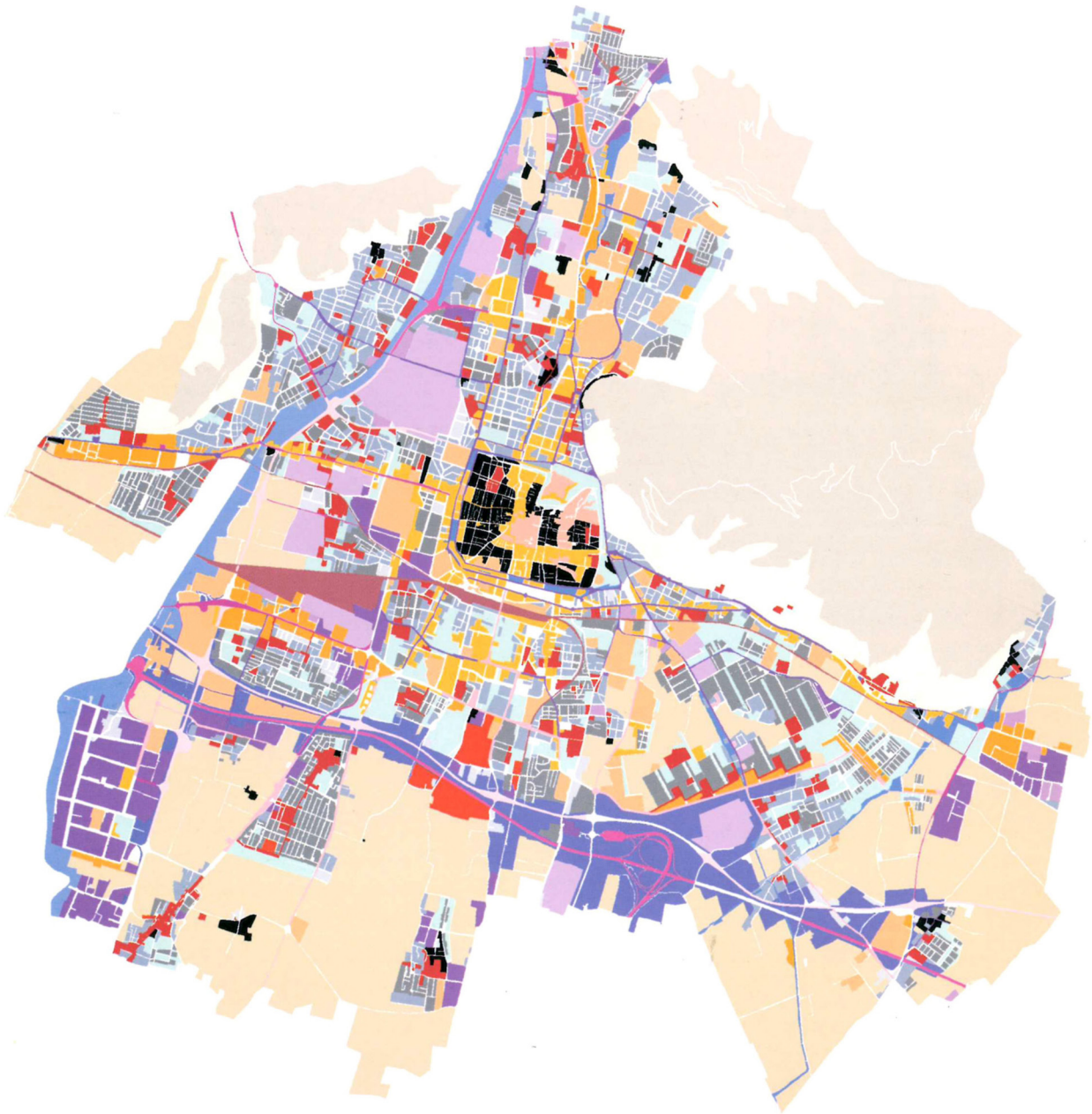
Al igual que las redes y conexiones —correspondientes a lo no construido—, la lectura de los fragmentos —correspondientes a lo construido— también se articula en sistemas (Figura II.9). En primer sistema es el de los lugares centrales, compuesto por el centro histórico —donde se plantea la sistematización de los espacios abiertos—, el “centro histórico alargado” —*Brescia due*, al sur, y *Comparto Milano*, al oeste—,<sup>104</sup> los grandes equipamientos urbanos, los centros cívicos —en los barrios— y los lugares de la nueva centralidad —destacando la banda entre la autopista A4 y la autovía tangencial—. El segundo sistema es el de la residencia, analizado como composición del centro histórico, sus adiciones —proyectos unitarios— y sus añadidos formalizados lentamente en el tiempo, y que se propone incrementar tan solo en 5.300 viviendas —2.000 de ellas públicas—. Por último, el tercer sistema es el de la producción, en el que se constata el

---

<sup>102</sup> “Sistema, red, conexión y fragmento constituyen una secuencia [...] en los dos sentidos: de los fragmentos a la búsqueda de lo que los conecta y los asocia dentro de sistemas más extensos, y de estos hacia sus fragmentarios elementos constitutivos” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 35).

<sup>103</sup> Cabe mencionar que una reflexión coetánea y con un planteamiento muy similar se estaba desarrollando en Valladolid a cuenta de la elaboración de las DOTVAENT. En particular, son claras las similitudes con el sistema de parques y corredores verdes propuesto por estas —ver apartado 3 del capítulo V—.

<sup>104</sup> *Brescia due* se proyectó a finales de los sesenta como un centro direccional al sur del centro histórico —al otro lado del ferrocarril—, y *Comparto Milano* era una zona industrial entonces en proceso de abandono: “el plan propone el destino de ambos a un conjunto muy variado de actividades, de equipamientos públicos, de residencias, de oficinas, y pone gran atención al diseño de los espacios abiertos” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 73).



**Figura II.9.** PRG de Brescia. Plano de sistemas.

consabido proceso de abandono, que se plantea gestionar de forma gradual —recuperando algunos espacios de nuevo para actividades productivas— y renunciando “a improbables hipótesis de crecimiento de la demanda de espacios terciarios, comerciales y residenciales” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 97).

Tras esta interpretación por sistemas, el PRG concentra su carga propositiva en una serie articulada de “proyectos” con los que dar solución a los problemas de la ciudad fractal, entre los que aparecen los mecanismos más distintivos y característicos del urbanismo del estudio *Secchi-Viganò*. Es el caso, por ejemplo, del “proyecto de suelo” —*progetto di suolo*—, es decir, del proyecto del espacio público, que se define como “el centro conceptual y operativo del nuevo plan de Brescia” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 101). Así, frente a la lógica tradicional de los estándares y las áreas de cesión —“que demasiado a menudo han sido plegadas



en su ubicación, diseño y consistencia técnica a las exigencias del edificio”—, se pone el foco de atención sobre el espacio público —sobre “su diseño, su secuencia, sus relaciones con la ciudad”— (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 103).<sup>105</sup>

Otro contenido definitorio son los denominados “proyectos norma” —*progetti norma*— (Figura II.10),<sup>106</sup> correspondientes a 35 intervenciones estratégicas que “proponen en su conjunto un mapa de la transformación que confiere nuevos significados a algunos lugares de la ciudad marcados por algunos temas comunes” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 113),<sup>107</sup> y que se insertan en una lógica de la discontinuidad.<sup>108</sup> Estos dos instrumentos principales se combinan a su vez con otros mecanismos, como la definición de ábacos de materiales o de tipos de intervención,<sup>109</sup> o la adopción de índices de edificabilidad expresados en forma de altura de los edificios y de densidad de ocupación de las parcelas.<sup>110</sup> Finalmente, el PRG también dedica un apartado a las “estrategias”, es decir, al programa y la secuencia de su ejecución. Esta se reivindica con rotundidad como una dimensión fundamental del planeamiento, entendiéndose que este “obtiene

<sup>105</sup> El proyecto de suelo se define en las normas del PRG como “el conjunto de las intervenciones y de las obras que modifican el estado y las características del suelo pisable público y de uso público, o privado de interés general, redefiniendo su diseño y sus usos. Las intervenciones previstas por el proyecto de suelo consisten en la sistematización de las áreas no edificadas a través de obras de plantación, pavimentación, tratamiento del terreno” (art. 2.2.1.7).

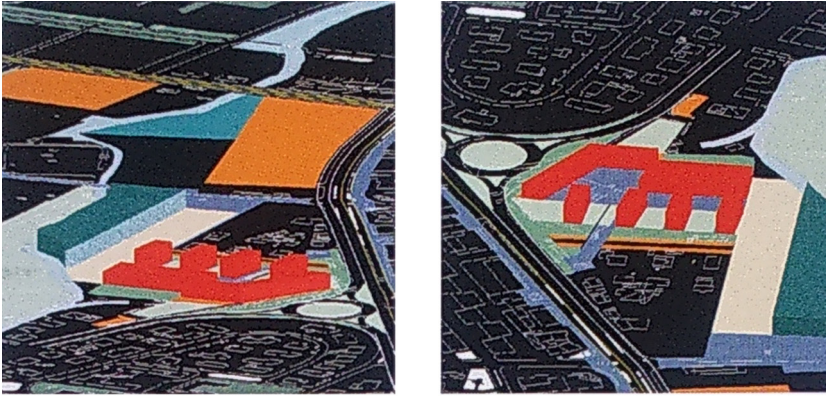
<sup>106</sup> Por su parte, los proyectos norma se definen como “un conjunto de criterios y prescripciones, acompañados de representaciones gráficas, que sintetizan las características de las intervenciones estratégicas de transformación previstas por el plan. Estos definen el principio de asentamiento a observar, el diseño de los espacios públicos o de uso público, las cantidades, las modalidades de ejecución” (art. 2.2.1.8). Asimismo, se reconocen como instrumentos propios y específicos del plan para su ejecución (art. 2.3.3.1).

<sup>107</sup> Los proyectos norma se vinculan a cinco grandes temas: infraestructuras y nuevas centralidades —rediseño de las dos autopistas tangenciales—, alargamiento del centro —refuerzo de los ejes norte-sur y este-oeste—, áreas de abandono y mezcla —intervenciones puntuales de recualificación— nuevos modos de habitar —vivienda pública— y parques —en distintas modalidades—.

<sup>108</sup> Una lógica que, a su vez, inserta esta propuesta en el urbanismo de “dos velocidades” que ya se ha citado como característico de otros planes coetáneos: “El proyecto de suelo de la ciudad moderna, sobre todo en la última fase de la ciudad industrial, ha intentado a menudo mantener el espacio urbano homogéneo; dominado por la idea y la figura de la continuidad y de la permeabilidad, el espacio de la ciudad moderna era imaginado y a menudo diseñado como un espacio infinito e isótropo aun cuando los mejores proyectos y planes han introducido siempre elementos de discontinuidad y de excelencia. El proyecto de suelo de la ciudad contemporánea pone en evidencia diferencias y discontinuidades; el espacio y los tiempos de la ciudad contemporánea son fundamentalmente discontinuos” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 111-3).

<sup>109</sup> Se propone superar “definiciones sumarias procedentes de leyes aprobadas hace más de veinte años” y adoptar una serie de mapas de la ciudad indicando lo que se debe o puede conservar, transformar, etc. y que “unidos a la de los proyectos norma, proporcionan una clara imagen de la estrategia del plan.” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 111)

<sup>110</sup> Se afirma que “definiendo las relaciones entre lleno y vacío, entre alto y bajo, permitiendo alturas mayores a lo largo de determinados ejes o en determinados lugares, indicando zonas donde prevalece el jardín y otras donde por el contrario prevalece el espacio cubierto, se construye también, de modo implícito, un proyecto de arquitectura de la ciudad” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 110).



**Figura II.10.** PRG de Brescia. Ficha del Proyecto Norma 3: ex concernía Colombo.



resultados y efectos diferentes según el orden en el que las diferentes operaciones que lo conciernen se efectúen” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 119), y entrando así de lleno en el debate disciplinar de aquel momento.<sup>111</sup>

<sup>111</sup> En relación con los ya comentados debates del momento, se afirma que “la política urbanística no necesita tanto nuevos instrumentos como mayor claridad: programas más detallados frente a definiciones vagas y permeables a las presiones de los diferentes grupos de interés; programas razonables frente a programas grandilocuentes tendentes a obtener propósitos limitados agitando consensos por objetivos no adaptados a las posibilidades reales; en los que el papel de cada actor esté claramente delimitado, frente a negociaciones durante las que los papeles a menudo se invierten; que definan de forma rigurosa los términos cuantitativos, cualitativos y temporales de los resultados que se quieren obtener, frente a una flexibilidad entendida como definición comercial de los objetivos y de los términos concretos del programa; que definan los criterios en base a los que podrán ser introducidas modificaciones a lo que se estableció inicialmente, frente a programas en los que la flexibilidad se convierte en sinónimo de negociación continua y progresivo alejamiento de los objetivos iniciales” (STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 122).

El urbanismo que representa el PRG de Brescia destaca sin duda por el esfuerzo de vincular los contenidos proyectuales a un sustrato teórico —las características distintivas de la ciudad contemporánea— y a una estructura física que emergen del análisis profundo de la realidad concreta —territorial y urbana— objeto del plan.<sup>112</sup> Tal y como plantea Paola CIGALOTTO (2017: 153):

“[...] sistemas, proyectos norma, proyecto de suelo y ábacos son el conjunto de instrumentos propuestos para salir de la idea de zona homogénea, [son] instrumentos que no cubren el territorio de modo homogéneo: más precisos en algunos lugares, menos definidos en otros, confieren nuevos significados a lugares unidos por temas comunes”.

Sin embargo, esta aproximación sin duda innovadora al plan —comprometida con la ciudad de su tiempo— experimentó precisamente en Brescia un choque —muy elocuente— con el sistema urbanístico. Así, antes de haber podido siquiera completar su aprobación, el TAR —*Tribunale Amministrativo Regionale*— de Lombardía anuló en julio de 2001, en estimación de dos recursos, el acuerdo municipal de adopción del PRG, aduciendo precisamente una falta de disciplina homogénea del territorio de la que derivaba, entre otras cosas, un incumplimiento de los requisitos de zonificación exigidos en el *Decreto Ministerial n°1444, de 2 de abril de 1968*. Se cuestionaba así la propia idea fractal que sustentaba toda la propuesta del plan (Tosi, 2017: 157), y se ponía en evidencia, cuanto menos, una cierta divergencia entre la realidad urbana en curso y el marco urbanístico heredado.

Este cuestionamiento del plan se amplió además cuando el propio municipio de Brescia, aun habiendo recurrido la sentencia, decidió al mismo tiempo modificar el documento, lo que dio finalmente lugar a un PRG reformado que fue adoptado en septiembre de 2002 y que —esta vez sí— culminó su proceso de aprobación, acordada por el gobierno regional lombardo en abril de 2004. Presentado de nuevo en una publicación —junto con diversos proyectos urbanos en curso—, en ella se afirma que en dicho PRG reformado se combinaban “el mantenimiento de los objetivos sustanciales del trabajo del profesor Secchi” con “la reformulación que ha tenido en cuenta tanto los apuntes del TAR como las adecuaciones —fruto también del diálogo con la ciudad— consideradas entretanto oportunas” (MATTEOTTI y TEDESCHI, 2003: 14). Sin embargo, los cambios en las normas de ejecución para desmentir las acusaciones de rigidez y “adecuarse más al contexto operativo local” (MATTEOTTI y TEDESCHI, 2003: 15),<sup>113</sup> o la

<sup>112</sup> Refiriéndose a los planes de Secchi, Cristina RENZONI y Maria Chiara TOSI (2017: 14) señalan que “la propia construcción del instrumento del plan emerge como un dispositivo complejo, que se pone a prueba en el espacio físico de la ciudad, experimentando interacciones innovadoras entre descripciones, aparatos normativos, proyectos e imágenes estratégicas”.

<sup>113</sup> A este respecto, Federico OLIVA (2000: 57) apuntaba que muchos de los mecanismos característicos del urbanismo de Secchi “encuentran serias dificultades en la fase ejecutiva por la rigidez que comporta un modelo tan proyectado y por la incapacidad crónica de la administración pública italiana para aportar en la gestión [...] una auténtica contribución de calidad”.

inclusión de una línea de metro ligero que trastocaba “una de las apuestas radicales, la persecución de la idea de porosidad” (TOSI, 2017: 159), cuestionaron a ojos de muchos la continuidad con los planteamientos iniciales (LUPO y BDIANI, 2009).

En todo caso, el recorrido del PRG de Brescia evidencia las dificultades de un periodo —los años noventa y el cambio de siglo— en el que el urbanismo italiano estaba inmerso en un proceso de debate e importante renovación de un cuestionado marco legal —tal y como se comentó en el apartado anterior— que coincidió a su vez con un proceso no menos intenso de experimentación en la práctica de la planificación municipal. Así, los planteamientos de los estudios *Gregotti Associati* y *Secchi-Viganò* —ejemplificados por los PRG de Turín y de Brescia que se han analizado— se pudieron confrontar con otras propuestas y aproximaciones —de distinta filiación— que se expresaron en los numerosos PRG que se aprobaron en aquellos años en toda Italia. En lo que respecta al norte del país —el ámbito de referencia en esta investigación—, conviene comentar —brevemente y sin ánimo de exhaustividad— dos casos correspondientes a sendas ciudades medias de Emilia-Romaña.<sup>114</sup>

### **Dos propuestas complementarias: la aproximación morfológica del PRG de Parma y la visión ecológica del PRG de Reggio Emilia**

La primera propuesta para analizar es el PRG de Parma —adoptado en marzo de 1998 y aprobado en agosto de 2001—, cuya redacción fue encargada en septiembre de 1993 a Bruno Gabrielli —otro de los principales urbanistas italianos—.<sup>115</sup> Según comenta Attilio BELLI (1995: 106), su propuesta para Parma surge desde la combinación entre “un conocimiento y una proyectación de la ciudad cada vez más profunda y una reformulación de las ‘reglas’ del plan urbanístico, identificando justo en la indisoluble combinación de estos dos aspectos la propia identidad”.<sup>116</sup>

A partir de ello, “se propone una intervención sobre todo en los vacíos, que procure su integración con los llenos a través de un diseño preciso y que apueste por mantener íntegra la medida

<sup>114</sup> Dentro de este ámbito —y de los PRG redactados por Bernardo Secchi en este periodo— cabe también mencionar el de Bérgamo —adoptado en marzo de 1995 y aprobado en febrero de 2000—, que lógicamente comparte muchas características con el de Brescia. Bertrando BONFANTINI (2008: 43) señala que “se presenta como producto maduro de ‘tercera generación’, con una atención volcada sobre la ciudad existente, sobre la habitabilidad de los lugares a partir de los modos concretos de construcción de la ‘ciudad física’, sobre las posibilidades de recualificación y reestructuración urbana vinculadas a transformaciones que revisten porciones estratégicas”.

<sup>115</sup> Discípulo de Giovanni Astengo, fue su secretario técnico en la Asociación Nacional de Centros Histórico-Artísticos —*Associazione Nazionale Centri Storici e Artistici*, ANCSA—, de la que luego fue presidente entre 1985 y 2005 (BOBBIO, 2017: 4).

<sup>116</sup> A este respecto, el propio Bruno GABRIELLI (1995: 91) subraya que “mi punto de partida, en la construcción de un PRG, nace de la larga dedicación a los temas de la ciudad existente” —ver nota anterior—, y añade que “‘extraer’ los estratos del tejido existente quiere decir descifrar las ‘reglas’ de su formación”.

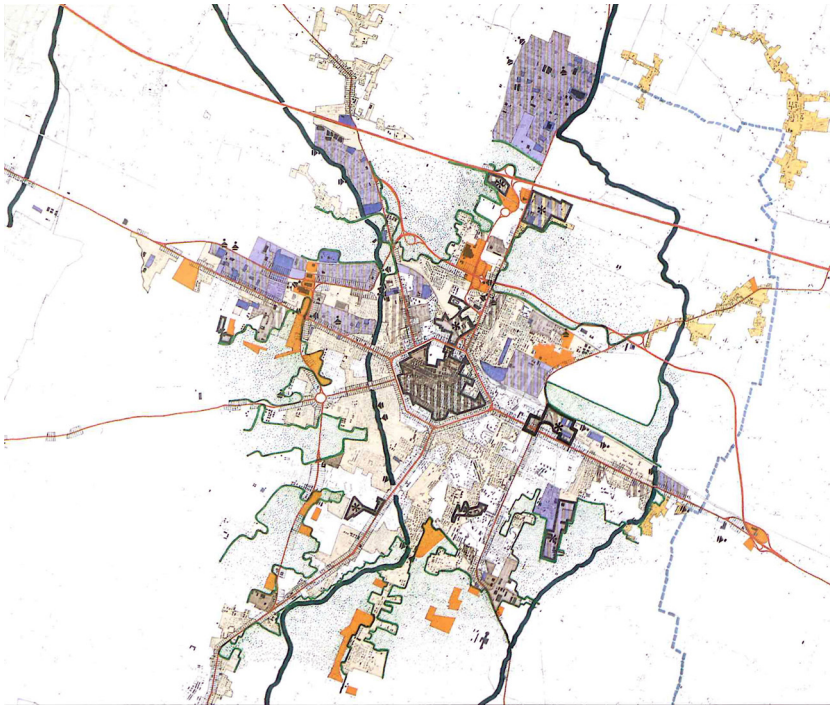
del tejido urbano, de las tramas territoriales, de los diversos materiales de los que está hecha la ciudad” (BELLI, 1995: 100).<sup>117</sup> Federico OLIVA (2000: 59-60) destaca precisamente en este plan su atención a la forma urbana y a la calidad de las transformaciones, a través de mecanismos como la realización de un estudio morfológico —“para reconocer la forma de la ciudad, su espesor, sus continuidades y discontinuidades”— del que derivó una estrategia de transformación morfológica,<sup>118</sup> o el empleo de fichas norma —*schede norma*— destinadas a las áreas de transformación —“que contienen, además de los parámetros cuantitativos y funcionales normales, objetivos, prescripciones e indicaciones de proyecto”—.<sup>119</sup>

Asimismo, hay que citar el PRG de Reggio Emilia, adoptado en abril de 1999 y aprobado en junio de 2001, pero cuyo origen se remonta a un pionero “proyecto preliminar de reordenación ecológica-urbanística” —*riordino ecologico-urbanistico*, REU—, presentado en noviembre de 1991 y redactado por Giuseppe Campos Venuti y Federico Oliva —junto con Paolo Galuzzi y Piergiorgio Vitillo— (Figura II.11). El propio Federico OLIVA (1994: 98) se refiere a este instrumento como “un primer experimento de integración concreta entre urbanismo y ecología” cuyo objetivo era “construir un nuevo modelo de plan urbanístico que contenga ya en sí la evaluación preventiva de las consecuencias sobre el ambiente de

<sup>117</sup> Junto con Gabrielli, también dirigió la redacción del PRG el proyectista Roberto Spagnolo, que señala que “las configuraciones proyectuales se constituyeron, en esta experiencia, como aspecto muy particular y detallado del plan regulador general” (SPAGNOLO, 2002: 49).

<sup>118</sup> Andrea ARCIDIACONO y Laura POGLIANI (2002: 33-5) afirman que “resulta de gran interés el trabajo desarrollado con el plan de Parma de Gabrielli. La atención que informa el gran esfuerzo analítico producido se orienta a una lectura e interpretación morfológica del urbanismo urbano [...] El resultado de esta búsqueda profunda sobre los materiales físicos de la ciudad confluye en una elaboración temática, ‘Estrategia de la transformación morfológica’, que configura los objetivos que las transformaciones urbanas deben perseguir, en el intento de evitar modelos de asentamiento ‘preconfeccionados’”.

<sup>119</sup> Resulta claro el paralelismo entre las fichas norma y los proyectos norma de Secchi-Viganò. Señalando esta similitud de aproximaciones, Federico OLIVA (2000: 60) apunta de nuevo que “la inevitable rigidez que imprime un modelo tan proyectado ha generado toda una serie de dificultades que salen a la luz en la fase de ejecución”. Sobre esta cuestión, Roberto SPAGNOLO (2002: 49-50) afirma que “en casos como estos, es decir, de planes para ciudades medias, las articulaciones planivolumétricas y las sugerencias explícitamente arquitectónicas pueden representar una verdadera riqueza dentro del proceso planificador global solo si se limitan a proponerse como esquemas, como diagramas generales de posibilidades, trazas de una mirada capaz de distinguir potencialidades latentes de regeneración de la forma que, precisamente por disimuladas, solo el ojo particular del arquitecto proyectista —particular en cuanto viciado, en cierto modo, por el placer de las manipulaciones formales— puede en muchas ocasiones dirigir a los lugares”. Así, añade que “estos diseños, devueltos a los urbanistas, se convierten en diagramas de las potencialidades regenerativas de los lugares, no en ‘planes detallados’ automáticamente descendentes de PRG, como algún plan ha intentado últimamente afirmar, sino en ‘gráficos’ generales capaces de sugerir al plan regulador las condiciones y los límites dentro de los que conjugar los parámetros y las normas de regeneración del espacio, y a la actividad proyectual futura —no resoluble en modo alguno dentro del tiempo del plan— algunos principios y orientaciones útiles para hacer del área local singular una parte integrante del conjunto global de la forma urbana”.



**Figura II.11.** REU de Reggio Emilia. Propuesta para el sistema ambiental.

las transformaciones territoriales”.<sup>120</sup> Las indicaciones del REU sirvieron de base para el nuevo PRG, cuya redacción —a cargo de los mismos autores— comenzó un año más tarde, guiada por tres líneas principales:

“ [...] la tutela del potencial ecológico de la ciudad y, por lo tanto, de la capacidad de regeneración de los elementos fundamentales que componen el ambiente; la infraestructuración ecológica de la ciudad, en un cuadro más avanzado de su eficiencia; [y] la descontaminación de la ciudad, librándola gradualmente de las fuentes que atentan cotidianamente a la salud de los ciudadanos” (OLIVA, 1994: 101).

Estos planteamientos se tradujeron a su vez en cuatro propuestas principales: “la realización del verde a través de la equidistribución urbanística, la construcción de redes ambientales interconectadas, la regeneración ambiental de los tejidos urbanos existentes, [y] la construcción de una red de movilidad pública” (VITILLO, 2011: 52). Cabe señalar que la recualificación urbano-ecológica se vinculó en el PRG a las operaciones de transformación —que permitirían obtener 245 de las 315 ha de verde público programadas sin tener que recurrir a la expropiación— y a una aproximación a la ciudad existente que, frente a la zonificación tradicional —por criterios de densidad y función—, se planteó desde la idea de tejido, ampliada a criterios como la formación histórica, la conformación tipológica y morfológica o la calidad ambiental.<sup>121</sup>

<sup>120</sup> Entre las propuestas del REU destaca la ampliación del concepto del verde urbano —incluyendo los espacios privados—, la permeabilización de los suelos, la reestructuración del sistema de saneamiento o un nuevo sistema de movilidad ecológica —priorizando el transporte público y evaluando la contaminación atmosférica y acústica— (OLIVA, 1994: 99-101).

<sup>121</sup> Al margen del centro histórico —con sus normas específicas—, se identificaron diez tejidos en los que “el plan persigue consecuentemente objetivos de recualificación, de incremento de la calidad de los asentamientos, de articulación de las funciones compatibles, de mejora de las dotaciones territoriales (VITILLO,

### Los límites del plan urbanístico municipal en el comienzo del siglo XXI: exploraciones alternativas en Milán y Bolonia

Una vez analizados los casos de Bolonia, Turín, Brescia, Parma y Reggio Emilia, y más allá de sus diferentes aproximaciones y propuestas concretas, se puede observar que todos los PRG de estas ciudades afrontaron como aspecto fundamental la relación entre plan y proyecto —en el marco de los procesos de transformación urbana definitorios de estos planes de la “tercera generación”—.<sup>122</sup> Este debate fue compartido con España con gran intensidad en los años ochenta —como se ha visto a raíz del caso de Bolonia y Madrid—, pero hay que señalar que su devenir posterior fue notablemente diferente en cada país.<sup>123</sup>

En España, los años noventa representaron la asfixia cultural de un planeamiento urbanístico burocratizado, en un contexto de efervescencia económica y grandes eventos del que emergió, a la postre, un entendimiento del proyecto urbano cada vez más autónomo y ambicioso en todas sus dimensiones y, sobre todo, desligado de la ciudad y de su planificación. En Italia, esa década fue un periodo de crisis política —*tangentopoli*— y atonía económica, y también de “crisis” del urbanismo, entendida —y resuelta— como renovación del marco legal —comentada en el apartado anterior— y como debate disciplinar intenso, sustentado en la innovación técnica bien ejemplificada por las diversas aproximaciones al PRG que se acaban de reseñar.

En este rico debate de los años noventa también hay que situar de nuevo a Milán, en cuanto máximo representante de una vía alternativa al PRG —la de la desregulación, según sus críticos— que ya había tomado carta de naturaleza con el Documento director del proyecto pasante, y en la que se siguió profundizando en los años siguientes. Por ello, para acabar de definir la taxonomía pretendida en este apartado, conviene retomar la trayectoria de Milán desde finales de los ochenta y hasta el cambio de siglo, cuando este “modelo milanés” alcanzó a juicio de muchos su máxima expresión, y, por último, volver también a Bolonia, su antagonista —en cuanto máximo exponente de la opción denominada reformista—, y analizar su propuesta renovada de plan urbanístico municipal en el inicio del siglo XXI.

---

2011: 58). Cabe recordar que entre 2003 y 2012 la población de Reggio Emilia creció casi un 25%, lo que apunta a un buen despliegue de las previsiones del PRG.

<sup>122</sup> Valeria ERBA (2002: 9) apunta que “los ejemplos más interesantes de esta generación de planes son los de Campos Venuti, Secchi, Gabrielli, Cagnardi, que van a construir una suerte de ‘caja de herramientas’ [...] diferenciada en los modos expresivos normativos y en la consiguiente eficacia procedural”.

<sup>123</sup> En todo caso, los intercambios —quizá menos intensos—, no desaparecieron. Por ejemplo, cabe citar los dos encuentros celebrados en 1996 —primero en Madrid y luego en Milán— entre la Facultad de Arquitectura del Politecnico di Milano, la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid y la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid, luego plasmados en una publicación con el elocuente título de *Madrid-Milano: forma de la città e progetto urbano* (CAPUTO, 1998). Entre otras cosas, estos encuentros sometieron a confrontación el planeamiento municipal y metropolitano de las dos ciudades.

Empezando pues por Milán, en la segunda mitad de los años ochenta emergía, “todavía confusamente, la propuesta de intervenir a través de proyectos”, ligada a “la exigencia de hacer visible la acción del gobierno local” (BALDUCCI, 1988: 56). Ello configuró una política urbanística dual, en la que se combinaban “el intento de trazar nuevas estrategias de intervención y de proponer transformaciones relevantes en la ciudad existente” mediante un instrumento de tipo extraordinario —como el Documento director del proyecto pasante— con, “de forma contradictoria, aprovechar la posibilidad de aumentar la productividad del plan como política regulatoria de tipo ordinario a través de nuevas expansiones de lo edificado —Proyecto Casa—, la generalización de las modificaciones parciales [y] la consistente producción de instrumentos ejecutivos directamente concordados con los operadores” (BALDUCCI, 1988: 51).<sup>124</sup>

Esta línea de actuación tomó un nuevo impulso —tras los casi nulos efectos de ese primer documento director—<sup>125</sup> cuando un reconstituido gobierno municipal de izquierda presentó en 1988 las denominadas “Líneas programáticas para el Documento Director de las áreas abandonadas y orientaciones de proyectación” —*Linee programmatiche per il Documento Direttore delle aree dismesse e orientamenti di progettazione*—,<sup>126</sup> que fueron aprobadas por el consejo municipal en enero de 1989 y luego desarrolladas como “Documento director sobre las áreas industriales abandonadas o infrautilizadas” —*Documento direttore sulle aree industriali dismesse o sottoutilizzate*— (Figura II.12), aprobado en marzo de 1990 junto a la adopción de una modificación de las normas del PRG.<sup>127</sup>

Este segundo documento director —de nuevo sin efecto legal o administrativo— identificaba como problema conjunto 461 ha de áreas industriales, 57 ha de áreas ferroviarias y 69 ha de áreas vinculadas al transporte —ya abandonadas o en previsión de estarlo—. Seguidamente, proponía tres tipos de ámbitos e intervenciones —áreas de transformación estratégica,<sup>128</sup> áreas de

<sup>124</sup> Piergiorgio MARABELLI (1988: 80-2) —del servicio municipal— señalaba entonces que, desde 1980, las intervenciones puntuales en el tejido urbano sumaban casi 15 millones de m<sup>2</sup> de edificación reestructurada, rehecha, etc. —y 1,5 millones en áreas para espacios y funciones públicas—, al tiempo que afirmaba que el Documento director del proyecto pasante “ha demostrado la utilidad de considerar los temas de las grandes transformaciones urbanas no recurriendo a rehacer el PRG, sino sobreponiendo un instrumento en el fondo elástico y en gran parte operable, un sistema de indicaciones y de líneas estratégicas, en condiciones de operar elecciones para ámbitos y áreas prioritarias”.

<sup>125</sup> De todos los proyectos de área presentados, solo se llegó a intervenir en Portello, donde se construyó un edificio para la Feria. Por su parte, el propio proyecto del pasante ferroviario sufrió constantes retrasos y no se completó hasta ya iniciado el siglo XXI, tras una inversión de casi 1.000 millones de euros.

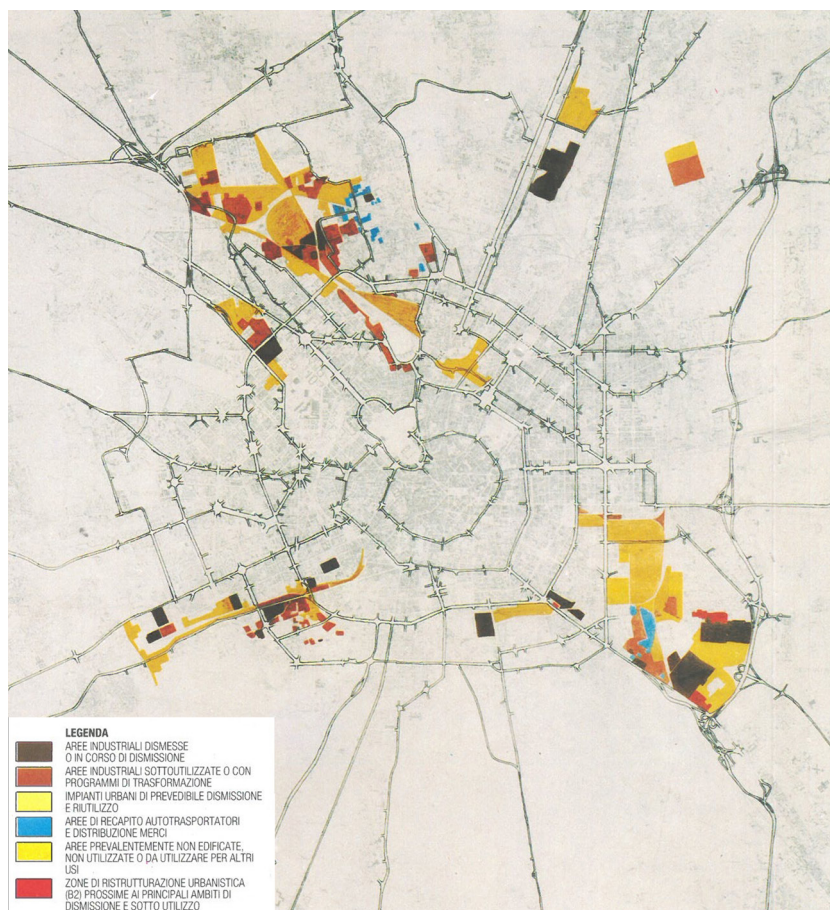
<sup>126</sup> Formado en diciembre de 1986 con el socialista Paolo Pillitteri como alcalde, el nuevo gobierno de izquierda se mantuvo hasta enero de 1992.

<sup>127</sup> Dicha modificación proponía nuevas normas de compatibilidad de uso, así como la cesión del 50% de la superficie de cada área —preferentemente para espacio verde público—.

<sup>128</sup> Las áreas estratégicas se corresponden con dos anteriores proyectos de área —Garibaldi-Repubblica y Portello-Fiera— a los que se añadieron otros cuatro ámbitos: Pirelli-Bicocca —al noreste—, Montedison y Redaelli —al sureste— y



**Figura II.12.** Documento director sobre las áreas industriales abandonadas o infrautilizadas. Plano general.



reorganización y desarrollo de las actividades productivas y áreas insertas en ámbitos urbanizados a recualificar—, lo que “parece delinear una visión estratégica del cuadro de las transformaciones a medio plazo, que acoge algunas de las ideas fuertes que se estaban asentando en el debate sobre la innovación de la instrumentación urbanística de muchas áreas metropolitanas europeas” (MORANDI, 2004: 300).<sup>129</sup> Por otro lado, Federico OLIVA (2002a: 307) subraya que se siguió aprobando tal número de modificaciones del PRG que lo hicieron “del todo diferente del aprobado en 1980: otro plan, pero sin las lógicas ni las coherencias que deberían caracterizar al urbanismo”.<sup>130</sup>

Ya a principios de los años noventa, la evolución del urbanismo milanés estuvo marcada por la crisis política nacional —con gran

---

Bovisa —al noroeste—. Cabe señalar que el primero de estos últimos estaba ya en proceso de transformación, tras el acuerdo al respecto firmado en 1985 por Pirelli, el Ayuntamiento, la Provincia y la Región y que se sustanció en la convocatoria de un concurso internacional para la ordenación de todo el ámbito —ganado por *Gregotti Associati*— y en la aprobación de la correspondiente modificación del PRG.

<sup>129</sup> Esta autora apunta entre esas ideas “la reorganización policéntrica del sistema urbano [...] para contrarrestar la continua presión sobre el centro, la identificación de algunos sectores considerados estratégicos para la reordenación funcional (sectores que coinciden en gran medida con los de los grandes proyectos) y la ejecución de intervenciones difusas orientadas a la obtención de servicios y a la reforma de la edificación más densa en los ámbitos definidos ‘de recualificación urbana’”.

<sup>130</sup> Por ejemplo, apunta que los 2,3 millones de m<sup>3</sup> de uso terciario contemplados por el PRG en su versión original de 1976 se habían convertido en 1992 en 10 millones.

incidencia en la escena local—<sup>131</sup> y por los cambios legislativos, que impulsaron los denominados “programas complejos” —*programmi complessi*— de transformación urbana.<sup>132</sup> A los ya comentados programas integrados de intervención —PII, introducidos por la *Ley nº179, de 17 de febrero de 1992*— se añadieron al poco tiempo los programas de recuperación urbana —*programmi di recupero urbano*, PRU—, regulados por la *Ley nº493, de 4 de diciembre de 1993*, ambos situados por Federico OLIVA (2002a: 310-2) en una lógica de desregulación urbanística —al constituirse en modificaciones automáticas del planeamiento municipal— que, de hecho, ya había sido anticipada en algunas leyes regionales lombardas. Mientras tanto, el nuevo gobierno municipal —de la Liga Norte— desechó la revisión del PRG que había anunciado en la campaña electoral de 1993 —aduciendo el esfuerzo que requeriría— y arrumbó también el documento director,<sup>133</sup> lanzando a cambio una nueva propuesta: “Nueve parques para Milán” —*Nove parchi per Milano*— (Figura II.13), pero que no tuvo el eco esperado entre los operadores (GAETA, 2007: 118).<sup>134</sup>

Sin embargo, esta iniciativa pudo aprovecharse de que, en diciembre de 1994, el Ministerio de Obras Públicas aprobó mediante sendos decretos una serie de criterios para una convocatoria de financiación pública destinada a PRU.<sup>135</sup> Así, el gobierno municipal aprobó en abril y en noviembre de 1995 una propuesta de diez ámbitos de referencia para concurrir a ella y una serie de indicaciones de cara a la promoción en ellos de los PRU correspondientes —en colaboración con el municipio—, “excluyendo sin embargo toda imposición normativa [...] y toda forma de concertación previa, considerada poco transparente” (OLIVA, 2002a: 310).<sup>136</sup> Dichos ámbitos coincidían de nuevo en

<sup>131</sup> De hecho, el escándalo “*tangentopoli*” estalló en Milán, cuando en febrero de 1992 se detuvo a Mario Chiesa —miembro del PSI aspirante a la alcaldía— en el momento en que recibía un soborno. En este contexto, una reforma legal introdujo en marzo de 1993 la elección directa de los alcaldes, que se aplicó por primera vez tres meses después y resultó, en el caso de Milán, en la elección de Marco Formentini —de la Liga Norte, partido de derecha que defendía mayor autonomía para las regiones ricas del norte del país, como Lombardía—.

<sup>132</sup> Luca GAETA (2007: 117) afirma que “ello comporta que la praxis negocial se injerte en el corazón del procedimiento urbanístico, a diferencia de los periodos en los que esta precedía o seguía a la aprobación del plan general”.

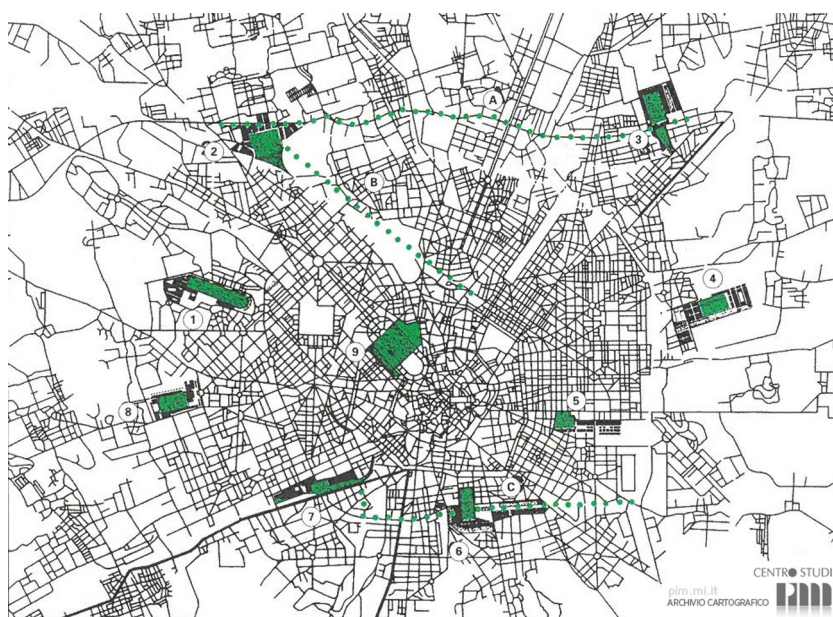
<sup>133</sup> En concreto, dejó decaer la modificación de las normas del PRG vinculada al documento que se había adoptado en marzo de 1990.

<sup>134</sup> La propuesta, encargada a un equipo externo, pretendía añadir al centenario parque Sempione —en el centro de la ciudad— otros ocho parques conectados mediante tres itinerarios, y que se obtendrían en otras tantas áreas de transformación de la periferia —algunas de ellas correspondientes de nuevo a anteriores proyectos de área— a cambio de la inclusión de usos privados —residenciales y terciarios—. Asimismo, se pretendía negociar la cesión de una parte de las plusvalías para poder costear las obras de acondicionamiento de las zonas verdes.

<sup>135</sup> El *Decreto de 1 de diciembre de 1994* establecía criterios para la concesión de financiación, para la elección de ámbitos y para determinación de los tipos de intervención, mientras que el *Decreto de 21 de diciembre de 1994* reguló la propia convocatoria.

<sup>136</sup> Asimismo, en julio de ese año se aprobó un documento de criterios relativo a “la transformación a usos residenciales de áreas industriales abandonadas de relevancia no estratégica en el diseño de la ciudad”, acogidas al procedimiento

**Figura II.13.** Nueve Parques para Milán. Plano general.



gran medida con áreas ya consideradas en propuestas anteriores —como en la de los nueve parques—,<sup>137</sup> y las indicaciones mantenían la línea de la última iniciativa municipal —reservando por ejemplo el 75% del suelo para zonas verdes, a cambio de altos índices de densidad de la edificación— (MORANDI, 2004: 300).<sup>138</sup>

Tras una selección previa, el Ayuntamiento tramitó al año siguiente 18 propuestas, y el Ministerio de Obras Públicas aprobó en 1997 cinco PRU, ratificándose a continuación los acuerdos de programa correspondientes entre ambas instituciones, y con la región.<sup>139</sup>

---

establecido en una ley regional que —en desarrollo de algunos contenidos de la Ley n°47, de 28 de febrero de 1985— permitía aprobar planes ejecutivos en zonas homogéneas A y B que —bajo ciertos criterios— modificaban automáticamente el PRG y sus normas de ejecución.

<sup>137</sup> Este es un hecho reiterado en la ciudad durante los años ochenta y noventa: la constante planificación, replanteamiento y modificación de proyectos que, a la postre, no se ejecutan —o se ejecutan muchos años después—. Una situación a la que contribuyó el parón económico de los años noventa, que afectó a toda Italia y también a Milán —en combinación con la crisis política derivada del escándalo “Tangentopoli”—.

<sup>138</sup> En total se cubrirían 370 ha de áreas industriales y otras 93 ha de áreas ferroviarias, con una superficie edificable cifrada en casi 2,4 millones de m<sup>2</sup>: 48% para residencial, 15% para actividades productivas, 28% para terciario y comercio y 9% para otros usos (OLIVA, 2002a: 314-5).

<sup>139</sup> Se aprobaron los PRU de Lorenteggio en las antiguas instalaciones industriales de Ponteggi Dalmine y SCAC, con 12,5 ha, 68.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad —1.200 residentes— y 92.000 m<sup>2</sup> en dotaciones —incluyendo el parque Gonin Giordani, inaugurado en 2005—; de Pompeo Leoni en las de OM, con 26 ha, 150.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad —2.000 residentes— y 215.000 m<sup>2</sup> en dotaciones —incluyendo tres parques—; de Palizzi en las de FINA, con 45 ha, 134.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad —2.700 residentes— y 343.000 m<sup>2</sup> en dotaciones —incluyendo el parque Franco Verga, realizado entre 2005 y 2013— y de Rubattino en las de Maserati, con 50 ha, 300.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad —4.125 residentes— y 325.000 m<sup>2</sup> en dotaciones —incluyendo el parque del agua, abierto en 2004— (ARMENTANO y LUPATINI, 2007: 76). También se aprobó un PRU de menor dimensión —7 ha— en las antiguas instalaciones de TBB junto a piazzale Lodi. Antonello BOATTI (2007: 92) señala que, aspectos metodológicos al margen —la modificación automática del PRG—, los PRU tuvieron un resultado positivo en cuanto se tradujeron en espacios bien resueltos y dotados, aunque sin vivienda pública —y muy poca vivienda sujeta a convención—. Por su parte, Federico OLIVA (2002a: 322), aun compartiendo

Seguidamente, en 1998 se firmaron los convenios para su ejecución con los promotores privados, al tiempo que el Ministerio lanzaba una segunda convocatoria, reformulada y con pretensión innovadora: los programas de recualificación urbana y de desarrollo sostenible del territorio —*programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibili del territorio*, PRUSST—. <sup>140</sup>

Para entonces —tras las elecciones de 1997—, el gobierno municipal había pasado a estar encabezado por el nuevo alcalde Gabriele Albertini —de Forza Italia, partido de derecha—, cuyo gobierno, en palabras de Antonello BOATTI (2007: 92), “no estaba en absoluto satisfecho del *trend* de desarrollo de la ciudad y la idea de fondo, muy ideológica, era la de dejar libres las fuerzas económicas y diseñar con autonomía los escenarios nuevos de la ciudad”. En este contexto, la región de Lombardía aprobó a su vez la *Ley Regional nº9, de 12 de abril de 1999*, destinada a impulsar el recurso a la figura de los PII mediante una regulación muy flexible —que ratificaba la modificación simplificada del PRG— en la que se creaba la figura del documento de encuadramiento —*documento di inquadramento*— a modo de marco de referencia municipal para dichos programas. <sup>141</sup>

Cabe señalar que, en ese mismo momento, la tendencia dominante en España era precisamente la misma —expresándose en las reformas legales de 1997 y 1998—, aunque hay que subrayar dos importantes diferencias. En Milán, esta voluntad liberalizadora se orientaba a facilitar los procesos de transformación urbana, y se instrumentó al margen de lo que había sido el sistema urbanístico tradicional —representado por el PRG—, mientras que en España orbitó en torno a la expansión urbana y, en este caso, sí encontró acomodo —como ya se dijo— en los mecanismos fundamentales y más asentados del sistema urbanístico español —clasificación del suelo y planeamiento parcial—.

Tras la aprobación de la antedicha ley regional, la junta municipal de Milán hizo lo propio en junio de 2000 con su Documento de Encuadramiento de las políticas urbanísticas municipales —*Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali*—,

---

ese juicio, señala que son intervenciones puntuales, “que se dirigen solo al área afectada y no son parte de un diseño conjunto”, y que detrás de ellas “no existe un proyecto estratégico, una visión de la ciudad y su futuro”.

<sup>140</sup> El programa —alimentado de los fondos destinados a PRU que no se habían utilizado— se reguló mediante *Decreto de 8 de octubre de 1998 del Ministerio de Obras Públicas*. En este caso, el Ayuntamiento de Milán propuso el ámbito de Porta Vittoria —objeto ya de un proyecto de área en 1985—, que fue admitido para su financiación por el Ministerio en 2000 —al tiempo que comenzaban las obras de soterramiento del ferrocarril en la zona—, mientras que al año siguiente se firmaron los acuerdos de programa para su ejecución mediante un PII —delimitado sobre un ámbito más reducido que el previsto inicialmente— y para la construcción de una biblioteca pública —contemplada en esta zona ya desde 1996— (ARMENTANO y LUPATINI, 2007: 71-2).

<sup>141</sup> El objetivo del este documento es “definir los objetivos generales y las directrices de la propia acción administrativa en el ámbito de la programación integrada de intervención en todo el territorio municipal”, si bien carece de valor vinculante para la aprobación de cada PII y, de hecho, puede ser modificado en dicho procedimiento (art. 5).

bajo el lema “Reconstruir la Gran Milán: estrategias, políticas, reglas”.<sup>142</sup> En su presentación, este documento —en el que se venía trabajando desde noviembre de 1998— reivindica un nuevo modelo —“cultural antes que técnico-administrativo”— basado en un “principio de subsidiariedad” entendido como que “la administración pública, consciente de no deber hacer lo que la sociedad civil puede y sabe hacer, construye reglas e instrumentos capaces de agilizar y desarrollar este proceso”. Para ello, las estrategias urbanísticas pasan del planeamiento tradicional a un “documento político programático que define los objetivos generales de la administración; no diseña nuevos planos y no introduce nuevas normas de ejecución, sino que establece los criterios que inspiran la acción administrativa según los que se valorarán y seleccionarán los programas de intervención” (COMUNE DI MILANO, 2000: 5-6).

Sobre estas bases, el documento se articula en dos partes, refiriéndose la primera a su marco procedimental. En ella se afirma que las transformaciones previstas en el PRG —calificadas como “certezas hipotéticas”— constituyen un elemento de rigidez del que se debe prescindir, reduciéndolo a un documento que se limite a recoger los derechos de uso del suelo existente,<sup>143</sup> mientras que el nuevo documento de encuadramiento se encargue de evaluar las transformaciones que se propongan mediante los PII, dando así lugar a un modelo que sea a la vez “cierto y flexible”.<sup>144</sup> Cabe mencionar que este debate también llegó a España: haciéndose eco del caso italiano, Antonio FONT (2003b: 80) abogaba en aquel momento por “un plan ‘rígido’ y ‘cierto’ en las determinaciones que afectan a los derechos consolidados” y por un “plan ‘flexible’ y ‘discrecional’ para la ordenación del futuro desarrollo, y por lo tanto necesariamente abierto a escenarios cambiantes”.<sup>145</sup>

Volviendo al documento, su segunda parte se orienta a establecer los criterios para las citadas evaluaciones. Para ello, se establecen tres grandes objetivos —ampliar el mercado urbano, conseguir un nuevo modelo de organización espacial y mejorar la calidad

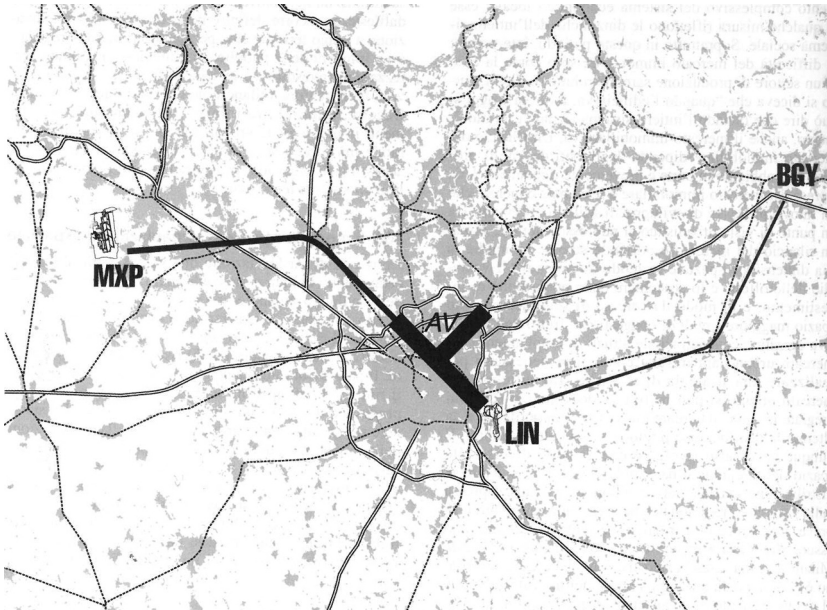
---

<sup>142</sup> Hay que señalar que, en paralelo, la política liberalizadora del gobierno municipal tuvo otras expresiones, como la aprobación en julio de 1999 de un nuevo reglamento edificatorio —que sustituyó al texto previo, de 1983— o el impulso del aprovechamiento del bajocubierta de los edificios para usos residenciales, facilitado por una serie de leyes regionales y que, en Milán, comenzó con 156 intervenciones en 1999 y en 2005 alcanzó nada menos que las 1.200 (BOATTI, 2007: 112).

<sup>143</sup> Se habla de “una suerte de catastro, un archivo de los usos del suelo que se actualiza continuamente con las nuevas normas introducidas por los proyectos de transformación aprobados” (COMUNE DI MILANO, 2000: 49).

<sup>144</sup> Se apunta que “un modelo de este tipo sería rígido y cierto en lo que concierne a los derechos subjetivos de los usos del suelo existente, [y] flexible y discrecional en lo que concierne a las posibles transformaciones de los derechos de uso” (COMUNE DI MILANO, 2000: 47).

<sup>145</sup> Este autor concluye con la defensa de “un planeamiento estratégico, selectivo, centrado en pocas cosas pero en las importantes, quizás espacialmente discontinuo, a través de la jerarquización de las opciones de intervención, en función de su capacidad de incidencia en la transformación urbana o territorial, y en la búsqueda de los espacios de oportunidad y de proyecto”. Un modelo sin duda muy próximo al del documento que se está tratando.



**Figura II.14.** Documento de Encuadramiento de las políticas urbanísticas. Plano del modelo espacial.

ambiental y urbana— que se vinculan a diez criterios para la selección de los PII: favorecer la función residencial en la ciudad, el desarrollo urbano y la localización de actividades de producción de bienes y servicios —vinculados al primer objetivo—; definir y ejecutar el modelo espacial propuesto y la integración con el transporte ferroviario y el metro —vinculados al segundo—; promover intervenciones que incluyan servicios al ciudadano y que incrementen la dotación de espacios verdes, mejorar la calidad de los espacios públicos existentes y de la movilidad urbana, promover y controlar la calidad arquitectónica de los edificios y espacios públicos y atender a zonas de interés histórico o tradicional —vinculados al tercero— (COMUNE DI MILANO, 2000: 142-4).<sup>146</sup>

Más allá de estas ambiciosas pretensiones, es interesante detenerse en ese nuevo modelo espacial que se propuso a gran escala (Figura II.14), consistente en una “T tumbada” —*T rovesciata*— formada por una “dorsal urbana principal” de directriz sureste-noroeste —referenciada a los aeropuertos de Linate y Malpensa y que recoge muchas de las áreas de transformación ya citadas— y por el eje Bicocca-Sesto San Giovanni-Monza —referenciado a su vez, en último término, al aeropuerto de Orio al Serio—: “el nuevo modelo tiene su corazón dentro de Milán, pero se articula sobre un área más amplia para diseñar la estructura portante de la nueva Gran Milán” (COMUNE DI MILANO, 2000: 87).<sup>147</sup> De hecho, el propio documento reconoce su aspiración de representar “un primer paso hacia la formación de un plan estratégico para la región urbana de Milán” que sea resultado “de la asociación de

<sup>146</sup> Estos criterios se combinan con otros —de carácter más técnico— orientados a los procedimientos de elaboración y evaluación de los PII.

<sup>147</sup> A este respecto, se añade que “en la definición del modelo, por lo tanto, convergen el reconocimiento de algunas directrices consolidadas de desarrollo, de las indicaciones que proceden de la planificación urbanística de los últimos dos decenios, de las oportunidades ofrecidas por importantes infraestructuras existentes o en vía de compleción y de los recursos territoriales disponibles, así como —por último, pero no por ello menos importante— de las transformaciones sobrevenidas en el sistema aeroportuario milanés.”

un programa político y de un modelo espacial” (COMUNE DI MILANO, 2000: 157).

Luigi Mazza —miembro del equipo redactor del documento y del grupo encargado de la evaluación de las propuestas— defiende un modelo en el que “cada proyecto parcial se relacione y se confronte con una idea general [...] expresión de un programa político que constituye el cuadro de referencia para proyectar las intervenciones”, mediante nuevos procedimientos que “debilitan el valor prescriptivo de las previsiones para aumentar la flexibilidad, la transparencia del sistema y la libertad de propuesta” (MAZZA, 2001: 56-7). Compartiendo el mismo diagnóstico sobre la inadecuación del PRG para hacer frente a la transformación urbana, Federico OLIVA (2002b: 25) afirma, sin embargo, que “la práctica de las modificaciones *ad hoc*” —“vía principal de la desregulación italiana”— es errada —defendiendo la necesidad del plan como garantía de la dimensión estratégica de las transformaciones— e inútil —aludiendo al respecto a la propia experiencia milanesa en las dos décadas anteriores—. Ante la diversidad en dimensión e importancia de los PII evaluados,<sup>148</sup> Antonello BOATTI (2007: 96) subraya “la dificultad de organizar, planificar, controlar y sistematizar intervenciones tan diferentes unas de otras”, mientras que Bertrando BONFANTINI (2007: 180) concluye que se ha primado la “eficiencia” del proceso urbanístico —la efectividad del mecanismo— frente a su “eficacia” —medida en términos de calidad urbana—.<sup>149</sup>

En efecto, el Documento de Encuadramiento incidió esencialmente en el aspecto procedimental, en el que a la ya mencionada voluntad “facilitadora” del gobierno municipal respecto a las operaciones de transformación urbana se añadió la defensa de la transparencia y el rigor técnico —efecto sin duda, al menos en parte, del recuerdo

<sup>148</sup> Tras la aprobación del documento, y hasta la revisión de sus criterios en diciembre de 2008, se evaluaron alrededor de 150 propuestas de PII —que implicaban la transformación de más de 400 ha de suelo—. Entre ellos, cabe mencionar algunos proyectos de larga trayectoria: Garibaldi-República —23 ha y 230.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad, la mitad destinada a la nueva sede del gobierno regional—, Portello-Nord —27 ha y 150.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad, la mitad residencial y la otra mitad terciaria-comercial— o CityLife —37 ha y casi 300.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad, también repartidos a partes iguales entre residencial y terciario-comercial— (ARMENTANO y LUPATINI, 2007: 66-70).

<sup>149</sup> A este respecto, afirma que “los objetivos generales de admisibilidad, los criterios de evaluación y las reglas expresadas en el Documento de Encuadramiento resultan demasiado genéricas e ineficaces para satisfacer estos aspectos”, y subraya que “el propio Núcleo de evaluación se lamenta a menudo del modesto nivel proyectual de las propuestas de PII presentadas”. Recurriendo al mismo adjetivo, Corinna MORANDI (2004: 319) afirma que, respecto al PRG, este documento “no representa todavía una alternativa eficaz para gobernar y no solo para promover la recualificación urbana”. Asimismo, haciendo balance de los PII, Antonello BOATTI (2007: 102) afirma que “la ciudad ha crecido y se ha transformado sin plan, sin control sobre el paisaje urbano en su conjunto, sin un balance preciso de los usos permitidos, sin estrategia de localización de las grandes funciones, sin la verificación conjunta del sistema viario y de los transportes y con arquitecturas resueltas de vez en cuando”. Para una perspectiva muy completa de las numerosas iniciativas y proyectos que ocuparon al urbanismo milanesés desde finales de los ochenta y hasta principios del nuevo siglo, conviene recurrir al monográfico publicado en el n°119 de la revista *Urbanistica* (BONFANTINI, 2002)

entonces aún fresco de “*tangentopoli*”—.<sup>150</sup> Por el contrario, el propio documento evidenciaba sus limitaciones en cuanto a los aspectos de índole estratégica y espacial, al plantear, por ejemplo, unos criterios con una definición muy abierta —confrontados además con propuestas de condición y dimensión muy variables— o un modelo espacial —la “T tumbada”— que excedía con creces los límites del municipio y planteaba una reorganización de escala metropolitana —o incluso regional—.

Como antes se adelantó, al mismo tiempo que Milán desplegaba este modelo urbanístico basado en los PII y el Documento de Encuadramiento, la ciudad de Bolonia también llevó a cabo una importante renovación de su planeamiento municipal, aunque guiada en este caso por un planteamiento muy diferente. En concreto, llevó a la práctica la nueva legislación urbanística de Emilia-Romaña aprobada en 2000, que —tal y como ya se comentó— asumió la reforma impulsada por el INU y descompuso el PRG en tres nuevos instrumentos —PSC, RUE y POC—. Tras un comienzo de siglo marcado por un giro político inédito en la ciudad —entre 1999 y 2004 gobernó una coalición de centroderecha que esbozó una ruptura con el modelo urbano anterior—,<sup>151</sup> a la vuelta de la izquierda al poder siguió, en febrero de 2005, el inicio del proceso de elaboración de un nuevo marco urbanístico municipal adaptado a la ley regional, bajo el lema “Bolonia, ciudad que cambia”.<sup>152</sup> De esta forma, el PSC se aprobó en julio de 2008 —fue adoptado un año antes—, el RUE en abril de 2009 —tras su adopción en enero— y el POC en mayo de 2009 —habiéndose sido adoptado en febrero—.

Comenzando por el PSC, su elaboración se apoyó en un diagnóstico que resalta la “naturaleza múltiple” de la ciudad y su territorio, expresándola en una visión de Bolonia como ciudad metropolitana y “ciudad de ciudades”. La aproximación de estas imágenes a partes concretas del territorio “donde se concentran proyectos, políticas y acciones” y a cuya transformación se confía “la reestructuración de la capital y del área metropolitana” condujo a la propuesta de las “Siete Ciudades” —*Sette Città*— como “figuras de la reestructuración”: *Ferrovia*, *Tangenziale*, *Collina*, *Reno*, *Savena*, *via Emilia Ponente* y *via Emilia Levante* (Figura II.15).

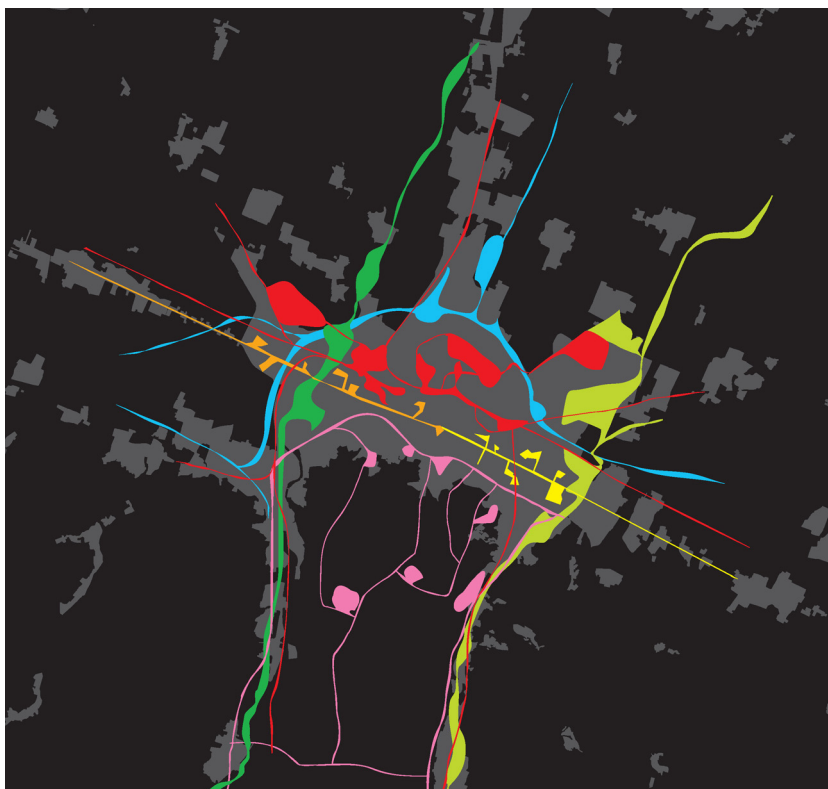
<sup>150</sup> Luigi MAZZA (2002: 150-2) destaca precisamente que se requería un mercado “más eficiente y menos corrupto”, y que a través del Núcleo de evaluación de las propuestas “la estructura pública se ha enriquecido con nuevas contribuciones y, lo que es más importante, con una nueva forma de trabajar”. A este respecto, afirma también que “los procedimientos administrativos públicos han sido una contribución decisiva para devaluar las competencias técnicas frente a las capacidades de contacto y maniobra en los intercambios políticos y clientelares”.

<sup>151</sup> El primer —y único— gobierno de centroderecha de la ciudad desde 1945 presentó en 2001 una propuesta de *masterplan* que “en vez de una ciudad que se abre al norte y crece hacia la llanura conservando el paisaje de la colina, [...] propone una nueva tangencial a realizar al sur, a los pies de la colina, mediante un túnel” (GABELLINI, PROLI y TONDELLI, 2017: 189).

<sup>152</sup> Este proceso fue coordinado por Giacomo Capuzzimati en calidad de director del área municipal de territorio y urbanismo, mientras que Patrizia Gabellini ejerció de consultora científica general —con la colaboración de Giovanni Ginocchini y Bertrando Bonfantini—.



**Figura II.15.** PSC de Bolonia. Esquema de las “Siete Ciudades”.



Por un lado, la distinción de estas siete “cadenas de espacios, construidos y abiertos”, se vincula a distintos “modos de habitar” expresivos de la “riqueza de la ciudad contemporánea” y a un plan que no se plantea el territorio de un modo uniforme. Por otro lado, su agrupación en “familias” incide en el rango de las funciones y los actores implicados en la transformación —*Ferrovia* como ciudad internacional; *Tangenziale*, *Collina*, *Reno* y *Savena* como ciudades metropolitanas; *via Emilia Ponente* y *via Emilia Levante* como ciudades-ciudad— o en el carácter del tejido y los problemas que afrontar —la unicidad de *Ferrovia*, *Tangenziale* y *Collina* frente a las ciudades “especulares” de los ríos *Reno* y *Savena* y de la *via Emilia Ponente-Levante*— (COMUNE DI BOLOGNA, 2008: 25).<sup>153</sup>

Patrizia GABELLINI (2008: 52) señala que la propuesta de las Siete Ciudades “interpreta procesos de urbanización mostrando su extensión territorial, delinea una estrategia abierta a la implementación por los otros municipios metropolitanos, [y] propone formas perceptibles refiriendo la estrategia al espacio físico”.<sup>154</sup> Aludiendo a este último aspecto, Bertrando BONFANTINI (2017: 130) subraya los límites de toda “imagen sintética” —como

<sup>153</sup> La concreción proyectual de cada una de estas “ciudades” se realiza a través de los conceptos de conexiones —uniones físicas—, nodos —de intercambio—, lugares —donde se prevén transformaciones— y contextos —beneficiados por estas debido a su proximidad o intensidad de relaciones—, planteando acciones sobre los tres primeros y valorando los efectos en los últimos, acompañadas de “exploraciones proyectuales” que pretenden hacer visibles las transformaciones previstas. En la escala opuesta, estas figuras se insertan a su vez en el marco ambiental y urbano metropolitano, desarrollando los criterios del planeamiento territorial vigente (COMUNE DI BOLOGNA, 2008: 26).

<sup>154</sup> Se aprecia también aquí, al igual que en Milán, la imposibilidad de plantear modelos ceñidos a los límites administrativos del municipio.

la “T tumbada” de Milán, con carácter estratégico-proyectual—, y señala que “necesita radicarse y explicarse en figuras territoriales más articuladas y detalladas, alimentadas por una mirada transescalar” —como las Siete Ciudades de Bolonia—. <sup>155</sup>

Mientras que las Siete Ciudades se corresponden con las partes “estratégicas” del territorio, la orientación de las intervenciones para todo el conjunto —con un objetivo de difusión de la calidad— se realiza mediante tres mecanismos: sistemas, situaciones y ámbitos. La proyectación de los sistemas —movilidad, ciudad pública, ambiente— se orienta a “garantizar dotaciones y prestaciones consideradas irrenunciables para la habitabilidad”; <sup>156</sup> la identificación de situaciones —lugares del territorio— pretende “construir una agenda apropiada de acciones, en parte confiada a la iniciativa de los barrios”; <sup>157</sup> la división en ámbitos (Figura II.16) —exigencia legal vinculada a la asignación de reglas— se corresponde con “porciones de territorio reconocibles por características del tejido, estado de conservación, nivel de dotaciones, mix funcional” (COMUNE DI BOLOGNA, 2008: 117). <sup>158</sup> Patrizia GABELLINI (2008: 54) apunta el papel de las situaciones como “interfaz para los planes operativos, los planes ejecutivos y el reglamento urbanístico edificatorio”, que se aprobaron pocos meses después. <sup>159</sup>

En lo que respecta al RUE (COMUNE DI BOLOGNA, 2009a), Bertrando BONFANTINI (2017: 27) subraya que “no es el lugar de la regla banal,

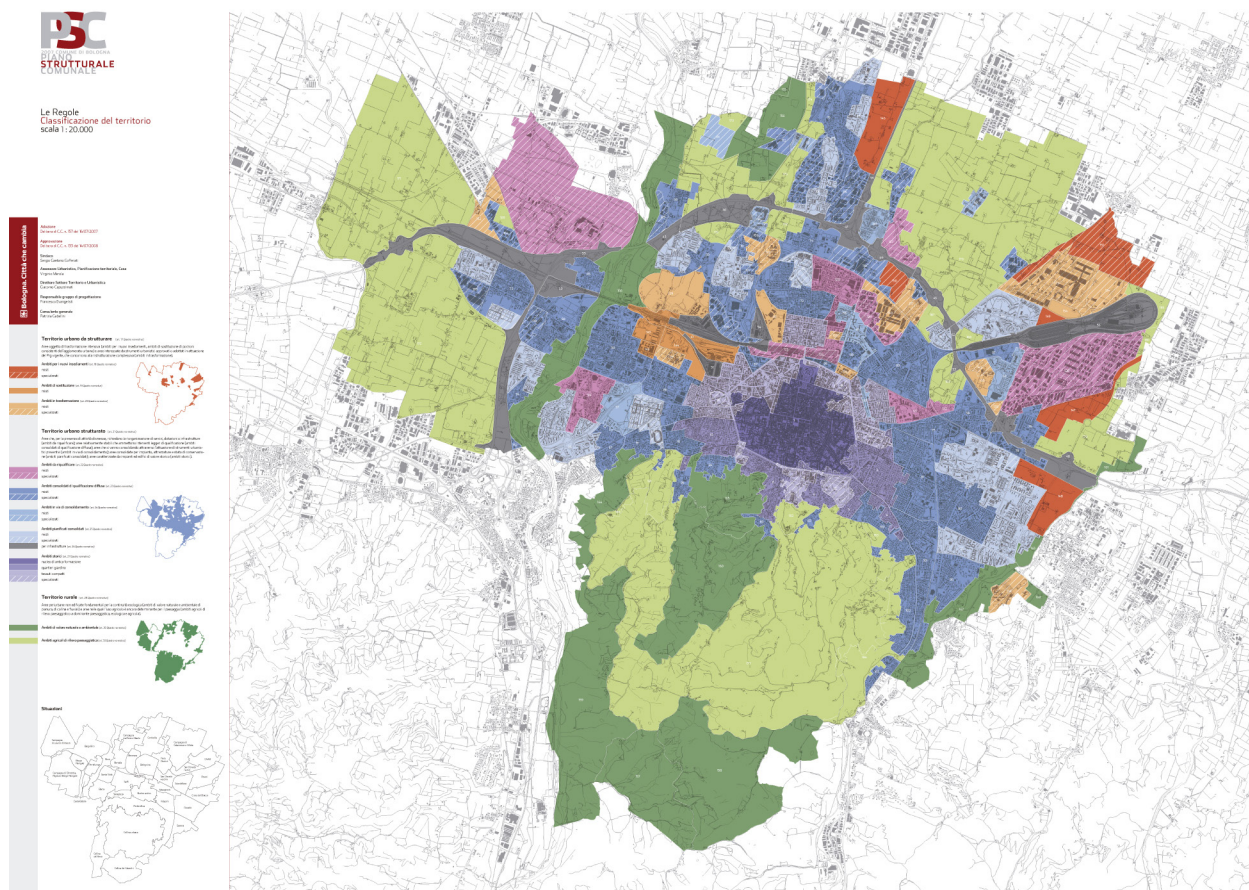
<sup>155</sup> A este respecto, Pier Carlo PALERMO (2008: 83) afirma que el nuevo planeamiento boloñés innova en un doble sentido: “argumentar mejor las decisiones relativas a los sistemas territoriales y el uso del suelo” y “mostrar la fertilidad de una concepción diferente del ‘cuadro de referencia estructural’, más rica en contribuciones interpretativas, visionarias y —también— en anticipaciones proyectuales”.

<sup>156</sup> Se plantea un sistema de movilidad que modifique las calles para acoger nuevas formas de transporte público y recorridos ciclistas y peatonales y aumentar su seguridad y vitalidad; un sistema de ciudad pública que articule los equipamientos de escala urbana; y un sistema ambiental que reconstruya la continuidad ecológica entre la ciudad y el territorio (COMUNE DI BOLOGNA, 2008: 118).

<sup>157</sup> El PSC identifica 34 situaciones —como agregación de ámbitos— en función de criterios de relaciones espaciales, funcionales, ambientales o paisajísticas que exigen un “tratamiento unitario”. De ellas, 21 corresponden a la ciudad más densa, ocho al territorio rural de la llanura y la colina y cinco a zonas de funciones especializadas, y se proponen a su vez como una oportunidad para repensar los límites administrativos de los barrios —ajenos a criterios morfológicos—. En cada situación se plantean indicaciones de tipo proyectual —coherentes con los sistemas y con las decisiones estratégicas representadas por las Siete Ciudades— para que las intervenciones contribuyan a tres objetivos principales: accesibilidad integrada y sostenible, calidad ecológica y ambiental y calidad social (COMUNE DI BOLOGNA, 2008: 129-30).

<sup>158</sup> Los ámbitos se agrupan en “territorio urbano a reestructurar” —ámbitos para nuevos asentamientos, de sustitución, en transformación—, “territorio urbano estructurado” —ámbitos a recualificar, urbanos consolidados, consolidados de cualificación difusa, en vía de consolidación, consolidados planificados, históricos— y “territorio rural” —ámbitos de valor natural y ambiental y agrícolas de relevancia paisajística—, y se distinguen en cada caso como mixtos o especializados según su dominante funcional (COMUNE DI BOLOGNA, 2008: 180-3).

<sup>159</sup> El PSC también establece una “continuidad y coherencia” con el POC y el RUE a través de cuatro mecanismos que pretenden orientar la ejecución del plan: equidistribución —*perequazione*—, participación, comunicación y monitoreo (COMUNE DI BOLOGNA, 2008: 187).



**Figura II.16.** PSC de Bologna. Plano de clasificación del territorio en ámbitos.

sino que concurre en la construcción del proyecto estratégico para la ciudad”, y destaca que “su naturaleza ‘estatutaria’ lo hace particularmente sensible a la costumbre localmente enraizada”, generando “una tensión entre inercia e innovación”. En este sentido, las cuatro partes que lo articulan —disposiciones generales, disciplina de los materiales urbanos, disciplina de los ámbitos y ejecución y procedimientos— adquieren condición de “palimpsesto” (BONFANTINI, 2017: 31), combinando la actualización y reorganización de contenidos derivados del reglamento previo y las normas de ejecución del PRG con cambios profundos.

Entre estos últimos, cabe destacar el paso de la tradicional disciplina por zonas —de connotación esencialmente funcional— a una nueva disciplina por ámbitos —definidos en el PSC—, que se afronta a su vez con una nueva lógica de carácter prestacional, en la que se identifican los objetivos, pero sin preestablecer o prefigurar las soluciones: a los promotores les corresponde interpretar y traducir, y a la administración evaluar y juzgar, lo que introduce una exigencia de responsabilidad (GABELLINI, 2008: 90). Bertrando BONFANTINI (2017: 34) considera esos cambios respecto a las “formas técnicas inerciales” como “la principal contribución ‘de investigación’” en la redacción de un RUE, por lo tanto, “más eficaz, pero *pro tempore* menos eficiente” —estableciendo un contraste con su juicio del caso de Milán, antes citado—.<sup>160</sup>

<sup>160</sup> A este respecto, comenta que “el RUE, se podría decir, ha abandonado formas técnicas tal vez eficientes —es decir, que ‘funcionan’ o, mejor, que se sabe cómo hacer funcionar sin sorpresas, familiares y comprobadas en el tiempo— pero

Finalmente, el nuevo marco urbanístico de Bolonia se completó con el POC (COMUNE DI BOLOGNA, 2009b), un programa en el que se recogieron intervenciones edificatorias y urbanísticas —46 asumidas del PRG y 4 nuevos proyectos—<sup>161</sup> y dotacionales —un total de 240, previéndose la expropiación solamente en 17—, y se delimitaron dos áreas de valorización comercial.

A modo de conclusión, y de balance de este capítulo, cabe sin duda ubicar este nuevo planeamiento municipal de Bolonia en lo que Valeria ERBA (2007: 78) define como una “cuarta generación” de planes,<sup>162</sup> marcada por unas legislaciones regionales todavía en consolidación —en un proceso no exento de contradicciones— y en la que su propia expresión material transmite una capacidad permanente de innovación disciplinar, en forma de “documentos complejos y articulados, con partes literarias muy desarrolladas y nuevas modalidades gráficas expresión de interpretaciones analíticas, de evaluación estratégica, de objetivos definidos en términos estructurales”.

Este juicio resume muy bien lo que se ha ido comentando anteriormente y marca a su vez las principales diferencias respecto a España —que se han ido también desglosando—: progresiva burocratización del planeamiento frente a constante innovación en su técnica —oponiéndose a las inercias—, y primacía de las lógicas inmobiliarias —clasificación/mercado de suelo— en un contexto de crecimiento expansivo —desestructurado— frente a la insoslayable necesidad de estructuración y gobierno de los procesos de transformación urbana —muy diversos en naturaleza y dimensiones—. No obstante, pese a estas diferencias, y aunque sea por motivos distintos, se ha evidenciado en ambos casos el mismo problema: la insuficiencia del planeamiento municipal en su concepción tradicional y su necesaria reinención. Un debate en el que el urbanismo italiano lleva inmerso más de tres décadas, y que en España se ha vuelto perentorio tras el estallido de la crisis y el final del ciclo expansivo.

---

de las que se había perdido la eficacia —es decir, la conformidad efectiva a los problemas— para experimentar formas nuevas tal vez eficaces, más adecuadas a las exigencias contemporáneas, más pertinentes a las cuestiones que hoy si presentan, pero todavía inmaduras, todavía no eficientes—.

<sup>161</sup> Los proyectos se acompañan de unos esquemas de ordenación —*schema d’assetto*— con indicaciones para los sistemas de viario, espacios libres y dotaciones y para la recualificación de conexiones.

<sup>162</sup> Parece claro que la “tercera generación” descrita por Campos Venuti ya no encaja con los nuevos planes surgidos desde el comienzo de siglo, que exigen una nueva caracterización.

# CAPÍTULO III

## EL INTERIOR PENINSULAR EN EL CONTEXTO URBANO Y URBANÍSTICO ESPAÑOL: POLARIZACIÓN DEL TERRITORIO Y CIUDADES INTERMEDIAS

La lectura sintética y comparada de la evolución reciente de la planificación urbanística en España —objeto de los capítulos I y II— facilita que este tercer y último capítulo de la primera parte de la investigación pueda afrontar un marco específico de estudio, dentro de ese contexto más amplio, en el que el caso de Valladolid encaja y tiene un gran potencial explicativo —que se desarrollará en detalle en la segunda parte del documento—. Dicho marco específico se corresponde con el interior peninsular, un ámbito amplio y complejo del que se definirán sus diferentes componentes para, seguidamente, profundizar en uno de ellos: Castilla y León.

En el análisis de la evolución reciente del sistema urbano español —y del periodo inmediatamente precedente— que se realizó en el capítulo I se fueron señalando diversos aspectos que distinguen a los territorios y áreas urbanas del interior peninsular frente a los demás. En general, esas características distintivas tienen su origen en un desequilibrio territorial que se consolidó a lo largo de ambos periodos —fundamentalmente en el primero—, consistente en una clara concentración de la población y la actividad económica en las provincias costeras e insulares —con un protagonismo cada vez mayor de las costas mediterráneas— y en la gran área metropolitana de Madrid. Entre este centro y aquella corona se dispone un gran espacio intermedio de territorios que han venido padeciendo —y siguen sufriendo en muchos casos— notables pérdidas de población, y a los que aqueja un fenómeno extendido de envejecimiento.

Las grandes áreas urbanas aquí ubicadas —frente a las restantes—, sobresalen, por un lado, por su escaso peso relativo dentro del conjunto, con un claro predominio de las de tamaño mediano —menos de 250.000 habitantes— y sobre todo pequeño —menos de 100.000 habitantes—, así como por la escasa presencia de áreas urbanas de condición intermunicipal —formadas por más de un municipio—. Por otro lado, pese a que en muchos casos solo han experimentado crecimientos moderados de población en el último periodo, ello no ha impedido una actividad constructiva y una extensión de su superficie bastante notables.

A modo de resumen gráfico de algunos de estos aspectos, y como base desde la que profundizar en las características del interior

peninsular, resulta muy interesante observar la distribución de la población en España en 2011 sobre una cuadrícula de 1 km —representada por lo tanto como densidad en habitantes/km<sup>2</sup>—,<sup>1</sup> a la que se ha superpuesto la localización de las 86 grandes áreas urbanas y de los municipios con más de 20.000 habitantes que no forman parte de alguna de estas (Figura III.1).

En línea con lo ya comentado, esta imagen expresa muy elocuentemente la gran densidad urbana alcanzada por el litoral mediterráneo, particularmente notable en algunas provincias.<sup>2</sup> En el caso de las regiones cantábricas, se aprecia la concentración de la población en las grandes áreas urbanas costeras,<sup>3</sup> mientras que en Galicia destaca la presencia del poblamiento rural, con una gran dispersión de la población en el territorio que sólo se matiza en la costa atlántica —donde se sitúan las principales áreas urbanas—.<sup>4</sup> En lo que se refiere al interior peninsular, y más allá de la ya comentada menor presencia de grandes áreas urbanas en comparación con las zonas costeras —excepción hecha de la gran aglomeración urbana madrileña—,<sup>5</sup> la observación de los patrones de distribución de la población permite delimitar grandes ámbitos territoriales en función de sus características distintivas.

### Los subsistemas urbanos del interior peninsular en un contexto de polarización del territorio

Dichos patrones ponen claramente de manifiesto la diferencia entre las regiones ubicadas al norte —Castilla y León, Aragón,

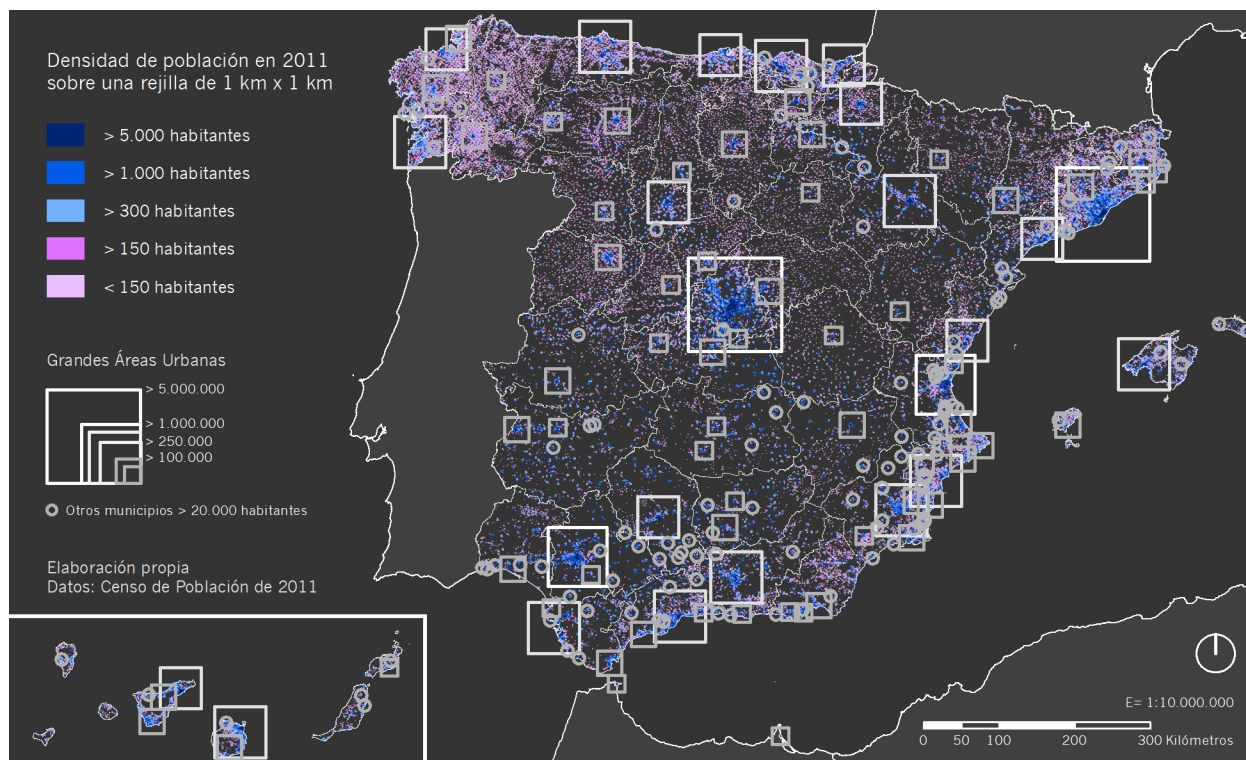
<sup>1</sup> La eliminación del efecto que produce la muy variable extensión de los términos municipales ofrece una fotografía muy precisa de la densidad real de población en cada parte del territorio. La rejilla y los datos de población proceden del Censo de Población de 2011, mientras que para la definición del umbral que separa las densidades consideradas rurales de las consideradas urbanas se ha tomado como referencia un estudio de GOERLICH GISBERT y CANTARINO MARTÍ (2015), por lo que se ha fijado dicho umbral en 300 habitantes/km<sup>2</sup>, con un umbral intermedio de 150 habitantes/km<sup>2</sup> que recoge el criterio que, a este respecto —aunque referido a municipios— definió la OECD en 1994 (GOERLICH GISBERT y CANTARINO MARTÍ, 2015: 8). Asimismo, en las densidades consideradas urbanas se han establecido otros dos umbrales intermedios con el fin de distinguir los núcleos principales insertos en el medio rural de las ciudades y grandes áreas urbanas.

<sup>2</sup> En las provincias de Barcelona, Valencia, Alicante, Murcia, Málaga y Cádiz más del 80% de la población vive en zonas urbanas —grandes áreas urbanas o municipios con más de 20.000 habitantes—, porcentaje que en las restantes provincias de esta costa supera en todos los casos el 50%.

<sup>3</sup> Entre un 60% —caso de Cantabria— y un 80% —caso de Vizcaya— de la población de estas provincias habita en zonas urbanas.

<sup>4</sup> El 60% de la población gallega sigue habitando en zonas rurales, que son claramente predominantes en el interior: la población urbana en Lugo y Orense no llega al 30 y al 40% del total, respectivamente.

<sup>5</sup> A modo de resumen, cabe señalar que dos tercios de las grandes áreas urbanas y restantes municipios con más de 20.000 habitantes se sitúan en provincias costeras o insulares. Asimismo, dos tercios de las grandes áreas urbanas de mayor tamaño —con más de 250.000 habitantes— se sitúan en dichas provincias: en el interior solo aparecen —además de Madrid— Sevilla, Zaragoza, Valladolid, Pamplona y Córdoba. En línea con lo anterior, cabe resaltar que el porcentaje de población urbana sobre el total de las provincias interiores —excluyendo Madrid— no llega al 60%, mientras que este se eleva a un 80% de la población total de las costeras e insulares.



**Figura III.1.** Densidad de población en España en 2011.

Navarra, La Rioja, interior del País Vasco y Cataluña, provincia de Guadalajara y norte de la de Cuenca— y las ubicadas al sur — Extremadura, la mayor parte de Castilla-La Mancha e interior de Andalucía—: mientras que en las primeras se aprecia una mayor dispersión de la población en el territorio, en las segundas se evidencia una tendencia a la concentración en puntos distribuidos más o menos homogéneamente en el territorio —que dejan a su alrededor amplios espacios no habitados—.<sup>6</sup>

Ello responde en buena medida a una razón: la diferente estructura espacial de los municipios, que en el primer caso tienden a ser muchos y de pequeño tamaño —y en general con poca población por municipio—, y en el segundo caso, por el contrario, tienden a ser menores en número, pero mayores en tamaño —y también en población por municipio—.<sup>7</sup> Estos dos patrones generales de

<sup>6</sup> Cuando se habla de “La España vacía” (MOLINO, 2016), o cuando se emplean como referencia las densidades de población en los territorios de la mitad norte de España y se subrayan las bajas cifras que estos presentan, en ocasiones se corre el riesgo de confundir o mezclar bajo número de habitantes o baja densidad de población con baja ocupación del territorio —siendo realidades diferentes—. Es cierto que estos territorios tienen poca población, pero dicha población está más dispersa —ocupa más el territorio—, mientras que la superficie de territorio habitado en la mitad sur de España es mucho menor en proporción, dada esa concentración de la población en un menor número de asentamientos —aunque más grandes—. Por ejemplo, la provincia de Soria presentaba en 2011 una densidad de población de poco más de 9 habitantes/km<sup>2</sup>, registrados sobre 578 km<sup>2</sup> del territorio de la provincia. Por su parte, en ese mismo año, la provincia de Ciudad Real presentaba casi el triple de densidad —más de 26 habitantes/km<sup>2</sup>—, pero solo se registraba población en 554 km<sup>2</sup> —menos que en Soria—, aun cuando su territorio provincial casi dobla en extensión al del anterior. Los datos corresponden al Censo de Población de 2011.

<sup>7</sup> En las provincias de Ciudad Real, Córdoba, Albacete, Jaén, Sevilla y Badajoz la división de sus respectivas superficies entre el número de municipios arroja una ratio que oscila entre los casi 200 km<sup>2</sup>/municipio de la primera y los algo

poblamiento, cuyo origen se remonta fundamentalmente a los procesos de ocupación del territorio en la Edad Media,<sup>8</sup> establecen una primera distinción dentro del interior peninsular, mientras que un análisis ya centrado en sus sistemas urbanos —y su reciente evolución— permite detectar diferencias adicionales que resultan en una subdivisión mayor y más precisa de este marco de estudio.

En concreto, la observación del crecimiento de la población y la actividad constructiva residencial entre 1981 y 2011 y del crecimiento del suelo artificial entre 1987 y 2006 en las grandes áreas urbanas —excluyendo Madrid y Sevilla—<sup>9</sup> y demás municipios mayores de 20.000 habitantes situados en las regiones del interior peninsular arroja determinadas tendencias que convergen en la distinción de cuatro ámbitos territoriales: la submeseta norte y el valle del Ebro —en el norte de España— y la submeseta sur y el valle del Guadalquivir —en el sur— (Figura III.2).<sup>10</sup>

---

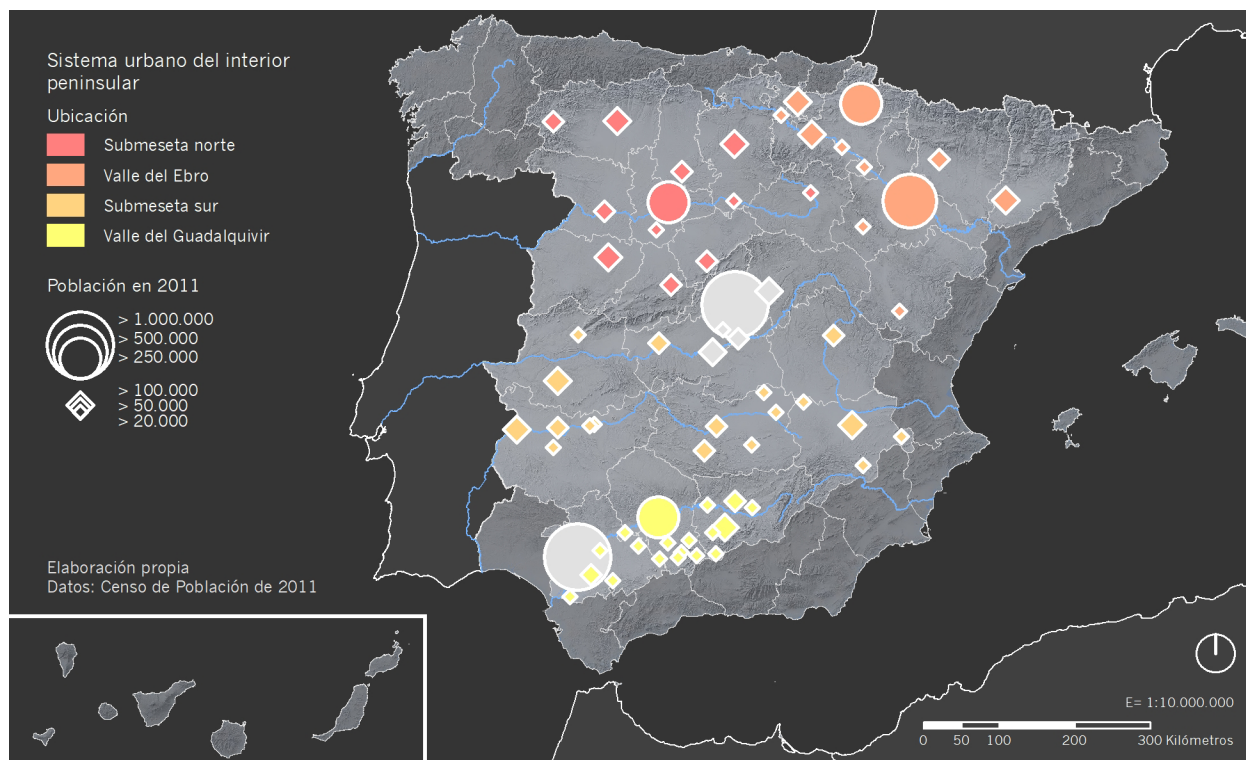
más de 130 km<sup>2</sup>/municipio de las tres últimas. Por el contrario, en casi todas las provincias de Castilla y León, Navarra, La Rioja y Guadalajara dicha ratio se sitúa por debajo de los 50 km<sup>2</sup>/municipio. En términos más generales, basta comparar, por ejemplo, los más de 2.200 municipios de Castilla y León con los menos de 800 de Andalucía, aun cuando la superficie de ambas regiones es muy similar —algo superior y algo inferior a 90.000 km<sup>2</sup>, respectivamente—.

<sup>8</sup> Ramón TAMAMES (1978: 470) señala que “el fraccionamiento municipal corresponde a razones orográficas, ecológicas (disponibilidad de abundantes puntos de toma de agua, etc.), pero sobre todo a razones históricas”, y cita en concreto el “proceso de repoblamiento cristiano de la península a lo largo de la Reconquista. Generalmente en las zonas del norte lo predominante fueron los municipios libres (pequeños) y el derecho de presura (raíz del minifundismo). En la zona sur prevaleció el repartimiento de tierra entre nobleza y clero (raíz del latifundismo) y los grandes municipios”.

<sup>9</sup> A raíz de las conclusiones obtenidas en el capítulo I, y para evitar distorsiones, se han excluido las áreas urbanas de Madrid y Sevilla por su condición claramente prevalente de grandes metrópolis, lo que da lugar a fenómenos propios y exclusivos, y también las áreas urbanas de Guadalajara y Toledo y los municipios de Aranjuez y Illescas por la clara influencia que ejerce sobre ellos el área urbana de Madrid, en cuyo funcionamiento, de hecho, tienden a integrarse: “Se observa la emergencia de una región metropolitana policéntrica madrileña (RMPM) que excede la Comunidad de Madrid y penetra en las provincias limítrofes sobre todo en las de Guadalajara y Toledo” (SOLÍS TRAPERO, UREÑA FRANCÉS y RUIZ-APILÁNEZ CORROCHANO, 2012).

<sup>10</sup> En la submeseta norte se incluyen diez áreas urbanas —Valladolid, León, Salamanca, Burgos, Palencia, Ponferrada, Segovia, Zamora, Ávila y Soria— y dos municipios —Aranda de Duero y Medina del Campo—, mientras que al valle del Ebro corresponden siete áreas urbanas —Zaragoza, Pamplona, Vitoria, Logroño, Lérida, Huesca y Teruel— y cuatro municipios —Miranda de Ebro, Tudela, Calahorra y Calatayud—. Por su parte, dentro de la submeseta sur se han considerado ocho áreas urbanas —Albacete, Badajoz, Cáceres, Talavera de la Reina, Ciudad Real, Mérida, Cuenca y Puertollano— y diez municipios —Plasencia, Tomelloso, Don Benito, Almendralejo, Alcázar de San Juan, Hellín, Valdepeñas, Villarrobledo, Villanueva de la Serena y Almansa—, mientras que dentro del valle del Guadalquivir se incluyen cuatro áreas urbanas —Córdoba, Jaén, Linares y Utrera— y quince municipios —Lucena, Écija, Andújar, Úbeda, Puente Genil, Carmona, Morón de la Frontera, Lebrija, Martos, Montilla, Priego de Córdoba, Alcalá la Real, Palma del Río, Cabra y Baena—. Hay que aclarar que en la definición de estos cuatro ámbitos también se han tenido en cuenta los límites provinciales: la submeseta norte viene a identificarse con las provincias de Castilla y León, al valle del Ebro se asignan las tres provincias de Aragón, Álava, Navarra, La Rioja y Lérida, la submeseta sur la forman las provincias de Extremadura y Castilla-La Mancha y, por último, el valle del Guadalquivir se identifica con las provincias de Sevilla, Córdoba y Jaén. Este criterio provincial da lugar a alguna simplificación respecto al criterio geográfico —como la consideración de Teruel dentro del valle del Ebro—, mientras que en otros





**Figura III.2.** Subsistemas urbanos del interior peninsular.

Las áreas urbanas de la submeseta norte se caracterizan por un crecimiento de la población en general bajo —inferior a la media tanto nacional como de las grandes áreas urbanas— que contrasta con la intensa actividad constructiva residencial —superior a estas medias— y, sobre todo, con la gran extensión en superficie que han experimentado en este periodo, con una media diez puntos superior a la nacional, y quince puntos superior a la de las grandes áreas urbanas (Tabla III.1).<sup>11</sup> En el caso de las áreas urbanas del valle del Ebro, el crecimiento medio de la población se ha alineado con el de las grandes áreas urbanas, al igual que la actividad constructiva residencial —cinco puntos inferior a la media de la submeseta norte—, mientras que el crecimiento en superficie ha sido el más intenso (Tabla III.2).<sup>12</sup>

Por su parte, las áreas urbanas de la submeseta sur —excluyendo Madrid y su zona de influencia más directa— se sitúan a la cabeza tanto del crecimiento en población como de la actividad constructiva residencial —sensiblemente por encima de la media de las grandes áreas urbanas en ambos casos—, mientras que su

casos se ha priorizado este último: por ejemplo, para asignar Miranda de Ebro al valle de este río —aun perteneciendo a la provincia de Burgos—.

<sup>11</sup> El crecimiento de la población ha sido, de media, de un 23,47% —frente a una media nacional del 24,25%—, el porcentaje de viviendas construidas en el periodo sobre el total ascendió a un promedio del 49,36% —siendo la media nacional del 43,19%—, y el crecimiento del suelo artificial se elevó a un 62,34% —que contrasta muy claramente con el 51,85% de la media nacional y con el 47,23% de media de las grandes áreas urbanas—.

<sup>12</sup> La población creció un 31,57% de media —casi idéntica al 31,17% que corresponde a las grandes áreas urbanas—, la actividad constructiva residencial en el periodo se correspondió a un 44,47% del parque total —siendo la media de las grandes áreas urbanas de un 42,09%— y el suelo artificial registro un incremento del 69,02% —veinte puntos por encima de la media de las grandes áreas urbanas—.

Tipo	Cod.	GAU/Municipio	Provincia	Nº de municipios	Población (2011)	Variación Población 1981-2011	Viviendas construidas/Total 1981-2011	Variación Suelo artificial 1987-2006
GAU	19	Valladolid	Valladolid	17	409.010	18,47%	44,75%	112,87%
GAU	30	León	León	8	198.581	27,79%	49,31%	130,11%
GAU	32	Salamanca	Salamanca	6	189.758	19,03%	49,71%	101,25%
GAU	34	Burgos	Burgos	2	180.827	18,18%	39,84%	46,57%
GAU	55	Palencia	Palencia	4	96.686	15,16%	47,30%	24,73%
GAU	61	Ponferrada	León	6	84.890	26,97%	50,01%	46,47%
GAU	68	Segovia	Segovia	5	71.488	26,58%	46,34%	43,73%
GAU	69	Zamora	Zamora	3	70.166	15,28%	56,56%	29,88%
GAU	78	Ávila	Ávila	1	59.483	48,07%	57,26%	58,68%
GAU	82	Soria	Soria	1	40.286	32,84%	55,72%	78,65%
Municipio	221	Aranda de Duero	Burgos	–	33.239	19,35%	44,00%	40,69%
Municipio	367	Medina del Campo	Valladolid	–	21.515	13,92%	51,53%	34,49%
<b>PROMEDIO</b>						<b>23,47%</b>	<b>49,36%</b>	<b>62,34%</b>

Tipo	Cod.	GAU/Municipio	Provincia	Nº de municipios	Población (2011)	Variación Población 1981-2011	Viviendas construidas/Total 1981-2011	Variación Suelo artificial 1987-2006
GAU	8	Zaragoza	Zaragoza	15	750.728	25,27%	40,82%	70,82%
GAU	23	Pamplona	Navarra	18	341.695	43,90%	48,41%	108,87%
GAU	25	Vitoria/Gasteiz	Álava	1	240.754	27,02%	48,28%	51,04%
GAU	36	Logroño	Rioja, La	6	175.755	46,82%	45,38%	46,99%
GAU	39	Lleida	Lérida	8	166.260	39,04%	45,68%	64,01%
GAU	81	Huesca	Huesca	1	52.031	25,51%	50,16%	33,36%
GAU	83	Teruel	Teruel	1	35.660	37,50%	50,21%	57,70%
Municipio	185	Miranda de Ebro	Burgos	–	38.341	3,55%	37,68%	25,92%
Municipio	205	Tudela	Navarra	–	35.026	40,37%	40,46%	92,78%
Municipio	306	Calahorra	Rioja, La	–	24.625	37,90%	33,36%	30,35%
Municipio	376	Calatayud	Zaragoza	–	21.264	20,37%	48,73%	177,34%
<b>PROMEDIO</b>						<b>31,57%</b>	<b>44,47%</b>	<b>69,02%</b>

extensión en superficie ha ido en consonancia —siendo también la media claramente superior tanto a la nacional como a la de las grandes áreas urbanas— (Tabla III.3).<sup>13</sup> En último lugar, en las áreas urbanas del valle del Guadalquivir se detecta una actividad constructiva residencial notablemente superior a la media nacional y de las grandes áreas urbanas, pero destacan por ser las que han experimentado un menor crecimiento de la población —más de diez puntos inferior a la media de las grandes urbanas— y de su superficie —más de veinte puntos inferior a la media nacional, y más de treinta respecto a los otros tres ámbitos— (Tabla III.4).<sup>14</sup>

**Tabla III.1.** Subsistema urbano de la submeseta norte.

**Tabla III.2.** Subsistema urbano del valle del Ebro.

<sup>13</sup> En la submeseta sur se registran un crecimiento de la población y una actividad constructiva residencial muy intensas —una media de un 34,33% y un 50,29%, respectivamente—, mientras que el crecimiento del suelo artificial alcanzó un promedio del 62,97%.

<sup>14</sup> La población en estas áreas urbanas solo creció un 18,52% de media, siendo también muy inferior a las medias globales el crecimiento del suelo artificial —de un 30,19%—. Por el contrario, el porcentaje de viviendas construidas en este periodo respecto al parque total se elevó a un 50,04% —claramente superior a dichas medias—.

Tipo	Cod.	GAU/Municipio	Provincia	Nº de municipios	Población (2011)	Variación Población 1981-2011	Viviendas construidas/Total 1981-2011	Variación Suelo artificial 1987-2006
GAU	37	Albacete	Albacete	1	171.999	54,54%	48,70%	44,69%
GAU	40	Badajoz	Badajoz	3	156.794	39,79%	55,75%	68,68%
GAU	52	Cáceres	Cáceres	4	106.915	43,19%	57,93%	26,28%
GAU	56	Talavera de la Reina	Toledo	4	97.869	37,29%	48,03%	50,46%
GAU	60	Ciudad Real	Ciudad Real	2	89.782	57,39%	62,98%	163,03%
GAU	72	Mérida	Badajoz	6	70.971	35,41%	53,94%	59,16%
GAU	79	Cuenca	Cuenca	1	56.472	41,16%	45,91%	117,49%
GAU	80	Puertollano	Ciudad Real	1	51.925	3,46%	36,95%	53,12%
Municipio	171	Plasencia	Cáceres	-	41.162	31,93%	52,72%	32,63%
Municipio	186	Tomelloso	Ciudad Real	-	38.061	40,27%	62,64%	44,83%
Municipio	195	Don Benito	Badajoz	-	36.977	32,99%	44,93%	90,92%
Municipio	216	Almendralejo	Badajoz	-	34.244	44,37%	59,15%	57,47%
Municipio	232	Alcázar de San Juan	Ciudad Real	-	31.616	23,79%	49,40%	79,03%
Municipio	237	Hellín	Albacete	-	31.202	34,58%	40,81%	88,65%
Municipio	238	Valdepeñas	Ciudad Real	-	30.961	23,55%	50,88%	21,30%
Municipio	286	Villarrobledo	Albacete	-	26.526	31,50%	52,52%	23,48%
Municipio	293	Villanueva de la Serena	Badajoz	-	25.994	18,45%	39,35%	57,59%
Municipio	300	Almansa	Albacete	-	25.315	24,23%	42,57%	54,72%
<b>PROMEDIO</b>						<b>34,33%</b>	<b>50,29%</b>	<b>62,97%</b>

Tipo	Cod.	GAU/Municipio	Provincia	Nº de municipios	Población (2011)	Variación Población 1981-2011	Viviendas construidas/Total 1981-2011	Variación Suelo artificial 1987-2006
GAU	21	Córdoba	Córdoba	1	328.326	17,52%	39,05%	33,36%
GAU	42	Jaén	Jaén	4	141.562	25,99%	44,65%	58,24%
GAU	74	Linares	Jaén	1	60.799	10,30%	46,19%	19,67%
GAU	85	Utrera	Sevilla	1	51.722	35,76%	48,00%	38,33%
Municipio	163	Lucena	Córdoba	-	42.354	40,69%	69,52%	92,25%
Municipio	175	Écija	Sevilla	-	40.631	17,08%	52,28%	63,41%
Municipio	184	Andújar	Jaén	-	38.813	9,41%	39,20%	27,04%
Municipio	202	Úbeda	Jaén	-	35.622	22,67%	47,89%	21,46%
Municipio	245	Puente Genil	Córdoba	-	30.304	15,60%	46,14%	38,23%
Municipio	262	Carmona	Sevilla	-	28.817	25,91%	53,47%	11,99%
Municipio	266	Morón de la Frontera	Sevilla	-	28.389	1,44%	35,26%	2,42%
Municipio	280	Lebrija	Sevilla	-	27.240	37,05%	52,49%	26,63%
Municipio	307	Martos	Jaén	-	24.457	10,96%	49,28%	14,79%
Municipio	319	Montilla	Córdoba	-	23.796	9,26%	44,30%	36,17%
Municipio	323	Priego de Córdoba	Córdoba	-	23.407	16,45%	54,25%	21,83%
Municipio	340	Alcalá la Real	Jaén	-	22.722	9,23%	58,97%	14,99%
Municipio	370	Palma del Río	Córdoba	-	21.455	23,60%	62,76%	23,46%
Municipio	378	Cabra	Córdoba	-	21.086	5,05%	49,88%	0,00%
Municipio	394	Baena	Córdoba	-	20.061	17,94%	57,09%	29,35%
<b>PROMEDIO</b>						<b>18,52%</b>	<b>50,04%</b>	<b>30,19%</b>

**Tabla III.3.** Subsistema urbano de la submeseta sur.

**Tabla III.4.** Subsistema urbano del valle del Guadalquivir.

En resumen, las áreas urbanas de los dos ámbitos del norte del interior peninsular se han caracterizado en este periodo, sobre todo, por su enorme consumo de suelo, es decir, por los intensos procesos de extensión urbana que han experimentado, y que

contrastan con un crecimiento de la población entre moderado y bajo, siendo especialmente evidente este contraste en la submeseta norte —donde menor ha sido el crecimiento de la población, y mayor la actividad constructiva—. <sup>15</sup> Por el contrario, en las áreas urbanas de la submeseta sur se ha registrado un consumo de suelo igualmente elevado, pero ligado a un crecimiento de la población más intenso —al igual que la actividad constructiva residencial—, mientras que las áreas urbanas del valle del Guadalquivir destacan por una expansión urbana mucho más moderada, si bien ello coincide aquí con un crecimiento de la población igualmente bajo —pero que contrasta con una notable construcción de viviendas—.

Para completar este análisis, es necesario volver a relacionar todas estas áreas urbanas con su contexto territorial, añadiendo ahora la variable municipal de la que antes se prescindió. De esta manera, es posible valorar tanto el peso de la población urbana en cada ámbito como la presencia de un factor de gran influencia: la condición intermunicipal —o no— de todas estas áreas urbanas del interior peninsular. En términos cuantitativos, de las sesenta áreas urbanas objeto de análisis —y más concretamente de las 29 grandes áreas urbanas del interior peninsular—, 18 presentan dicha condición, situándose ocho en la submeseta norte, cinco en la submeseta sur, cuatro en el valle del Ebro y una en el valle del Guadalquivir.

De este modo, dos tercios de las áreas urbanas en la submeseta norte —ocho de doce—, o un 80% de las grandes áreas urbanas —ocho de diez—, presentan una condición que, por el contrario, es anecdótica en el valle del Guadalquivir —con el único caso de Jaén—. Entre ambas se sitúan la submeseta sur y el valle del Ebro, donde en torno a un 60% de las grandes áreas urbanas —alrededor de un tercio, considerando el total de áreas urbanas— son intermunicipales. Ello es consecuencia lógica de las diferencias ya señaladas en cuanto al tamaño de los municipios, que tienden a ser más pequeños al norte y más grandes al sur.

Pasando al análisis en detalle de cada ámbito, en el caso del valle del Guadalquivir se puede observar que son claramente predominantes las áreas urbanas con bajo número de habitantes —tres cuartas partes tienen entre 20.000 y 50.000— <sup>16</sup> y una extensión que —como ya se ha dicho— casi nunca rebasa un único término municipal. Presentan en general un crecimiento de población bajo, mientras que en su entorno rural se registran tanto ganancias como pérdidas de población en este periodo, pero leves en ambos casos. Dicho entorno rural sigue manteniendo un peso notable: más de la mitad de la población de la provincia de Jaén y casi un 40% de la de Córdoba habitan en él. <sup>17</sup>

<sup>15</sup> Ya se apuntó a este respecto la inercia que mostraban las capitales de provincia en este ámbito —ver capítulo I, nota 67—.

<sup>16</sup> Solo destaca la ciudad de Córdoba, que supera los 300.000 habitantes.

<sup>17</sup> En el caso de la provincia de Sevilla se registra un porcentaje de población urbana superior al 75%, al que lógicamente contribuye —en buena medida— la capital hispalense, que como ya se dijo no se ha valorado en este estudio por su condición de metrópoli con más de un millón de habitantes.

En la submeseta sur, las condiciones son muy similares, aunque con algún matiz. Siguen siendo predominantes las áreas urbanas de entre 20.000 y 50.000 habitantes —diez de 18—<sup>18</sup> y casi las tres cuartas partes siguen abarcando un solo municipio.<sup>19</sup> Su crecimiento poblacional ha sido sensiblemente mayor que el de las áreas urbanas del valle del Guadalquivir, mientras que el medio rural ha sufrido pérdidas de población ya de cierto calibre —superiores al 25% en algunos municipios—, pero también mantiene su peso: la población rural es predominante —y muy claramente en algunos casos— en cinco de las siete provincias aquí incluidas —y roza el 40% en las dos restantes—. <sup>20</sup>

Por el contrario, en el valle del Ebro y la submeseta norte las condiciones cambian notablemente, aunque con ciertas diferencias entre ambos. En lo que respecta al primero, las grandes áreas urbanas predominan ya sobre las pequeñas —seis de once superan los 50.000 habitantes, y de ellas dos superan los 200.000, y Zaragoza los 750.000—, si bien siguen siendo mayoritarias las áreas urbanas formadas por un solo municipio.<sup>21</sup> En cuanto al medio rural circundante, a lo largo del valle del Ebro se registran básicamente desde leves crecimientos a leves pérdidas de población en el periodo, siendo estas últimas mucho mayores en las zonas más periféricas —provincia de Huesca, sur de la provincia de Zaragoza y, sobre todo, provincia de Teruel—. Por otro lado, el medio urbano pasa aquí a ser predominante sobre el rural: la población urbana supera a la rural —y con claridad— en cuatro de las siete provincias de este ámbito, y en dos de ellas —Zaragoza y Álava— representa más de las tres cuartas partes del total provincial.

Por último, en la submeseta norte predominan con claridad las grandes áreas urbanas —son el 80% del total, y de ellas tres rozan los 200.000 habitantes y Valladolid supera los 400.000—, y también las que abarcan más de un municipio —dos tercios del total—. <sup>22</sup> Aunque el crecimiento de la población en estas áreas urbanas ha sido en general bajo en el periodo analizado,

---

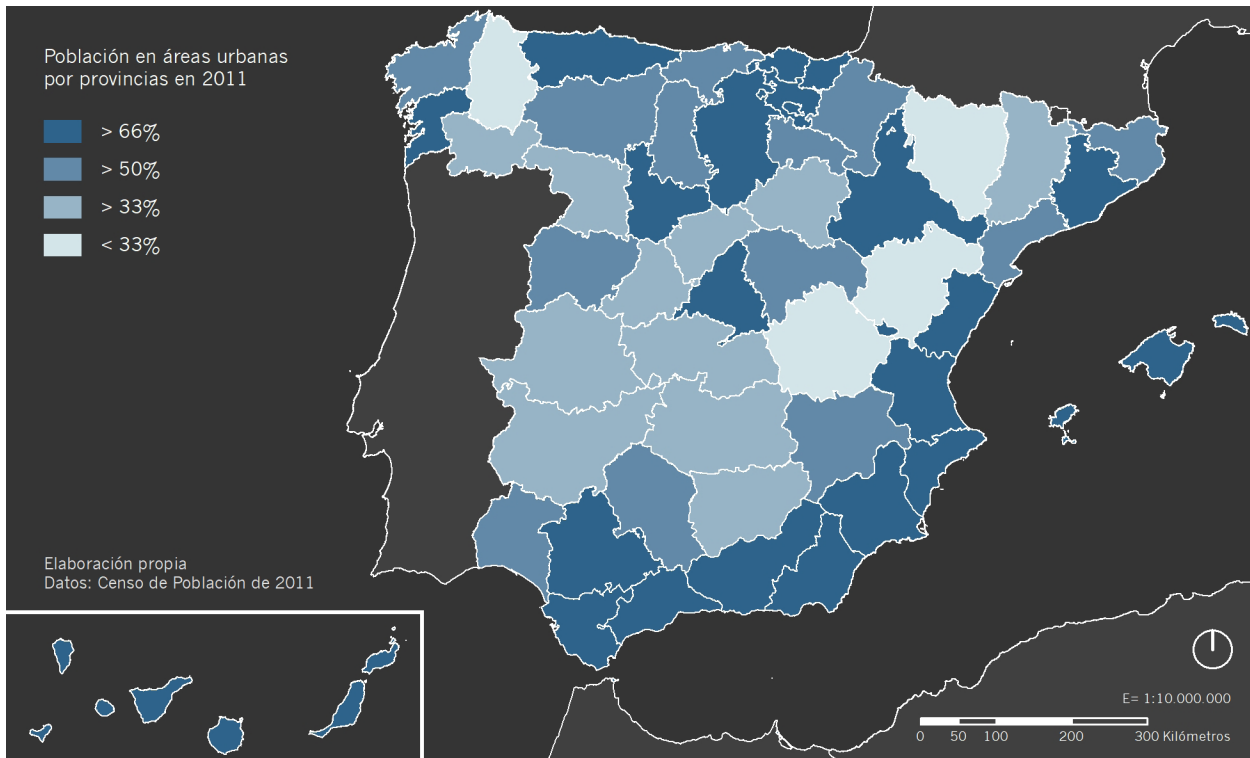
<sup>18</sup> A su vez, de las ocho áreas urbanas restantes, solo tres pasan de los 100.000 habitantes —Albacete, Badajoz y Cáceres—, y ninguna supera los 200.000.

<sup>19</sup> Solamente cinco incluyen más de un municipio, encabezadas por Mérida —con seis— y Cáceres y Talavera de la Reina —con cuatro—. En las dos primeras —Mérida y Cáceres—, la condición intermunicipal viene dada en buena medida por la inclusión de municipios enclavados dentro de los términos municipales de las ciudades cabecera.

<sup>20</sup> Casi las tres cuartas partes de la población de la provincia de Cuenca y casi dos tercios de la población de las provincias de Toledo —pese a la influencia de Madrid— y Cáceres habita en el medio rural, mientras que en las provincias con mayor porcentaje de población urbana —Albacete y Guadalajara—, este se sitúa ligeramente por encima del 60%.

<sup>21</sup> En las cuatro que presentan condición intermunicipal, esta es muy clara: Logroño incluye seis municipios; Lérida, ocho; Zaragoza, quince, y Pamplona, 18.

<sup>22</sup> En la submeseta norte, un tercio de las áreas urbanas incluyen solo un municipio —Ávila, Soria, Miranda de Ebro y Aranda de Duero—, otro tercio incluyen entre tres y cinco municipios —Burgos, Zamora, Palencia y Segovia— y el tercio restante incluyen más de seis —Salamanca, Ponferrada, León y Valladolid, que destaca claramente con 17 municipios en su área urbana—.



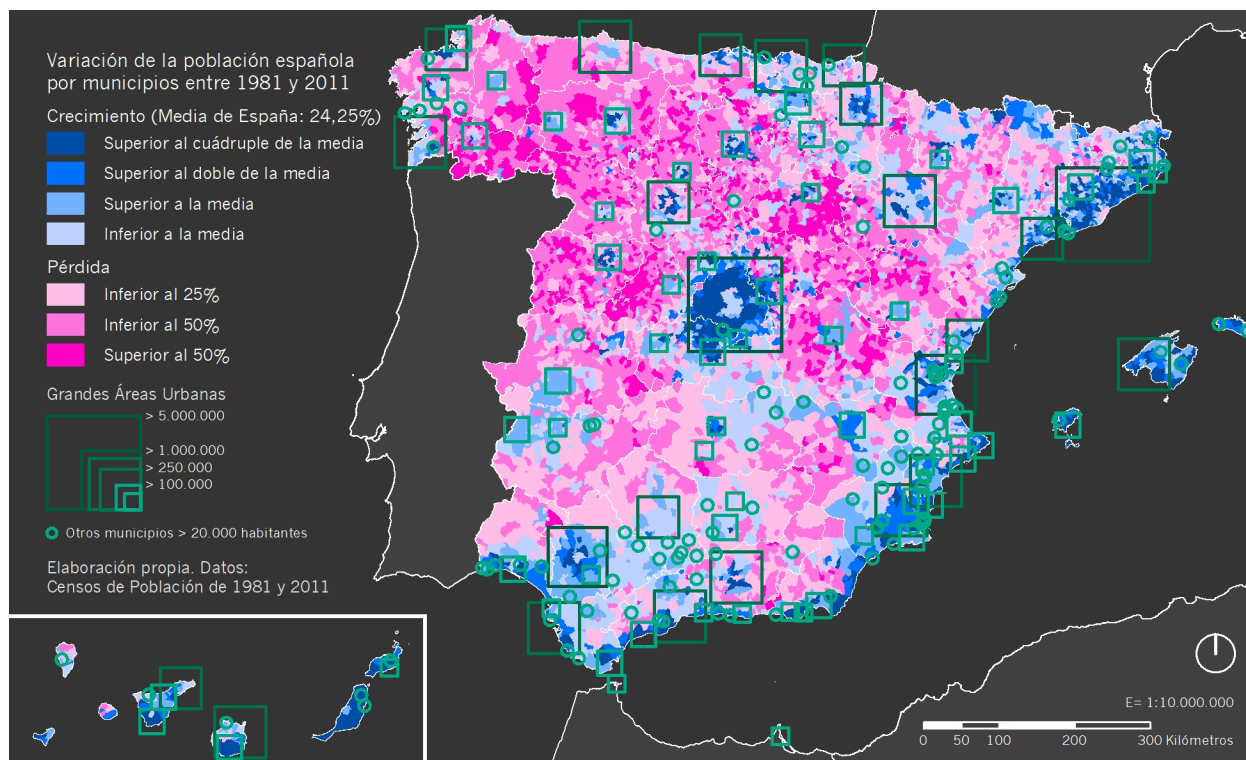
**Figura III.3.** Población en áreas urbanas por provincias en 2011.

ha existido un contraste muy claro con respecto al medio rural, en el que se han registrado pérdidas generalizadas de población, que en la mayoría de los casos han sido además elevadas —superiores a un 25 o incluso a un 50%—. La población urbana es también aquí más numerosa que la rural —que solo es claramente predominante en Zamora y Ávila—, y alcanza cotas máximas en la provincia de Valladolid, donde el 80% de la población de la provincia vive ya en áreas urbanas —porcentaje que, en el interior de la península, solo supera la provincia de Madrid—.<sup>23</sup>

En resumen, la población urbana supera a la rural en doce de las 25 provincias del interior peninsular —además de Madrid y Sevilla, por el peso de las respectivas áreas metropolitanas— (Figura III.3). De estas doce, cinco se sitúan en la submeseta norte y otras cuatro en el valle del Ebro —entre ambas reúnen el 75% del total—.<sup>24</sup> Asimismo, dicha población urbana está muy concentrada, ya que algunas áreas urbanas del interior peninsular reúnen a más de la mitad de la población de sus respectivas provincias. Es el caso de Zaragoza, Valladolid y Vitoria —áreas urbanas que representan nada menos que el 75% de la población

<sup>23</sup> Tras Valladolid —con el citado 80%, que corresponde casi en su totalidad al área urbana de la capital—, destaca Burgos —con dos tercios—, seguidos por León, Palencia y Salamanca —en torno al 55%—. La población rural predomina en Segovia y Soria —con un 42.3% de población urbana—, y aún más claramente en Ávila y Zamora —casi dos tercios de su población habita en el medio rural—.

<sup>24</sup> En cuatro provincias —Valladolid, Zaragoza, Álava y Burgos— la población urbana supera los dos tercios del total provincial, mientras que en las cuatro siguientes —Córdoba, Albacete, La Rioja y Guadalajara— se mueve en porcentajes algo superiores al 60%, situándose por debajo de esta cota en las cuatro provincias restantes —Navarra, León, Palencia y Salamanca—. Fuera de estos dos ámbitos, superan el 60% de población urbana las provincias de Córdoba, Albacete y Guadalajara.



**Figura III.4.** Variación de la población española por municipios entre 1981 y 2011.

de sus provincias—, seguidas por Palencia, Logroño, Salamanca y Pamplona —en el entorno del 55%—.<sup>25</sup>

A la luz de este listado, se puede observar que todas estas áreas urbanas se ubican en los dos ámbitos antes mencionados. En este sentido, tanto en el valle del Ebro como en la submeseta norte —y muy especialmente en la última— se está produciendo un fenómeno de “polarización del territorio”: la población tiende cada vez más a concentrarse en unas pocas grandes áreas urbanas —básicamente, las capitales provinciales— que actúan como verdaderos polos de atracción,<sup>26</sup> mientras que el resto del territorio sufre un proceso generalizado —y habitualmente muy intenso— de pérdida de población.<sup>27</sup> Asimismo, hay que destacar que la práctica totalidad de las áreas urbanas que protagonizan este fenómeno son intermunicipales, una condición que resulta determinante para analizar cómo ha sido la evolución su reciente.

La representación de la variación de la población por municipios entre 1981 y 2011 —a la que de nuevo se ha superpuesto la localización de las 86 grandes áreas urbanas y demás municipios con más de 20.000 habitantes (Figura III.4)— dibuja en todas estas áreas urbanas una clara corona en torno al núcleo principal: mientras que la población de este crece levemente —o incluso

<sup>25</sup> Se excluye aquí el área urbana de Guadalajara —que representa el 60% de la población de su provincia— por la clara influencia que ejerce en ella el área metropolitana de Madrid.

<sup>26</sup> Destaca a este respecto la muy escasa presencia de pequeñas áreas urbanas de entre 20.000 y 50.000 habitantes.

<sup>27</sup> Hay que añadir que este fenómeno de polarización se ha agravado desde 1981: respecto a ese año, todas las áreas urbanas del valle del Ebro y la submeseta norte reunían en 2011 un mayor porcentaje de la población de sus respectivas provincias —de media, un 20% más—.

Municipio	Superficie		Población			Suelo artificial		
	km <sup>2</sup>	% /Total	Habitantes (2011)	% /Total	Variación 1981-2011	ha (2006)	% /Total	Variación 1987-2006
<b>Zaragoza</b>	<b>973,72</b>	<b>44,14%</b>	<b>678.115</b>	<b>90,33%</b>	<b>19,00%</b>	<b>12.129,68</b>	<b>75,08%</b>	<b>68,88%</b>
Utebo	17,72	0,80%	18.179	2,42%	220,45%	309,24	1,91%	29,36%
Cuarte de Huerva	8,95	0,41%	10.210	1,36%	789,37%	397,09	2,46%	146,48%
Zuera	332,26	15,06%	7.683	1,02%	48,66%	563,43	3,49%	83,91%
La Puebla de Alfindén	17,03	0,77%	5.552	0,74%	301,45%	261,97	1,62%	194,40%
María de Huerva	108,08	4,90%	5.208	0,69%	609,54%	227,22	1,41%	53,76%
Villanueva de Gállego	75,99	3,44%	4.604	0,61%	95,08%	508,14	3,15%	181,44%
Fuentes de Ebro	141,76	6,43%	4.598	0,61%	25,29%	626,06	3,87%	45,21%
Cadrete	11,86	0,54%	3.294	0,44%	384,41%	231,67	1,43%	29,51%
San Mateo de Gállego	71,63	3,25%	3.150	0,42%	70,55%	296,29	1,83%	31,67%
Villamayor de Gállego	89,37	4,05%	2.826	0,38%	39,56%	116,75	0,72%	70,57%
El Burgo de Ebro	24,86	1,13%	2.356	0,31%	101,20%	228,98	1,42%	222,87%
Alfajarín	137,59	6,24%	2.257	0,30%	75,92%	163,39	1,01%	34,08%
Pastriz	16,52	0,75%	1.381	0,18%	78,19%	40,77	0,25%	S.D.
Leciñena	178,67	8,10%	1.315	0,18%	-14,72%	55,72	0,34%	0,00%
<b>Resto de municipios</b>	<b>1.232,27</b>	<b>55,86%</b>	<b>72.613</b>	<b>9,67%</b>	<b>146,49%</b>	<b>4.026,73</b>	<b>24,92%</b>	<b>76,93%</b>
<b>TOTAL (GAU)</b>	<b>2.205,98</b>	<b>100%</b>	<b>750.728</b>	<b>100%</b>	<b>25,27%</b>	<b>16.156,41</b>	<b>100%</b>	<b>70,82%</b>

llega a caer—, los municipios de su entorno han experimentado un intenso crecimiento, en el rango más alto del país —por encima del 50 o incluso del 100%—. Asimismo, se puede establecer una relación muy consistente entre este fenómeno y el crecimiento en superficie —consumo de suelo— que estas áreas urbanas han experimentado en este mismo periodo, y que —como antes se comentó en líneas generales— ha sido bastante alto.

**Tabla III.5.** Área urbana de Zaragoza.

### Las principales áreas urbanas del interior: su rol como ciudades intermedias

Para definir con precisión estos fenómenos y detectar algunas diferencias que derivan de condiciones específicas, conviene detenerse en el estudio de algunas de estas áreas urbanas. Comenzando por Zaragoza (Tabla III.5), se trata del área urbana más poblada del interior peninsular —750.000 habitantes en 2011—, de los que el 90% corresponden al municipio central. Desde 1981, la población del conjunto del área urbana —formada por quince municipios— ha crecido un 25% —150.000 habitantes—, si bien más del 70% de este incremento —casi 110.000 habitantes— ha sido absorbido por el municipio de Zaragoza. En términos de superficie, el área urbana ha crecido más de un 70% entre 1987 y 2006, y de nuevo más de un 70% de esta expansión ha correspondido al municipio de Zaragoza, cuyo tamaño es bastante grande —casi 1.000 km<sup>2</sup>: el 45% del área urbana—.

En el caso de Valladolid (Tabla III.6), se trata de un área urbana formada por 17 municipios y con una población de casi 410.000 habitantes en 2011 —fruto de un incremento algo superior al 18% desde 1981—. En este caso, destaca que todo este crecimiento



Municipio	Superficie		Población			Suelo artificial		
	km <sup>2</sup>	% /Total	Habitantes (2011)	% /Total	Variación 1981-2011	ha (2006)	% /Total	Variación 1987-2006
<b>Valladolid</b>	<b>197,60</b>	<b>26,48%</b>	<b>311.682</b>	<b>76,20%</b>	<b>-2,69%</b>	<b>4.235,34</b>	<b>49,78%</b>	<b>59,41%</b>
Laguna de Duero	29,22	3,92%	22.469	5,49%	257,27%	527,84	6,20%	296,04%
Arroyo de la Encomienda	11,92	1,60%	15.528	3,80%	1853,21%	582,77	6,85%	1456,34%
Tudela de Duero	60,50	8,11%	8.793	2,15%	93,81%	433,99	5,10%	52,80%
Cistérniga	31,76	4,26%	8.405	2,05%	721,60%	181,79	2,14%	514,81%
Zaratán	20,21	2,71%	5.809	1,42%	395,65%	148,86	1,75%	413406,69%
Simancas	42,35	5,68%	5.335	1,30%	276,50%	326,03	3,83%	363,11%
Cigales	60,95	8,17%	4.803	1,17%	190,04%	94,26	1,11%	65,86%
Aldeamayor de S. Martín	53,55	7,18%	4.521	1,11%	353,01%	397,91	4,68%	1303,06%
Santovenia de Pisuerga	13,81	1,85%	3.986	0,97%	373,96%	201,11	2,36%	10591,56%
Boecillo	24,11	3,23%	3.899	0,95%	465,07%	286,46	3,37%	545,21%
Cabezón de Pisuerga	45,37	6,08%	3.558	0,87%	135,01%	S.D.	S.D.	S.D.
Renedo de Esgueva	28,86	3,87%	3.223	0,79%	324,08%	103,73	1,22%	S.D.
Villanubla	45,64	6,12%	2.364	0,58%	132,22%	583,02	6,85%	14,18%
Viana de Cega	17,98	2,41%	1.989	0,49%	151,77%	161,67	1,90%	43,47%
Fuensaldaña	25,09	3,36%	1.439	0,35%	128,05%	S.D.	S.D.	S.D.
Villanueva de Duero	37,27	5,00%	1.207	0,30%	48,28%	242,50	2,85%	704,92%
<b>Resto de municipios</b>	<b>548,58</b>	<b>73,52%</b>	<b>97.328</b>	<b>23,80%</b>	<b>290,17%</b>	<b>4.271,93</b>	<b>50,22%</b>	<b>218,88%</b>
<b>TOTAL (GAU)</b>	<b>746,18</b>	<b>100%</b>	<b>409.010</b>	<b>100%</b>	<b>18,47%</b>	<b>8.507,27</b>	<b>100%</b>	<b>112,87%</b>

**Tabla III.6.** Área urbana de Valladolid.

reciente ha correspondido a los municipios del entorno del núcleo central, que ha perdido casi 10.000 habitantes en este periodo, y ha pasado de reunir el más del 90% de la población total en 1981 a poco más del 75% en 2011. En lo que respecta a la superficie, el área urbana se ha más que duplicado entre 1987 y 2006 —pasando de menos de 4.000 ha en 1987 a más de 8.500 ha en 2006—. Una expansión que, en gran medida —casi 3.000 ha—, se ha producido en los citados municipios del entorno, que ocupan casi el 75% de su extensión total. La condición intermunicipal de Valladolid contrasta con el caso de Vitoria, área urbana formada por un único municipio —de 276 km<sup>2</sup> de extensión, incluyendo 63 entidades rurales—, que ha pasado de 190.000 habitantes en 1981 a 240.000 en 2011 —un crecimiento del 27%—, y de algo menos de 2.500 ha de suelo ocupado en 1987 a casi 3.700 ha en 2011 —incremento del 50%, el menor de las tres—.

Como complemento, es interesante añadir las áreas urbanas de Logroño y Pamplona (Tablas III.7 y III.8). La primera está formada por seis municipios, y ha pasado de 120.000 habitantes en 1981 a 175.000 en 2011 —un 45% más—. La ciudad central reunía casi el 92% de esta población al principio del periodo, porcentaje que ha caído menos de cinco puntos a lo largo de estas tres décadas, ya que aquella ha absorbido más de las tres cuartas partes de los nuevos habitantes. En lo que respecta a su superficie, el crecimiento —un 47%— ha sido casi equivalente al de la población, y también ha correspondido mayoritariamente al municipio principal, aunque en menor proporción —574 de 913 ha, un 63% del total—.

Municipio	Superficie		Población			Suelo artificial		
	km <sup>2</sup>	% /Total	Habitantes (2011)	% /Total	Variación 1981-2011	ha (2006)	% /Total	Variación 1987-2006
<b>Logroño</b>	<b>79,49</b>	<b>36,52%</b>	<b>152.698</b>	<b>86,88%</b>	<b>39,40%</b>	<b>1.778,29</b>	<b>62,24%</b>	<b>47,64%</b>
Lardero	20,34	9,34%	8.679	4,94%	240,09%	208,06	7,28%	65,60%
Villamediana de Iregua	20,41	9,38%	7.162	4,07%	251,60%	135,14	4,73%	108,03%
Fuenmayor	34,26	15,74%	3.179	1,81%	54,17%	27,72	0,97%	-60,33%
Navarrete	28,47	13,08%	2.880	1,64%	40,56%	70,46	2,47%	7,85%
Agoncillo	34,71	15,94%	1.157	0,66%	-21,51%	637,26	22,31%	54,19%
<b>Resto de municipios</b>	<b>138,19</b>	<b>63,48%</b>	<b>23.057</b>	<b>13,12%</b>	<b>126,63%</b>	<b>1.078,64</b>	<b>37,76%</b>	<b>45,94%</b>
<b>TOTAL (GAU)</b>	<b>217,68</b>	<b>100%</b>	<b>175.755</b>	<b>100%</b>	<b>46,82%</b>	<b>2.856,93</b>	<b>100%</b>	<b>46,99%</b>

Tabla III.7. Área urbana de Logroño.

Por último, el área urbana de Pamplona está integrada por 18 municipios —siendo la más fragmentada de todo el interior peninsular, excluyendo de nuevo Madrid y Sevilla—, y ha pasado de algo menos de 240.000 habitantes en 1981 a más de 340.000 en 2011 —un 44% más, al igual que Logroño—. Transcurridas estas tres décadas, el municipio de Pamplona ha pasado de reunir el 75% de la población total a tan solo un 57%, ya que más del 80% de los nuevos habitantes se han ubicado en alguno de los restantes municipios del área urbana. En lo que respecta al consumo de suelo, el área urbana ha más que duplicado su extensión —pasando de menos de 2.400 ha en 1987 a casi 5.000 ha en 2006—, una expansión que, de nuevo, en más de un 80%, se ha producido fuera del municipio principal, que con poco más de 25 km<sup>2</sup> apenas representa un 6% de la superficie total del área urbana.

Se han analizado por lo tanto cinco áreas urbanas —Zaragoza, Valladolid, Vitoria, Logroño y Pamplona— cuyo municipio cabecero es capital tanto de la provincia como de la Comunidad Autónoma correspondiente —Aragón, Castilla y León, País Vasco, La Rioja y Navarra—. <sup>28</sup> Todas ellas han experimentado un crecimiento de población —que oscila entre el 18% de Valladolid y el 45% de Logroño— y también en superficie —que en este caso se mueve entre el 47% de Logroño y el 112% de Valladolid—.

En este último aspecto se evidencia una clara dependencia respecto a la mayor o menor naturaleza intermunicipal de cada área urbana. Vitoria —la única formada por un solo municipio— y Logroño —compuesta por seis municipios, y con claro predominio continuado del principal— han experimentado los menores crecimientos en superficie —entre el 50 y el 47%—. El área urbana de Zaragoza, en la que el peso en población del municipio principal —un 90%— es similar a Logroño, incluye sin embargo un número mucho mayor de municipios —quince—, y ha experimentado mayor incremento en superficie —70%—. Las áreas urbanas de Valladolid y Pamplona, que son las más fragmentadas —con 17 y

<sup>28</sup> Esta condición compartida no es casual, sino que pretende homogeneizar los posibles efectos que ello haya podido tener en la evolución de la población. No obstante, estos no parecen haber sido especialmente significativos: solo Pamplona ha adelantado su posición en la jerarquía urbana nacional en este periodo (ESCOLANO UTRILLA, 2012: 164).

Municipio	Superficie		Población			Suelo artificial		
	km <sup>2</sup>	% /Total	Habitantes (2011)	% /Total	Variación 1981-2011	ha (2006)	% /Total	Variación 1987-2006
<b>Pamplona</b>	<b>25,22</b>	<b>6,45%</b>	<b>195.944</b>	<b>57,34%</b>	<b>10,14%</b>	<b>1.770,84</b>	<b>35,77%</b>	<b>37,15%</b>
Barañain	1,39	0,36%	21.376	6,26%	126,20%	96,99	1,96%	48,43%
Burlada	2,11	0,54%	18.106	5,30%	24,71%	106,57	2,15%	49,89%
Egüés	53,25	13,61%	17.320	5,07%	1670,96%	486,30	9,82%	S.D.
Zizur Mayor	5,05	1,29%	14.025	4,10%	433,07%	204,41	4,13%	198,68%
Ansoáin	1,93	0,49%	10.825	3,17%	108,82%	71,54	1,45%	139,77%
Villava	1,06	0,27%	10.456	3,06%	68,21%	68,28	1,38%	0,16%
Berriozar	2,70	0,69%	9.322	2,73%	84,16%	77,05	1,56%	S.D.
Aranguren	40,58	10,37%	7.984	2,34%	538,21%	346,85	7,01%	338,54%
Noáin (Valle de Elorz)	48,13	12,30%	7.527	2,20%	147,44%	285,45	5,77%	200,75%
Huarte	3,84	0,98%	6.510	1,91%	126,12%	123,22	2,49%	93,42%
Berrioplano	26,01	6,65%	5.816	1,70%	682,77%	196,55	3,97%	S.D.
Beriáin	5,42	1,39%	3.834	1,12%	44,62%	140,37	2,84%	50,83%
Orkoien	5,64	1,44%	3.710	1,09%	240,05%	177,75	3,59%	S.D.
Cizur	52,47	13,41%	3.645	1,07%	306,81%	60,64	1,22%	890,96%
Galar	41,16	10,52%	1.847	0,54%	83,05%	450,43	9,10%	84,13%
Cendea de Olza	41,23	10,54%	1.762	0,52%	68,61%	239,80	4,84%	44,71%
Ezcabarte	34,14	8,72%	1.686	0,49%	86,71%	47,39	0,96%	64,59%
<b>Resto de municipios</b>	<b>366,14</b>	<b>93,55%</b>	<b>145.751</b>	<b>42,66%</b>	<b>144,75%</b>	<b>3.179,58</b>	<b>64,23%</b>	<b>194,70%</b>
<b>TOTAL (GAU)</b>	<b>391,36</b>	<b>100%</b>	<b>341.695</b>	<b>100%</b>	<b>43,90%</b>	<b>4.950,42</b>	<b>100%</b>	<b>108,87%</b>

**Tabla III.8.** Área urbana de Pamplona.

18 municipios respectivamente—, son las que mayor incremento en superficie han experimentado —un 112 y un 108%—, con crecimientos de población bajos en el caso de Valladolid —18%, con el municipio principal en leve pérdida— o altos en el caso de Pamplona —44%, con el municipio principal presentando un leve crecimiento—. <sup>29</sup>

Resumiendo todo lo comentado hasta ahora, se ha partido de una caracterización general del interior peninsular como un ámbito que, frente a las zonas costeras, sufre globalmente una extendida atonía demográfica —envejecimiento, pérdida de población— y

<sup>29</sup> En relación con estos cinco casos, es interesante traer aquí a colación el área urbana de Granada, capital de una provincia costera, pero ubicada en el interior, en una depresión dentro del sistema penibético —junto al piedemonte de Sierra Nevada—, y que presenta una acentuada fragmentación municipal —forman el área urbana nada menos que treinta municipios—. En el periodo analizado, su población ha crecido casi un 42% hasta rebasar el medio millón de habitantes en 2011, un incremento debido en exclusiva a los municipios del entorno del núcleo central —que ha perdido habitantes entre 1981 y 2011, como Valladolid—. De forma paralela, se ha producido un crecimiento en superficie que ha sido todavía mayor —casi un 58% entre 1987 y 2006, hasta rozar las 9.000 ha—, que en casi un 80% ha sido también debido al resto de los municipios del área urbana. Se trata de porcentajes que rebasan ampliamente los que han caracterizado a las cercanas áreas urbanas del valle del Guadalquivir —duplicándolos—, y que aproximan a Granada a los casos de Valladolid y Pamplona —marcados también por una similar fragmentación municipal—, aunque con una importante diferencia: en Granada, los porcentajes de crecimiento de población y de la superficie artificial son bastante parejos —42 y 58%—, mientras que, en Valladolid y Pamplona, el segundo es sensiblemente mayor que el primero. Ello confirma que, incluso comparándolas con áreas urbanas afines, las ubicadas en el norte del interior peninsular han tenido un comportamiento singular y propio en este periodo.

reúne proporcionalmente un menor número de áreas urbanas, que son a su vez de menor tamaño y de menor complejidad en cuanto a su composición. Sin embargo, un análisis más profundo revela su diversidad interna, ya que se detectan determinadas zonas — el valle del Ebro y la submeseta norte— en las que la población de las áreas urbanas —al igual que en las zonas costeras— es predominante sobre la rural, aunque esta primacía de lo urbano se manifiesta de forma muy diferente.

En concreto, se aprecia el fuerte contraste que existe entre un extenso medio rural en profundo declive demográfico —con pérdidas de población que en muchos casos rebasan el 25 o incluso el 50% en este periodo— y unas pocas grandes áreas urbanas que, por el contrario, han seguido creciendo —en mayor o menor medida— y que cada vez reúnen un porcentaje mayor de la población de sus respectivas provincias. A este fenómeno de polarización del territorio han contribuido factores de largo recorrido histórico —la capitalidad provincial que distingue a muchas de estas áreas urbanas— con otros relativamente más recientes, como el efecto del éxodo rural de la segunda mitad del siglo xx, del que solo que escaparon las principales ciudades — que han consolidado esa inercia desde entonces—. Este fenómeno se alimenta además a sí mismo, ya que ha resultado en que estas pocas áreas urbanas estén copando —y beneficiándose a su vez— de la función de intermediación que ejercen.

Desde el punto de vista de la gran escala, se han consolidado como nodos intermedios dentro de las grandes redes de infraestructuras de transporte que conectan las principales aglomeraciones urbanas del país, un factor clave a la hora de impulsar su potencialidad dentro del sistema urbano (GANAU CASAS y VILAGRASA IBARZ, 2003: 44). A este respecto, el valle del Ebro funciona desde principios de los ochenta como corredor de transporte por autovía entre Bilbao y Barcelona —a través de la AP-68—, que se cruza en Zaragoza —la mayor área urbana de este subsistema— con el gran corredor de transporte que comunica Madrid con Barcelona —tanto mediante la autovía A-2/AP-2 como a través del tren de alta velocidad, en funcionamiento desde 2008—.

Por su parte, la submeseta norte es atravesada desde el suroeste al noreste por el itinerario europeo E-80 —principal eje de conexión de Portugal con Europa—, que está a punto de completar su total conversión en autovía,<sup>30</sup> y que en su recorrido pasa sucesivamente junto a Salamanca, Valladolid y Burgos. Asimismo, estas áreas urbanas —junto con León— han reforzado su papel como nodos de la red de comunicaciones con las distintas grandes áreas urbanas del norte de España, tanto por carretera —A-1, A-6, A-66 y A-67, que en algunos casos tenían tramos pendientes que han entrado

---

<sup>30</sup> A fecha de la última revisión de este texto estaba prevista la apertura inminente del último tramo de autovía pendiente de este itinerario, con una longitud de apenas 5 km que discurren entre Vilar Formoso —en Portugal— y Fuentes de Oñoro —en Salamanca—.

recientemente en servicio—<sup>31</sup> como mediante el tren de alta velocidad, que desde finales de 2007 une Madrid con Valladolid, desde donde se están poniendo progresivamente en servicio los tramos de conexión con el País Vasco —a través de Burgos— y Asturias —a través de León—. <sup>32</sup>

El refuerzo en los últimos años de todas estas grandes redes de infraestructuras de transporte ha redundado en el beneficio de las áreas urbanas que funcionan en ellas como nodos intermedios, a lo que se añade, desde el punto de vista de la pequeña escala, su papel reforzado como centros proveedores de bienes y de servicios especializados para la población de sus territorios circundantes,<sup>33</sup> y también —en continuidad con los ya citados factores históricos— como centros políticos y administrativos (MÉNDEZ *et al.*, 2008: 231).<sup>34</sup>

De este modo, algunas áreas urbanas de la submeseta norte y el valle del Ebro han adquirido una clara condición de “ciudades intermedias” por “las funciones que desarrollan: el papel de mediación en los flujos (bienes, información, innovación, administración, etc.) entre los territorios rurales y urbanos de su área de influencia y los otros centros o áreas, más o menos alejados” (BELLET SANFELIU y LLOP TORNÉ, 2004).<sup>35</sup> En el contexto de polarización del territorio que caracteriza a la submeseta norte y el valle del Ebro, esta condición se manifiesta en unas áreas urbanas que son menores en cantidad y mayores en tamaño en

---

<sup>31</sup> La A-1 conecta Madrid con el País Vasco, pasando por Aranda de Duero, Burgos y Miranda de Ebro —donde conecta con la AP-68—. La A-6 une Madrid con Galicia cruzándose en Tordesillas —a 20 km de Valladolid— con el itinerario E-80. A través de este último se enlaza con la A-67, autovía cuyos últimos tramos entraron en servicio en 2009 y que, tras pasar junto a Palencia, conecta con Santander. Por su parte, la A-66 —que sigue el trazado de la antigua vía de la Plata y conecta Asturias con Sevilla— entró completamente en servicio en 2015 tras la conclusión de sus últimos tramos en Castilla y León, donde discurre junto a León, Zamora y Salamanca.

<sup>32</sup> Adicionalmente, Medina del Campo funcionará como nodo intermedio de la línea de alta velocidad entre Madrid y Galicia.

<sup>33</sup> Por ejemplo, se pueden citar a este respecto los estudios superiores, ya que tal y como señala Manuel VALENZUELA RUBIO (2012b: 707-14) se ha producido una notable creación tanto de nuevas universidades —tanto públicas como privadas— como de nuevos campus en las últimas tres décadas. En lo que respecta a las áreas urbanas de los dos ámbitos analizados, y desde 1983, se han creado universidades públicas en Burgos, Logroño, Pamplona y Lérida, y universidades privadas en Valladolid, Zaragoza, Ávila y Segovia. Asimismo, se han creado campus universitarios —algunos de ellos precedidos por colegios universitarios— en Huesca y Teruel —de la Universidad de Zaragoza—; en Palencia, Segovia y Soria —de la Universidad de Valladolid—; en Ávila y Zamora —de la Universidad de Salamanca—, y en Tudela —de la Universidad Pública de Navarra—.

<sup>34</sup> Respecto a este último aspecto, Joan GANAU CASAS y Joan VILAGRASA IBARZ (2003: 44) destacan el caso de las ciudades convertidas en capital de su correspondiente Comunidad Autónoma.

<sup>35</sup> Esta condición es especialmente intensa en las áreas urbanas que se ubican en torno a los cruces entre los grandes corredores del país antes mencionados, como Zaragoza —A-2 y A-68—, Valladolid —A-6 y E-80— o Burgos —A-1 y E-80—, y lo es menos en las áreas urbanas que presentan una condición excéntrica respecto a dichos corredores —Pamplona o León— o se sitúan junto a cruces de estos con vías de menor relevancia —Salamanca, en el cruce de la E-80 con la A-66, que apenas acaba de completar su conversión en autovía—.

comparación con las áreas urbanas que poseen este mismo rol de intermediación en contextos territoriales diferentes —ya sean las zonas costeras o, en el interior peninsular, la submeseta sur y el valle del Guadalquivir—.

En este sentido, en la submeseta norte y el valle del Ebro no se puede establecer el vínculo directo —y muy habitual— entre el concepto de ciudad media —medido en términos de población y habitualmente limitado a un máximo de 250.000 habitantes—<sup>36</sup> y el de ciudad intermedia —medido en términos funcionales—, ya que, aunque ambas condiciones coinciden en algunos de los casos antes analizados —como Vitoria o Logroño—, la última es especialmente evidente en otros que, precisamente por ello, y dado el contexto territorial en el que se ubican, presentan una población que rebasa ese límite —incluso ampliamente—, como ocurre en Valladolid o Zaragoza. Resulta poco discutible que la función de estas dos últimas áreas urbanas dentro del sistema urbano español se define, antes que por cualquier otro aspecto, por su rol de centralidad en sus territorios de referencia —que en último término se pueden identificar con Castilla y León y con Aragón—<sup>37</sup> y por su condición de nodos intermedios de las principales redes de transporte que discurren por el noroeste y el noreste español.

Por otro lado, la fragmentación característica de estos territorios en lo que respecta a la estructura de municipios —herencia del modo de poblamiento medieval— ha dado lugar a que la mayoría de las ciudades de la submeseta norte y el valle del Ebro se hayan convertido en este periodo en áreas urbanas intermunicipales. Como consecuencia, el crecimiento urbano ha ido de la mano de fenómenos metropolitanos especialmente potentes en las áreas urbanas de mayor tamaño —donde el progresivo aumento del número de municipios involucrados ha tenido su correlato en el descenso del peso poblacional del núcleo central—, y se ha manifestado de forma generalizada en un intenso consumo de suelo, en una clara expansión urbana.

---

<sup>36</sup> La definición del concepto de ciudad media desde el criterio poblacional ha estado y sigue estando sujeto a múltiples interpretaciones y propuestas que, en todo caso, se remiten siempre a un determinado contexto que, invariablemente, hace variar las cifras respecto a otros. En este sentido, y tras hacer un completo repaso a esta cuestión que, para el caso español, le lleva a cifrar la definición más o menos consensuada de ciudad media como la que se mueve entre los 50.000 y los 250.000 habitantes, Gonzalo ANDRÉS LÓPEZ (2008) afirma que “es evidente que tal clasificación resulta imperfecta y que únicamente sirve para poder, a partir de ella, comenzar estudios más amplios en los que, a través de las referidas dinámicas funcionales, se delimite con mayor precisión el criterio que ha de utilizarse en cada caso”. Un criterio que, en los dos ámbitos aquí analizados, admite sin duda la inclusión de Valladolid —que supera los 400.000 habitantes— e incluso, también, de Zaragoza —que alcanza los 750.000—.

<sup>37</sup> Contribuye a ello como factor clave —surgido y consolidado en el periodo analizado— su condición de capital de las respectivas Comunidades Autónomas, y una inercia económica positiva que se remonta a su declaración como polos de desarrollo industrial en los años sesenta, los únicos —junto con Burgos— en estas zonas del interior peninsular —ver capítulo I, nota 31—.

En definitiva, en estas áreas urbanas intermedias —en un contexto de polarización del territorio— se han producido a la vez y con notable claridad los dos procesos que —como se vio en el capítulo I— mejor caracterizan la evolución reciente tanto del sistema urbano como del sistema urbanístico español: la condición metropolitana en el primero, la condición expansiva en el segundo. En consecuencia, su estudio resulta de enorme interés.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> A partir de todo lo dicho hasta ahora —tanto en este capítulo como en el capítulo I—, se puede ya verificar que Valladolid es un caso muy representativo de los principales fenómenos urbanos recientes —metropolización, consumo de suelo, etc.—. Si a ello se añade la secuencia de planes urbanísticos de los que ha dispuesto la ciudad, que —como se verá más adelante— responden con precisión a los tiempos descritos del urbanismo español, es fácil deducir su interés y potencial demostrativo —que se desplegará en la segunda parte del documento—.

### III.1. CASTILLA Y LEÓN: LO URBANO JUNTO A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Tras una aproximación —de carácter cuantitativo— a los fenómenos de polarización del territorio y de consolidación de ciudades intermedias que se pueden observar en algunos ámbitos del interior peninsular, es necesario profundizar en ellos y, al mismo tiempo —tal y como exige el método que se defiende en esta investigación—, confrontarlos con el marco urbanístico en el que se han producido. A este respecto, de los dos ámbitos del interior peninsular en los que, como se ha mostrado, se pueden observar dichos fenómenos con mayor claridad, la submeseta norte presenta una condición que hace particularmente interesante la profundización en su estudio: la casi coincidencia entre su delimitación geográfica y administrativa.

Frente al valle del Ebro —que incluye territorios y ciudades pertenecientes a seis Comunidades Autónomas: Castilla y León, País Vasco, Navarra, La Rioja, Aragón y Cataluña—, la submeseta norte forma parte en su totalidad de una sola Comunidad Autónoma: Castilla y León. Asimismo, Castilla y León puede identificarse —casi en su totalidad— con la submeseta norte. En consecuencia, es posible observar la evolución de un mismo sistema urbano —el de la submeseta norte— en relación con un único sistema urbanístico —el de Castilla y León—. <sup>39</sup>

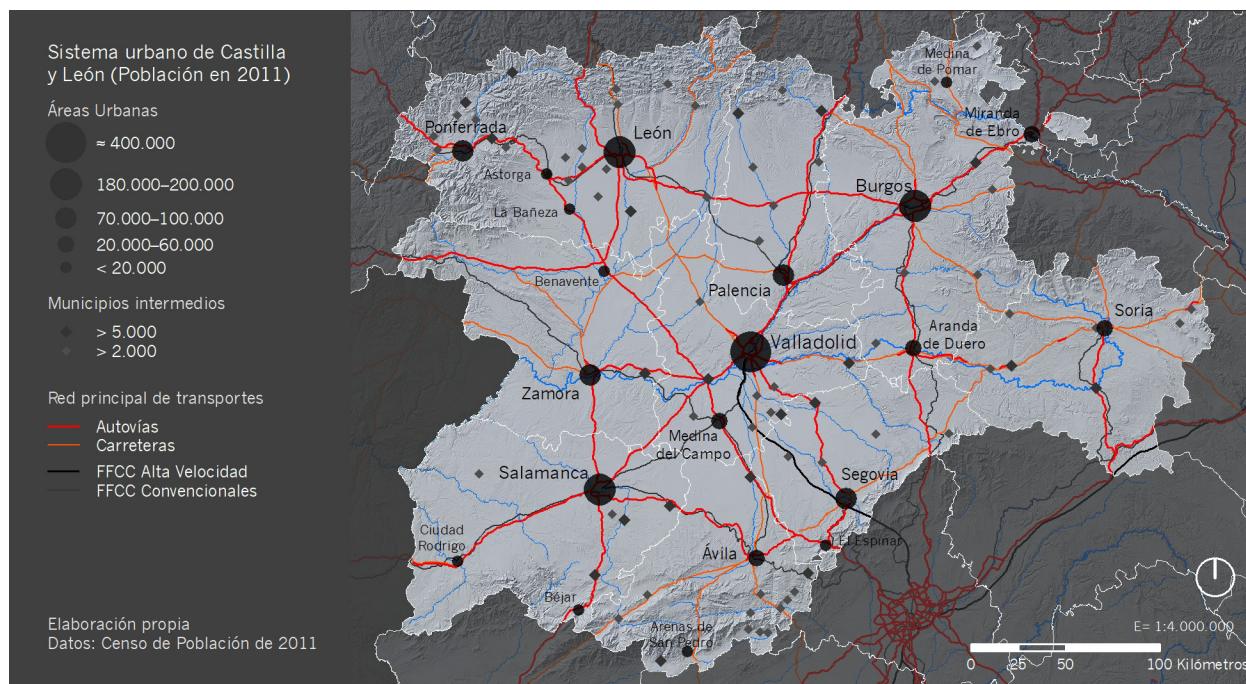
Se evitan así las dificultades para tal análisis si este hubiera de confrontarse a esos seis marcos urbanísticos diferentes, ya que, aun compartiendo las bases fundamentales y sus grandes hitos transformadores —tal y como se señaló en el capítulo I—, no dejan de presentar características distintivas que, cuanto menos, dificultarían el análisis y lo harían más farragoso —por exigir constantes aclaraciones y puntualizaciones de cariz comparativo entre esos seis marcos diferentes—. Además, tanto el sistema urbano como el sistema de urbanístico de Castilla y León pueden ser vistos como casos paradigmáticos de la evolución reciente tanto de los fenómenos territoriales y urbanos compartidos por la submeseta norte y el valle del Ebro como del marco urbanístico español, tal y como se mostrará a continuación.

Comenzando por el sistema urbano (Figura III.5), hay que señalar en primer lugar que Castilla y León incluye un total de diez grandes áreas urbanas y otros tres municipios con más de 20.000 habitantes,<sup>40</sup> que en conjunto cubren los distintos niveles jerárquicos. A la cabeza del sistema urbano regional se sitúa Valladolid, un área urbana formada por 17 municipios y

<sup>39</sup> Castilla y León destaca, con sus nueve provincias y casi 95.000 km<sup>2</sup>, por ser la región más extensa de España —y una de las más extensas de la Unión Europea—, lo que sustenta interesantes interacciones de borde —que luego se describirán— con Galicia, Asturias, Cantabria, País Vasco, La Rioja, Aragón, Castilla-La Mancha, Comunidad de Madrid, Extremadura y el norte de Portugal —Trás-os-Montes y Beira interior—.

<sup>40</sup> Se incluye aquí Miranda de Ebro, aun cuando desde el punto de vista geográfico forme parte del valle del Ebro y así se haya considerado en el apartado anterior.





**Figura III.5.** Sistema urbano de Castilla y León.

con una población de casi 410.000 habitantes.<sup>41</sup> A continuación, compartiendo un mismo rango de población —del orden de la mitad de la de Valladolid— y complejidad interna aparecen las áreas urbanas de León —con ocho municipios y rozando los 200.000 habitantes—, Salamanca —con seis municipios y casi 190.000 habitantes— y Burgos —con dos municipios y levemente por encima de los 180.000 habitantes—. Como ya se ha dicho anteriormente, estas cuatro áreas urbanas —que reúnen casi el 40% de la población total de Castilla y León— articulan en gran medida el territorio de la submeseta norte, al estar vinculadas a los principales ejes de comunicación: “se configura así un espacio urbano estructurado por un tetraedro virtual, de base triangular, con vértice en Valladolid y extremos en Burgos, León y Salamanca, con gran potencialidad para articular el espacio regional” (RIVAS SANZ, 2010a: 17).<sup>42</sup>

El siguiente nivel está formado por las áreas urbanas de Palencia, Ponferrada, Segovia y Zamora, que siguen presentando condición intermunicipal, pero cuya población se queda en la mitad de las tres anteriores —oscilando entre los 100.000 y los 70.000 habitantes—,<sup>43</sup> seguidas por las áreas urbanas de Ávila y Soria —correspondientes ya únicamente a los municipios homónimos—, y por Miranda de Ebro, Aranda de Duero y Medina del Campo, todas ellas en un rango que oscila entre los 60.000 y los 20.000

<sup>41</sup> Tanto este dato de población como los siguientes están todos referidos al Censo de Población de 2011.

<sup>42</sup> Esta síntesis procede de una ambiciosa “auditoría urbana sobre el estado de las ciudades de Castilla y León”, realizada entre 2008 y 2009 por un equipo coordinado por Juan Luis de las Rivas Sanz y que se recogió en la publicación citada (RIVAS SANZ, 2010a).

<sup>43</sup> En concreto, el área urbana de Palencia está formada por cuatro municipios y acoge casi 100.000 habitantes; la de Ponferrada, seis municipios y casi 85.000 habitantes, la de Segovia, cinco municipios y poco más de 70.000 habitantes; y la de Zamora, la misma población que la anterior, distribuida en tres municipios.

habitantes.<sup>44</sup> A estas tres últimas pequeñas áreas urbanas cabe añadir los otros ocho municipios con entre 5.000 y 20.000 habitantes que también se pueden considerar como tales,<sup>45</sup> lo que permite definir con mayor detalle el sistema urbano de Castilla y León: Benavente, Béjar, Ciudad Rodrigo, Astorga, La Bañeza, El Espinar, Arenas de San Pedro y Medina de Pomar.<sup>46</sup>

Entre estas 17 áreas urbanas inferiores a los 100.000 habitantes aparecen, por un lado —y con la mayor cantidad de población—, los restantes centros administrativos de la región, es decir, las restantes capitales de provincia —Palencia, Segovia, Zamora, Ávila y Soria— y Ponferrada —cabecera de la comarca de El Bierzo, la única de Castilla y León reconocida por ley—. <sup>47</sup> En cuanto al resto —con menor cantidad de población—, se trata de municipios que se han beneficiado sobre todo de su posición junto a las grandes vías de comunicación antes citadas, lo que ha impulsado la actividad industrial (MARTÍNEZ FERNÁNDEZ y LUENGO GALLEGO, 2005: 169-71) o consolidado su papel como cabeceras comarcales.<sup>48</sup>

Tanto aquellas como estas mantienen a su vez claros vínculos con las cuatro principales áreas urbanas de la región y con distintas áreas urbanas de las regiones limítrofes (RIVAS SANZ, 2010a: 17). Son reveladores en este sentido los casos de Palencia, que se integra junto con Valladolid en un corredor vinculado al transporte y la industria con “personalidad territorial propia y potencialidad evidente” (RIVAS SANZ, ÁLVAREZ MORA y PARIS, 2013: 376),<sup>49</sup> o Miranda de Ebro, un nodo intermedio de conexión entre las áreas urbanas de Burgos —en Castilla y León—, Vitoria y Bilbao —en el País Vasco— y Logroño —en La Rioja—, dada su ventajosa posición

<sup>44</sup> Ávila tiene casi 60.000 habitantes; Soria, 40.000; Miranda de Ebro, 38.000; Aranda de Duero, 33.000; y Medina del Campo, 21.000.

<sup>45</sup> De entre los 28 municipios de Castilla y León que se movían en 2011 ese ese rango de población —y no formaban ya parte de alguna de las áreas urbanas antes reseñadas—, estos ocho son considerados como pequeñas áreas urbanas en el “Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas en España” por satisfacer criterios de concentración de población, evolución demográfica positiva, actividad económica y población flotante.

<sup>46</sup> Su población respectiva en 2011 era de 19.186, 14.401, 13.656, 11.801, 10.759, 9.703, 6.870 y 6.195 habitantes.

<sup>47</sup> En Ponferrada tiene su sede el Consejo Comarcal de El Bierzo, creado como órgano administrativo de gestión específico de la comarca a través de la *Ley 1/1991, de 14 de marzo, por la que se crea y regula la Comarca de El Bierzo*.

<sup>48</sup> Miranda de Ebro se sitúa en el cruce entre la A-1 y la AP-68 y Aranda de Duero es un nodo intermedio de la A-1 —en el cruce con la N-122—, destacando en ambas el peso del sector industrial, que se ha consolidado desde hace varias décadas —por ejemplo, Aranda de Duero fue uno de los polígonos de descongestión industrial de Madrid declarados en 1959—. Por su parte, Medina del Campo se sitúa junto a la A-6 —además de ser un importante nodo ferroviario—, Benavente se ubica en el cruce entre la A-6, la A-52 y la A-66, Béjar se sitúa junto a la salida de esta última hacia Extremadura y Ciudad Rodrigo junto a la de la E-80 hacia Portugal, mientras que Astorga y La Bañeza se ubican junto a la A-6, funcionando todas ellas como cabeceras comarcales. Finalmente, El Espinar y Arenas de San Pedro son núcleos residenciales dependientes y bien comunicados con Madrid, mientras que Medina de Pomar —penúltima en el listado de pequeñas áreas urbanas— funciona como cabecera de la comarca de Las Merindades, destacando el peso del sector turístico en su economía.

<sup>49</sup> Corredor descrito anteriormente por Fernando MANERO MIGUEL (1990).

geográfica junto a los bordes de estas tres regiones. En efecto, en el sistema urbano de Castilla y León “no puede soslayarse la extraordinaria importancia de las conexiones que la integran en el sistema urbano español, destacando fundamentalmente el papel desempeñado por Madrid, y en menor medida por Bilbao, Vitoria y otras capitales” (RIVAS SANZ *et al.*, 2002: 36).<sup>50</sup>

En total, estas 21 áreas urbanas —correspondientes a 64 municipios— reunían en 2011 a más de un millón y medio de personas, es decir, a más del 62% de la población total de Castilla y León, que puede pues considerarse como urbana. Frente a esta, nada menos que 2.184 municipios —sobre un total de 2.248— representan a las algo más de 950.000 personas que habitan el medio rural de la región. En este, solamente veinte municipios —una vez excluidos los de carácter urbano— superan los 5.000 habitantes, reuniendo a poco más de 141.000 habitantes, lo que otorga un importante papel vertebrador a los municipios de entre 2.000 y 5.000 habitantes —que son 55 y representan a algo más de 160.000 habitantes—.

Esta es una de las singularidades de la región (RIVAS SANZ, 2010a: 22), expresiva de la ya citada polarización del territorio, que también se manifiesta en esta debilidad del escalón poblacional intermedio entre las áreas urbanas y un medio rural correspondiente —de forma mayoritaria— a núcleos muy pequeños: basta señalar que los municipios que no llegaban a 500 habitantes reunían en 2011 a la misma cantidad de población que los municipios rurales con más de 2.000.<sup>51</sup>

En resumen, “la Comunidad se polariza entre espacios en proceso de densificación dependientes de los grandes centros urbanos y entre espacios sin tensión demográfica”, de tal forma que en los entornos de los principales núcleos urbanos de la región —que habían mantenido hasta entonces su carácter rural— se han producido en los últimos años los ya citados fenómenos de periurbanización —“urbanización dispersa o ciudad extensa”— (RIVAS SANZ, 2010a: 25).<sup>52</sup> Esa dualidad entre grandes áreas urbanas y muy pequeños municipios en el medio rural, junto a los procesos de metropolización en torno a las primeras, son de hecho las dos cuestiones que han marcado la acción autonómica en materia urbanística y de ordenación del territorio.

---

<sup>50</sup> Este estudio analiza en profundidad el desarrollo territorial en relación con las infraestructuras de transporte en Castilla y León, contextualizado y del que emergen con claridad determinados ejes de desarrollo —sobre todo, la A-1 y A-62—.

<sup>51</sup> Los 2.109 municipios que no superaban los 2.000 habitantes en 2011 reunían entonces a más de 650.000 habitantes —más de la cuarta parte de la población de la región—. De ellos, nada menos que 1.727 —el 80%— ni siquiera llegaban a 500 habitantes —reuniendo a algo más de 300.000 habitantes, equivalentes como ya se ha dicho a los que habitan en los municipios rurales de más de 2.000 habitantes—.

<sup>52</sup> Unos fenómenos que también se aprecian en la frontera sureste de la Comunidad, en los municipios de las provincias de Ávila y Segovia incluidos en el área de influencia de la gran metrópolis madrileña.

### La fundamentación del marco urbanístico propio desde la reflexión sobre la ordenación del territorio

Pasando a partir de aquí a comentar el sistema urbanístico de Castilla y León, hay que comenzar señalando que, durante prácticamente veinte años —desde principios de los años ochenta y hasta finales de los noventa—, la Comunidad Autónoma careció de legislación propia tanto en materia de urbanismo como de ordenación del territorio, haciendo pues uso —como otras muchas regiones— de la legislación estatal —Ley del Suelo y sus reglamentos—.

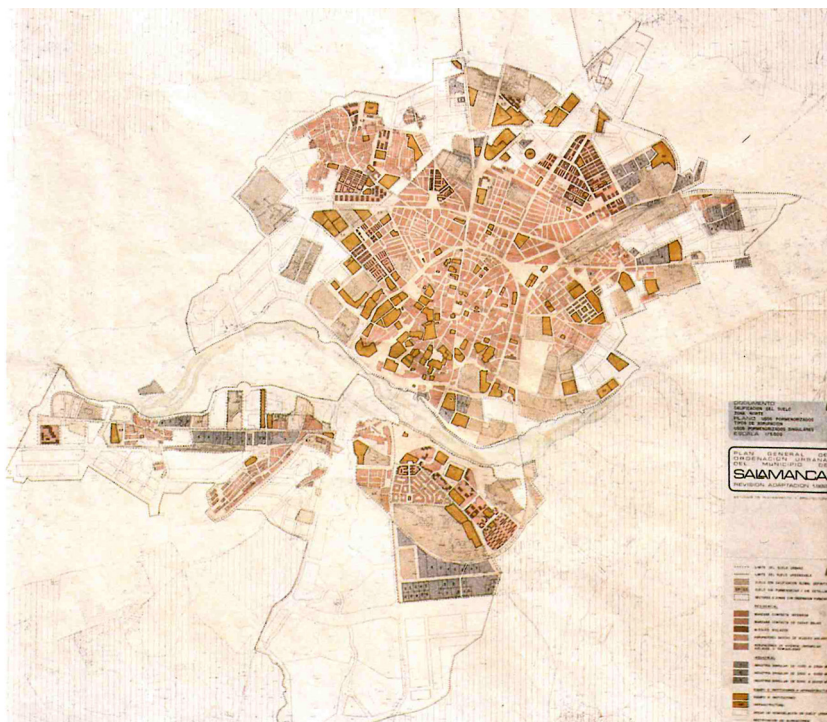
No obstante, la asunción de las competencias en dicha materia sí se formalizó tempranamente, mediante el *Real Decreto 3412/1981, de 29 de diciembre*, que aprobó su transferencia al Consejo General de Castilla y León —ente preautonómico— con fecha de 1 de enero de 1982.<sup>53</sup> Seguidamente, y una vez constituida la Comunidad Autónoma tras la aprobación del Estatuto de Autonomía en febrero de 1983, el *Decreto 28/1983 de 30 de Julio*, llevó a cabo la distribución de dichas competencias —hasta entonces ejercidas por la Administración General del Estado— entre la Junta de Consejeros, la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio —que asumió el papel que venía desempeñando el MOPU— y las Comisiones Provinciales de Urbanismo —órganos preexistentes que pasaron a depender de la Comunidad Autónoma—. Este marco se completó con el *Decreto 89/1983, de 7 de octubre*, por el que se creó la Comisión de Urbanismo de Castilla y León —que vino a asumir las funciones de la Comisión Central regulada en la Ley del Suelo— y con el *Decreto 3/1984, de 11 de enero*, que modificó la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo. De esta forma, la Comunidad Autónoma asumió su papel de control y tutela de la actividad urbanística, pero no su función legislativa —ni tampoco planificadora—.

En este primer periodo, el protagonismo fue copado por los principales Ayuntamientos, que participaron del proceso de revisión del planeamiento general que se extendió desde principios de los ochenta —tal y como ya se comentó en el capítulo I—. Abrió esta etapa la ciudad de León, cuyo nuevo plan general fue aprobado definitivamente en junio de 1982,<sup>54</sup> seguido por la aprobación de la revisión de los planes generales de Valladolid, Salamanca y Burgos en enero y febrero de 1984 y en septiembre de 1985, respectivamente. De esta forma, las cuatro grandes ciudades de la región renovaron rápidamente su principal

<sup>53</sup> Ello se formalizó mediante el *Decreto 7/1982, de 30 de enero de la Presidencia, por el que se dictan normas transitorias en materia de urbanismo*, y el *Decreto 2/82 de 29 de marzo, del Pleno del Consejo, sobre Asunción de Competencias transferidas por el Estado al Consejo General de Castilla y León en materia de Urbanismo*.

<sup>54</sup> Este plan general tuvo una primera aprobación definitiva por parte del MOPU en diciembre de 1980, si bien en la orden correspondiente se solicitaban una serie de modificaciones, sobre las que luego se pronunció el Consejo General de Castilla y León.

**Figura III.6.** Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 1984. Plano de calificación del suelo.



instrumento urbanístico conforme a las tendencias del periodo.<sup>55</sup> Además, ya se comentó que los nuevos planes generales de Valladolid y Salamanca fueron considerados canónicos en cuanto representativos de los principales rasgos de su generación, y como tales fueron objeto de análisis, exposición y, en el caso de Valladolid, de reconocimiento oficial.<sup>56</sup> Dado que este último será objeto de análisis pormenorizado más adelante, cabe referirse brevemente a algunos aspectos de interés del plan general de Salamanca, que resumen esas tendencias del periodo (Figura III.6).

En él aparece por ejemplo la cuestión comarcal, es decir, el planeamiento de ámbito supramunicipal, ya que con esta lógica se inició en 1976 el proceso de revisión, por medio de un avance de plan comarcal y de la aprobación de unas normas subsidiarias comarcales.<sup>57</sup> Sin embargo, siguiendo la línea dominante en el momento, esta solución fue finalmente desechada para ceñir el nuevo instrumento al término municipal de la capital, si bien ese

<sup>55</sup> Cabe añadir que en la gran mayoría de los restantes grandes municipios de Castilla y León también se aprobó la revisión de su planeamiento general en los años ochenta: Miranda de Ebro en octubre de 1980, Aranda de Duero en marzo de 1984, Segovia en noviembre de 1984, Zamora en julio de 1986, Ávila en noviembre de 1986, Medina del Campo en octubre de 1989 y Ponferrada en noviembre de 1989. Solo faltaron Palencia —que lo había hecho en 1974— y Soria —que mantuvo el plan general aprobado en 1961—.

<sup>56</sup> Tal y como ya se apuntó en el capítulo I, los planes generales de Salamanca y Valladolid fueron destacados por Manuel de SOLÁ-MORALES I RUBÍO y Josep PARCERISA I BUNDÓ (1987) como ejemplos de “urbanismo urbano”, y además ambos formaron parte de la selección de la exposición “10 años de planeamiento urbanístico en España: 1979-1989” que se celebró en Venecia en abril de 1989. Asimismo, el plan general de Valladolid recibió un accésit en los Premios Nacionales de Urbanismo de 1983.

<sup>57</sup> Estas normas recibieron el Premio Nacional de Urbanismo en su primera convocatoria, de 1978.

trabajo previo quedó plasmado en el documento final (SENABRE LÓPEZ, 2002: 444).<sup>58</sup>

El otro aspecto fundamental se corresponde con el planteamiento —ya comentado en el capítulo I— de “acabar, mejorar y conservar la ciudad”, es decir, de revertir “la ruptura del equilibrio” y vincular “el nuevo desarrollo y la reconversión de lo existente” (SENABRE LÓPEZ, 2002: 447-8). Se aplicó para ello un doble esfuerzo, dirigido —en palabras de los directores de la revisión— a “garantizar en primer lugar la máxima calidad de las propuestas de diseño y en segundo lugar su viabilidad”, por medio de una atención especial, por un lado, “a las propuestas de ordenación y dentro de ellas a las del trazado de calles y plazas” y, por otro lado, “a la instrumentación normativa, a las propuestas de intervención directa municipal y a la programación de actuaciones, siendo la intervención sobre lo existente protagonista” (INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO e ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA, 1989: 57-8).<sup>59</sup>

Una vez que los grandes municipios de la región —al igual que otros muchos de menor tamaño— llevaron a cabo en los años ochenta la revisión y adaptación a la Ley del Suelo de 1975 de sus planes generales, la Junta de Castilla y León —hasta entonces en segundo plano— tomó el relevo para impulsar la renovación de las normas urbanísticas en el medio rural, concretamente en los múltiples municipios que carecían de planeamiento municipal propio. Poniendo de manifiesto esa dualidad existente en la región, antes señalada, entre las grandes áreas urbanas —que acababan de renovar su planeamiento general— y los municipios más pequeños del medio rural —que no disponían de medios para tal proceso—, la Junta de Castilla y León decidió iniciar a mediados de los años ochenta el proceso de redacción de normas subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial para cada una de las nueve provincias de la Comunidad Autónoma, con el fin de aportar una normativa renovada para los municipios que no disponían de planeamiento propio, acogiéndose para ello a lo previsto en la Ley del Suelo y su reglamento de planeamiento.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> La estructura urbana general parte así del esquema comarcal previamente elaborado, y adaptado a su vez —de forma recíproca— al esquema de red arterial aprobado por el MOPU. Además, los directores de la revisión —Carlos Ferrán y Fernando Navazo— señalan que “la desagregación del Plan Comarcal no implica así la renuncia a una visión y a un planteamiento comarcal que se pretende conseguir por medio de la cooperación intermunicipal a partir de visiones y planteamientos hechos desde los distintos municipios” (INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO e ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA, 1989: 54). Planteamientos ambos que también aparecieron en la revisión del plan general de Valladolid, marcada por un proceso similar de descomarcalización, tal y como se verá en el capítulo IV.

<sup>59</sup> De nuevo, cabe señalar que estas reflexiones son también compartidas por la revisión del plan general de Valladolid.

<sup>60</sup> Desarrollando la figura de las Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento —ya incluida en la Ley del Suelo de 1956—, el Reglamento de Planeamiento de 1978 definió las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial, cuyo objetivo era “establecer para la totalidad de una provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicables a los municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal”

Nació así la primera gran iniciativa autonómica en materia de planeamiento urbanístico, dependiente todavía de la legislación estatal y de la que cabe resaltar su perspectiva territorial —dado el ámbito provincial objeto de ordenación—. La vinculación de lo urbanístico a esa escala territorial, y también a la protección del medio ambiente, que está en el propio origen de estas normas —ya que ambas competencias correspondían a la misma dirección general que las promovió—, marcó una impronta presente no ya en estos documentos, sino que poco después tuvo también su reflejo en la construcción de la legislación autonómica en esta materia.

Las nueve normas subsidiarias —una por provincia— se aprobaron en dos tandas —la primera entre 1989 y 1992 y la segunda entre 1996 y 1998—,<sup>61</sup> y en ellas se pueden observar estos planteamientos que se acaban de mencionar. Por ejemplo, las normas de la provincia de León —aprobadas en 1991— señalan que “los objetivos particulares, además de los que derivan directamente del contenido formal obligado por la Ley y los Reglamentos, son aunar en lo posible el desarrollo y la protección integral de aquellos recursos naturales de todo tipo, encauzando, incentivando y dirigiendo aquel, sin que ello suponga la destrucción de los valores patrimoniales colectivos existentes en la provincia”,<sup>62</sup> mientras que las normas de la provincia de Burgos —aprobadas en 1996— afirman que “la Provincia de Burgos, sus pueblos y paisajes, la conservación de los valores culturales y naturales del territorio, constituyen una finalidad directa de las normas, que debe ser articulada con otro tipo de medidas tendentes a velar por el patrimonio burgalés”.<sup>63</sup>

De forma paralela a la aprobación de estas normas subsidiarias se hizo lo propio con una segunda generación de planes generales de grandes municipios de la región —la última acogida a la legislación estatal—, ya fuera porque no habían procedido a revisar dichos instrumentos con motivo de la reforma de la Ley del Suelo de 1975, o cumpliendo la exigencia de adaptación de la siguiente reforma experimentada por dicho marco legal. En el primer caso se encuadran los planes generales de Palencia y Soria —únicas capitales de provincia que mantenían aún planes generales previos a 1975—, que se aprobaron respectivamente en diciembre de 1992 y abril de 1994, y que, por pura coincidencia temporal con su proceso de elaboración, acabaron adaptándose —aunque sobre la marcha— a la reforma de la Ley del Suelo de 1990.

---

(art. 88). Cabe señalar que esta figura fue luego incluida en el texto refundido de la Ley del Suelo aprobado en 1992 (art. 75).

<sup>61</sup> En concreto, las normas subsidiarias se aprobaron en el siguiente orden: Salamanca —julio de 1989—, León —abril de 1991—, Soria —julio de 1991—, Palencia —junio de 1992—, Burgos —mayo de 1996—, Segovia y Valladolid —noviembre de 1996—, Ávila —septiembre de 1997— y Zamora —julio de 1998—.

<sup>62</sup> *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de León: Capítulo 1. Memoria* (1991), apdo. 5.

<sup>63</sup> *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos: fines y objetivos de la promulgación de las normas subsidiarias provinciales* (1991).

Esta última enmarcó la revisión de los planes generales de Valladolid, Ávila y Burgos, aprobadas respectivamente en diciembre de 1996, octubre de 1998 y mayo de 1999. No obstante, solo la de Valladolid —que se comentará en detalle en el capítulo V— puede considerarse como genuinamente vinculada a los planteamientos de esa reforma de la Ley del Suelo, puesto que, en el caso de Palencia y Soria, se trató de revisiones mucho más profundas de documentos para entonces ya muy desfasados —al haberse producido a partir de la Ley del Suelo de 1956—, mientras que, en el caso de Ávila y Burgos, ya se había producido, antes de su aprobación definitiva, la sentencia del Tribunal Constitucional que —como se comentó en el capítulo I— anuló buena parte de dicha reforma —y condicionó por lo tanto el texto final de ambos documentos—.<sup>64</sup>

Al igual que ocurrió en otras muchas regiones, esta sentencia precipitó que Castilla y León elaborase su propia legislación en materia tanto de urbanismo como de ordenación del territorio, en un proceso que ya se había iniciado unos años antes, empezando por esta última. En concreto, la Junta de Castilla y León empezó a promover a partir de mediados de los años ochenta una serie de estudios vinculados a las dos cuestiones de índole territorial que se destacaron al principio: el amplio, débil y fragmentado medio rural de la región y los procesos de periurbanización en el entorno de sus grandes ciudades.

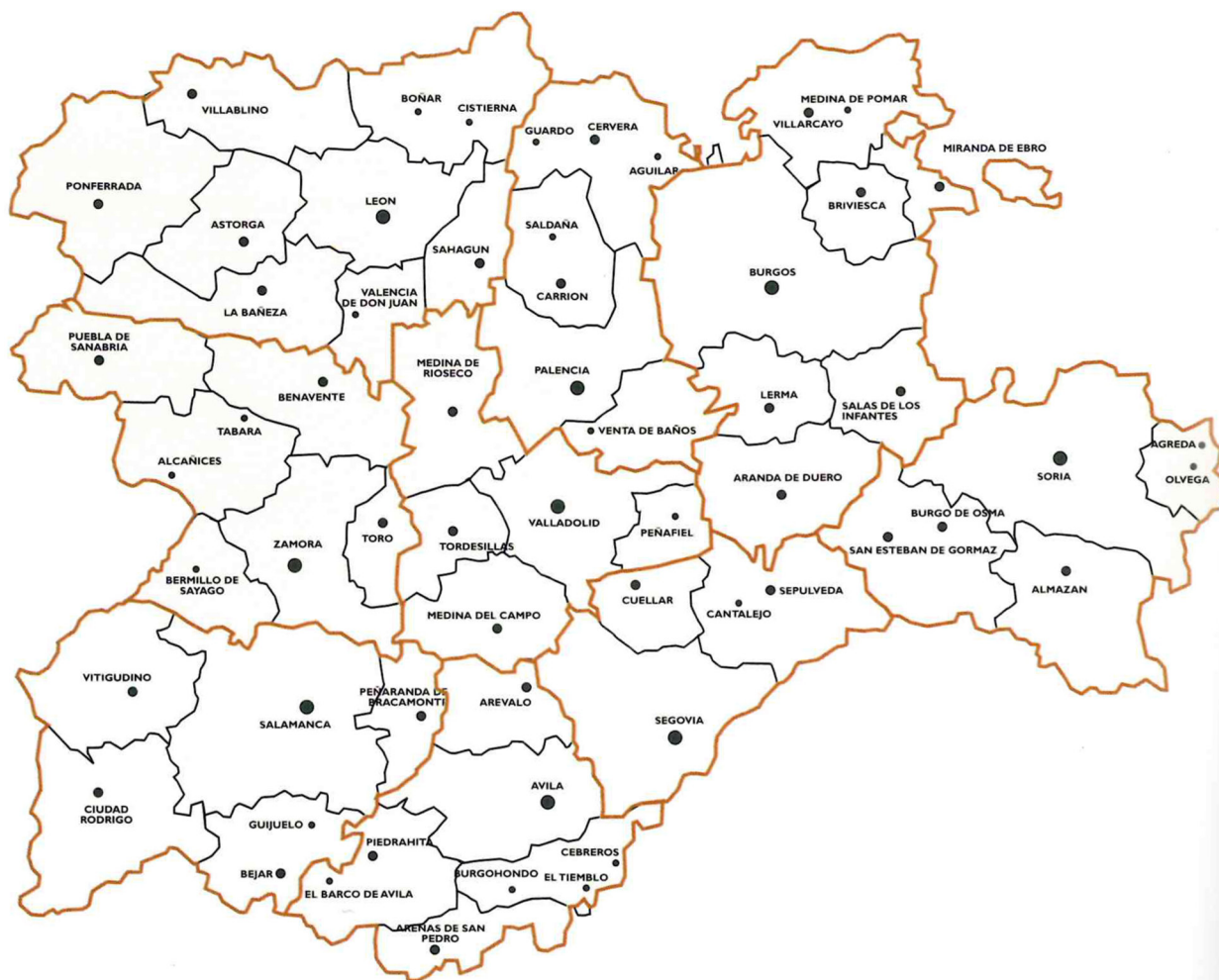
Respecto al primer asunto, y desde una voluntad de mejora en la prestación de servicios a través de la definición de comarcas (SANTOS Y GANGES y PEIRET I CARRERA, 2001: 182), se realizó una primera propuesta de “espacios comarcales de actuación” (EYSER, 1985), a la que siguió pocos años después una segunda propuesta de “comarcas funcionales de síntesis” (RAMÍREZ ESTÉVEZ y REGUERA DE CASTRO, 1994; Figura III.7).<sup>65</sup> Al mismo tiempo, los efectos e impactos en la corona periurbana de Valladolid del crecimiento inducido por la ciudad fueron también objeto de preocupación para el gobierno regional (MANERO MIGUEL, 2012: 120), que encargó en 1992 un estudio sobre la “estructura territorial y ordenación del municipio de Valladolid y su entorno” —que será comentado en detalle en el capítulo V—. Ambas cuestiones se trataron además desde una reconocible sensibilidad medioambiental (MANERO MIGUEL, 2012: 119), que también se había venido expresando en otras iniciativas, tanto desde el punto de vista legislativo como en lo tocante a la promoción de estudios al respecto.<sup>66</sup>

<sup>64</sup> La Ley del Suelo de 1990 también amparó la aprobación de las revisiones de los planes generales de Medina del Campo —en mayo de 1997—, Miranda de Ebro —en mayo de 1999— y Aranda de Duero —en febrero de 2000—. No obstante, en los tres casos ya se había publicado la sentencia del Tribunal Constitucional en el momento de su aprobación —y en las dos últimas, incluso ya estaba en vigor la nueva legislación urbanística autonómica—.

<sup>65</sup> Entre medias se produjo el reconocimiento oficial de la comarca de El Bierzo —ver nota 47 en este capítulo—.

<sup>66</sup> Cabe citar al respecto, por ejemplo, la *Ley 8/1991, de 10 de mayo, de espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León*, o, en el caso de la provincia de Valladolid, el estudio encargado por la Junta de Castilla y León sobre sus unidades





**Figura III.7.** Propuesta de comarcas funcionales de síntesis de 1994.

Sobre estos fundamentos, a mediados de los años noventa se produjo el paso definitivo desde los estudios y los análisis a las propuestas y la ordenación. Así, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio —creada en 1989— adjudicó, por un lado —en 1995—, los trabajos previos para la definición de lo que se denominaron Directrices de Ordenación Territorial de Castilla y León —DOTCyL—, cuyo documento de partida se publicó al año siguiente (VEGARA, 1996). Por otro lado, y a raíz también del debate que se produjo durante la revisión antes citada del plan general de Valladolid que se llevó a cabo en la primera mitad de los años noventa —en torno a la recuperación de un modelo de planeamiento intermunicipal que volviese a vincular tanto a la ciudad como a los municipios de su entorno—, esta misma Consejería inició en 1996 la elaboración de unas Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno —DOTVAENT—, cuyo documento de avance se publicó dos años después (RIVAS SANZ, 1998).

Sin embargo, ambas iniciativas carecían en ese momento del soporte legal que, en este sentido, contribuyeron a impulsar y,

---

naturales (GARCÍA MERINO, 1988). Asimismo, hay que insistir en el hecho —antes ya señalado— de que las competencias en urbanismo estuviesen vinculadas al medio ambiente —asignadas a una misma y única dirección general— desde la propia creación de la Junta de Castilla y León y hasta finales de los años noventa.

de hecho, a predefinir —anticipándolo—. Así, el gobierno regional aprobó en diciembre de 1997 un proyecto de ley remitido a las Cortes de Castilla y León al mes siguiente y que, menos de un año después, dio lugar a la *Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León* —LOTCyL—.

Tal y como se señala en la exposición de motivos, la LOTCyL articula la política regional de ordenación del territorio, que se plantea con una triple finalidad: “la definición de un modelo territorial para Castilla y León, capaz de favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible”, “la compatibilización entre los procesos de desarrollo del sistema productivo y de la urbanización con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural” y “el establecimiento de los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las actuaciones con incidencia sobre el territorio”. Se recogen pues aquí tanto la ya comentada prioridad de la variable medioambiental —de la que se reconoce su “sustantividad” en un marco de desarrollo vinculado al principio de sostenibilidad—<sup>67</sup> como la voluntad de impulsar los mecanismos de coordinación. Ambos aspectos se reflejan de hecho en los dos principales instrumentos recogidos en la ley, anticipados como ya se ha señalado en esas iniciativas entonces en marcha.

Por un lado, las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León se establecen como herramienta —de perfil estratégico— para la definición de la política territorial regional, regulando la implantación de usos y actividades en el territorio mediante criterios y normas orientados al desarrollo sostenible y el equilibrio territorial, y estableciendo un marco de referencia y programa de actuaciones desde la base de la coordinación y la cooperación tanto intersectorial como interadministrativa.<sup>68</sup> Por otro lado, la LOTCyL incorpora la figura de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional como instrumento ordinario de ordenación del territorio, con un ámbito de aplicación flexible y una finalidad esencialmente de coordinación de los planes, programas y proyectos tanto locales como sectoriales —destacando la mención especial que se hace a los de tipo urbanístico—. <sup>69</sup>

<sup>67</sup> Cabe señalar que el principio del “desarrollo sostenible” era entonces aún bastante reciente, ya que fue acuñado por el informe Brundtland en 1987 y oficialmente adoptado por la ONU en la cumbre de Río de 1992 —ver Introducción, nota 2—.

<sup>68</sup> Así se refleja en la definición de su naturaleza y objetivos (art. 8). El texto también regula las determinaciones y documentos que han de componerlas (arts. 10 y 11), destacando su división en dos documentos diferenciados: uno de rango legal —directrices esenciales— y otro de rango reglamentario —directrices complementarias—. Asimismo, se regulan los procedimientos de elaboración y aprobación y de seguimiento, revisión y modificación (arts. 12 y 13).

<sup>69</sup> En referencia a su naturaleza y objetivos (art. 14), se habla de “mecanismos de coordinación que permitan una gestión responsable de los recursos, de forma compatible con la protección del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades sociales”. Asimismo, se incluye como finalidad específica “la ordenación urbanística de los Municipios sin plan de ordenación propio, clasificando el suelo según lo previsto en la legislación urbanística, y estableciendo cuando sea necesario la normativa sobre uso del suelo” —aspecto que se estaba resolviendo mediante la figura de las normas subsidiarias recogida en la legislación urbanística estatal, como ya se ha comentado—. Al igual que para las DOTCyL,

Adicionalmente, la LOTCyL incorporó otras tres figuras más: los Planes y Proyectos Regionales—como instrumentos de intervención directa en el territorio— y los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales —destinados a los espacios protegidos—. <sup>70</sup> Asimismo, dentro del título dedicado a la coordinación administrativa y la participación social se incluyó un nuevo órgano administrativo destinado a garantizar estas dos cuestiones: el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, con carácter permanente, deliberativo y consultivo y que sustituyó automáticamente a la Comisión de Urbanismo de Castilla y León, añadiendo las nuevas funciones reguladas por la LOTCyL a las que este ya venía desempeñando. <sup>71</sup> En último lugar, cabe señalar el mandato a la Junta de Castilla y León de iniciar la elaboración de las DOTCyL —de forma casi inmediata— y de Directrices de Ordenación de ámbito subregional sobre todo el territorio de la Comunidad —antes de transcurridos cinco años—. <sup>72</sup>

De forma paralela a la elaboración de la LOTCyL, la Junta de Castilla y León acometió también la definición del marco autonómico en materia de urbanismo, complementario del relativo a la ordenación del territorio. Los trabajos al respecto se iniciaron ya en 1995, dada la tardanza en la sentencia sobre los recursos que tanto Castilla y León como otras Comunidades Autónomas habían presentado contra la reforma de la Ley del Suelo de 1990, y se aceleraron cuando aquella se hizo pública en marzo de 1997, anulando esta última en gran medida. Por un lado, la sentencia provocó que se optase por tramitar de forma separada la ya comentada legislación sobre ordenación del territorio, para abordar sin dilación los asuntos perentorios —vinculados a trabajos en marcha— de índole supramunicipal y de coordinación. Por otro lado, condujo a la aprobación de unas pocas medidas transitorias que solventasen los efectos indeseados de la sentencia mientras se elaboraba, con más tiempo, la nueva legislación urbanística autonómica (MARINERO PERAL, 1999: 473-4).

Así, pocos meses después de dicha sentencia se aprobó la *Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de*

---

también se regulan sus determinaciones y documentación (art. 17) y los procesos de elaboración, aprobación, seguimiento, revisión y modificación (arts. 18 y 19). Por otro lado, cabe hacer también referencia a la Disposición Adicional Primera, que estableció la sustitución de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, los Planes de Conjunto y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial —recogidos en la Ley del Suelo— por los nuevos instrumentos de ordenación del territorio de la LOTCyL —es decir, por este tipo de directrices—.

<sup>70</sup> Dichos instrumentos se recogen en el Título II, capítulos IV y V de la LOTCyL.

<sup>71</sup> Así se estableció en la Disposición Adicional Cuarta, expresiva una vez más de la imbricación entre ambas materias existente en Castilla y León.

<sup>72</sup> Mandato recogido respectivamente en las Disposiciones Adicionales Segunda y Tercera. En lo tocante a las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, se aclara que “se entenderá como ámbitos prioritarios la provincia y en especial los entornos de sus capitales, de forma que se asegure la existencia de una ordenación territorial de nivel subregional que oriente a la planificación sectorial y urbanística, así como a los instrumentos de ordenación del territorio más detallados que fueran necesarios para resolver problemas específicos”. Se recoge aquí, evidentemente, el proceso ya en marcha de elaboración de las DOTVAENT.

*Urbanismo*,<sup>73</sup> cuya exposición de motivos reconocía “llegado el momento de abordar la elaboración de una normativa urbanística completa propia de la Comunidad Autónoma que desarrolle la competencia regional en la materia”, y que, mientras tanto, recuperó de forma provisional algunos contenidos —adaptados— de la reforma de la Ley del Suelo de 1990 para dar así un soporte legal claro especialmente a los planes generales de Palencia, Soria y Valladolid —cuya última revisión se había adaptado a dicha reforma, y eran los más afectados por su anulación—. <sup>74</sup>

Posteriormente, mientras se tramitaba la LOTCyL en las Cortes de Castilla y León, el Congreso de los Diputados hizo lo propio con la nueva reforma de la Ley del Suelo. La aprobación de esta última en mayo de 1998 dio paso —tras varios meses de proceso participativo— a la redacción final del proyecto de ley urbanística de Castilla y León, que en el verano de ese mismo año fue aprobado por el gobierno regional y remitido al parlamento autonómico para su tramitación. Transcurridos unos meses, y aprobada ya la LOTCyL, se produjo también, finalmente, la aprobación de la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León* —LUCyL—.

#### **La LUCyL: el principio de sostenibilidad como orientación para un urbanismo adaptado a las condiciones de Castilla y León**

En un contexto de ciclo inmobiliario alcista y de aprobación de una reforma de la Ley del Suelo orientada hacia la máxima facilitación de los procesos de urbanización, hay que destacar que la LUCyL se atuvo a este marco estatal previamente establecido, pero expresó también una voluntad de adaptarlo a las condiciones específicas de Castilla y León y, sobre todo, a ese principio de sostenibilidad al que distintas iniciativas autonómicas previas antes comentadas se habían venido acogiendo como guía. La exposición de motivos menciona así entre sus objetivos “adaptar la normativa urbanística a las características y los problemas particulares de Castilla y León: entre ellos, la debilidad demográfica y la fragmentación administrativa”, o “incorporar a la actividad urbanística principios exigidos con fuerza por la sociedad, como la transparencia administrativa (el acceso a la información), el fomento de la cohesión social y la protección del medio ambiente y el patrimonio”. <sup>75</sup>

<sup>73</sup> Este primer texto expresaba ya una característica distintiva del marco urbanístico de Castilla y León mantenida desde entonces: la rápida acción de la Dirección General competente en la materia para trasladar con rapidez a la legislación urbanística autonómica los cambios operados en la legislación estatal.

<sup>74</sup> En concreto, en el artículo único del texto se reguló la cesión —en general— del 10% del aprovechamiento urbanístico previsto en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, mientras que en sus disposiciones adicionales se reguló el mecanismo de las áreas de reparto en dichas clases de suelo y el cálculo del aprovechamiento tipo.

<sup>75</sup> Respecto a esto último, se afirma que “esta Ley aborda con especial interés la relación entre urbanismo, desarrollo sostenible y cohesión social, y asumiendo los principios recogidos en los Títulos XIV y XVI del Tratado de la Unión Europea y en otros documentos como la Declaración de Río, el Libro Verde del Medio Ambiente Urbano o la Carta Europea de las Ciudades Sostenibles, considera que el suelo, el

Buscando esa compleja —si no imposible— conciliación de dos principios antagónicos —liberalización del suelo y uso sostenible del mismo—,<sup>76</sup> y atendiendo al mismo tiempo a esas singularidades de la región, la LUCyL prestó una especial atención al suelo que la legislación estatal venía denominando desde 1975 como no urbanizable, recuperando su nombre previo de suelo rústico “tanto para manifestar su carácter no subordinado al urbano, como para reconocer la pervivencia real del concepto” —según recoge la exposición de motivos—.<sup>77</sup> Asimismo, matizó mucho el concepto del “todo urbanizable” que emanaba de la reforma de la Ley del Suelo de 1998 (BURRIEL DE ORUETA, 2008), planteándose en definitiva una interpretación amplia del valor del suelo no urbanizado, que no se identifica exclusivamente con condiciones de índole excepcional, sino que se reconoce de hecho como intrínseco.<sup>78</sup> Frente a la apuesta liberalizadora de la legislación estatal, María A. CASTRILLO ROMÓN y Manuel DOMINGO VAQUERO (2004: 175) destacan que la LUCyL “suaviza aquella orientación [...] e introduce aspectos que se derivan de una mejor comprensión del fenómeno urbano”.

Pasando a recorrer brevemente sus contenidos, el título primero de la LUCyL plantea un régimen del suelo basado en su tradicional clasificación tripartita —bajo las denominaciones de urbano, urbanizable y rústico—, pero establece a su vez distintas categorías en cada uno de ellos. En primer lugar, el suelo urbano se articula en consolidado —solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato— y no consolidado —pendiente de actuaciones de urbanización, reparcelación o cambio sustancial de ordenación—. <sup>79</sup> Por su parte, en el suelo urbanizable se distingue

---

territorio, es un patrimonio colectivo que ha de ser utilizado de forma equilibrada y sostenible para legarlo a las generaciones futuras. Y asimismo, que debe la Administración matizar la acción del mercado, generadora al tiempo de riqueza y desigualdad, asegurando dotaciones urbanísticas suficientes y adecuadas”. Se apela en ese sentido a textos entonces pioneros e innovadores en cuanto a la traslación del principio de sostenibilidad a lo urbano, como la Carta de Aalborg, aprobada en mayo de 1994. Estos principios quedaron a su vez plasmados en el título preliminar (art. 4).

<sup>76</sup> La exposición de motivos señala que “no es fácil traducir en legislación estas intenciones, cuando el contexto social aún identifica desarrollo económico con urbanización, progreso social con producción y consumo de usos urbanos.” Cabe mencionar que esta afirmación aparece recogida en un informe realizado en mayo de 1998 sobre el borrador de la LUCyL, elaborado por Juan Luis de las Rivas Sanz y Manuel Domingo Vaquero.

<sup>77</sup> Anteriormente, también se apunta en ella que “Castilla y León es una Comunidad singular por su tamaño y por la estructura de su poblamiento: aquí lo que no es urbano no puede ser concebido como simple no urbanizable, y lo urbanizable futuro no puede ser hegemónico sobre un espacio rural con valores propios”. Comentario también recogido en el informe citado en la nota anterior.

<sup>78</sup> Esta voluntad de adaptar los cambios en la legislación estatal a las condiciones específicas de Castilla y León consolidaría con el tiempo una cultura urbanística propia, leal con el Estado pero que no ha renunciado a defender la atención a esas singularidades propias de la región.

<sup>79</sup> La distinción como categoría del suelo urbano no consolidado, junto con los criterios para su delimitación —que la legislación estatal no había llegado a concretar (DÍAZ LEMA, 1999: 189)—, reflejan la emergencia de los procesos de transformación interna y, de forma incipiente, “el gigantesco reto de regeneración urbana que deben abordar muchas de nuestras ciudades”, tal y como lo había

entre delimitado —sectorizado, por ser su transformación en suelo urbano adecuada a las previsiones del planeamiento— y no delimitado —el restante—. Por último, en suelo rústico se definieron nada menos que ocho categorías, ligadas tanto a la protección de valores singulares —recogidos por ejemplo en la legislación sectorial— como a la exclusión de la urbanización de suelos no aptos, ya sea por estar sometidos a riesgos o, también, por comprometer el modelo de desarrollo urbano.<sup>80</sup> En este sentido, la LUCyL ofrecía un amplio margen de maniobra a los municipios para que, en ejercicio de sus competencias, definiesen el modelo urbano que considerasen más apropiado y conveniente.<sup>81</sup>

Sobre esta base —en la que descansa la principal singularidad de la LUCyL, habida cuenta del contexto en que se aprobó—, los siguientes títulos del texto plasman en buena medida los mecanismos tradicionales de planeamiento y gestión urbanística, ya presentes en la legislación previa. Así, el título segundo regula el sistema de planeamiento urbanístico —del que se excluyó la escala supramunicipal asignada a la LOTCyL—, compuesto por los planes generales de ordenación urbana —para las ciudades— y —como novedad— por las normas urbanísticas municipales —para los municipios del medio rural—, acompañados para su despliegue de los ya conocidos instrumentos de planeamiento de desarrollo —parcial, especial, etc.—.<sup>82</sup> El título tercero se dedica a la gestión, pretendiéndose como principio facilitar las actuaciones asistemáticas —denominadas aisladas— frente a las sistemáticas —denominadas integradas—, a ejecutar mediante sistemas ya ensayados en la legislación estatal —compensación, cooperación,

---

señalado la COMISIÓN DE EXPERTOS SOBRE URBANISMO (1996: 192) pocos años antes. Se sentaban así las bases para un desarrollo posterior vinculado —con una perspectiva mucho más amplia— a la mencionada regeneración urbana.

<sup>80</sup> La exposición de motivos habla en este sentido de categorías “específicamente urbanísticas”, en referencia al suelo rústico de entorno urbano —“constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población que el planeamiento estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, o para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales”— y al suelo rústico con asentamiento tradicional —“constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio”—. A estas categorías se añaden el suelo rústico con protección agropecuaria, con protección de infraestructuras, con protección cultural, con protección natural y con protección especial, así como el suelo rústico común —el no correspondiente a ninguna de las anteriores— (art. 16).

<sup>81</sup> A este respecto, la exposición de motivos afirma que “esta Ley se limita a regular la actividad urbanística, proporcionando los instrumentos y técnicas para que la Administración competente, en primera línea la municipal, pueda desarrollar el modelo urbanístico que se ajuste a su propia experiencia y necesidades”. Ello se vincula a su vez a una crítica de la reforma de la Ley del Suelo de 1990: “en el sistema de 1990, el ideal de equidistribución económica entre los propietarios de suelo era sin duda justo en su intención; pero convertido en primordial objeto de la actividad urbanística, y concretado en tan complejos mecanismos, en la práctica obstruyó tanto la ejecución de los planes como la aprobación de otros nuevos, perjudicando incluso la normal utilización de los elementos valiosos de la reforma”.

<sup>82</sup> Cabe destacar que este título se abre con una serie de criterios sobre sostenibilidad y protección del medio ambiente (art. 36), protección del patrimonio cultural (art. 37) o calidad urbana y cohesión social (art. 38), orientados por el principio enunciado por Giuseppe Campos Venuti de que “el reto del urbanismo futuro será su transformación en sentido ecológico” (MARINERO PERAL, 1999: 478).

expropiación— o de otras regiones —conurrencia—. <sup>83</sup> Por último, los restantes títulos —cuarto a séptimo— se corresponden con la intervención administrativa en el uso del suelo —licencias—, la intervención en el mercado —patrimonios públicos, tanteo y retracto, etc.—, la organización y coordinación administrativa, <sup>84</sup> y los derechos de información urbanística y participación social. Cabe también hacer referencia a las disposiciones transitorias, referidas a la vigencia de los instrumentos aprobados y a su adaptación a la LUCyL, <sup>85</sup> y a las finales, donde se autoriza el desarrollo reglamentario de la LUCyL por parte de la Junta de Castilla y León.

### **Las directrices de ordenación del territorio: un programa superado por las lógicas inmobiliarias del urbanismo municipal**

Una vez disponible este nuevo marco legal, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio retomó los proyectos que habían quedado pendientes de él, dando así cumplimiento a los plazos fijados en la LOTCyL. De este modo, en febrero de 1999 se inició el procedimiento de elaboración de las DOTCyL, y también se hizo lo propio con el procedimiento, en este caso ya de aprobación, de las DOTVAENT. Asimismo, pocos meses después se dio continuidad a la elaboración de directrices de ordenación para las áreas urbanas con el encargo de un proyecto de Directrices de Ordenación del Territorio de Segovia y Entorno —DOTSE—.

No obstante, estos procesos quedaron afectados por la reestructuración del gobierno regional que se produjo tras las elecciones autonómicas de mayo de 1999: las competencias en urbanismo y ordenación del territorio pasaron de la renombrada Consejería de Medio Ambiente a la de Fomento, quedando asignadas a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura —a su vez renombrada como de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio—. Ambas materias quedaron pues desligadas del medio ambiente por primera vez desde la constitución de la Comunidad Autónoma, volviendo a su vez a depender de la Consejería de Fomento, de la que se habían separado una década antes.

En un primer momento, esta Consejería retomó las iniciativas antes citadas, e incluso puso en marcha otras nuevas. Así, en enero de 2000 se adjudicó la redacción del documento final de las DOTVAENT —ya superados el año anterior los trámites de

<sup>83</sup> Este último recoge la ya comentada figura del agente urbanizador. Asimismo, se incorporó el sistema de concierto —actuación solidaria de la propiedad—.

<sup>84</sup> Cabe señalar que se incluyó aquí el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León —también presente en la LOTCyL, como ya se comentó— y las Comisiones Territoriales de Urbanismo —sustitutas de las Comisiones Provinciales hasta entonces en funcionamiento—.

<sup>85</sup> Se refrendó por ejemplo la vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial —varias de ellas casi recién aprobadas— en tanto no se sustituyesen por Directrices de Ordenación de ámbito subregional —conforme a la LOTCyL—, y se estableció un plazo de cuatro años para que todas las ciudades de la región —municipios con más de 20.000 habitantes— adaptasen sus planes generales a la LUCyL.



Figura III.8. Propuesta de áreas funcionales del territorio de 2000.

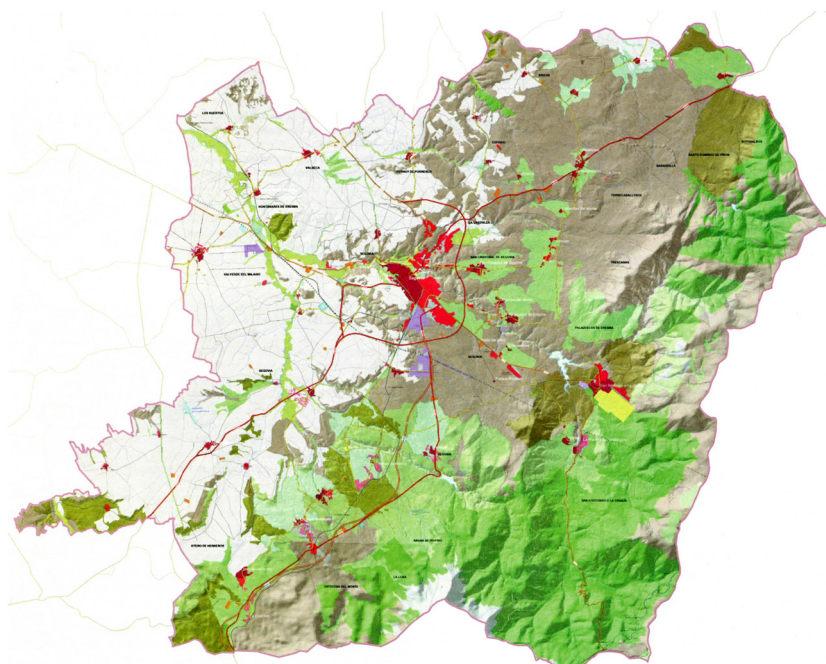
exposición pública y evaluación medioambiental—, mientras que en agosto de ese mismo año se contrató la elaboración de las directrices de ordenación de nada menos que nueve áreas funcionales, correspondientes a la comarca de El Bierzo y a las ciudades de Ávila, Burgos, Miranda de Ebro, Aranda de Duero, León, Palencia, Salamanca y Zamora. Por último, en el mes de noviembre se inició la exposición pública del documento de las DOTCyL, con su propuesta de “áreas funcionales del territorio” (Figura III.8),<sup>86</sup> y que fue objeto de publicación para su divulgación (JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, 2000)—.

Sin embargo, a partir de entonces, las tramitaciones de todos los instrumentos de ordenación del territorio empezaron a sufrir diversos problemas —modificaciones, ralentización o incluso paralización—. Por ejemplo, en marzo de 2001 se anunció la licitación de la elaboración del documento final de las DOTCyL junto con una ampliación de su exposición pública hasta mayo de

<sup>86</sup> Según señalan Luis SANTOS Y GANGES y Antoni PEIRET I CARRERA (2001: 187) —que colaboraron con el equipo redactor—, se trata de “ámbitos de escala intermedia para la Ordenación del Territorio, que son el resultado de las dinámicas territoriales y de las interrelaciones establecidas a partir de la funcionalidad de los núcleos que actúan como elementos urbanos de referencia en los distintos ámbitos territoriales. Se considera, pues, que es la ‘escala intermedia’ (se entiende que entre la municipal y la provincial) la apropiada para resolver las necesidades de gobierno del territorio, de protección de los espacios valiosos, de gestión de los recursos, de dotaciones y de desarrollo económico y diversificación productiva.”



**Figura III.9.** Directrices de Ordenación de Segovia y Entorno. Plano de síntesis.



2001, pero a los pocos meses se decidió anular dicha licitación, quedando el proceso paralizado.<sup>87</sup> En agosto de ese mismo año se produjo la aprobación definitiva de las DOTVAENT —aunque con varias modificaciones respecto a lo inicialmente propuesto—,<sup>88</sup> al tiempo que se anulaba otra licitación —correspondiente a las Directrices de Ordenación de las áreas funcionales Alberche-Tiétar, en el ámbito de influencia de Madrid—. Meses después, en junio de 2002, se inició el procedimiento de aprobación de las DOTSE, cuyo documento final —licitado dos meses antes— se entregó en el verano de 2003, pero que no se aprobó —tras una prolongada y complicada tramitación— hasta octubre de 2005, editándose también como publicación (RIVAS SANZ, 2006b; Figura III.9).<sup>89</sup>

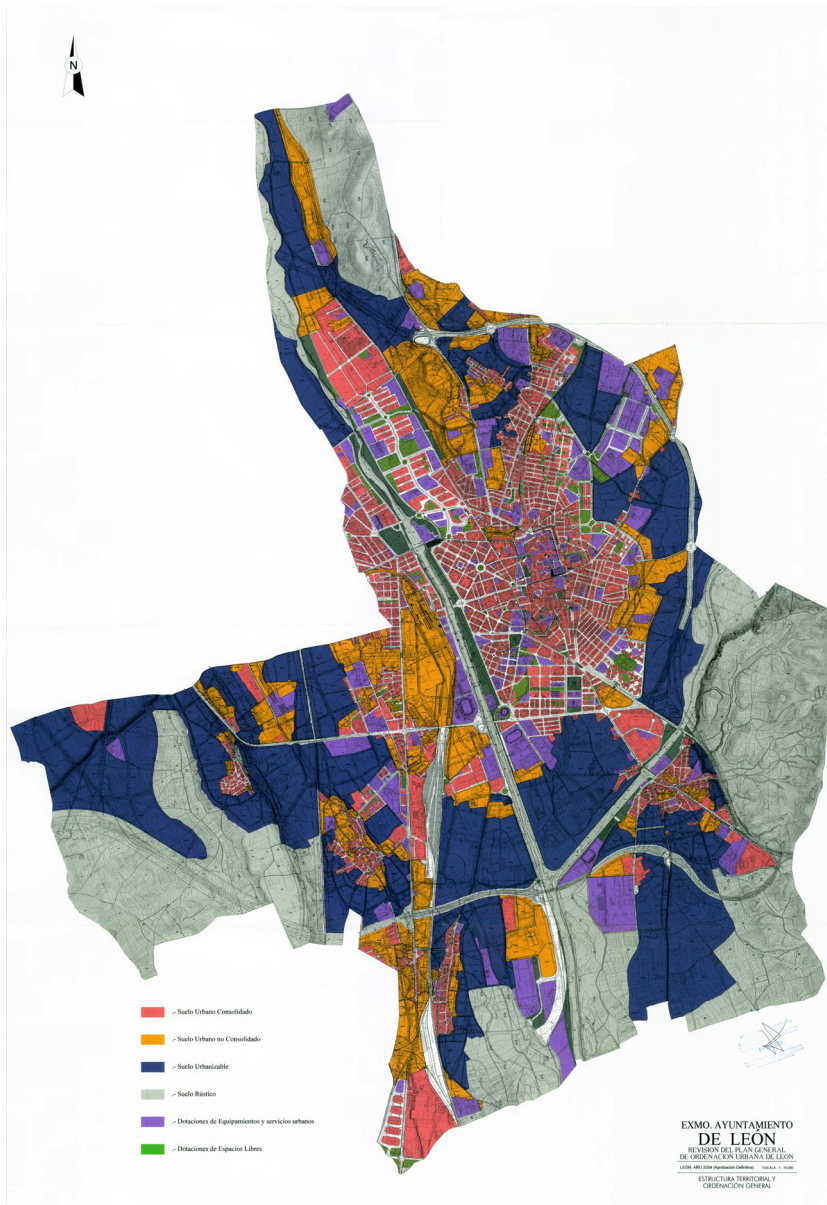
Estas dificultades en la ordenación supramunicipal de las áreas urbanas de la Comunidad Autónoma tuvieron sin duda mucho que ver con la coincidencia de su tramitación con el periodo de máxima actividad del mercado inmobiliario y, también, con el comienzo de los procesos de revisión de los planes generales de las ciudades de la región —de cara a su obligada adaptación a la LUCyL—, en la medida en que no dejaban de suponer, en mayor o menor medida, un condicionante al libre desarrollo de ambos.<sup>90</sup>

<sup>87</sup> La exposición pública puso de manifiesto tanto “la estrechez del punto de vista de algunas exigencias locales” como “el políticamente significativo hecho de que presenten alegaciones algunas diputaciones provinciales” (SANTOS Y GANGES Y PEIRET I CARRERA, 2001: 187).

<sup>88</sup> Esta cuestión será objeto de comentario detallado en el capítulo V.

<sup>89</sup> Tras su exposición pública en 2002, el ámbito inicialmente contemplado —que abarcaba 72 municipios— se redujo al entorno de influencia directa de la capital segoviana —compuesto de 21 municipios—. El procedimiento de aprobación se reinició en marzo de 2004 con una segunda exposición pública del instrumento ceñido a su nuevo ámbito, y concluyó como, ya se ha dicho, en la aprobación definitiva mediante el *Decreto 4/2005, de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno*.

<sup>90</sup> A ello se añadieron los complejos procesos de consulta y participación institucional, que involucraban a Diputaciones Provinciales y municipios, recelosos



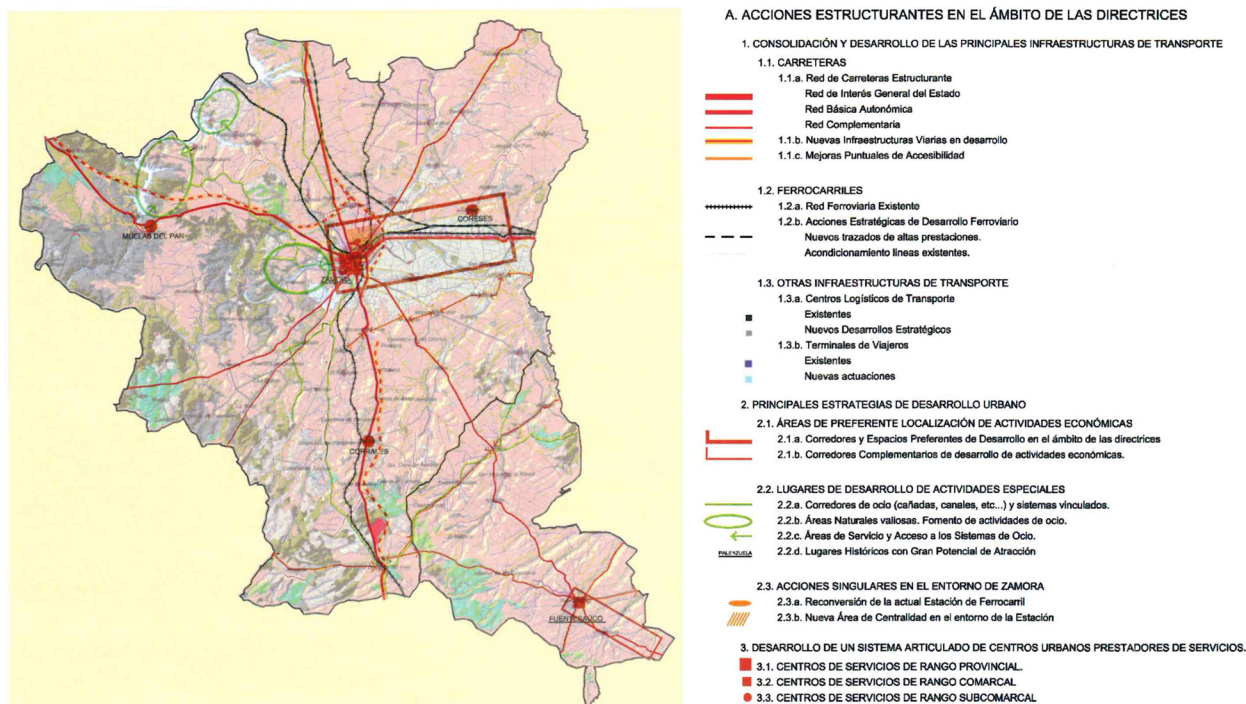
**Figura III.10.** Plan General de Ordenación Urbana de León de 2004. Plano de clasificación del suelo.

Tras la aprobación en abril de 2001 de la adaptación del plan general de Burgos —apenas dos años después de su revisión—, en julio de ese año se aprobó la revisión y adaptación del plan general de Zamora. Dos años después, en agosto de 2003, se aprobó la adaptación del plan general de Valladolid —absolutamente combativa contra las DOTVAENT, forzando su modificación—,<sup>91</sup> mientras que al cabo de un año se produjo la aprobación de la revisión del plan general de León (Figura III.10). Cabe señalar que estos primeros procesos de adaptación de planes generales a la LUCyL se adelantaron a su requerido desarrollo reglamentario, que se concretó en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León —RUCyL, aprobado por *Decreto 22/2004, de 29 de enero*—, con el que quedaba completo el marco normativo autonómico.<sup>92</sup>

de iniciativas que, en mayor o menor medida, implicaban una cierta cesión de su poder de control y decisión sobre el urbanismo.

<sup>91</sup> Cuestión que se tratará con detalle en el capítulo VI.

<sup>92</sup> Anteriormente se habían aprobado el *Decreto 145/2000, de 29 de junio, por el que se regula el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León*, y



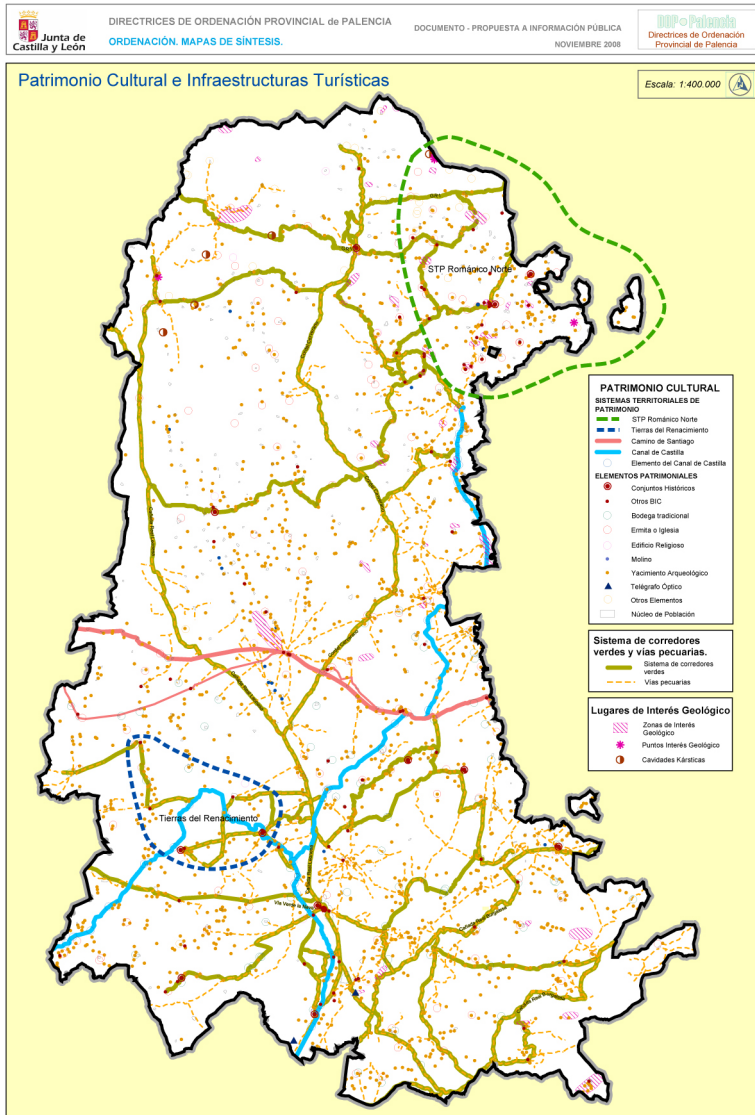
**Figura III.11.** Directrices de Ordenación del Área Funcional de Zamora. Plano de acciones estructurantes.

Esta primera generación de planes generales ajustados a la legislación autonómica se caracterizó por incrementar las previsiones y posibilidades de expansión urbana de los documentos que revisaron, en línea en este sentido con las tendencias del momento —según se comentó en el capítulo I—. Una ambición expansiva que fue además adoptada por otros muchos municipios en los entornos de estas ciudades, lo cual resultaba —como antes se ha dicho— difícilmente conciliable con la función esencialmente coordinadora y moderadora de esos instrumentos de ordenación del territorio de ámbito supramunicipal entonces en tramitación.

De hecho, buena parte de las directrices de ordenación de áreas funcionales cuya redacción se había contratado en agosto de 2000 quedaron reducidas a publicaciones, a modo de testigos de un intento fallido, pero meritorio —que contribuyó a la cultura técnica—: Miranda de Ebro (REQUEJO LIBERAL, 2005), Aranda de Duero (PIMENTA CILLERUELO y SÁIZ FRAILE, 2005), Zamora (RIVAS SANZ, 2006c; Figura III.11) y Ávila (EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, 2006), así como la comarca de El Bierzo (RODRÍGUEZ MONTEJANO, 2005). Solo se llegó a poner en marcha la tramitación de las correspondientes a las áreas urbanas de León —en octubre de 2005—, Burgos —en diciembre de 2005— y Salamanca —en enero de 2006—, pero no se culminó.<sup>93</sup> Asimismo, se contrató una revisión de las DOTVAENT

el Decreto 146/2000, de 29 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León, mientras que con la aprobación del RUCyL se ponía definitivamente fin a la aplicación subsidiaria de los reglamentos estatales en Castilla y León. Se trata de un documento extenso —con 440 artículos— que expresa la voluntad —recogida en la exposición de motivos— “de constituirse en el texto normativo de referencia general para el urbanismo en Castilla y León”, con un carácter “omnicomprensivo y sistemático que evita la necesidad de consultar la Ley”. De hecho, se estructura en los mismos títulos que esta, garantizando en este sentido su total coherencia mutua.

<sup>93</sup> En octubre y noviembre de 2007 se contrató la revisión de estos tres documentos, tras lo que se llegó a reiniciar el procedimiento de aprobación de las directrices de

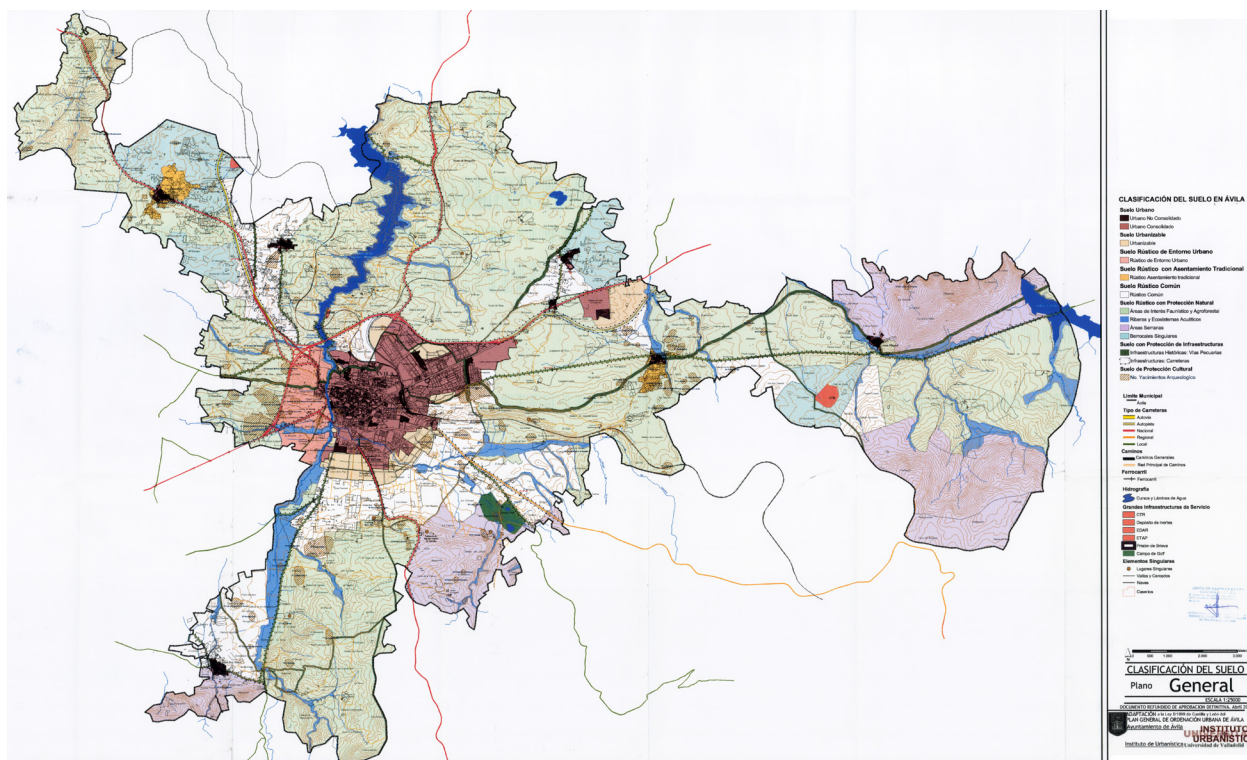


**Figura III.12.** Directrices de Ordenación de la Provincia de Palencia. Mapa de síntesis: patrimonio cultural e infraestructuras turísticas.

en octubre de 2006, pero el proceso de aprobación —que se inició en noviembre de 2010— tampoco se completó.

Por otro lado, en este periodo también se puso en marcha la redacción de algunas directrices de ordenación de ámbito provincial orientadas en este caso a los municipios sin planeamiento —de cara a la sustitución de las aún vigentes normas subsidiarias—, pero con similares resultados. Así, en junio de 2002 se inició el procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial de ámbito provincial de Salamanca —DOTAPSA, cuya redacción se había licitado en octubre de 1999—, pero que no se completó, al igual que ocurrió con el de las Directrices de Ordenación Provincial de Soria —DOPSO—, iniciado en septiembre de 2004 y que solo resultó en otra publicación (Puy, 2007). Ese mismo mes se contrató la redacción de las Directrices de Ordenación Provincial de Palencia —DOAPA—, que a la postre fueron las únicas que llegaron a aprobarse, en enero de 2009

ordenación del área urbana de Burgos —en febrero de 2010—, que volvió a quedar paralizado.



**Figura III.13.** Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 2006. Plano de clasificación del suelo.

(Figura III.12). A escala regional, la aprobación de las DOTCyL se retomó en 2006, completándose —aunque solo parcialmente— en junio de 2008.<sup>94</sup>

De forma paralela, la Consejería de Fomento había ido aprobando las adaptaciones —o revisiones— de los planes generales de las restantes ciudades de la región: Soria en marzo de 2006, Ávila y Miranda de Ebro en noviembre de 2006 (Figura III.13), Salamanca en enero de 2007, Ponferrada en mayo de 2007, Segovia en diciembre de 2007, Medina del Campo en julio de 2008, Palencia en octubre de 2008 y, por último, Aranda de Duero en mayo de 2009. De esta forma, transcurrida aproximadamente una década desde la conformación de marco regional en materia de urbanismo y ordenación del territorio, todas las ciudades de Castilla y León habían adaptado su planeamiento general a la LUCyL, excediendo casi todas el plazo de cuatro años previsto para ello y ajustando dicho proceso —en previsiones y propuestas— a un contexto de “ebullición” inmobiliaria favorecida por los gobiernos municipales, contradictorio en gran medida con los supuestos que —en teoría— debían orientar en la región una práctica urbanística que, en este sentido, se guio por otra lógica.<sup>95</sup>

<sup>94</sup> A través de la *Ley 3/2008, de 17 de junio*, se aprobaron las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, primer componente de las DOTCyL materializado en un breve texto de principios que remitía al documento de Directrices Complementarias —su segundo componente— las cuestiones que habían generado mayor controversia —como la propuesta de áreas funcionales—. El documento de referencia para la evaluación ambiental de dichas Directrices Complementarias —cuya redacción se había contratado en febrero de 2006— se aprobó en octubre de 2008 —a la vez que el de la revisión de DOTVAENT—, sin que más adelante prosiguiese su tramitación.

<sup>95</sup> Basilio CALDERÓN CALDERÓN (2013: 87-107) analiza desde este punto de vista la evolución del planeamiento general de Ávila y Burgos desde finales de los noventa y

Este fracaso —o renuncia—<sup>96</sup> del gobierno regional en un control más exigente de la actividad urbanística de los municipios guarda a su vez relación con lo ocurrido con las directrices de ordenación de ámbito subregional —que habrían podido jugar un papel moderador—: como ya se ha dicho, más allá de las de Valladolid y Segovia —DOTVAENT y DOTSE—,<sup>97</sup> no se llegó a aprobar ninguna más. A esto último contribuyó también —sin duda decisivamente— el cúmulo de acontecimientos que se produjo entre 2007 y 2008. Por un lado, el estallido de la crisis económica y el hundimiento del mercado inmobiliario paralizaron los procesos de urbanización, haciendo que la instrumentación de su control resultase ya, cuanto menos, no tan perentoria. Por otro lado, ello coincidió con una nueva reforma de la Ley del Suelo que la Junta de Castilla y León trasladó de nuevo con rapidez a la LUCyL —mediante la *Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo*, con su consiguiente adaptación del RUCyL a través del *Decreto 45/2009, de 9 de julio*—, así como con una nueva reorganización de la distribución de competencias en el gobierno regional. En concreto, tras las elecciones autonómicas de mayo de 2007, la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio quedó desgajada en tres partes: por un lado, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo —que se mantuvieron en la Consejería de Fomento—; por otro lado, la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio —que pasó a depender de la Consejería de Medio Ambiente—.

Lamentablemente, la competencia respecto a los instrumentos de ordenación del territorio volvió a vincularse a la perspectiva medioambiental, pero separándose de la urbanística, rompiéndose así una unión mantenida desde la creación de la Comunidad Autónoma. De hecho, este cambio no redujo sus efectos a lo meramente organizativo, sino que ya se plasmó en la citada reforma de la LUCyL en 2008, que introdujo las figuras de las Normas Urbanísticas de Coordinación —con el objeto de armonizar y coordinar el planeamiento de varios municipios— y de las Normas Urbanísticas Territoriales —destinadas a definir las determinaciones de planeamiento urbanístico en los municipios carentes de él—, funciones parcial o totalmente solapadas con las que la LOTCyL asignaba a las directrices de ordenación de ámbito

---

durante la primera década del siglo XXI, que vincula a su vez a una visión muy crítica con el control desde la ley de los procesos de urbanización: “todo el entramado legal está orientado a autojustificarse como sistema necesario de control del urbanismo, antes que a resolver los problemas urbanos, que debería atender de forma prioritaria [...] Todo ello es inherente a un sistema que es hipergarantista *ex ante*, para no tener que serlo *ex post*, conocidas las limitaciones de un sistema de disciplina urbanística de compleja tramitación, de indefinida duración y de alto coste político”.

<sup>96</sup> Cabe recordar a este respecto la voluntad expresada en la LUCyL —a la postre revelada como de imposible cumplimiento— de conciliar los principios de desarrollo urbano sostenible y de autonomía municipal en la definición de sus modelos urbanos.

<sup>97</sup> En el capítulo VI se expondrá esa función mitigadora en el caso de Valladolid y las DOTVAENT.

subregional —generándose por lo tanto una suerte de interferencia debida a la doble competencia a este respecto—.<sup>98</sup>

Asimismo, esa primera gran reforma de la LUCyL —orientada a su vez por la reforma de la Ley del Suelo de 2007— introdujo importantes cambios en la regulación del sistema y los instrumentos urbanísticos. En lo tocante al régimen del suelo, y más concretamente al suelo urbanizable, desapareció la distinción de categorías —delimitado y no delimitado—, exigiéndose en general a todo sector de dicha clase de suelo que sea contiguo al suelo urbano del núcleo correspondiente —como medida de fomento del crecimiento compacto—.<sup>99</sup> Asimismo, se consolidó la exigencia de destinar una parte de la edificabilidad residencial —entre un 30 y un 80%— a viviendas con algún régimen de protección pública —que ya se había introducido en 2002—,<sup>100</sup> impidiéndose —salvo en casos excepcionales— la monetización por parte de los Ayuntamientos de las cesiones obligatorias de aprovechamiento —dado su destino a este mismo fin—.<sup>101</sup> También cabe resaltar la más estricta regulación de los convenios urbanísticos.<sup>102</sup>

<sup>98</sup> Tras la ya citada aprobación de las DOAPA —precisamente las únicas de extensión provincial y con estas funciones previstas en la LOTCyL—, solo se produjo posteriormente la de la *Ley 4/2011, de 29 de marzo, de aprobación de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Montaña Cantábrica Central en Castilla y León* —envuelta en la polémica al ligarse al proyecto de construcción allí de la estación de esquí de San Glorio—. Hay que señalar que, en este periodo, la Consejería de Medio Ambiente —y ya antes la de Fomento— llevaron a cabo un uso intenso de otro tipo de instrumentos de ordenación del territorio —los planes y proyectos regionales— que, en ocasiones, resultó muy polémico, por emplearse también para sacar adelante otras iniciativas igualmente controvertidas. Se recurrió además para ello a ese procedimiento de aprobación mediante ley —introducido, aunque con carácter excepcional, en una reforma de la LOTCyL en 2006—, lo que dificultaba los recursos al respecto. Tal fue el caso de la *Ley 6/2007, de 28 de marzo, de aprobación del Proyecto Regional “Ciudad del Medio Ambiente”* y de la *Ley 6/2010, de 28 de mayo, de Declaración de Proyecto Regional del “Complejo de Ocio y Aventura Meseta-Ski”*, que acabaron siendo anuladas por el Tribunal Constitucional —en sendas sentencias de diciembre de 2013 y octubre de 2014— precisamente por haber hecho uso de ese procedimiento de aprobación. No obstante, también fueron anulados judicialmente otras iniciativas similares aprobadas por el procedimiento ordinario, como el *Decreto 110/2007, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico* y el *Decreto 56/2008, de 31 de julio, por el que se aprueba el Proyecto Regional para la ejecución de un Parque de Ocio en el municipio de Arlanzón* —anulados por el TSJ de Castilla y León mediante sendas sentencias de septiembre de 2010 y julio de 2012—.

<sup>99</sup> Cabe añadir a este respecto que la reforma fijó en su Disposición Transitoria Segunda un plazo máximo de un año para la aprobación definitiva —conforme a las reglas previas— de los instrumentos de desarrollo que ya estuviesen entonces en tramitación, de tal forma que una vez transcurrido ese plazo sería de plena aplicación la nueva regulación en todas las clases de suelo, incluyendo el urbanizable. Por otro lado, junto a ese mayor condicionamiento para la clasificación de suelo como urbanizable (art. 2.6) se amplió la definición del suelo rústico de entorno urbano, añadiéndose su empleo “para asegurar una transición armónica del medio urbano al natural o para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica” (art. 2.8).

<sup>100</sup> En concreto, a través de la *Ley 10/2002, de 10 de julio*.

<sup>101</sup> A estas medidas (art. 2.16 y 3.10) se unió un cambio profundo en la regulación de los patrimonios públicos de suelo (art. 6).

<sup>102</sup> Por ejemplo, se considera nula de pleno derecho la percepción de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento

Medidas que, en definitiva, impedirían que en el futuro se reprodujesen algunos de los excesos y abusos que se habían venido cometiendo en los años anteriores en algunos municipios, y que a la postre supusieron el primer paso de la aún más profunda reforma que todo el sistema urbanístico y de ordenación del territorio en Castilla y León experimentaría en los años inmediatamente posteriores, si bien quedan ya fuera del periodo objeto de estudio en esta investigación.<sup>103</sup>

---

correspondiente (art. 4.38), y se mencionan específicamente los principios de publicidad y transparencia (art. 4.39).

<sup>103</sup> Para acceder a una compilación de toda la normativa castellanoleonesa en materia de urbanismo y ordenación del territorio en vigor cabe remitir al Código de Urbanismo de Castilla y León, disponible en el sitio web del Boletín Oficial del Estado para todas las Comunidades Autónomas, bajo coordinación de Ángel María Marinero Peral —quien ha sido uno de los artífices de toda la producción normativa que se ha venido analizando, primero como jefe de la Sección de Planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y jefe del servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, y luego como director general de Urbanismo y Política de Suelo (2007-11) y director general de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (desde 2011)—. Asimismo, para un comentario completo y muy detallado de dicha normativa y sus diversos componentes conviene consultar las sucesivas ediciones del libro *Derecho Urbanístico de Castilla y León*, siendo la más reciente dirigida por Enrique SÁNCHEZ GOYANES y el citado Ángel María MARINERO PERAL (2017).



### III.2. VALLADOLID: EL INTERÉS DE SU PERFIL URBANO Y URBANÍSTICO

Como conclusión no ya solo de este capítulo, sino en general de toda la primera parte de la tesis doctoral, en este apartado —de muy breve extensión— se pretende recapitular lo dicho hasta ahora para reafirmar la condición de Valladolid como caso paradigmático de la evolución durante las tres últimas décadas del sistema urbanístico español, en el marco de los sistemas urbanos del interior peninsular —objeto de hipótesis, y de estudio detallado en la segunda parte del documento—.

Atendiendo en primer lugar a la evolución de la ciudad —y por extensión de su área urbana—, Valladolid se configuró como una de las principales ciudades españolas a raíz de su industrialización desde los años cincuenta. Gracias a sus favorables condiciones objetivas y con la ayuda de su declaración en 1964 como polo de desarrollo industrial, la ciudad escapó del declive que se extendió por los territorios de su entorno regional y se desarrolló económica y demográficamente: pasó de poco más de 150.000 habitantes en 1960 a 320.000 en 1981, periodo en el que la población activa empleada en la industria ascendió de algo menos del 25% a casi el 40% del total. A partir de entonces, en Valladolid se ha verificado con claridad la condición metropolitana que —como se señaló en el capítulo I— ha sido la principal característica del desarrollo de las grandes áreas urbanas españolas en las últimas tres décadas.

Los trece municipios que, junto con la capital, formaban en 1981 la comarca de Valladolid —según se recogía en su planeamiento urbanístico, que luego se comentará— solo reunían algo más de 20.000 habitantes —un 6,3% del total—. Al cabo de una década, la población de la ciudad apenas creció un 3% —hasta 330.000 habitantes—, mientras que su entorno lo hizo casi un 40% —hasta rozar los 30.000—, y con el paso de otros diez años —en 2001— la conformación de un área urbana intermunicipal —atendiendo a los fenómenos demográficos— era ya evidente: la ciudad había perdido población por primera vez en varias décadas —cayendo a 316.000 habitantes—, mientras que los 22 municipios que componían para entonces su entorno —de nuevo según el planeamiento urbanístico— reunían a más de 60.000 habitantes —el 16% de la población total y el doble que diez años atrás—. <sup>104</sup>

<sup>104</sup> Es conveniente aclarar la pequeña divergencia que existe entre las ya citadas DOTVAENT —que abarcan esos 23 municipios— y lo contemplado en el “Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España” —referencia que se ha venido empleando—, en el que el área urbana de Valladolid se compone —ciudad incluida— de 17 municipios: Aldeamayor de San Martín, Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Cigales, La Cistérniga, Fuensaldaña, Laguna de Duero, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanubla, Villanueva de Duero y Zaratán, además de Valladolid. Frente a las DOTVAENT quedan pues fuera de la lista Castronuevo de Esgueva, Ciguñuela, Geria, Mucientes, La Pedraja de Portillo y Valdestillas, debido a su situación periférica respecto al conjunto y a su escaso tamaño: cuatro no llegan a 1.000 habitantes —y ninguno supera los 2.000—, y entre los seis no llegan a los 5.000 habitantes —el 1,2% de la población total del área urbana—. Estas condiciones permiten en efecto cuestionar su inclusión, pero los procesos urbanísticos impulsados en algunos de ellos —y que se tratarán en el capítulo VI— evidencian con claridad su participación de las lógicas del área urbana.

En 2011, al final del periodo analizado, la ciudad registra de nuevo pérdida de población —situándose levemente por encima de los 310.000 habitantes—, mientras que la población de los municipios de su entorno rebasaba ya la barrera de los 100.000, constituyendo por lo tanto la cuarta parte del total. Por lo tanto, la evolución demográfica de Valladolid en estos treinta años —saldada en un crecimiento conjunto de la población del 18,5%— se puede pues identificar, como aspecto más destacado, con la clara configuración de un área urbana de carácter intermunicipal, cuyos más de 400.000 habitantes representan nada menos que la sexta parte de toda la población de Castilla y León.<sup>105</sup>

Junto a esta característica, en este periodo se detecta otra de igual relevancia: una intensa actividad constructiva residencial que ha corrido en paralelo a una más que notable expansión urbana. Entre 1981 y 2011 se han construido casi el 45% de las viviendas existentes en el área urbana vallisoletana en esa última fecha —un total de 93.648—, mientras que entre 1987 y 2006 la superficie urbana —artificial— ha pasado de menos de 4.000 ha a rebasar las 8.500.<sup>106</sup> Por lo tanto, los procesos de urbanización han más que duplicado la superficie de la aglomeración vallisoletana en apenas veinte años, así como la media del conjunto de áreas urbanas españolas —que ascendió a un 47%—. De este modo, en Valladolid se ha verificado también con claridad otra de las condiciones más características del desarrollo urbano en España tanto en este periodo como en el anterior: su carácter expansivo, inherente a su vez al sistema urbanístico que lo enmarcó.

Hay que destacar que en Valladolid también han tenido un claro reflejo los sucesivos cambios legales y las principales tendencias observables en el planeamiento urbanístico español. En los años inmediatamente anteriores al periodo analizado, Valladolid ya destacó como uno de los ejemplos más claros del planeamiento de aquel momento a través de su Plan General de Ordenación Comarcal —aprobado en 1970—, un exponente de los planes de ámbito supramunicipal y con modelos de ordenación de naturaleza direccional tan extendidos entonces.<sup>107</sup> Posteriormente, a principios de los ochenta, el planeamiento vallisoletano también expresó las principales tendencias de aquel intenso periodo. El plan general de ordenación urbana aprobado en 1984 aplicó el nuevo marco legal salido de la reforma de la Ley del Suelo de

---

<sup>105</sup> Todos los datos están referidos a los Censos de Población correspondientes a los años citados.

<sup>106</sup> Datos correspondientes al Censo de Viviendas de 2011 y a *Corine Land Cover* de los años citados.

<sup>107</sup> Refiriéndose a este periodo, Fernando de TERÁN (1982: 403) señala que “será el ‘crecimiento direccional’ el que obtendrá los favores como modelo preferido de la Dirección General”, y que “el plan general de Valladolid [...] será el más claro ejemplo de ‘planeamiento direccional’, que ha asimilado ya las conocidas propuestas de Doxiadis”. Ana RUIZ-VARONA (2019) también subraya la presencia de las ideas de Doxiadis en el citado Plan General de Ordenación Comarcal, así como de otras reflexiones del momento en torno a las unidades de barrio, y lo sitúa en el contexto de la actividad profesional del autor principal del plan: Javier de Mesones Cabello —una figura clave del urbanismo español de este periodo—.



**Figura III.14.** Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid de 1984. Plano de síntesis.

1975 —y sus reglamentos—, y plasmó con elocuencia todas las características ya señaladas en el capítulo I: la disolución del planeamiento de ámbito supramunicipal, la atención a la mejora y dotación de la ciudad existente, el cuidado prestado a los contenidos de índole formal, el control del crecimiento urbano, etc., en un contexto que revistió al urbanismo de un protagonismo político.<sup>108</sup> Prueba de esta condición canónica de aquel plan fue su reconocimiento oficial como tal (Figura III.14),<sup>109</sup> así como la

<sup>108</sup> Estos aspectos se tratarán con detalle en el capítulo IV.

<sup>109</sup> Ya se ha mencionado que el plan general de Valladolid de 1984 fue reconocido con un accésit en el Premio Nacional de Urbanismo de 1983 —otorgado al plan general de Madrid—, y que fue incluido en la exposición “10 años de planeamiento

atención que despertó entre algunos de los principales estudiosos del urbanismo, como Manuel de Solà-Morales.<sup>110</sup>

Más adelante, a principios de los años noventa, también se reflejó claramente en Valladolid el impulso tanto del planeamiento estratégico como de los grandes proyectos urbanos diseñados sobre antiguas áreas abandonadas, que tuvieron sin duda en Bilbao —y también en la Barcelona olímpica— su expresión paradigmática. Al igual que hizo el Gobierno Vasco con el *Plan Estratégico para la Revitalización del Bilbao Metropolitano* —que recuperó la agenda supramunicipal y orientó la transformación de los antiguos espacios ferroviarios e industriales junto a la ría donde luego se instaló el museo Guggenheim—, la Junta de Castilla y León impulsó un estudio de índole estratégica para la capital castellana. Este se resumió en un documento de síntesis titulado *Valladolid en la encrucijada* (ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993) en el que, de igual manera, se ponía el foco tanto en la necesidad de una coordinación del planeamiento urbanístico entre la ciudad y los municipios de su entorno como en la oportunidad de transformación de ciertos espacios que justo entonces estaban perdiendo el uso industrial, ferroviario y militar que habían venido acogiendo y que podían reconvertirse en una nueva área de centralidad.

Por otro lado, en lo que a la legislación urbanística se refiere, hay que destacar que Valladolid fue una de las pocas grandes ciudades españolas que revisó su plan general para adaptarlo tanto a la reforma de la Ley del Suelo de 1990 como al texto refundido aprobado en 1992, completando además el proceso antes de que se produjese la sentencia del Tribunal Constitucional que en marzo de 1997 anuló ambos en gran medida. En consecuencia, se puede observar la aplicación sin ningún condicionante o conocimiento de su anulación de todos los nuevos mecanismos de gestión que orientaron aquella reforma, así como los efectos de carácter “burocratizador” que tuvieron en dicha revisión.<sup>111</sup>

Asimismo, Valladolid jugó un papel protagonista en su región en el despliegue de la legislación autonómica en materia urbanística y de ordenación del territorio que se generalizó a finales de los años noventa en toda España. Tal y como se ha reseñado en este mismo capítulo, la legislación castellanoleonés sobre ordenación del territorio —LOTCyL, aprobada en 1998— se configuró en parte desde los trabajos de definición de las DOTVAENT, un instrumento de ordenación de ámbito supramunicipal —enfrentado así a uno de los fenómenos clave de este periodo— que se orientó desde

---

urbanístico en España: 1979-1989”, y en la publicación homónima (INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO e ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA, 1989: 81-4).

<sup>110</sup> Este autor dedicó a Valladolid un artículo que fue portada del primer número de *UR: revista de urbanismo* (SOLÀ-MORALES, 1985), editada por el LUB, y también la incluyó entre las ciudades cuyo planeamiento fue objeto del estudio que condujo a la definición del “urbanismo urbano” (SOLÀ-MORALES I RUBIÓ y PARCERISA I BUNDÓ, 1987), que a la postre acabó por dar nombre a toda aquella generación de planes —según se comentó en el capítulo I—.

<sup>111</sup> Estas cuestiones serán objeto de análisis en el capítulo V.

una voluntad protectora y de coordinación. Vigente desde 2001 — durante los años de mayor actividad inmobiliaria en el área urbana vallisoletana—, su interés y carácter innovador ha sido reconocido internacionalmente.<sup>112</sup>

En ese mismo periodo, Valladolid —y la mayor parte de los municipios de su entorno— adaptaron con rapidez su planeamiento general a ley urbanística regional —LUCyL, aprobada en 1999—, que se atuvo a su vez a los postulados de la reforma de la Ley del Suelo de 1998.<sup>113</sup> En consecuencia, este marco estuvo plenamente vigente durante los primeros años del siglo XXI, caracterizados — como en toda España— por unas intensas expansión urbana y producción inmobiliaria. Basta con mencionar que la superficie artificial en el área urbana de Valladolid creció casi un 30% en solo seis años —pasó de poco más de 6.600 ha en 2000 a las antes citadas 8.500 ha en 2006—, mientras que las viviendas construidas entre 2001 y 2010 rozaron las 50.000.<sup>114</sup> En paralelo, hay que subrayar que en Valladolid también se desarrollaron entonces importantes procesos de transformación interna, vinculados a su vez a la construcción de esa “imagen de marca” pretendida desde los años noventa, y que tuvieron su máximo exponente en el proyecto de soterramiento del ferrocarril —cuya vertiente urbanística vino avalada por el conocido arquitecto británico Richard Rogers—.<sup>115</sup>

Por lo tanto, se puede observar que en Valladolid se han manifestado con claridad todos los procesos urbanos y tendencias urbanísticas que se reseñaron en el capítulo I, concretados en instrumentos de planeamiento con un perfil muy representativo y que, incluso, han sido reconocidos nacional e internacionalmente como tales. Sin duda, ello ha sido facilitado en buena medida por el contexto territorial del área urbana: tal y como se ha comentado en este mismo capítulo, el fenómeno de polarización del territorio que tan bien caracteriza la evolución de buena parte del interior peninsular ha impulsado los procesos de expansión urbana, y estos, dada la estructuración histórica del territorio, se han desarrollado muy habitualmente en ámbitos administrativamente muy fragmentados.

Otras ciudades antes analizadas como Zaragoza, Pamplona, Vitoria o Logroño —y León, Burgos o Salamanca en la propia

---

<sup>112</sup> Las DOTVAENT fueron galardonadas en 2002 con el Gran Premio Europeo de Urbanismo, otorgado en su 4ª edición por el Consejo Europeo de Urbanistas —ECTP-CEU—, dentro de la categoría de planes de ámbito general. Serán objeto de detenido análisis en el tercer apartado del capítulo V.

<sup>113</sup> En el caso de la ciudad, el nuevo plan general adaptado se aprobó en 2003 —en plena burbuja inmobiliaria—, asumiendo plenamente la orientación liberalizadora de la reforma de 1998 y favoreciendo un urbanismo expansivo fuera de toda medida —que le enfrentó a las DOTVAENT—. Este plan será comentado en detalle en el primer apartado del capítulo VI.

<sup>114</sup> Datos extraídos de *Corine Land Cover* y la Dirección General del Catastro. Cabe añadir que ello se produjo en el marco de un mercado que se alimentó de la competencia entre municipios, que pusieron a su disposición más de 9.000 ha de suelo urbanizable —según datos del Ministerio de Fomento—.

<sup>115</sup> Esta cuestión será objeto del tercer apartado del capítulo VI.

Castilla y León— han compartido con Valladolid, en mayor o menor medida, tanto estos fenómenos urbanos como las tendencias del planeamiento urbanístico que los han acompañado. Sin embargo, ninguna de ellas presenta un perfil tan paradigmático como el de Valladolid. Por ejemplo, Zaragoza, Vitoria, Logroño o Burgos no son buenos casos de estudio del fenómeno metropolitano,<sup>116</sup> mientras que otros que sí pueden serlo —Pamplona, León y Salamanca— carecen de la secuencia de planes que tan bien ha ido reflejando en Valladolid los sucesivos cambios en la legislación.<sup>117</sup>

En definitiva, se reafirma que Valladolid —su área urbana— constituye un caso de gran interés desde el que profundizar en todos los fenómenos urbanos y procesos urbanísticos que a lo largo de esta primera parte de la tesis doctoral se han tratado desde un punto de vista más general, con una finalidad de contextualización y de comprobación de la condición paradigmática de Valladolid que, a la luz de todo lo visto hasta ahora, se considera satisfecha.

---

<sup>116</sup> Ya se ha explicado que las ciudades de Zaragoza y Logroño conservan un peso claramente predominante en su área urbana —reúnen todavía en torno al 90% de la población total—, mientras que Vitoria y Burgos son áreas urbanas formadas respectivamente por uno y dos municipios.

<sup>117</sup> León —en 1980 y 2004—, Salamanca —en 1987 y 2007— y Pamplona —en 1984 y 2003— carecen por ejemplo de un plan general aprobado en los años noventa.

# PARTE 2

## MODELO URBANO Y CIUDAD CONSTRUIDA: VALLADOLID ENTRE 1979 Y 2012

Resumen / Abstract

### CAPÍTULO IV. LOS AÑOS OCHENTA: LA ILUSIÓN DE UNA CIUDAD COMPACTA

#### IV.1. El Plan General de 1984: en los orígenes de un nuevo modelo urbano

Un detallado análisis para un certero diagnóstico de la realidad urbana y urbanística vallisoletana

Una propuesta de expansión radioconcéntrica para la mejora de la ciudad existente y el control del crecimiento urbano

La ilusión de una ciudad compacta: monocentrismo, isotropismo y articulación entre el todo y las partes

#### IV.2. El compromiso con la ciudad existente: despliegue de un ambicioso programa reformista desde el urbanismo

La Victoria, Ribera de Castilla y Arca Real: negociaciones al servicio de la dotación de los barrios obreros

Los PERI: el gran programa urbanístico para la periferia más necesitada

El fracaso del avance del PECH como primer síntoma de cambio en la política urbanística municipal

#### IV.3. El crecimiento en compás de espera: la lenta digestión de los planes parciales heredados

El peso del suelo urbanizable heredado en el Plan General de 1984

La lógica del intercambio en las negociaciones entre el Ayuntamiento y los promotores inmobiliarios: Parquesol y Covaresa

### CAPÍTULO V. LOS AÑOS NOVENTA: LA PÉRDIDA DEL PULSO REFORMISTA

La renuncia municipal al impulso de las áreas de intervención en el suelo urbano

El cambio de rumbo en la acción urbanística municipal en los barrios: de la intervención al control, de la dotación a la compensación

El ferrocarril y la ciudad: la confirmación del declive del enfoque reformista

#### V.1. La reactivación de la expansión por el sur: de Parque Alameda a los municipios del entorno

La operación municipal de Parque Alameda: el impulso del sur para las clases medias

El incipiente despegue residencial de los municipios al sur de la ciudad

#### V.2. El Plan General de 1996: la burocratización del suelo urbano

El diagnóstico: la necesidad de una imagen

Forma y norma: una aproximación dual en las propuestas del avance

La asunción (matizada) de la estructura general heredada

La primacía de la gestión: de las áreas de reparto a la ordenación del suelo urbano

El PECH: una herramienta relegada al mero control normativo

La lógica inmobiliaria como palanca de un cambio radical de rumbo en la instrumentación de las intervenciones en el suelo urbano

#### V.3. Las DOTVAENT: una valiosa pero ignorada propuesta de coordinación para un crecimiento sostenible

Valladolid en la encrucijada: la competitividad económica como horizonte en la primera aproximación a un área urbana emergente

Análisis e interpretación del territorio vallisoletano como fundamento de unas directrices de ordenación para la ciudad y su entorno

La calidad ambiental y la eficiencia del sistema urbano como bases de un modelo territorial dual: sistema urbano continuo, sistema urbano discontinuo

El documento final de las DOTVAENT: el paisaje como regla para el desarrollo sostenible de la ciudad-región  
 El refuerzo de las posibilidades de expansión urbana como respuesta de los municipios al intento de coordinación

## **CAPÍTULO VI. EL COMIENZO DE SIGLO: PAROXISMO Y AGOTAMIENTO DEL MODELO EXPANSIVO**

Los planes parciales de promoción pública: entre la recaudación de plusvalías y el reparto de la vivienda protegida, de Villa del Prado a Los Santos-Pilarica

La compleción de la corona de suelo urbanizable heredada

Las intervenciones en el suelo urbano: la subordinación de la ordenación espacial al beneficio inmobiliario

### **VI.1. El Plan General de 2003: la ruptura del modelo por un urbanismo al servicio del mercado del suelo**

Las áreas homogéneas: un urbanismo sin forma para satisfacción del mercado del suelo

La ordenación del suelo urbano: entre la multiplicación de las figuras de gestión y el fomento de los crecimientos intensivos

El demediado ARI de La Rondilla como muestra de la falta de interés en la regeneración urbana

### **VI.2. La corona periurbana en ebullición: competencia entre municipios y oligopolios inmobiliarios**

La expansión urbana como único objetivo en las revisiones del planeamiento general en el área urbana

Nuevos fragmentos residenciales: una febril ocupación del suelo periurbano mediante planes parciales

Los proyectos en las áreas homogéneas: la degradación del urbanismo a producto financiero

Los nuevos centros comerciales como máximo exponente de la nula voluntad de coordinación en el área urbana

### **VI.3. La transformación de los enclaves industriales, militares y ferroviarios: de la Ciudad de la Comunicación al “Plan Rogers”, contradicciones de un modelo a las puertas de la crisis**

La Ciudad de la Comunicación: cortedad de miras y búsqueda de rédito económico en la pérdida de una oportunidad estratégica para la ciudad

El Programa de Reubicación de Empresas: la institucionalización de la especulación con el suelo industrial

El urbanismo como mecanismo de financiación de grandes proyectos infraestructurales: del soterramiento del ferrocarril al “plan Rogers”

## **EPÍLOGO. EL INICIO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL (2012)**



## RESUMEN

La segunda parte de la tesis doctoral se dedica al estudio detallado de la evolución urbana de Valladolid y de su urbanismo desde finales de los años setenta hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008. Con ello se pretende una aproximación a las inercias que han distinguido al urbanismo español en este periodo, y que han tenido un claro reflejo en este caso.

El cuarto capítulo se dedica al análisis de los años ochenta, comenzando con el proceso de redacción del Plan General de 1984, que estableció un nuevo modelo urbano —muy diferente del anterior— y marcó así el ciclo urbano que se desarrollaría a lo largo de las tres décadas siguientes. Este proceso destacó por afrontar un análisis muy profundo y detallado de la situación de la ciudad en aquel momento, que permitió sustentar una nueva propuesta de modelo espacial radioconcéntrico que permitiese controlar la expansión urbana futura, y al mismo tiempo, posibilitar la mejora de la ciudad existente, donde muchos barrios presentaban graves problemas y déficits. El plan propuso para ello un modelo monocéntrico, isótropo y articulado —entre el todo y sus partes—, que se puede resumir en la idea de ciudad compacta. Este nuevo modelo urbano se completó con la decidida acción urbanística municipal, que tuvo su máxima expresión en los PERI de los barrios. Este programa siguió las pautas establecidas por el plan general, y dio lugar a una ambiciosa propuesta de reforma urbana que, sin embargo, acabó fracasando cuando se enfrentó al caso particular del centro histórico. Al mismo tiempo, el Ayuntamiento negoció la situación del suelo urbanizable, empezando por proyectos como La Victoria o Ribera de Castilla, que se pusieron al servicio de los barrios colindantes, o Huerta del Rey, una iniciativa pública que debía satisfacer las demandas de vivienda más inmediata. Sin embargo, el máximo reto correspondía a dos grandes proyectos privados: Parquesol y Covaresa, que el Ayuntamiento afrontó desde una lógica de negociación e intercambio que definiría el camino que se recorrería en los años posteriores.

El quinto capítulo expresa el cambio de rumbo en la política urbanística que se produjo en los años noventa, y que puso fin a la óptica reformista del periodo anterior. Las primeras señales de cambio llegaron en el suelo urbano, donde apenas se desarrollaron las previsiones de intervención establecidas por el Plan General de 1984 y los PERI. A cambio, se empezaron a promover grandes equipamientos, como una especie de compensación para los barrios colindantes, y también se produjo un cambio muy claro de enfoque en lo que respecta a la situación del ferrocarril en la ciudad. Sin embargo, la operación municipal de Parque Alameda es la que mejor expresa los nuevos planteamientos de la política urbanística municipal. El Ayuntamiento puso en marcha una ambiciosa intervención para construir nuevas infraestructuras y un nuevo barrio que impulsase definitivamente el sur de la ciudad como nuevo ámbito residencial, y así poder competir con los municipios del entorno, que empezaban entonces a atraer

población de la ciudad. Al mismo tiempo se llevó a cabo la actualización del Plan General, aprobada en 1996. Por un lado, este asumió la estructura global. Por otro lado, alteró algunos componentes fundamentales del modelo urbano, lo que se aprecia con claridad en la burocratización experimentada por el suelo urbano. Los criterios espaciales fueron sustituidos por criterios de índole urbanística vinculados a la aplicación de la reforma de la Ley del Suelo de 1990, y se produjo un giro radical en la lógica de las intervenciones en los tejidos existentes. Finalmente, en este mismo periodo también se afrontó el problema de la ordenación de los procesos urbanos en el conjunto del área urbana, donde empezaba a manifestarse un claro proceso de metropolización. El gobierno regional impulsó la redacción de unas directrices de ordenación que se apoyaron en un profundo análisis del territorio vallisoletano. Las directrices propusieron un desarrollo sostenible de la ciudad-región a través de la idea de paisaje como referencia para la ordenación, estableciendo determinadas protecciones y proponiendo mecanismos de coordinación que, sin embargo, no contaron con el compromiso de los municipios involucrados.

El sexto capítulo refleja la definitiva imposición de las lógicas del mercado inmobiliario en el urbanismo de toda el área urbana. En primer lugar, se produjo el desarrollo de casi todo el suelo urbanizable previsto a principios de los ochenta, con numerosas operaciones, tanto públicas como privadas. A continuación, el Ayuntamiento de Valladolid impulsó la adaptación del plan general a la legislación regional con el objetivo de generar el mayor mercado de suelo posible con el que competir con los restantes municipios del área urbana. El Plan General de 2003 introdujo las denominadas áreas homogéneas, que destruyeron el modelo espacial radioconcéntrico heredado, y facilitó la explotación inmobiliaria de las intervenciones en el suelo urbano. Los municipios del entorno de la ciudad asumieron esta misma lógica, lo que multiplicó los proyectos tanto residenciales como comerciales en el área urbana, expresando la nula voluntad de coordinación y la total dependencia del urbanismo respecto a los intereses del mercado inmobiliario, observándose una clara degradación de sus contenidos espaciales. Esta misma lógica se aplicó también en la transformación de varios enclaves industriales, militares y ferroviarios en la ciudad. En vez de asegurar un buen diseño y un servicio a las necesidades de la ciudad, se fomentaron operaciones fragmentarias movidas por un criterio exclusivamente económico. De entre todas ellas destacan los proyectos de la Ciudad de la Comunicación y, sobre todo, el denominado “plan Rogers”, una operación urbanística cuya finalidad era financiar el soterramiento del ferrocarril en la ciudad y que acabó fracasando tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

Finalmente, se concluye con un breve epílogo que resume el inicio de la revisión del plan general en el año 2012, exponiendo las dificultades y oportunidades que definirán el urbanismo de Valladolid en los próximos años.

## ABSTRACT

The second part of this PhD thesis is dedicated to a detailed study of the evolution of Valladolid and its urbanism from the late seventies until the bursting of the real estate bubble in 2008. It is intended to approach to the inertias that have characterised the Spanish urbanism in this period, as they have had a clear manifestation in this case.

The fourth chapter corresponds to the analysis of the 1980s and it starts with the process of redaction of the General Plan of 1984, which established a new urban model—very different from the previous one—and thus marked the urban cycle that would develop throughout the following three decades. It must be highlighted that this process produced a very deep and detailed analysis of the situation of the city at that time, which allowed to support a new proposal for a radio-concentric spatial model that would control future urban expansion and, at the same time, would make it possible to improve the existing city, where many neighbourhoods had serious problems and deficits. In this regard, the plan proposed a monocentric, isotropic and articulated model—between the whole and its parts—, which can be summarized in the idea of compact city. This new urban model was completed with the decided municipal urban action, which had its maximum expression in the PERI for the neighbourhoods. This program followed the guidelines that had been established by the general plan and led to an ambitious proposal for urban reform that, however, ended up failing when faced with the particular case of the historical centre. At the same time, the local government negotiated the situation of the developable land, starting with projects such as La Victoria or Ribera de Castilla, which were put at the service of the adjoining neighbourhoods, or Huerta del Rey, a public initiative that had to satisfy the more urgent demands of housing. However, the greatest challenge corresponded to two large private projects: Parquesol and Covaresa, which the local government faced through a rationale of negotiation and exchange that would define the path for the following years.

The fifth chapter expresses the change of direction in the urban policy that took place in the nineties and that put an end to the reformist perspective of the previous period. The first signs of change corresponded to the existing urban tissues, where the intervention proposals that had been defined by the General Plan of 1984 and the PERI were barely developed. Instead of it, the local government began to promote large facilities, as a kind of compensation for the adjoining neighbourhoods, while there was also a very clear change of approach regarding the situation of the railway in the city. However, the municipal operation of Parque Alameda is what best expresses the new approaches of the municipal urban policy. The local government launched an ambitious intervention to build new infrastructures and a new neighbourhood that would definitively promote the south of the city as a new residential area, so it could compete with the

surrounding municipalities, which were beginning to attract the population from the city. At the same time, the updating of the general plan was carried out and approved in 1996. On the one hand, the global structure was assumed. On the other hand, some fundamental components of the urban model were altered, which is clearly expressed by the bureaucratization that urban tissues experienced. The spatial criteria were replaced by criteria of a technical nature that were linked to the application of the reform of the Land Law of 1990, while there was also a radical change in the rationale of the interventions in the existing urban fabrics. Finally, in this same period, the problem of the management of urban processes in the whole urban area, where a clear process of metropolization began to manifest, was also confronted. The regional government promoted the redaction of some planning guidelines that started with an in-depth analysis of the territory of Valladolid. The guidelines proposed a sustainable development of the city-region through the idea of landscape as planning reference, so they established certain protections and proposed some coordination mechanisms that, however, did not get the commitment of the involved municipalities.

The sixth chapter allows to observe the definitive imposition of the rationale of the real estate market in the urban planning of the entire urban area. First, almost all the land for development that had been planned in the early eighties was developed, with numerous operations, both public and private. Following, the City Council of Valladolid promoted the adaptation of the general plan to the regional legislation with the aim of generating the largest possible land market, in order to compete with the other municipalities in the urban area. The General Plan of 2003 introduced the so-called homogeneous areas, which destroyed the inherited radio-concentric spatial model and facilitated the exploitation of the interventions in urban tissues according to the interests of real estate market. The municipalities around the city assumed this same rationale, which multiplied both residential and commercial projects in the urban area. That expressed the lack of will to coordinate and the total dependence of urbanism on the interests of the real estate market, with a clear degradation of its spatial contents. This same rationale was also applied in the transformation of several industrial, military and railway enclaves in the city. Instead of ensuring a good design and service to the needs of the city, fragmentary operations under exclusively economic criteria were encouraged. Among all of them, it is convenient to highlight the projects of Ciudad de la Comunicación and, above all, the so-called “plan Rogers”, an urban operation whose purpose was to finance the burying of the railway in the city and that ended up failing after the bursting of the housing bubble.

Finally, this part concludes with a brief epilogue that summarizes the beginning of the revision of the general plan in 2012 and exposes the difficulties and opportunities that will define the urbanism of Valladolid in the coming years.

# CAPÍTULO IV

## LOS AÑOS OCHENTA: LA ILUSIÓN DE UNA CIUDAD COMPACTA

Una vez establecido el contexto de la investigación en la primera parte de la tesis doctoral, esta segunda parte se centra en el estudio profundo del caso de Valladolid, comenzando con este primer capítulo dedicado a los años ochenta. Al igual que el resto de las ciudades españolas, Valladolid inició esta década culminando su particular proceso de transición a la democracia, que había sido bastante convulso en el Ayuntamiento, a cuyo frente se sucedieron nada menos que cuatro alcaldes hasta la celebración de las elecciones municipales del 3 de abril de 1979.<sup>1</sup> En ellas, el PSOE obtuvo la mayoría relativa, y tras pactar con el PCE, el socialista Tomás Rodríguez Bolaños fue elegido nuevo alcalde de Valladolid.<sup>2</sup>

Comenzó entonces una nueva etapa que “cambió la línea de gestión dentro del Ayuntamiento y provocó una auténtica ruptura con el pasado inmediato” (ENCINAS RODRÍGUEZ, 2016: 146). Para entender esta ruptura, hay que referirse a ese contexto convulso de los años anteriores, en los que la acción y la política mantenidas desde la corporación municipal fueron ampliamente contestadas en la ciudad, con un gran protagonismo al respecto de las asociaciones de vecinos,<sup>3</sup> que situaron precisamente en el urbanismo uno de sus principales puntos de atención: “En 1970-1976, los ciudadanos se erigieron a fin de cuentas en sujetos políticos, organizándose en asociaciones de barrio para resolver algunos problemas de origen urbanístico, tan graves como concretos: infraestructuras, medio ambiente, espacios públicos, equipamientos —sobre todo educativos— y vivienda” (CASTRILLO ROMÓN y SANTOS Y GANGES, 2008: 56-7).<sup>4</sup> De hecho, cabe resaltar que no solo se protestó a raíz de los efectos en los barrios de la política urbanística que se había venido manteniendo, sino que la propia actividad

<sup>1</sup> Concretamente, fueron Julio Hernández Díez —marzo de 1974 a febrero de 1976—, Francisco Fernández Santamaría —febrero de 1976 a enero de 1978—, Manuel Vidal García —enero de 1978 a febrero de 1979— y Francisco Bravo Revuelta —febrero a abril de 1979—.

<sup>2</sup> En Valladolid, el PSOE obtuvo casi el 40% de los votos y 13 concejales, seguido por la UCD —28% y 9 concejales— y el PCE —13% y 4 concejales—, mientras que la Candidatura Independiente del exalcalde Manuel Vidal obtuvo 2 concejales y Coalición Democrática —de partidos de centro y derecha— obtuvo un edil.

<sup>3</sup> Estas asociaciones empezaron a constituirse en numerosos barrios de la ciudad a principios de los años setenta, amparándose en la legalidad franquista, pero “para lograr sus fines sociales de acabar con las injusticias en sus barrios” (GONZALO MORELL, 2013: 118-19). Al inicio de la Transición, casi todos los principales barrios de la ciudad disponían de una asociación de este tipo.

<sup>4</sup> Cita original en francés traducida por el autor.

urbanística como tal —los proyectos de aprobación de planes con los que se pretendía perpetuar dicha política— motivó algunas de las principales manifestaciones que vivió la ciudad durante la Transición (GONZALO MORELL, 2013: 179-212).

Tras el acceso de la izquierda al poder municipal, “las organizaciones de vecinos pasaron de la denuncia de los problemas de los barrios a la formulación de propuestas de transformación, ejerciendo así una influencia directa y decisiva sobre la acción municipal” (CASTRILLO ROMÓN y SANTOS Y GANGES, 2008: 58).<sup>5</sup> Contando de antemano con la evidente complicidad de estos partidos —muchos de sus miembros procedían de hecho de las asociaciones vecinales—, se generó por lo tanto un claro clima de cambio de modelo urbano, entendido como cambio en la manera de gestionar la política urbanística y de planificar el futuro crecimiento y transformación de la ciudad. Este contexto político-social claramente favorable a una transformación en el urbanismo y en el proyecto de ciudad se sirvió a su vez del proceso de cambio que el propio urbanismo —desde el punto de vista disciplinar— estaba experimentando a escala nacional, tanto en su marco normativo como disciplinar, tal y como ya se ha comentado con anterioridad.

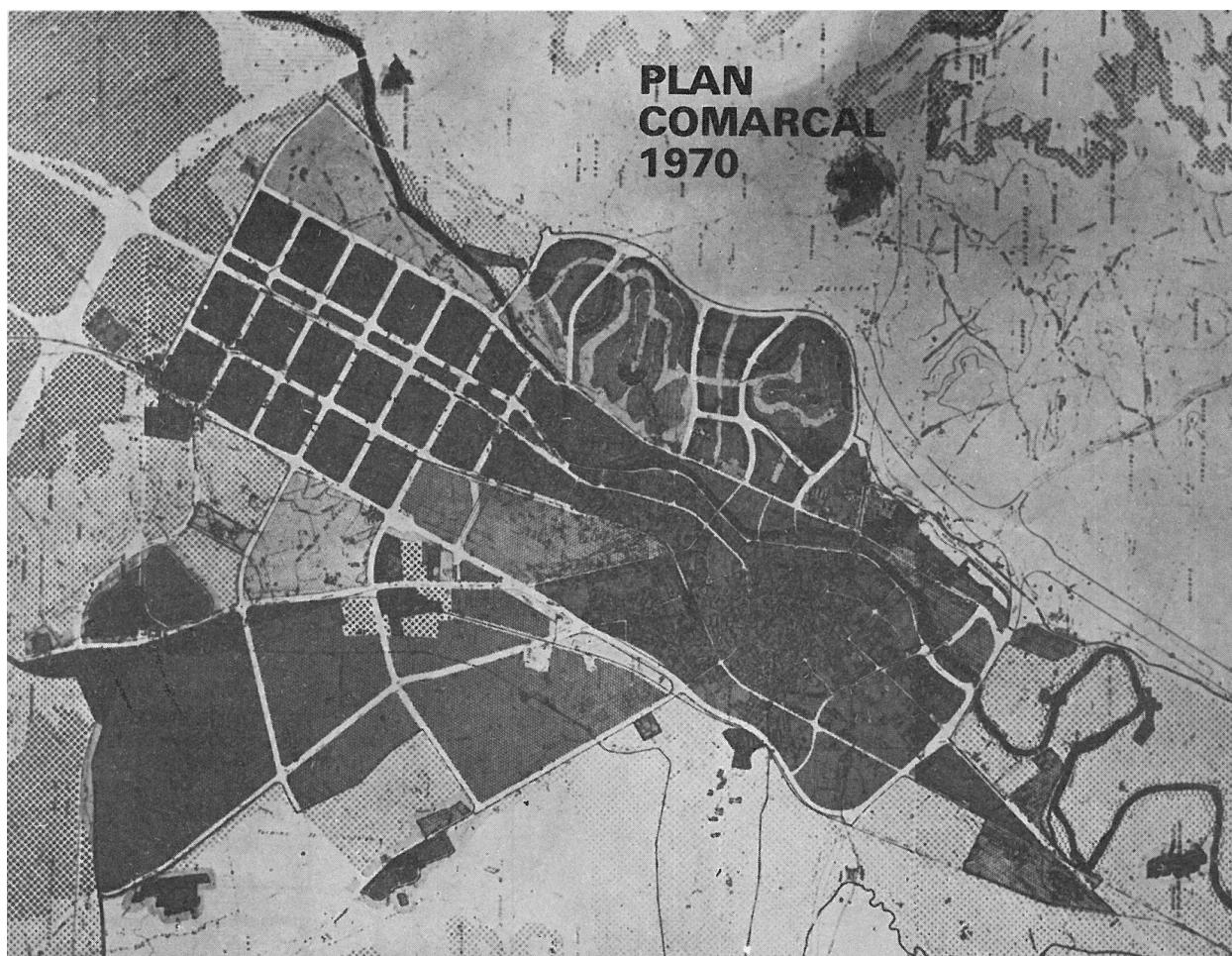
La confluencia de todos estos factores —cambio político, social y en todo aquello que soporta los procesos de urbanización y de transformación de la ciudad— permite por lo tanto afirmar que este periodo representó para Valladolid —como para otras muchas ciudades— el origen de un nuevo concepto de ciudad, cargado de expectativas y en todo caso rompiendo con el modelo urbano anterior, que en este caso concreto fue muy bien caracterizado por Manuel de SOLÀ-MORALES (1985: 2) en su perfil urbanístico-espacial como “la constante reforma de crecer sobre sí misma”, cifrada en “la incapacidad entre su pretensión de crecer y su falta de referencias para ello”. Haciéndose eco precisamente de esta expresión, Alfonso ÁLVAREZ MORA (2005: 233) sitúa también en este periodo “un cambio en el modelo de desarrollo urbano”, consistente en romper con esa “tradición” de la “constante reforma de crecer sobre sí misma”.<sup>6</sup>

En consecuencia, entre finales de los años setenta y principios de los ochenta se configuró en Valladolid un nuevo modo de ver la ciudad y su urbanismo, vinculado a su vez a un nuevo modelo espacial cuyo proceso de formación y primera evolución serán objeto de los siguientes apartados.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Cita original en francés traducida por el autor.

<sup>6</sup> Añade a este respecto que “de la tradicional forma de crecimiento continua, basada en un desarrollo espacial que se apoya en lo existente, consumiendo infraestructuras históricas y potenciando ‘economías de aglomeración’, lo que desemboca en una concentración y en un aumento de la densidad, vamos a pasar a otro modelo en el que es la ‘autonomía espacial’, medida en clave de ‘nueva ciudad’, aunque sólo en términos residenciales-suburbanos, la que domina el proceso de producción de suelo” (ÁLVAREZ MORA, 2005: 237).

<sup>7</sup> Los fundamentos de este cambio —más allá de lo comentado al respecto en el capítulo I— fueron objeto de un análisis más pormenorizado —en su vertiente tanto política, económica y social como urbanística, normativa y disciplinar— en el



**Figura IV.1.** Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid (1970). Plano General.

#### IV.1. EL PLAN GENERAL DE 1984: EN LOS ORÍGENES DE UN NUEVO MODELO URBANO

Desde 1970, el principal instrumento urbanístico en Valladolid era el denominado *Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid* (Figura IV.1),<sup>8</sup> que hacía las veces de figura de planeamiento general tanto de la ciudad como de otros trece municipios de su entorno.<sup>9</sup> Este plan representó el paroxismo del ya citado modelo de reforma interior, a la vez que la génesis de uno nuevo basado en la expansión (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2014: 120). Por un lado, fomentó la exacerbación de los procesos de derribo y sustitución

---

Trabajo Fin de Máster que constituye el antecedente directo de esta investigación (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2014: 141-84).

<sup>8</sup> Este Plan fue redactado por la empresa Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura SA bajo dirección del arquitecto Javier de Mesones —de ahí su habitual denominación como “Plan Mesones”—. Tras los numerosos requerimientos por parte de la Dirección General de Urbanismo para que Valladolid adaptase su planeamiento a la Ley del Suelo de 1956, su redacción se encargó en octubre de 1962 a un equipo diferente —aunque liderado también por Javier de Mesones—, y después de varios años fue retomada por la citada empresa a partir de abril de 1968. El Ayuntamiento de Valladolid aprobó el avance de planeamiento y el esquema director en diciembre de ese año, y el equipo redactor entregó el documento final en abril de 1969. Tras incorporar algunas modificaciones, el Ayuntamiento dio su aprobación el 30 de diciembre de 1969, tras lo cual el expediente pasó al Ministerio de la Vivienda, que lo aprobó definitivamente el 30 de junio de 1970.

<sup>9</sup> Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, La Cistérniga, Fuensaldaña, Laguna de Duero, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanubla y Zaratán.

en el casco urbano,<sup>10</sup> y por otro lado planteó una exagerada expansión urbana —superando incluso los límites del municipio de Valladolid— que se formulaba desde una solución formal paradigmática del “crecimiento direccional” en boga en aquel momento (FIGUEROA SALAS, 2000: 53),<sup>11</sup> y desde unas previsiones de desarrollo demográfico y urbano desacreditadas por la crisis económica que estallaría poco después.<sup>12</sup>

El descrédito anticipado del urbanismo que este plan representaba a ojos de los ciudadanos y de los partidos que accedieron al poder municipal en 1979, así como el mandato legal de proceder a su revisión —cuyos pasos previos estaban ya en marcha—<sup>13</sup> hizo que la elaboración de un nuevo plan general que sustituyera al de 1970 se convirtiese en la mejor manera de canalizar un consolidado y amplio deseo de cambio, iniciando su materialización. Apenas unas pocas semanas después de las elecciones municipales de 1979 fue aprobado el documento que regiría el concurso para la redacción de la revisión y adaptación del planeamiento general de los catorce municipios incluidos en el plan de 1970.<sup>14</sup> Cabe resaltar que dicho documento viene encabezado por una “declaración de principios” que es muy reveladora de los presupuestos desde los que se planteaba dicha revisión. Así, se citan “los grandes cambios sociales, económicos y políticos que se han producido desde la aprobación del Plan”, se apuntan ya algunos problemas concretos como “la excesiva densificación de determinadas zonas y la falta de desarrollo de otras” o la “la falta de previsión de dotaciones a nivel de ciudad como de los núcleos urbanos y rurales” y se explicitan

<sup>10</sup> El Plan asignó un aprovechamiento máximo de 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a todo el casco urbano existente, lo que en combinación con la asunción “provisional” de las Ordenanzas entonces en vigor —aprobadas en 1945 y nunca sustituidas— y en ausencia de mecanismos efectivos y voluntad de control agravó la destrucción sobre todo del centro histórico de la ciudad.

<sup>11</sup> Tal y como ya se ha destacado, este autor señala que este plan “es fiel reflejo de la política urbanística imperante en los años sesenta que impulsa la Administración central y local”.

<sup>12</sup> La expansión propuesta se formalizó en una retícula de “unidades autosuficientes” ubicadas al sur de la ciudad y dimensionadas para 20.000 habitantes, a las que se unían otras zonas de expansión residencial al oeste del río y para uso industrial hacia el este de la ciudad. El Plan preveía para Valladolid, que tenía alrededor de 235.000 habitantes según el Censo de Población de 1970, un total de 550.000 habitantes en 1993 y de 780.000 en 2003.

<sup>13</sup> Como ya se comentó, la reforma de la Ley del Suelo de 1975 establecía en su Disposición Transitoria Primera un plazo de cuatro años para la revisión de los planes generales —ver capítulo I, nota 123—. El Ayuntamiento ya se dirigió en julio de 1978 al MOPU para solicitar la redacción de un proyecto de revisión y adaptación del Plan a la nueva ley, a lo que este respondió aprobando en diciembre de ese año una subvención para tal fin, acompañada de un documento con la declaración de principios, bases y pliego de condiciones para la revisión. Estos expedientes administrativos se pueden consultar en: AMVA, C. 29.973-1.

<sup>14</sup> Tras enmendar el borrador previo, el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid —que asumió el liderazgo y coordinación del proceso de revisión— aprobó la declaración de principios, bases y pliego de condiciones del concurso en julio de 1979, que fueron seguidamente validadas por el resto de ayuntamientos afectados y por la Dirección General de Urbanismo. El concurso —al que se presentaron siete propuestas— se resolvió entre enero y febrero de 1980, y el contrato con el equipo ganador se firmó en marzo de 1980. Los expedientes administrativos correspondientes se pueden consultar en: AMVA, C. 29.973-1.



tres objetivos muy claros. Aparte de la adecuación a la legislación vigente, se plantean dos necesidades: “buscar un equilibrio en el desarrollo de los diversos núcleos urbanos” y “adecuar los usos del suelo [...] a las necesidades sentidas por la población”.<sup>15</sup>

Densificación, carencia de dotaciones y desequilibrio se resaltan ya aquí como los principales asuntos a resolver, al tiempo que se incide en la población como sujeto emergente de atención en la programación del plan. La redacción de la revisión recayó en un equipo liderado por el arquitecto Bernardo Ynzenga Acha junto con el abogado José Gimeno García-Lomas,<sup>16</sup> y se desarrolló en dos fases, administrativa y también conceptualmente bien diferenciadas. En efecto, cabe distinguir una primera fase que incluye el trabajo de análisis y diagnóstico y las primeras tentativas de ordenación —contenidas en los documentos de avance—, que se realizaron tanto para la ciudad de Valladolid como para su comarca —los otros trece municipios englobados en el Plan de 1970—. Después, la segunda fase —conducente al documento finalmente aprobado— se corresponde con la definición de ese nuevo modelo urbano centrado ya en exclusiva en la ciudad de Valladolid, tras aprobarse la “descomarcalización” del plan.<sup>17</sup>

#### Un detallado análisis para un certero diagnóstico de la realidad urbana y urbanística vallisoletana

La inicialmente denominada *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca* comenzó pues con un trabajo de análisis y diagnóstico que destaca tanto por su amplitud y detalle —se trata de uno de los mayores y mejores estudios sobre Valladolid que se hayan elaborado nunca—,<sup>18</sup> como por el

<sup>15</sup> Redacción-Revisión y adaptación de los planes generales de ordenación de Arroyo de la Encomienda [...] y Zaratán. *Declaración de principios* (1979), p. 1-2.

<sup>16</sup> Bernardo Ynzenga Acha había desarrollado su carrera en los años inmediatamente anteriores encabezando algunos de los principales organismos urbanísticos del país: en octubre de 1975 fue nombrado director técnico de Planeamiento Metropolitano de COPLACO, y desde julio de 1977 hasta abril de 1979 ejerció como Director General de Urbanismo en el MOPU —con Joaquín Garrigues Walker como ministro—. También participó en los trabajos del nuevo plan general de Madrid.

<sup>17</sup> Al igual que ocurrió en otros muchos casos en aquel momento —ver capítulo I, nota 126—, los catorce municipios englobados en el Plan de 1970 solicitaron en enero de 1981 al MOPU la desagregación de todos ellos de este instrumento supramunicipal de planeamiento. Mediante *Orden de 16 de julio de 1981*, el MOPU autorizó dicha desagregación y la formulación independiente del planeamiento municipal correspondiente a cada municipio, aunque exigió que previamente el Ayuntamiento de Valladolid elaborase y presentase un avance que contuviese un esquema de estructura general y orgánica del territorio, así como criterios para la coordinación y armonización de los diferentes planeamientos municipales. Este documento, elaborado por el mismo equipo redactor, fue aprobado en julio de 1982 por el Consejo General de Castilla y León —ente preautonómico que había asumido las competencias en materia de urbanismo hasta entonces ejercidas por el MOPU—. Los expedientes administrativos relativos a este proceso se pueden consultar en: AMVA, C. 29.973-1.

<sup>18</sup> En total se elaboraron 31 documentos de trabajo que suman varios cientos de páginas: entre junio y septiembre de 1980 se entregaron 17 documentos en los que se recopiló gran cantidad de información —censos, datos básicos, fichas de usos de suelo, etc.— y se propusieron las posibles medidas sobre política de suelo, control

rigor con el que quiso confirmar los problemas —ya puestos sobre la mesa— que constituían a la vez los principales retos para la revisión. Al igual que ocurrió en otras muchas ciudades españolas en aquel momento, la revisión partió de la refutación del modelo de desarrollo urbano hasta entonces vigente, que había dado lugar a una realidad urbana que era percibida por la gran mayoría de la población —y por el gobierno municipal— como cargada de problemas graves y apremiantes.

El equipo redactor asumió desde el primer momento este presupuesto, y se legitimó para darle respuesta. El borrador de criterios para la revisión, que fue uno de los primeros documentos que se elaboró —escueto pero muy revelador, y firmado directamente por Bernardo Ynzenga—, comienza diciendo que “tanto en su conjunto como en la singularidad de cada uno de los municipios que la integran, la comarca de Valladolid se enfrenta, hoy, a problemas cuyas causas hay que buscarlas en la forma en que se ha producido su crecimiento y su evolución urbana reciente”. El discurso es claro, comenzando con la crítica: “la ciudad se densifica en oleadas sucesivas sobre sí misma”, “se segrega social y funcionalmente”, “se descapitaliza en lo público a expensas de lo privado”. Después, se señala al planeamiento anterior como culpable: “el Plan no supuso una revisión crítica del proceso [...] Por el contrario, lo legitimó, lo reforzó, e hizo más difícil aún la solución de los problemas”; “la práctica urbanística de los últimos años ha creado una imagen de desprestigio del planeamiento y tolerancia, cuando no abierta complacencia, frente a su incumplimiento”. Por último, se define la salida: “La revisión del Plan es necesaria. Pero no cualquier tipo de revisión”, así como el principio básico que para guiarla: “debe suponer un marco que permita recuperar para los residentes, y no solo para la actuación inmobiliaria, el protagonismo de la vida urbana”.<sup>19</sup>

El siguiente paso consistió en convertir en cifras los problemas ya apuntados, pero dada la minuciosidad con la que se llevó a cabo esta tarea, únicamente se hará referencia a continuación a una selección de dichos datos, representativos de las principales conclusiones alcanzadas. Respecto a la densificación, el análisis realizado por Luis Vicente García Merino y Juan Ignacio Zumárraga Zunzunegui sobre la edificación y los usos del suelo señalaba que el 50% de las viviendas de la ciudad se ubicaban en ámbitos con densidades superiores a las 100 viviendas por hectárea —y casi la mitad de estas, por encima de las 150—, alcanzándose incluso en algunas zonas densidades por encima de las 300 o incluso las 400

---

urbanístico, etc. durante la revisión, así como un primer borrador de criterios. Posteriormente se elaboraron otros catorce documentos con un carácter más analítico y de diagnóstico, referidos a aspectos concretos —patrimonio, mercado de suelo, medio físico, etc.— y que se entregaron junto con los documentos de avance —memoria, criterios de normativa urbanística y ordenanzas, esquema comarcal y planos de información y ordenación— en mayo de 1981.

<sup>19</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Documento de trabajo nº5: criterios y objetivos para la revisión del plan. 1.º borrador* (1980), pp. 1-6.

viviendas por hectárea, “niveles que difícilmente se encuentran en el resto de las ciudades españolas”.<sup>20</sup>

En lo referente a las dotaciones, el diagnóstico realizado por Constanza Tobío e Ignacio Duque constata que la situación había mejorado en el ámbito educativo y sanitario gracias a las importantes inversiones realizadas en los años inmediatamente anteriores, pero la situación era dramática respecto al resto. Por ejemplo, se destacaba que la ciudad “sólo cuenta con un 9% de la superficie que debía tener dedicada a espacios libres de uso público a nivel de sector, y sólo cuenta con un 15% de la superficie exigible de parques urbanos y zonas verdes de sistema general, de acuerdo con la Ley del Suelo”.<sup>21</sup> Asimismo, cabe resaltar la comprobación de la importante destrucción sufrida por el patrimonio arquitectónico de la ciudad: el estudio al respecto realizado por Alicia González Díez e Ignacio Represa Bermejo señala, por ejemplo, que de los cincuenta palacios renacentistas que en su día fueron censados por J. J. Martín González solo se conservaban ya 23, y muchos de ellos en muy mal estado.<sup>22</sup> Como primera gran conclusión de estos trabajos previos se constata pues una realidad urbana apremiante, que bien puede resumirse como la de una ciudad densa, mal dotada y despojada de su memoria.

Por lo tanto, se necesitaba con urgencia una alternativa que, eso sí, habría de tener muy en cuenta la segunda gran conclusión: un sistema inmobiliario en evolución y en compás de espera. A este respecto, el análisis realizado por Felipe Guerra García, Fernando Roch Peña y Luis González Tamarit acerca de la promoción inmobiliaria y el mercado del suelo subraya que “el cambio del modelo de construcción de la ciudad” —“el paso del crecimiento intensivo al extensivo”, “de la renovación-reconstrucción a la promoción periférica moderna”— se traduce “en una transformación del mercado que al pasar de la forma concurrencial a la monopolista o controlada atraviesa en la actualidad una crisis de silencio”.<sup>23</sup>

Los tradicionales promotores-propietarios locales —muchos de ellos poco profesionalizados y centrados en las operaciones en la ciudad existente— estaban evolucionando hacia un número mucho menor, pero con un mayor control de un mercado que empieza a abrirse al capital foráneo y se orienta a la promoción de

---

<sup>20</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Documento de trabajo nº23: análisis de edificación y usos del suelo en Valladolid capital* (1981), p. 48. Como nota adicional, cabe señalar que Juan Ignacio Zumárraga Zunzunegui fue Director General de Acción Territorial y Urbanismo —luego del Instituto del Territorio y Urbanismo— del MOPU entre octubre de 1984 y octubre de 1987.

<sup>21</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Documento de trabajo nº25: diagnóstico de equipamientos* (1981), p. 141.

<sup>22</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Documento de trabajo nº26: propuesta de catalogación de edificios para Valladolid capital* (1981), p. 3.

<sup>23</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Documento de trabajo nº27: análisis de la promoción inmobiliaria y del mercado del suelo* (1981), p. XII.

nuevos desarrollos en la periferia más valorada de la ciudad, donde estos actores habían ido tomando posición —comprando suelo y perfilando sus proyectos— de cara al nuevo ciclo urbano. Todo ello sin renunciar a seguir emprendiendo operaciones centrales —ya más cualificadas— y desatendiendo por otro lado una parte importante de demanda —la correspondiente a la población más desfavorecida—, es decir, sancionando el modelo de segregación socio-espacial.<sup>24</sup> Alfonso ÁLVAREZ MORA (2005: 231) incide en esta cuestión cuando, comentando precisamente este informe, señala la apertura de “un proceso diferente por lo que se refiere a la manera de entender y de proceder a la construcción inmobiliaria de la ciudad”. Proceso que sin duda apunta a la expansión en la periferia como eje principal.<sup>25</sup>

Estas dos conclusiones fundamentales derivadas de los trabajos previos adquirieron sentido en los documentos de avance desde una perspectiva integradora que se puede identificar con la voluntad de abrir un proceso de reequilibrio del sistema urbano. Ello se plantea por el equipo redactor como la convergencia entre la ciudad existente y una nueva ciudad —fruto de la expansión que se intuye como dominante en el futuro— que no se rechaza, pero que debe legitimarse mediante su contribución a la mejora de esa realidad urbana, en un proceso conducido —controlado y guiado— desde el Ayuntamiento a través del nuevo plan. Ello se evidencia en los tres objetivos generales que establece la memoria del avance: “elevar los niveles de bienestar urbano, aumentando el nivel de bienes y servicios recibidos por sus residentes”, “atender a las necesidades de crecimiento pero planteándolas con un enfoque solidario en el que la solución de los problemas existentes y el atendimiento a la población residente se aborden en pie de igualdad e incluso en ocasiones con carácter prioritario” y “posibilitar un modelo de gestión, realista y más equitativo, que permita al Ayuntamiento ejercer con claridad, eficacia y capacidad de control efectivo sus responsabilidades frente a la actuación urbana”.<sup>26</sup> En definitiva, el “Estado de bienestar” en su vertiente urbana que, por fin —con retraso—, podía llegar a Valladolid.<sup>27</sup>

También resulta interesante apuntar ya dos cuestiones que cobrarán relevancia en el modelo final alcanzado que se comentará a continuación. En primer lugar, hay que subrayar cómo se describe

<sup>24</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Documento de trabajo nº27: análisis de la promoción inmobiliaria y del mercado del suelo* (1981), pp. 138-40. El foco de atención del sector inmobiliario local se desplazó desde la vivienda obrera —dominante en sus promociones en los años sesenta y setenta— hacia la vivienda para las clases medias emergentes, buscando evidentemente el mayor beneficio económico como único criterio.

<sup>25</sup> Los documentos de trabajo elaborados en esta primera fase de la revisión se analizaron y comentaron con mayor detenimiento en el ya citado Trabajo Fin de Máster que antecede a esta tesis doctoral (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2014: 190-210)

<sup>26</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Memoria del avance* (1981), p. 14.

<sup>27</sup> Existía en aquel momento —sin duda excepcional— una fe casi ciega en que el plan podría, por sí mismo, solucionar todos los problemas urbanos, superando las dificultades derivadas de las lógicas economicistas del sector inmobiliario, y de las inercias de su marco regulatorio —fiscal, hipotecario, etc.—.

el procedimiento conducente a la ordenación propuesta: “proceder de dentro hacia fuera”, “proceder de las partes al todo”, “unir los esquemas resultantes para integrarlos entre sí en una ordenación de conjunto” o “conjugación un diseño realizado ‘de abajo a arriba’ con consideraciones generales de conjunto”. Se evidencia tanto la autonomía de cada fragmento urbano —cada barrio estudiado y ordenado para satisfacer sus necesidades— como la tensión con el resto —resolver problemas de zonas colindantes— y con el conjunto —una organización global coherente—.<sup>28</sup> Del mismo modo, esta lógica caracteriza también el tratamiento del esquema comarcal, cuyo documento de avance se presenta no como “decisión previa que haya de sobreimponerse a la ordenación de cada término municipal”, sino como “intento de articular y reflejar la voluntad expresa de cada uno de los Ayuntamientos antes aglutinados en un único plan general”.<sup>29</sup> Esta nueva composición de elementos se traduce, desde el punto de vista de la ciudad, en una propuesta de articulación en dos tiempos: el corto-medio plazo, que se identifica con “los problemas de la ciudad”, y el largo plazo, en el que ya entrarían en juego las relaciones entre Valladolid y los municipios de su entorno, definidas “germinalmente”.<sup>30</sup>

#### Una propuesta de expansión radioconcéntrica para la mejora de la ciudad existente y el control del crecimiento urbano

Una vez presentados los documentos de avance comenzó lo que ya se ha definido como la segunda fase de la revisión del plan, reconvertida tras la “descomarcalización” en *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid* y que culminó con su aprobación definitiva a principios de 1984.<sup>31</sup> En un artículo publicado apenas un año antes de hacerse cargo de

<sup>28</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Memoria del avance* (1981), p. 20.

<sup>29</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Esquema comarcal: avance* (1981), p. 1.

<sup>30</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Memoria del avance* (1981), p. 19.

<sup>31</sup> Tras la exposición pública del avance, que se desarrolló entre junio y agosto de 1981 —aprobándose entre medias la citada “descomarcalización”—, la aprobación inicial de la revisión se produjo un año después, en octubre de 1982, y tras un segundo periodo de exposición pública, el documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en julio de 1983. El expediente pasó a continuación a la por entonces recién constituida Junta de Castilla y León, encargada de la aprobación definitiva de los planes generales. De este modo, fue la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio la que emitió el 31 de enero de 1984 la orden de aprobación definitiva de la revisión, que se publicó en el BOCyL el 13 de febrero. Sin embargo, se habían introducido una serie de modificaciones y correcciones en el documento que había aprobado el Ayuntamiento, cuestión esgrimida en varios recursos presentados contra dicha orden y que acabó por provocar su anulación por el Tribunal Supremo cuatro años después. En consecuencia, fue necesario someter a información pública el documento con las modificaciones, y proceder después de nuevo a su aprobación tanto por parte del Ayuntamiento como de la Junta de Castilla y León, cuya Consejería de Fomento emitió la nueva orden de aprobación definitiva el 14 de julio de 1988. Los expedientes administrativos relativos a este proceso se pueden consultar en: AMVA, C. 29.973-1, C. 37.231-1, C. 37.232-1, C. 37.233-1 y C. 37.233-2.

esta revisión, Bernardo Ynzenga situaba el planeamiento urbano en un contexto de cambio e incertidumbre, expuesto a retos de complejidad creciente que coincidían además con lo que él consideraba una crisis tanto del propio planeamiento como del modelo urbano dominante. Sin embargo, reivindicaba la necesidad de planeamiento, “porque la existencia de un plan y el evitar su incumplimiento constituyen, todavía, los mejores mecanismos de defensa de la ciudad contra la actuación indiscriminada y la agresión sistemática”, y caracteriza ese planeamiento necesario como una garantía, fijando su horizonte en el gobierno de lo urbano: “mecanismos que se apoyen más en la decisión de los órganos políticos gestores de la vida local y menos en el contenido formal de un plan”.<sup>32</sup> Mientras tanto, y para evitar los errores del pasado reciente, señala que “las circunstancias aconsejan desarrollar un planeamiento cauteloso de cara a lo nuevo, y corrector y evitador de males mayores de cara a lo heredado” (YNZENGA, 1979: 14-5).

Estas reflexiones entroncan directamente con la propuesta espacial y programática que bajo su liderazgo se planteó para Valladolid en el Plan General de 1984.<sup>33</sup> Un plan concebido efectivamente como corrección de la ciudad y el planeamiento general heredados, y desde una voluntad evidente de controlar el crecimiento urbano futuro: resolver los problemas que con tanta minuciosidad se habían analizado y diagnosticado —y asumido por lo tanto como principal reto de la revisión— y cuanto menos evitar su reproducción en el futuro. Se apostó para ello por lo que se puede resumir como una propuesta de expansión radioconcéntrica (Figura IV.2), un tipo de esquema cuyas características conceptuales transmiten una clara sintonía con los presupuestos metodológicos de la revisión.

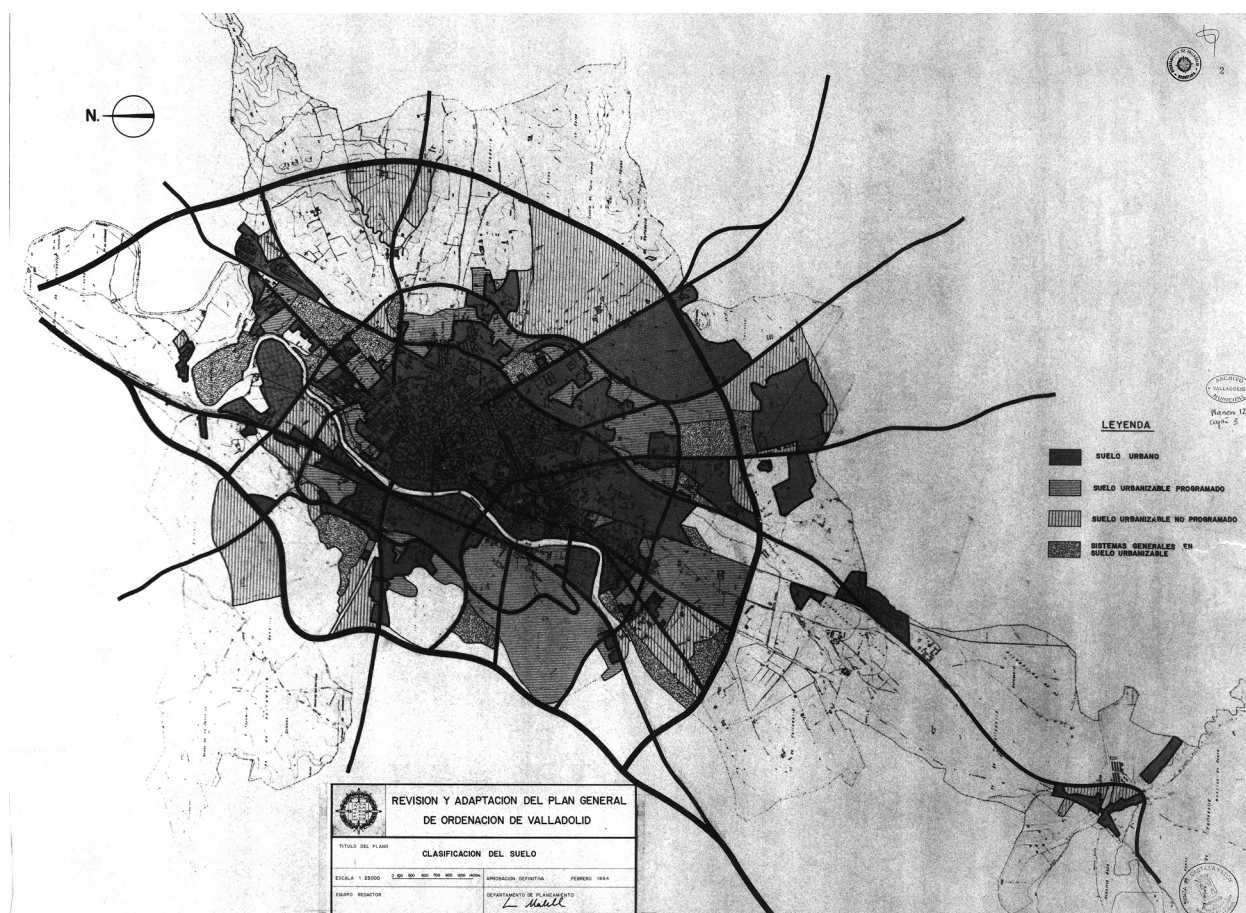
En primer lugar, se trata de un modelo claramente monocéntrico, que sitúa a la ciudad existente como centro, no solo espacialmente, como es evidente, sino programática y se podría decir que también políticamente. Los vecinos de la ciudad —sus problemas y reivindicaciones— son la prioridad, y su Ayuntamiento —el poder político municipal democráticamente elegido— es el encargado de gobernar el cambio urbano. Frente al anterior esquema comarcal, correspondiente a una realidad institucionalmente inexistente, trasluce una reivindicación del municipio no ya desde un mero punto de vista administrativo, sino político, de asunción y defensa de su liderazgo en la gestión del urbanismo desde lo local, liberado también de las tutelas externas.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Frente a la confianza en la capacidad *per se* del plan, hay que destacar esta apelación a la importancia —decisiva— de un gobierno de lo urbano alineado con sus objetivos y capaz de proveer de forma efectiva los medios para su materialización.

<sup>33</sup> Aunque la revisión fuese dirigida desde un equipo externo al Ayuntamiento, no se puede obviar el seguimiento de los trabajos por parte del por entonces recién creado Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, desgajado de la sección de Arquitectura y a cuyo frente se situó el ingeniero de Caminos Luis Matilla Rodríguez, representante de una nueva generación de técnicos ajenos al periodo anterior que empezaban entonces a incorporarse a los servicios municipales.

<sup>34</sup> Cabe señalar a este respecto que el ya comentado proceso de “descomarcalización” surgió precisamente de este contexto. Cuando el Ayuntamiento de Valladolid,



**Figura IV.2.** Plan General de 1984. Plano de clasificación del suelo.

En segundo lugar, se trata de un esquema que —conceptualmente— es isótropo, es decir, un modelo evidente de equilibrio espacial. Frente a una ciudad que había consolidado el vector suroeste para su crecimiento residencial privilegiado —alejado de las periferias obreras del noreste— y frente a un planeamiento general previo que había asumido y reforzado ese vector —al igual que los promotores inmobiliarios locales—, se defiende ahora una expansión en mancha de aceite en torno a lo ya existente. Se plantea así un crecimiento socialmente inclusivo y espacialmente equilibrado, que contribuya primero a la mejora de la ciudad existente y se expanda después de una manera controlada, sin poner en riesgo el equilibrio global.

En tercer y último lugar, se trata de un modelo concebido desde dentro hacia afuera, compuesto a base de piezas que en sucesivos anillos se van añadiendo a las previamente existentes para ir construyendo, expandiendo y completando paulatinamente el todo. Un planteamiento que coincide plenamente con la aproximación metodológica a la que se ha hecho referencia con anterioridad, y

como encargado de la revisión, acordó en octubre de 1980 la primera suspensión cautelar de licencias, determinados agentes —como los promotores inmobiliarios— cuestionaron su competencia para hacerlo, ya que entendían que correspondía a la Diputación Provincial, salvo orden ministerial expresa. Ello motivó que el Ayuntamiento de la ciudad, con el apoyo de los alcaldes de los otros trece municipios afectados, dirigiese la ya señalada consulta al MOPU que condujo, como ya se ha comentado, a la disolución del ámbito supramunicipal de planeamiento y, por lo tanto, a la plena asunción por parte de todos los municipios de sus competencias en lo tocante al planeamiento general.

que afirmaba la necesidad de conciliar la obligada atención a cada fragmento —cada barrio existente o proyectado y sus necesidades específicas— con su inserción en un esquema global viable. En este sentido, resulta interesante hacer un recorrido por los distintos elementos que van componiendo la propuesta del Plan General de 1984, para después terminar con el comentario y crítica del modelo globalmente considerado.

Como se acaba de señalar, este plan gravita espacial y programáticamente en torno a la ciudad existente. Las claves de la ordenación propuesta para ella derivan por un lado de la necesidad de dar respuesta a los principales problemas detectados en sus diferentes tejidos, y por otro lado de la reacción frente al tratamiento homogéneo e indiferenciado que para ellos había planteado el plan general anterior.<sup>35</sup> Apoyándose en el profundo conocimiento de la realidad urbana obtenido por medio de los trabajos previos de análisis y diagnóstico, que se reivindican como fuente clave del planeamiento propuesto,<sup>36</sup> el Plan General de 1984 acometió la ordenación de todo el suelo urbano desde una estrecha vinculación con el medio edificado existente.

Por un lado, las condiciones de edificación se regulan mediante ordenanzas de carácter morfo-tipológico, es decir, comprendiendo y ordenando el suelo urbano a través de su división en zonas en función de las características particulares de los distintos tejidos de la ciudad, del tipo de edificios que los componen y de sus procesos históricos de formación.<sup>37</sup> Por otro lado, el régimen de usos se regula de forma autónoma con respecto a las condiciones de edificación, actuando por parcelas o grupos de parcelas, en función también de las características de cada edificio y de la parte de la ciudad en que se ubica (Figura IV.3).<sup>38</sup>

Este criterio de doble entrada —edificación y usos— permite combinar aproximaciones restrictivas con otras de mayor flexibilidad, siguiendo una lógica de compensación mutua. Así, las condiciones de edificación son en general restrictivas, por su finalidad fundamental de poner fin a uno de los principales problemas detectados: la densificación de los tejidos existentes. Aplicando mecanismos diferentes en cada zona de ordenanza —como el recurso generalizado a la limitación de alturas—, se llega

---

<sup>35</sup> Además de asignar a todo el casco urbano existente un aprovechamiento de 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, el Plan Comarcal de 1970 se aprobó sin ordenanzas propias para el suelo urbano.

<sup>36</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II (1984)*, p. 260.

<sup>37</sup> Se definieron doce zonas correspondientes a tejidos de carácter residencial —áreas de carácter histórico, áreas de remodelación histórica, áreas urbanas tradicionales, áreas renovadas o en renovación, etc.—, seis de tipo terciario o industrial, seis para edificios dotacionales —más otra para áreas especiales— y otras seis para espacios libres, públicos y privados —más el viario—.

<sup>38</sup> En este caso se definieron 23 usos pormenorizados —cada uno con un uso básico característico y otros compatibles—, de los que seis corresponden a usos predominantemente residenciales, seis a usos industriales y terciarios, seis a usos dotacionales —más el correspondiente a áreas especiales— y tres a espacios libres —más el asignado al viario—.





Finalmente, el otro gran problema que había que enfrentar en el suelo urbano era la escasez de dotaciones y, en general, de calidad urbana en muchos de los tejidos existentes. Tras señalar las dificultades que entraña el recurso a la figura de los sistemas generales o procedimientos como la reparcelación discontinua para la obtención de suelo dotacional en tejidos existentes, el Plan General de 1984 propuso como principal estrategia a este respecto las denominadas “Áreas de Intervención”, intersticios y espacios de oportunidad en el suelo urbano —en terrenos de titularidad tanto pública como, mayoritariamente, privada— que se diseñaron específicamente tanto para proveer espacios libres y dotacionales como para contribuir a esa mejora de la calidad urbana: “a estas áreas se las atribuye sobre todo una trascendencia y responsabilidad en la mejora de la calidad estética y ambiental de la ciudad, hasta el punto de poder calificarlas como ‘unidades de diseño’ con prioridad a su conceptualización como unidades de gestión” (Figura IV.4).<sup>42</sup>

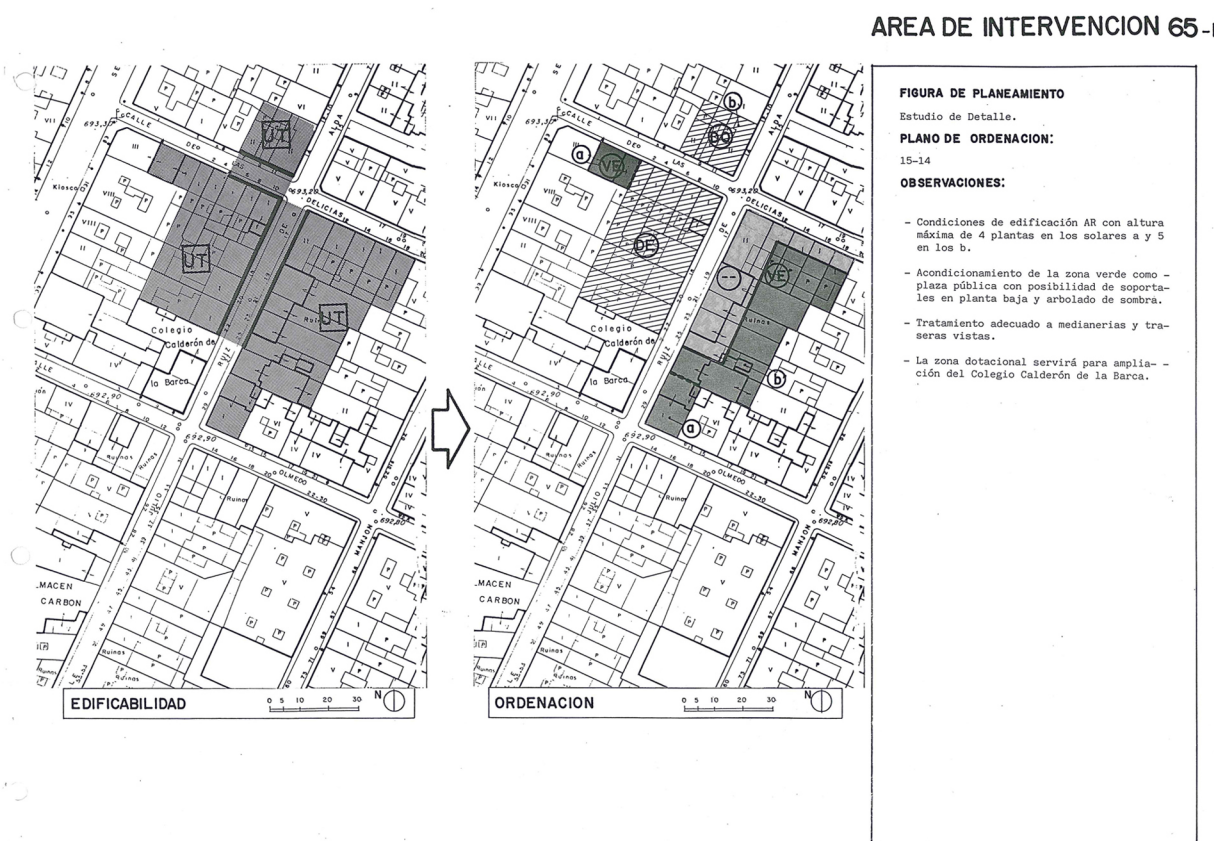
Es necesario insistir en esta cuestión, que la normativa del plan subraya —“no tienen el carácter de unidades de gestión”— y clarifica en cuanto al procedimiento a respetar: “el documento de diseño o planeamiento que para cada una se establece no es fraccionable en unidades o ámbitos menores, si bien se puede descomponer el Área de Intervención en más de una Unidad de Actuación a efectos de su gestión ulterior”.<sup>43</sup> Asimismo, se incluyó en el documento un fichero con la ordenación pormenorizada de los 112 ámbitos que se definieron.

Las áreas de intervención constituyen sin lugar a duda una de las grandes apuestas del Plan General de 1984. De hecho, se puede señalar como prueba de este carácter prioritario que la ejecución de 71 de ellas —casi dos tercios de las 112 previstas en total— se incluyó en el programa de actuación del Plan, exigiéndose en la mayoría de los casos que el promotor que correspondiese —ya fuese un agente público o privado— elaborase el planeamiento requerido en un plazo máximo de dos años. Además, en quince áreas se designó como agente responsable al propio Ayuntamiento, lo que implicaba una inversión estimada en 1.021 millones de pesetas —nada menos que la cuarta parte de toda la inversión municipal programada por el Plan—. Este cuidado programa de mejora urbana puede calificarse también por lo tanto como muy optimista. En primer lugar, por depender en buena medida de la voluntad de agentes privados para ponerlo en marcha —o de la acción municipal para incentivarlos al respecto— y, en segundo lugar, por las importantes inversiones exigidas a los agentes públicos, incluyendo al propio Ayuntamiento.<sup>44</sup>

<sup>42</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II (1984)*, p. 280.

<sup>43</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Normas II (1984)*, p. 133.

<sup>44</sup> Además de la ejecución de esas áreas de intervención, también se incluyeron en el programa otras actuaciones puntuales en suelo urbano, como el acondicionamiento de calles y parques, de tal forma que la inversión municipal total en este capítulo



**Figura IV.4.** Plan General de 1984.  
Área de Intervención nº65-1.

Esta cuestión sirve de enlace con el otro gran componente de la propuesta espacial del Plan General de 1984: los anillos de expansión periférica, ya que entre el suelo urbanizable y las actuaciones en el suelo urbano se establece una clara ligazón programática que comienza con estos aspectos económicos. Según se destacó anteriormente, la reforma de la Ley del Suelo de 1975 había establecido que los sectores de suelo urbanizable debían ceder de forma obligatoria y gratuita el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, cesión que se produciría en forma de solares, que pasarían por lo tanto a ser bienes públicos, pero enajenables. Haciendo referencia a esta cuestión, el Plan General de 1984 optó por traducir esos terrenos en “capital derivado del planeamiento”,<sup>45</sup> y lo contabilizó como ingreso a destinar a las

se estimó en 1.623 millones de pesetas. Si a ello se suma la contribución del Ayuntamiento en los capítulos de infraestructuras viarias y servicios básicos y de equipamientos, en buena medida destinados a los barrios existentes, resulta una inversión municipal global de 4.006 millones de pesetas para los dos cuatrienios —ocho años— programados. Para calibrar la magnitud de la cifra, el presupuesto anual total del Ayuntamiento a principios de los años ochenta se movía en torno a los 4.500 millones de pesetas —equivalentes a unos 120 millones de euros actuales, teniendo en cuenta la inflación acumulada—, de los que alrededor de un 20-25% se cubrían con créditos. La inversión total estimada por el Plan rozaba los 23.700 millones de pesetas —equivalentes hoy a más de 600 millones de euros—, de los que la mayor parte se asignaron, en función de sus competencias, a la Administración Central o autonómica —cuya contribución era imprescindible para cumplir el objetivo de equipar la ciudad—: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Programa de actuación y estudio económico-financiero* (1984), p. 56.

<sup>45</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Programa de actuación y estudio económico-financiero* (1984), p. 57.

inversiones municipales que habían sido previstas por el propio plan.<sup>46</sup>

De esta forma, estimó que por esta vía se obtendrían en los dos cuatrienios programados casi 820 millones de pesetas, equivalentes a un 20% del presupuesto requerido para que el Ayuntamiento ejecutase las inversiones que el plan le asignaba.<sup>47</sup> Se puede pues observar que estos ingresos son los que permiten “cuadrar” el presupuesto municipal de inversiones exigidas por el plan —en su mayor parte destinadas al suelo urbano—, o lo que es lo mismo: la ejecución del suelo urbanizable programado por el plan era una necesidad para poder ejecutar conforme a lo previsto las mejoras propuestas en los tejidos existentes.

Una vez comentada esta suerte de relación “contable” entre el suelo urbano y el urbanizable, se puede hacer lo propio con la que se produce en términos espaciales, que en último término es la que da pie a resumir el Plan General de 1984 como propuesta de expansión radioconcéntrica. Sin embargo, para poder llegar a esta configuración espacial fue necesario integrar en primer lugar dos condicionantes de gran peso heredados del periodo anterior: el esquema de la red arterial y los proyectos de planes parciales.

La red arterial era el proyecto de sistema viario en torno a la ciudad, aprobada en 1972 en sintonía con las directrices del planeamiento comarcal entonces recién aprobado.<sup>48</sup> Sin embargo, en 1976 se inició un proceso de rediseño y redimensionamiento —como consecuencia del cambio en la situación económica— mediante un Estudio especial de planeamiento, presentado en junio de 1978.<sup>49</sup> En consecuencia, ya desde las primeras fases de la revisión del plan se entablaron negociaciones con la Dirección General de Carreteras para que la red arterial se adaptase al nuevo esquema territorial que se estaba empezando a perfilar.<sup>50</sup> Por otro lado, ya se ha señalado anteriormente que los promotores inmobiliarios locales —anticipando el nuevo ciclo urbano— habían ido tomando posición en la periferia, por medio de la adquisición de suelo y

---

<sup>46</sup> Conforme al modelo legal vigente, esta era la única fuente de ingresos derivada directamente de la ejecución del plan, y el Ayuntamiento optó por recurrir a ella para la dotación de los barrios ya existentes, renunciando a cambio a conformar un patrimonio municipal de suelo amplio en los nuevos desarrollos.

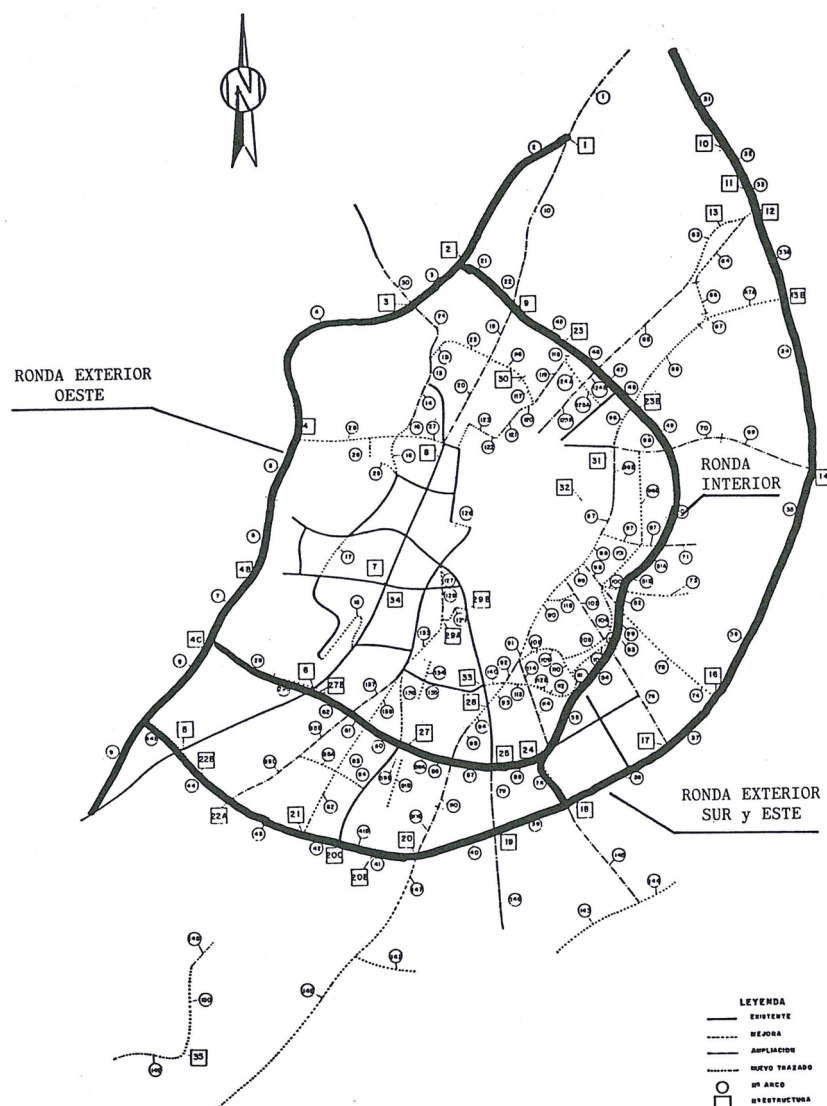
<sup>47</sup> El peso relativo de esta fuente de ingresos en el cómputo total no es homogéneo en ambos cuatrienios, sino que es mucho mayor en el primero, durante el que se preveían precisamente el mayor número de actuaciones en el suelo urbano. Así, procedentes del 10% del aprovechamiento medio se estimaron unos ingresos de 664,1 millones de pesetas en el primer cuatrienio —casi el 30% del presupuesto necesario estimado—, y de 153,7 millones en el segundo: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Programa de actuación y estudio económico-financiero* (1984), p. 59.

<sup>48</sup> Respecto a las redes arteriales, ver capítulo I, nota 38.

<sup>49</sup> Este estudio se puede consultar en: AMVA, C. 9.567-1 y 9.568-2.

<sup>50</sup> Tomando como referencia las primeras tentativas de ordenación a escala territorial contenidas en el avance y el documento elaborado para la “descomarcalización”, el Ayuntamiento se hizo cargo de estas negociaciones, que fructificaron en la firma de un acuerdo al respecto en julio de 1982, que se incorporó como anexo en los criterios municipales para la revisión, aprobados dos meses después y que se pueden consultar en: AMVA, C. 14.492-2.

**Figura IV.5.** Plan General de 1984. Sistema de Rondas.



la elaboración de numerosos proyectos de planes parciales — fundamentalmente al oeste y al sur de la ciudad— que en algunos casos ya se habían aprobado definitivamente antes de iniciarse la revisión. Por lo tanto, también se entablaron negociaciones a este respecto, con el fin de definir la situación de todos estos proyectos en el nuevo planeamiento general de la ciudad.<sup>51</sup>

A partir de aquí, tanto la red arterial como los proyectos de planes parciales se reorientaron con un doble objetivo: vincularlos a la mejora de los barrios periféricos existentes y generar un esquema espacial predispuesto a un cierto control de la expansión urbana futura. Así, el Plan General de 1984 propuso finalmente un sistema de doble ronda, interior y exterior (Figura IV.5), acompañado por lo que pueden definirse como sendos anillos de suelo urbanizable.

<sup>51</sup> El proceso negociador, conducido también desde el Ayuntamiento, generó importantes disensos dentro del equipo redactor. Por ejemplo, Diego González Lasala —participante destacado en los trabajos de análisis y avance— decidió abandonarlo. Más adelante en este capítulo se comentarán con mayor detenimiento las diversas respuestas que se dieron a estos proyectos previos, que en su mayor parte —más o menos modificados— se mantuvieron.

La ronda interior consiste en un arco —cuyo centro coincidiría aproximadamente con el límite sur del centro histórico— que recorre toda la periferia norte, este y sur de la ciudad y que discurre junto a los barrios allí existentes, “ya que debe aunar la condición de vía de alta capacidad de evacuación de tránsito intra e interurbano con la de vía de remate de ciertas partes urbanas”.<sup>52</sup> En efecto, esta vía pretendía canalizar el tráfico periférico para evitar su paso por el centro de la ciudad —con graves problemas de congestión— y al mismo tiempo compacta la mancha urbana, definiendo un primer anillo de suelo urbanizable —casi todo incorporado en los cuatrienios programados— que se adosa a los tejidos existentes y colmata el espacio entre estos y la propia ronda. Se incluyen además en él varios sistemas generales que pretenden definir un corredor dotacional a lo largo de la antigua carretera de circunvalación, para contribuir a solventar los graves déficits a este respecto que sufría el este de la ciudad.<sup>53</sup>

Por su parte, la ronda exterior se configura en realidad como la composición de tres fragmentos. Así, la ronda exterior oeste se plantea como autovía de circunvalación que canalizase el tráfico exterior de paso correspondiente a la N-620 —parte del itinerario europeo E-80—, que en aquel momento se veía obligado a atravesar la ciudad por las avenidas de Salamanca y Burgos, que soportaban una enorme intensidad de tráfico. A esta ronda se conectaba el arco de la ronda interior y, también, el arco definido por las rondas exterior sur y exterior este.

Esta distinción no es baladí ya que, en su trazado sur, la ronda exterior discurre casi paralela a la interior, definiendo un segundo anillo de suelo urbanizable —mayoritariamente programado— que prácticamente colmata el espacio entre ambas, que era donde se concentraban los principales proyectos de planes parciales objeto de las ya citadas negociaciones, y que la ronda exterior trata de alguna forma de ceñir o contener: “dar salida a ciertas propuestas generadas en ese sector por la promoción inmobiliaria, al amparo de las expectativas contenidas en el Plan de 1970” y “evitar que el crecimiento hacia la zona sur supere en cualquier caso el cinturón dotacional previsto”.

Por el contrario, la ronda exterior este se va separando progresivamente de la ciudad conforme busca de nuevo el entronque con la ronda exterior oeste, y el anillo de suelo urbanizable se descompone rápidamente, incorporando únicamente algunos sectores y áreas —fuera de programa— que en ciertos casos

<sup>52</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II (1984)*, p. 265.

<sup>53</sup> La antigua carretera de circunvalación —actual paseo Juan Carlos I— marcaba el límite oriental de Delicias y Pajarillos Bajos, dos de los barrios obreros más poblados de la ciudad y que mayores carencias dotacionales presentaban. El Plan pretendía dar continuidad a los terrenos dotacionales de Canterac, una gran finca ubicada frente a Delicias que fue cedida al municipio a principios de los años setenta gracias a la iniciativa vecinal y que desde entonces se utilizó para acondicionar un gran parque y como ubicación para equipamientos básicos: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II (1984)*, pp. 266-67.

incluso saltan el límite de la ronda exterior y que se concentran en torno a algunas vías de entrada y salida de la ciudad, como las carreteras de Segovia, Soria, Renedo o —al oeste— Fuensaldaña, “donde se estima más conveniente dirigir el crecimiento a largo plazo de la ciudad”.<sup>54</sup>

De esta forma, el sistema de rondas —con sus radios vinculados a las grandes vías de acceso a la ciudad— y el suelo urbanizable que articula completan la propuesta de expansión radioconcéntrica.<sup>55</sup> Sobre su carácter expansivo caben pocas dudas, ya que la superficie de suelo clasificada como urbanizable equivalía a la superficie del suelo urbano, previéndose por lo tanto una duplicación de la extensión de la ciudad —de perfil residencial— que conllevaría a su vez un incremento superior al 50% en el número de viviendas y de habitantes.<sup>56</sup> Estas previsiones se someten sin embargo a una lógica de control y contención a través de un esquema radioconcéntrico definido fundamentalmente por la variable espacial en su expresión estructural —las rondas como cinturones para ceñir una expansión que arranca de lo ya existente—, pero en el que también intervienen la variable programática —pauta urbanística y temporal de crecimiento “desde dentro hacia afuera”— y la variable espacial en su expresión arquitectónica y de diseño urbano: las densidades máximas admitidas descienden paulatinamente desde el centro de la ciudad hacia las nuevas periferias previstas a medio y largo plazo.<sup>57</sup>

Llegados a este punto, es necesario cerrar el círculo y terminar este apartado dedicado al Plan General de 1984 confrontando la propuesta espacial y programática que se acaba de describir con sus presupuestos conceptuales, que se han comentado justo antes. Ello permite detectar los puntos críticos que jugarán un papel

---

<sup>54</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II* (1984), p. 267.

<sup>55</sup> Para una descripción mucho más detallada de la propuesta espacial y programática del Plan General de 1984, con especial atención a los diferentes elementos que la componen, se puede consultar, de nuevo, el Trabajo Fin de Máster previo a esta tesis doctoral (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2014: 247-300).

<sup>56</sup> El Plan General de 1984 clasificó 2.443 ha de suelo urbanizable —incluyendo el suelo programado, el no programado y los sistemas generales no adscritos—, una superficie ligeramente superior a la que ocupaba el suelo urbano —2.380 ha—. Respecto de las aproximadamente 90.000 viviendas y los 320.000 habitantes con que contaba la ciudad a principios de los años ochenta, calculó a medio plazo una capacidad de 97.000 viviendas en suelo urbano —con 339.500 habitantes— a la que se añadirían casi 50.000 viviendas en el suelo urbanizable —y otros 175.000 habitantes—, dibujando por lo tanto un horizonte cercano a las 150.000 viviendas y por encima del medio millón de habitantes: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II* (1984), pp. 300-23.

<sup>57</sup> Las densidades máximas de referencia son de 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el centro histórico y las periferias consolidadas, de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los suburbios de baja densidad y el suelo urbanizable programado y de 0,75-0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el suelo urbanizable no programado. Cabe destacar que en el suelo urbanizable se añade la voluntad expresa de incorporar tipologías de vivienda unifamiliar, estando además sometido al criterio general de restricción de alturas de la edificación —limitadas aquí en la práctica a un máximo de cuatro plantas—: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II* (1984), pp. 277 y 281.

fundamental en su despliegue posterior —que se irá describiendo junto con la evolución paralela de la ciudad en lo que resta de este capítulo y en los siguientes—.

### La ilusión de una ciudad compacta: monocentrismo, isotropismo y articulación entre el todo y las partes

Como primer elemento, hay que destacar la apuesta clara del Plan por un modelo territorial monocéntrico. Carlo AYMONINO (1981: 173) subraya que los modelos radioconcéntricos asumen una pauta de crecimiento basada en un único centro político-administrativo, un aspecto que como ya se ha dicho casaba con la voluntad expresa de reivindicación del municipio como ámbito de decisión, y que de hecho se llevó hasta sus últimas consecuencias. A este respecto, es interesante referirse al modelo territorial que se incluyó en el documento elaborado para proceder a la ya citada “descomarcalización”, en el que se dibuja un horizonte a largo plazo consistente en la expansión —se podría decir que *ad infinitum*— del esquema radioconcéntrico ya anticipado entonces para la ciudad, que mantenía su condición de centro indiscutible de la comarca.<sup>58</sup>

Negando la posibilidad de un modelo espacial descentralizado (ÁLVAREZ MORA, 2005: 221), se optó por lo que Manuel de SOLÁ-MORALES (1985: 10) define como “una respuesta fundamentalmente conservadora que atiende a interpretar una estructura futura del gran sistema urbano exactamente en la misma base —hay que suponer reforzada— de lo que era la estructura de periferia comarcal inmediata”.<sup>59</sup> Cabe en efecto cuestionar una opción tendente a generar un modelo sin duda congestivo y que vuelve a asignar un papel subordinado a los municipios del entorno de la ciudad, quizá no tan evidente como en el planeamiento comarcal anterior, sino que adquiere más bien el carácter de cuestión esbozada que, como se señalaba anteriormente, correspondía a un largo plazo en el que la ciudad no estaba en aquel momento interesada.<sup>60</sup>

<sup>58</sup> El modelo preveía a medio plazo que Valladolid alcanzaría las 118.000 viviendas, frente a las 20.000 del resto de municipios —menos del 15% del total—, así como la absorción o pre-integración en el continuo urbano de los núcleos más próximos a la ciudad —Laguna, Arroyo, Zaratán y La Cistérniga—. Para el largo plazo, plantea una serie de áreas de nuevo asentamiento en las laderas junto a la ronda exterior oeste —cinco áreas y 13.500 viviendas, desde Zaratán a Simancas—, a lo largo de la ronda exterior este —tres áreas y 7.500 viviendas— y en el corredor La Cistérniga-Tudela de Duero —cuatro áreas y 6.000 viviendas—, de las que solo estas últimas rompen tímidamente el esquema radioconcéntrico en torno a la ciudad. Se alcanzarían así en total 165.000 viviendas, con una población estimada en 665.000 habitantes: *Esquema de ordenación de Valladolid y comarca* (1982), pp. 90-101.

<sup>59</sup> Asimismo, en esta visión conservadora de la ciudad tampoco se intuye ningún espacio de nueva centralidad, sino que este rol se sigue vinculando en exclusiva al centro histórico —núcleo político y administrativo del municipio—, en el que, como ya se ha dicho, el plan facilitaba los procesos de terciarización por medio de las compatibilidades de uso.

<sup>60</sup> Esta cuestión se comenta con mayor detenimiento y detalle en el Trabajo Fin de Máster en que se apoya esta tesis doctoral (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2014: 237-46).



El segundo aspecto que hay que considerar es el carácter conceptualmente isótropo del modelo radioconcéntrico, ya que este queda matizado en la propuesta final definida, especialmente debido a la ordenación propuesta para el suelo ubicado más allá de la ronda interior. Al margen de la singularidad evidente de la ronda exterior oeste como eje territorial de comunicación,<sup>61</sup> el tratamiento diferenciado que se da a la ronda exterior sur frente a la ronda exterior este —primando en definitiva los intereses inmobiliarios preexistentes— introducía ya de inicio notables dosis de incertidumbre: reconociendo la inercia sur del crecimiento residencial, el modelo quiere oponerse a ella, pero al mismo tiempo no deja de asumirla y vehicularla en parte —lo posible frente a lo deseable—.

Manuel de SOLÀ-MORALES (1985: 11) subraya esta cuestión: tras apuntar que son dos elementos longitudinales —el río y el ferrocarril— los que han configurado la extensión moderna de la ciudad, señala que “frente a la fuerza de esta estructura morfológica [...] la alternativa del Plan se dibuja indecisa”. Considera además que “los costes de imponer al territorio esta forma conceptual aparentemente correcta [...] parecen aquí altos”, y plantea que “quizá una estructura mixta que combinase el radioconcentrismo de la escala interior de la primera ciudad y el esquema longitudinal tangente de la segunda expansión, hubiera dado lugar a modelos más complejos de organización urbana”.

En último lugar, el tercer elemento —sin duda fundamental— es la tensión entre la estructura global y los fragmentos que la componen. Según se citó anteriormente, el Plan General de 1984 asumió una lógica compositiva consistente en “proceder de las partes al todo”, lo que inevitablemente se traslada a la materialización de la propuesta. A este respecto, Manuel de SOLÀ-MORALES (1985: 11) señala que “ese sistema viario aparentemente unitario y envolvente de zonas ya edificadas, zonas de inmediata edificación y zonas que aunque calificadas ya puede imaginarse que tardarán mucho en ser ocupadas, lleva, en una imagen perspectiva, automáticamente, a un programa de ejecución fragmentaria”.

El control del fragmento como categoría espacial y programática se revela por lo tanto como clave, en la medida en que de ello depende la viabilidad de todo el modelo propuesto. Carlo AYMÓNINO (1981: 173-4) destaca precisamente en este sentido la tendencia de los esquemas radioconcéntricos a generar “los típicos mecanismos especulativos de carácter ‘pendular’”, es decir, a traducirse en un crecimiento “discontinuo a saltos” (ÁLVAREZ MORA, 2005: 237), frente a la expansión en mancha de aceite que el plan reivindica como posible.

---

<sup>61</sup> Volviendo al modelo territorial a largo plazo, ello cuestiona la viabilidad de extender el esquema radioconcéntrico más allá de este eje para plantear la ocupación de las laderas al otro lado de la ronda con 13.500 viviendas, aunque solo sea por el hecho de que se acabaría por reproducir el problema de congestión que sufrían las avenidas de Salamanca y Burgos, y que el trazado de la ronda exterior oeste pretendía precisamente solucionar.

Considerando conjuntamente estos tres aspectos, y teniendo en cuenta el contexto en el que se elaboró, se puede afirmar que la apuesta del Plan General de 1984 por el modelo radioconcéntrico responde en último término a la asunción de un sistema que Carlo AYMONINO (1981: 174) identifica con la ciudad compacta, y que de la mano de Bernardo SECCHI (2004) se puede entender, visto con perspectiva, como afirmación de un proyecto ideal de “ciudad moderna” —caracterizada por la continuidad— y de postergación —tácita en cualquier caso— del tiempo de la “ciudad contemporánea” —vinculada a la idea de fragmento—.<sup>62</sup>

El Plan General de 1984 quiso transmitir la ilusión por conseguir una ciudad compacta en la que Valladolid pudiese reconocer ese proyecto de ciudad moderna que se le había negado en las décadas precedentes —no solo en su vertiente espacial, sino también en la social—, y ello se afirmó con rotundidad, desde la impronta de un modelo radioconcéntrico sometido como se acaba de decir a diversas incertidumbres —y también a ciertas contradicciones—,<sup>63</sup> pero que, en cualquier caso, marcaría ya toda la evolución posterior de la ciudad (RIVAS SANZ, 2008: 288), tal y como se irá viendo a continuación.

---

<sup>62</sup> Cabe remitirse a la reflexión sobre el fragmento —ciudad fractal— que este mismo autor planteó durante la redacción del PRG de Brescia —ver apartado 2 del capítulo II—, y que se enmarcaba en el contexto más amplio del debate entre plan y proyecto emergente en los años ochenta

<sup>63</sup> La apuesta por una ciudad compacta vino precedida de un diagnóstico que había resaltado los males de la densidad —lucha de la que surgió el urbanismo de la modernidad—, lo que no dejaba de ser una crítica indirecta a la compacidad, o un aviso respecto al complejo equilibrio entre compacidad y densidad, que se pondría a prueba en el despliegue posterior del plan —tal y como se irá viendo más adelante—. Asimismo, la interpretación del modelo propuesto por el plan como proyecto de ciudad “moderna” debe entenderse dentro de la ya descrita respuesta espacial “conservadora”; una contradicción *a priori* meramente semántica, pero que en realidad anticipa la dificultad de que esta última permitiese la consecución de aquella —según se irá viendo también en los siguientes apartados y capítulos—.

## IV.2. EL COMPROMISO CON LA CIUDAD EXISTENTE: DESPLIEGUE DE UN AMBICIOSO PROGRAMA REFORMISTA DESDE EL URBANISMO

Al principio de este capítulo se ha hecho referencia a la amplia movilización vecinal que experimentó Valladolid en los años de la Transición para denunciar y exigir soluciones a los graves problemas que sufrían muchos barrios de la ciudad en materia de infraestructuras, equipamientos, espacios públicos, etc., así como las expectativas que suscitó el acceso al poder municipal de unos partidos de izquierda que durante la campaña electoral habían situado precisamente esta cuestión como prioritaria (ENCINAS RODRÍGUEZ, 2016: 133-4). Señalado anteriormente como culpable, el urbanismo pasó entonces a convertirse en una herramienta fundamental en manos del nuevo gobierno municipal para hacer realidad el compromiso asumido de cambio de modelo urbano y de mejora de la calidad de vida en los barrios. Así, en el apartado anterior ya se ha comentado cómo en pocas semanas se puso en marcha el proceso que condujo a la aprobación del Plan General de 1984, un instrumento imprescindible a este respecto y que asumió a su vez ese compromiso municipal con la ciudad existente.

Sin embargo, la revisión del planeamiento general exigía unos procedimientos que, aunque se resolvieron con bastante presteza —habida cuenta de la complejidad de la tarea y de las dificultades sobrevenidas— eran excesivamente dilatados en el tiempo de cara a dar respuesta tanto a la acuciante necesidad sentida por los vecinos de los barrios como a determinados proyectos urbanísticos heredados del periodo anterior que podían afectarles y que, como ya se ha señalado, exigían entablar negociaciones con sus promotores para buscar precisamente su encaje en el nuevo modelo urbano que se pretendía impulsar. En consecuencia, a la vez que puso en marcha la revisión del plan general, el gobierno municipal desplegó rápidamente su actuación en los barrios en dos grandes frentes.

En primer lugar, se aprobó un plan o programa de inversiones para los años 1980, 1981 y 1982 que en gran medida estaba destinado a empezar a enjugar los déficits de los barrios de la periferia obrera de la ciudad. Dotado inicialmente con 500 millones de pesetas, según se fue ejecutando se fue incrementando también el presupuesto, que alcanzó finalmente 2.780 millones, al margen de las partidas correspondientes a los presupuestos ordinarios de esos años. Dentro de estas inversiones se incluyeron por un lado mejoras en lo ya existente, tales como obras de urbanización de calles —pavimentación, alcantarillado, suministro de agua y de electricidad, etc.—, obras de acondicionamiento de parques y jardines y obras de ampliación y mejora de equipamientos —como los grupos escolares—, entre otros (Figura IV.6).

Por otro lado, también se destinaron grandes sumas de dinero a la adquisición de suelo y a la construcción de edificios para usos dotacionales. A modo de ejemplos se puede citar la compra de unos terrenos del seminario menor —propiedad del Arzobispado en el barrio de la Rondilla— y su inmediata cesión al ministerio



**Figura IV.6.** Visita del alcalde a unas obras de urbanización.

de Educación de cara a la construcción de un nuevo colegio —el León Felipe—, o la construcción en las Delicias de la que sería “la primera experiencia de descentralización municipal”, es decir, el primer equipamiento integrado de barrio de la ciudad: la Casa de la Cultura, inaugurada en 1983 y a la que se uniría también un polideportivo.<sup>64</sup>

En segundo lugar, hay que resaltar el recurso de nuevo al planeamiento urbanístico como medio para conseguir los fines perseguidos de mejora de la calidad de vida en los barrios. Complementando a la revisión del plan general y en coordinación con esta —aspecto fundamental—, se utilizaron distintos instrumentos de entre los contemplados en la legislación urbanística. En un primer momento, la atención se centró en aquellos proyectos que tenían una incidencia directa en algunos barrios obreros de la ciudad.

### **La Victoria, Ribera de Castilla y Arca Real: negociaciones al servicio de la dotación de los barrios obreros**

El plan parcial La Victoria se había delimitado sobre unos terrenos colindantes con el barrio homónimo —al noroeste de la ciudad—, que habían acabado en su gran mayoría en manos de

<sup>64</sup> Valeriano Sánchez Martín —concejal delegado de vías y obras— anunciaba la construcción de esta dotación en los terrenos municipales de Canterac durante el transcurso de una visita a varias obras en marcha en distintos barrios de la ciudad, en compañía entre otros del alcalde, Tomás Rodríguez Bolaños, que comentaba que “no queremos dar a esto un carácter triunfalista ni mucho menos, sino informar de que se están realizando en barrios humildes y en zonas que lo necesitaban unas obras urgentes”. Las declaraciones de unos vecinos de la avenida de Santander a raíz de la instalación de unas tuberías para el suministro de agua afirmando que “nunca hasta ahora habíamos tenido agua corriente; teníamos que abastecernos de pozos y fuentes, y muchos están contaminados” corroboran la indiscutible necesidad de unas inversiones postergadas durante años. Todas estas declaraciones aparecen recogidas en: *El Norte de Castilla*, 17 de julio de 1981. Para una información adicional sobre este programa de inversiones, ver: *El Norte de Castilla*, 8 de junio de 1980, 23 de julio de 1981 y 24 de diciembre de 1981.

una empresa constructora madrileña, señal de ese desembarco al que ya se ha hecho referencia —todavía tímido— de capital foráneo en la promoción inmobiliaria local. Se trataba de un plan parcial de dimensiones modestas con respecto a otros proyectos que se comentarán más adelante, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en diciembre de 1979 con una previsión de 1.700 viviendas. A partir de esa base, se llevó a cabo una negociación con el promotor que resultó un año después en una disminución del número de viviendas a 1.375 y en el incremento de la cesión del aprovechamiento medio del 10% obligatorio a un 16% —traducida en suelo para edificar 220 viviendas— y del suelo para dotaciones en más de 50.000 m<sup>2</sup> sobre los mínimos marcados por la ley, ubicando este último en las zonas más cercanas al barrio de La Victoria para así paliar sus carencias en este aspecto.<sup>65</sup>

No obstante, el ejemplo más representativo a este respecto es sin duda el plan parcial Ribera de Castilla, correspondiente a los últimos terrenos vacantes del populoso barrio de La Rondilla, que pertenecían en este caso a un grupo de promotores-construtores locales.<sup>66</sup> Desde 1972, estos habían perseguido la aprobación de un plan parcial que les permitiese la edificación de varios cientos de viviendas en un barrio que concentraba ya los mayores problemas de densificación y falta de suelo dotacional de toda la ciudad, aspiraciones que chocaron frontalmente con las de los vecinos del barrio, cada vez más movilizados para mejorar sus condiciones de vida (RUIZ VARONA, 2013).

El conflicto alcanzó su punto culminante en 1978, con un tumultuoso pleno en el Ayuntamiento a finales de mayo —convocado prácticamente en secreto para aprobar varios proyectos urbanísticos polémicos, incluido este— al que siguió pocos días después una manifestación masiva por el centro de la ciudad —bajo el lema “La Ribera es nuestra”— en la que los vecinos exigieron que esos terrenos se destinasen exclusivamente a usos dotacionales para el barrio (GONZALO MORELL, 2011). La situación dio un giro radical tras el acceso al poder del nuevo gobierno municipal, que de nuevo inició un proceso de negociación con los promotores que culminó en diciembre de 1980, acordándose una

<sup>65</sup> El documento con las modificaciones fruto de esta negociación con la promotora —Empresa Constructora Cantabria SA— estaba redactado en noviembre de 1980, y fue aprobado provisionalmente por Ayuntamiento en julio de 1981 y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid un año después, en julio de 1982. En él se insiste en la aplicación de “unos criterios esenciales que favorecen al barrio de la Victoria colindante y al mismo Ayuntamiento”. Al margen de lo ya comentado, merece también la pena mencionar la reserva para zona verde de casi 7 ha junto al canal de Castilla —que marcaba el límite oeste del sector— correspondientes a lo que hoy es el parque del jardín botánico: *Plan Parcial de Ordenación de La Victoria: Memoria* (1982), pp. 18-23.

<sup>66</sup> Concretamente, el suelo pertenecía a la inmobiliaria Puente Duero SA —propiedad de Pedro García del Pozo, del que se hablará más adelante— y a Valeriano González Martín. Este último era hermano del que entre 1943 y 1971 había sido el arquitecto municipal jefe, Julio González Martín, que también mantuvo un estudio de arquitectura privado. Las actuaciones previas de ambos en este mismo barrio de La Rondilla representan como pocas la colusión entre lo público y lo privado que hizo posibles los pingües beneficios de este y otros promotores locales durante el franquismo, promotores que entonces buscaban acomodo en la nueva situación.



**Figura IV.7.** Terrenos del plan parcial Ribera de Castilla, junto al barrio de La Rondilla.

A la izquierda, parque Ribera de Castilla ya acondicionado.

amplia reducción del número de viviendas y el destino público de casi el 90% del suelo del ámbito (Figura IV.7).<sup>67</sup>

Habida cuenta de la coincidencia con sus objetivos, el documento de avance de la revisión del plan general ya asumió íntegramente estos dos acuerdos, y propuso además aplicar una lógica idéntica respecto al plan parcial Soto de Medinilla,<sup>68</sup> una iniciativa de otro conocido promotor local en este caso junto a Barrio España y la ribera del río.<sup>69</sup> Del mismo modo, la revisión del plan general también fue vehiculando otras negociaciones, referidas esta vez a pequeños ámbitos vacantes de suelo urbano donde algunos promotores locales habían querido llevar a cabo operaciones de densificación residencial muy similares a las que se acaban de describir, empleando en este caso para ello otro instrumento urbanístico diferente: el estudio de detalle.<sup>70</sup>

<sup>67</sup> El nuevo plan parcial —redactado por la Oficina de Planeamiento municipal y aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en noviembre de 1981 y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo al mes siguiente— concedía a los promotores la construcción de 500 viviendas y 4.000 m<sup>2</sup> de locales comerciales —frente a las más de 2.000 de las primeras propuestas—, y preveía la reserva de gran cantidad de suelo para equipamientos y sobre todo para espacios libres, entre los que hay que destacar los ubicados junto a la ribera del Pisuegra —donde en marzo de 1988 se inauguró el parque Ribera de Castilla, culminando así más de quince años de lucha vecinal—: *Plan Parcial de Ordenación de Ribera de Castilla: Memoria* (1981), pp. 1-3.

<sup>68</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Memoria del avance* (1981), p. 81.

<sup>69</sup> Promovido por Antonio Samaniego Lobón, este plan parcial —que ya había sido aprobado definitivamente en 1979— contemplaba la construcción de 818 viviendas en el límite norte de este suburbio, uno de los más degradados de la ciudad. Finalmente, también en esta ocasión se consiguió reformularlo, reduciendo el número de viviendas a 619 y ampliando su delimitación para obtener suelo de uso dotacional junto al barrio, en una banda junto al río Pisuegra. Quedó así incorporado en el Plan General de 1984 como sector de suelo urbanizable programado para el primer cuatrienio, aunque no inició su desarrollo hasta finales de los años ochenta y con unos objetivos totalmente diferentes, como habrá ocasión de comprobar más adelante.

<sup>70</sup> Esta figura, incorporada por la reforma de la Ley del Suelo de 1975 —ver capítulo I, nota 78—, estaba orientada a completar o reajustar —con limitaciones— las

Cabe mencionar a este respecto el caso de unos terrenos vacantes ubicados junto al barrio de las Delicias, colindantes con los cuarteles de Caballería y Artillería de la carretera de Madrid —actual paseo del Arco de Ladrillo—. Las empresas locales Argales SA y Arca Real SA habían presentado en 1978 sendos estudios de detalle con el fin de construir, en dos zonas diferentes, en torno a 500 viviendas en total, lo que generó una movilización vecinal similar a la ya comentada del barrio de La Rondilla, incluyendo también una masiva concentración de protesta en junio de ese año.

Al igual que en los casos anteriores, el nuevo gobierno municipal paralizó ambos expedientes e inició negociaciones con los promotores, que culminaron en 1982. Dadas las características y ubicación de los terrenos y las necesidades del barrio, todo el suelo pasó finalmente a conformar una de las áreas de intervención —la número 59— que se estaban diseñando entonces dentro de la revisión del plan general, que prescribió su desarrollo mediante un PERI cuyos objetivos eran la “mejora de la calidad ambiental”, la “descongestión del tejido urbano” y la “obtención de suelo para equipamientos públicos y espacios libres”. Para ello, toda la edificación residencial se concentraba en uno de los dos ámbitos, con el fin de liberar completamente el otro para destinarlo usos dotacionales.<sup>71</sup> Una vez aprobado el plan general, el PERI se tramitó con rapidez, y en pocos años el barrio de las Delicias pudo disfrutar de un nuevo gran parque.<sup>72</sup>

Todos los casos que se han comentado hasta ahora tienen en común su condición de proyectos heredados que fueron modificados y luego integrados en el nuevo plan general una vez que las

---

determinaciones de ordenación previamente establecidas por otro instrumento, como un plan general o un plan parcial. Sin embargo, hasta el cambio en el gobierno municipal fue profusamente utilizada por numerosos promotores locales para tratar de dar salida a operaciones inmobiliarias en el interior o en los bordes de tejidos consolidados. Aunque la mayoría no llegaron ejecutarse tras su aprobación o quedaron paralizados, unos pocos sí salieron adelante, constituyendo en este sentido los últimos ejemplos de la brutal densificación que habían venido sufriendo muchos barrios de la ciudad. El caso sin duda más elocuente es el del estudio de detalle promovido por la Inmobiliaria Playa de las Moreras SA en el borde del centro histórico —frente al río Pisuegra— y que significó la construcción de una mole residencial de más de 40 m. de altura, en flagrante incumplimiento de la legalidad ya que el de por sí generoso Plan Comarcal impedía superar los 30 m. de altura —y un estudio de detalle no podía alterar dicha determinación—.

<sup>71</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Áreas de intervención (1984), n°59.*

<sup>72</sup> EL PERI fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en junio de 1985 y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en septiembre de ese mismo año. El número de viviendas quedó limitado a 402 —incluyendo el compromiso de ceder un local de 800 m<sup>2</sup> para equipamiento social—, y se delimitó una parcela dotacional de casi 4 ha sobre la que se acondicionó el actual parque de la Paz, que fue inaugurado en mayo de 1988. La memoria del PERI hace referencia a “toda la serie de trabajos y propuestas que a lo largo de varios años han realizado las sociedades propietarias y sometidas a la consideración del Sr. Concejal responsable del Área de Urbanismo, las cuales finalmente fueron concretadas por el Ayuntamiento en el Área de Intervención n°59 contenida en el Plan General”: *Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención n°59 del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid: Memoria (1985), p. 12.* Este documento se puede consultar en PLAU, id. 279616.

negociaciones —lideradas desde el Ayuntamiento— garantizaron la coherencia entre aquellos y este, así como su contribución al programa de mejora de la periferia de la ciudad que el propio plan general ambicionaba. Sin embargo, con una perspectiva ya no reactiva, sino propositiva, durante la revisión del plan general también se planteó que un despliegue efectivo de dicho programa aconsejaba recurrir a instrumentos urbanísticos que, desde la coherencia de objetivos con el plan general, aportasen un diagnóstico y unas medidas de actuación más detalladas, sirviendo de intermediación para la consecución de sus objetivos de mejora en ciertas partes de la ciudad existente caracterizadas por una situación especialmente compleja.

### Los PERI: el gran programa urbanístico para la periferia más necesitada

El documento de avance de la revisión presentado en mayo de 1981 apuntaba expresamente a unos tejidos como los más necesitados de atención: los barrios de “viviendas molineras”,<sup>73</sup> que no sufrían los problemas de densificación de otras partes de la periferia, pero padecían una absoluta carencia de infraestructuras, servicios y equipamientos urbanos elementales, por lo que se proponía recurrir a la ya mencionada figura de los PERI, que “mediante gestión municipal deseable, remodelarán elementos parciales de los mismos”.<sup>74</sup> Esta propuesta fue asumida desde el principio por el gobierno municipal, que estimó conveniente iniciar la elaboración de estos PERI de forma paralela a la propia revisión del plan general. Así, en mayo de 1982 ya se había formado en el propio Ayuntamiento un equipo de trabajo —dirigido por el arquitecto Carlos de la Guardia— al que se le encargó la redacción de cinco PERI para otros tantos barrios de la ciudad: España —al norte—, Belén·Pilarica y Pajarillos Altos·Las Flores —al este— y La Farola y San Adrián·Las Villas —al sur—. <sup>75</sup>

<sup>73</sup> Estos barrios eran suburbios de baja densidad que habían ido surgiendo y creciendo en la periferia norte, este y sur de la ciudad durante los años sesenta y setenta al margen de cualquier planeamiento. Su elemento más característico era la denominada “vivienda molinera”, tipo unifamiliar de una o como máximo dos plantas habitualmente autoconstruido en parcelas de menor frente que fondo y dotadas de patio trasero. Se agrupaban formando hileras, que definían manzanas muy variables en forma y tamaño, en función de los condicionantes del ámbito en el que se hubiese producido el asentamiento. Respecto a esto último, es importante distinguir la zona norte y este de la ciudad, donde estos suburbios se situaron junto a grandes barrios de carácter obrero —como La Victoria, La Rondilla o Delicias—, de la zona sur, donde dichos asentamientos fueron menores tanto en número como en dimensiones, situándose en un entorno en gran medida vacante luego poblado por nuevos barrios de clase media —lo que condicionó su evolución posterior—. Las características y procesos de formación de estos suburbios fueron bien descritos por Jesús GARCÍA FERNÁNDEZ (1974: 97-101).

<sup>74</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Memoria del avance* (1981), p. 80. Los PERI habían sido introducidos por la reforma de la Ley del Suelo de 1975 como un tipo específico de planeamiento especial en suelo urbano, destinado precisamente a aquellos ámbitos que requiriesen intervenciones de mejora en los espacios, servicios y equipamientos públicos —ver nuevamente la nota 78 en el capítulo I—.

<sup>75</sup> Cabe señalar que meses antes, cuando en septiembre de 1980 se estaba ultimando la suspensión de licencias con motivo de la revisión, un informe al



Como primer paso, se elaboró una especie de documento marco, muy sucinto, pero enormemente revelador, del que se pueden destacar dos aspectos. Por un lado, se plantean los objetivos fundamentales de estos planes: “1º) Mantener la morfología y tipología existente readecuándola”; “2º) Obtener suelo para equipamiento y zonas libres”, tanto por ordenación de zonas libres o con usos obsoletos como por remodelación de zonas construidas degradadas o en ruinas; “3º) Mejorar la integración del barrio con el resto de la ciudad”, a través de una red viaria principal integrada, por ubicación estratégica de los equipamientos y eliminando barreras físicas y virtuales; “4º) Mejoras de la calidad ambiental”; “5º) Mantenimiento de la población residente”; y “6º) Aportar mejoras en la administración/gestión del barrio”.

En segundo lugar, este documento también indica cuáles habrían de ser las formas de actuación para aplicar este programa —actuaciones individualizadas mediante licencia directa o por polígonos/unidades de actuación— y, lo que es más importante, la intervención municipal necesaria: directa —obras de urbanización y similares que no se repercutirían en los residentes—, de gestión y promoción de unidades de actuación —recurriendo si es imprescindible a convenios, expropiaciones, realojos, etc.—, de impulso de unidades de actuación —facilitar su desarrollo por convenios con el sector privado— y de control de la actuación —tramitación ágil y flexible—. <sup>76</sup>

Destaca la claridad con que este documento plantea un ambicioso programa de reforma y mejora urbana desde el urbanismo, al mismo tiempo que subraya su dimensión de gestión o de gobierno, es decir, la imprescindible implicación del Ayuntamiento como responsable último de su ejecución, lo que incluye, también, una acción sobre la iniciativa privada no siempre sencilla pero necesaria de cara a desarrollar las actuaciones que se propusiesen <sup>77</sup>. Pocas semanas después, en julio de 1982, se presentó un documento que incluía un diagnóstico completo de cada ámbito, <sup>78</sup> y en el mes de octubre ya se habían redactado los avances de propuesta de cada uno de los cinco PERI previstos, que fueron sometidos a exposición pública a la vez que la propia revisión del plan general, cuya aprobación inicial se produjo en ese mismo mes de octubre.

---

respecto de la Oficina Municipal de Planeamiento ya adelantaba la conveniencia de elaborar un PERI en los barrios de La Victoria, España, Belén, Pilarica, Pajarillos Altos, La Farola y La Overuela. Se puede consultar en: AMVA, C. 6.137-1.

<sup>76</sup> *Avance de propuesta de los PERI* (1982), pp. 4-8. Este documento se puede consultar en: AMVA, C. 10.951-1.

<sup>77</sup> Este aspecto es sin duda fundamental, y ya se subrayaba también con respecto a las áreas de intervención del plan general. En actuaciones que en su mayor parte habrían de desarrollarse sobre terrenos de titularidad privada, la acción del Ayuntamiento más allá de sus responsabilidades directas —negociación, impulso, etc., en los mismos términos en que se había producido, por ejemplo, en los casos de La Victoria o Ribera de Castilla— es a todas luces esencial, aunque no exenta de dificultades o del recurso en último término a mecanismos complejos, pero que este documento ni obvia ni oculta: expropiación, realojo, etc.

<sup>78</sup> *Diagnóstico y avance de propuesta de los PERI* (1982), que se puede consultar en: AMVA, C. 10.951-2.

En ese momento, los trabajos relativos a estos cinco PERI quedaron en suspenso en espera de que concluyese la revisión del plan general, que debía articular su inclusión en el propio documento y regular sus condiciones básicas. En este sentido, el plan general asignó a todos estos barrios de baja densidad de una zona de ordenanza específica orientada a mantener sus condiciones morfo-tipológicas, limitando edificabilidades, alturas y fondos máximos,<sup>79</sup> y al mismo tiempo vehiculó su mejora a través de las ya citadas áreas de intervención. Se señala que “una parte de estas áreas de intervención está formada por barrios periféricos con necesidad de ser tratados con nivel de planes especiales dada la mayor dificultad que puede existir para su intervención en ellos”, y se orienta dicha intervención indicando que “no existe una dificultad especial en cuanto a la regulación tipológica de la edificación, que debe ajustarse lo más posible a las características de la actual” —y que se resuelve mediante la normativa—, por lo que “los planes especiales, sin perjuicio de sus necesarias ordenanzas estéticas y constructivas, deben tratar sobre todo la ubicación, diseño y gestión de los espacios dotacionales propios de cada ámbito”.<sup>80</sup>

De este modo, el plan general delimitó las áreas de intervención 4, 14, 70, 74 y 92 en correspondencia con los ámbitos de San Adrián-Las Villas, La Farola, Barrio España, Belén-Pilarica y Pajarillos Altos-Las Flores, respectivamente. Asimismo, con la misma lógica y exigencia de desarrollo mediante PERI delimitó adicionalmente las áreas de intervención 6, 19, 21, 84 y 96, correspondientes a tejidos de idénticas características: La Maruquesa-Barco de San Vicente —al noroeste—, El Torreón —al sur—, Parva de la Ría —al noroeste—, Mesones de Puente Duero —al este— y Buenos Aires —al sureste—. <sup>81</sup> Por otro lado, cabe recordar que ya anteriormente se ha indicado la prioridad que el plan general otorgaba al desarrollo de estas actuaciones dentro de su Programa de Actuación, en el que, evidentemente, estos diez ámbitos tenían peso específico.<sup>82</sup>

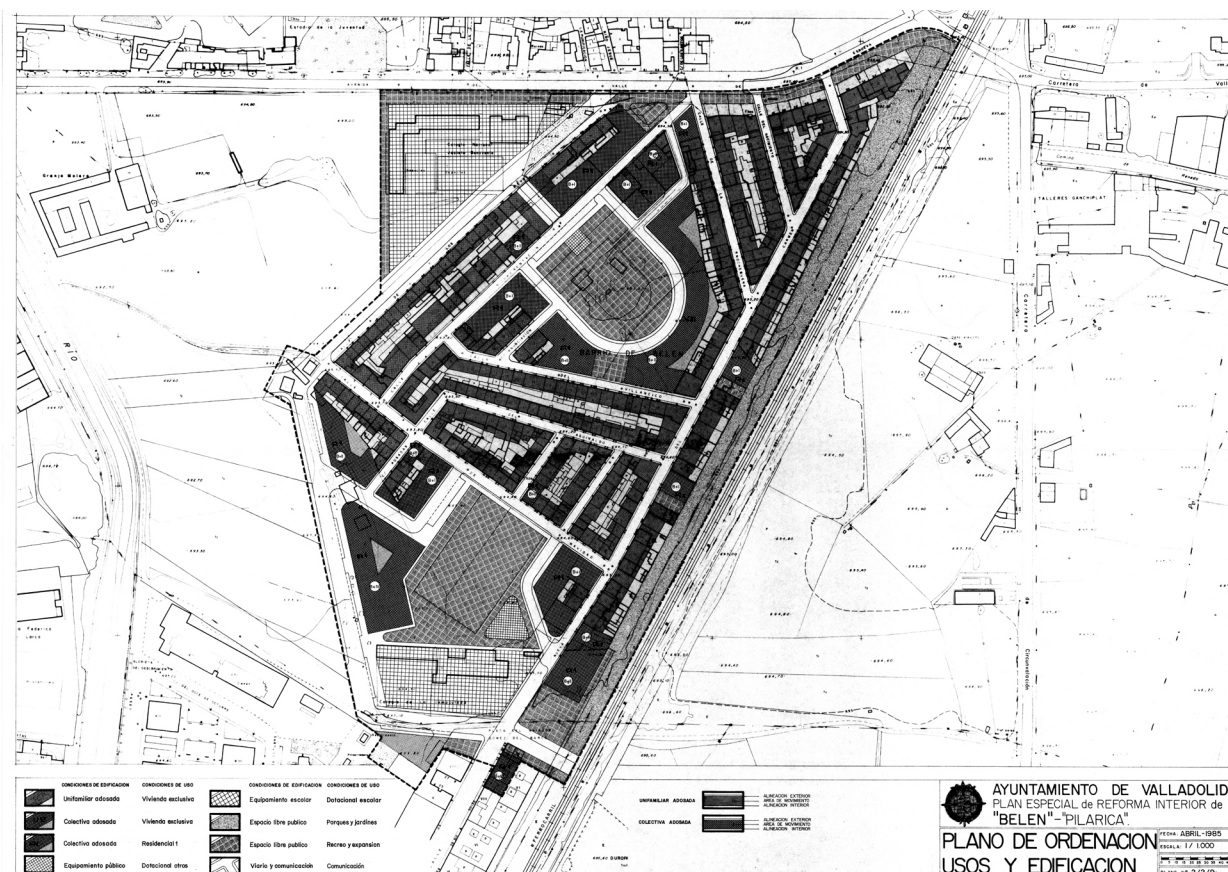
---

<sup>79</sup> Se trata concretamente de la ordenanza de “Periferia urbana consolidada”, definida como la que “engloba las estructuras consolidadas de tipologías unifamiliares que están agrupadas y ordenadas de acuerdo con una estructura urbana definida y consolidada como son por ejemplo, las llamadas ‘molineras’”. La edificabilidad se regula en tres bandas sucesivas limitadas respectivamente a 2, 1 y 0’50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mientras que la altura y el fondo edificable se limitan a 6’5 m. y dos plantas y a 20 m., respectivamente. Asimismo, se señala que “se buscará el mantenimiento de los invariables tipológicos más característicos de estas zonas consolidadas con anterioridad, a fin de evitar una total ruptura ambiental con la nueva construcción”: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Normas II* (1984), pp. 122-3.

<sup>80</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II* (1984), p. 280.

<sup>81</sup> Las fichas correspondientes se limitan a enunciar una pequeña serie de objetivos generales comunes y, en su caso, otros específicos de cada ámbito, indicando para todos ellos como uso global el residencial preferente y limitando la edificabilidad a un máximo de entre 1 y 1’25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la superficie total: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Áreas de intervención* (1984), n<sup>o</sup>4, 6, 14, 19, 21, 70, 74, 84, 92 y 96.

<sup>82</sup> El Programa contemplaba que los diez PERI se aprobasen en un plazo de dos años, y que la ejecución de sus medidas se produjese dentro de los dos



**Figura IV.8.** Plano de ordenación de usos y edificación del PERI de Barrio Belén.

Una vez que la revisión del plan general quedó definitivamente aprobada y entró en vigor a principios de 1984, se reanudó la redacción de los cinco PERI que habían quedado en suspenso — aunque con un equipo de trabajo diferente—,<sup>83</sup> de tal forma que todos ellos quedaron definitivamente aprobados justo dos años después, tal y como se había previsto en el plan general (Figura IV.8). Asimismo, se puso en marcha la redacción de los otros cinco PERI adicionales, cuya aprobación se retrasó algo más, aunque no en exceso.<sup>84</sup> Resulta imposible entrar en profundidad en el

cuatrienios programados. En este sentido, se señalaba al Ayuntamiento como agente responsable, estimándose una inversión municipal total de 788 millones de pesetas, lo que representa el 75% del presupuesto municipal destinado a las áreas de intervención y prácticamente la mitad de todo el dinero a invertir por el Ayuntamiento en las actuaciones programadas en suelo urbano. No obstante, repartida en el periodo de ejecución de ocho años, la inversión equivaldría a poco más de un 2% del presupuesto municipal anual, tomando como referencia el de principios de los ochenta: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Programa de actuación y estudio económico-financiero* (1984), pp. 20-2.

<sup>83</sup> Los trabajos quedaron bajo control directo del propio Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento y de su recién nombrado jefe, el arquitecto Carlos Balmori López, quien sustituyó en el puesto a Luis Matilla. Carlos Balmori ya había sido mano derecha tanto en el Ayuntamiento como en su estudio privado del ya citado arquitecto jefe municipal Julio González Martín, con quien participó por tanto de las operaciones de densificación de la periferia obrera —las reformas de alineaciones que las facilitaron llevan de hecho su firma—. Tras abandonar el Ayuntamiento en 1968 para dedicarse en exclusiva a la actividad privada, se reincorporó en 1984, a tiempo para firmar unos planes destinados al mismo tipo de espacio urbano, aunque con unos contenidos totalmente opuestos.

<sup>84</sup> La aprobación inicial de los cinco PERI previstos de antemano se produjo entre febrero y mayo de 1985, la provisional entre julio y octubre de ese año y la definitiva

contenido de todos estos planes —tampoco es el objeto de esta investigación—, pero sí merece la pena destacar dos aspectos que, además, expresan su total sintonía con el plan general del que derivan.

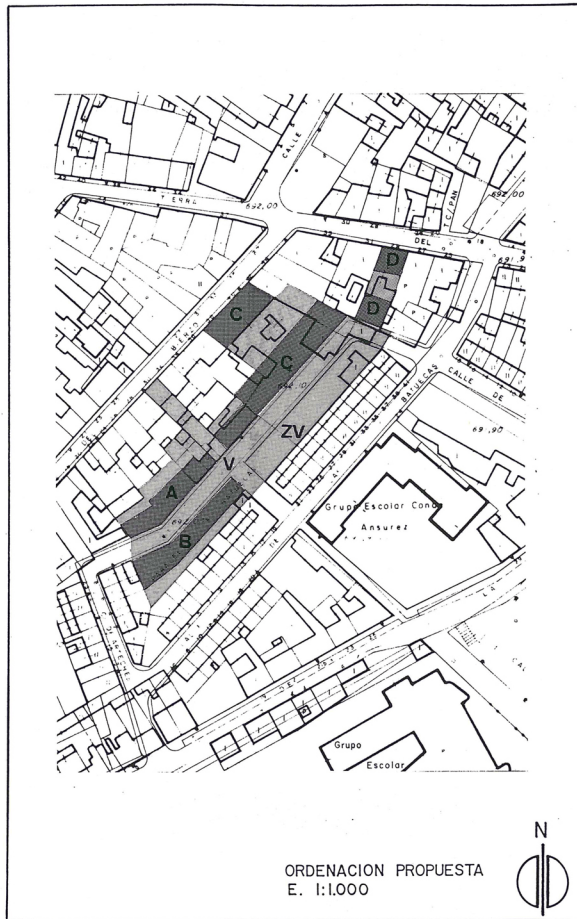
En primer lugar, sobresale el esfuerzo de análisis de la realidad urbana, y específicamente de la realidad construida de los barrios. Al reanudarse el proceso de redacción de los citados cinco PERI en 1984, y como complemento de lo ya realizado anteriormente, se llevó a cabo un estudio de cada parcela de los barrios correspondientes, por medio de unas fichas en las que se describen las características de la edificación —elementos tipológicos, estado de conservación, instalaciones, etc.—, de la población —familias— y de la estructura de la propiedad —registro de propietarios y regímenes de tenencia—. También se aportaron estudios socioeconómicos, tipológicos —análisis de la casa molinera y sus variantes— y de las necesidades de rehabilitación y de las vías para su financiación.<sup>85</sup>

En segundo lugar, hay que subrayar que los contenidos propositivos —que se apoyan en esos minuciosos estudios previos— mantienen la coherencia con esos seis objetivos fundamentales formulados al principio de todo el proceso, delimitando unidades de actuación —ámbitos de transformación equivalentes a las áreas de intervención del plan general— como la principal herramienta para conseguir aquellos: la ordenación se subordina a los objetivos, buscando la máxima eficacia en la ubicación y delimitación de las actuaciones —áreas mayoritariamente vacantes—, y la gestión se subordina a la ordenación, buscando también la máxima eficiencia en la consecución de esta —gradación de los sistemas de actuación y facilitación de reparcelaciones— (Figura IV.9).

---

por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 16 de enero de 1986. Los PERI de La Maruquesa-Barco de San Vicente, El Torreón y Parva de la Ría también fueron coordinados desde el Ayuntamiento, y quedaron definitivamente aprobados el 30 de julio de 1987, solo año y medio después de lo previsto, mientras que el de Mesones de Puente Duero se aprobó definitivamente el 5 de noviembre de ese año. Por el contrario, el PERI del barrio de Buenos Aires —que se encargó a un equipo externo— no se aprobó definitivamente hasta junio de 1990. Cabe señalar que en marzo de 1991 se aprobó también el PERI —redactado por el mismo equipo que el de Buenos Aires— del Área de Intervención 99, correspondiente al Pinar de Antequera, que compartía ciertas similitudes y problemas con estos barrios en tanto que tejido de baja densidad con algunas deficiencias de infraestructura. Sin embargo, su proceso de formación, tipos edificatorios y contenido social nada tienen que ver, por lo que el plan asume un contenido esencialmente protector del carácter de la trama y de programación de inversiones de mejora en la pavimentación y redes de servicio de las calles. Para la ejecución de estas medidas, el Plan General de 1984 —que también asignó la redacción de este PERI al Ayuntamiento— previó en su programa una inversión de 74 millones de pesetas.

<sup>85</sup> El foco de estos PERI apunta fundamentalmente a los espacios y dotaciones públicas, mientras que más allá de los ámbitos a remodelar, el medio edificado se entiende básicamente desde una lógica de conservación tipológica mediante la normativa. En este sentido, hay que señalar que las opciones de acción directa en las viviendas quedan en segundo plano, reducidas a estos estudios complementarios para la rehabilitación que apelan a la posible financiación estatal, debido también a que su condición unifamiliar había favorecido la actuación progresiva de mejora por parte de sus propietarios —en la medida de sus casi siempre limitadas posibilidades—.



FICHA DE UNIDAD DE ACTUACION - PROPUESTA

PERI: BARRIO ESPAÑA	UNIDAD DE ACTUACION Nº 6
---------------------	--------------------------

CONTENIDO DE LA PROPUESTA:

- Apertura de una calle peatonal a la altura del nº 30 de la calle del Bierzo, en continuidad con el eje peatonal que se inicia en la calle Cantabria y creando una plaza peatonal alargada adosada a dicho itinerario.
- Completar el anillo rodado C/ Batuecas - Artech - Paralela a Batuecas - Batuecas, con calle de sentido único.
- Edificación de vivienda unifamiliar adosada conformando las calles y espacios anteriores, salvo en la parcela frente a la plaza peatonal alargada, donde se prevé vivienda colectiva, pero sin sobrepasar las dos plantas de altura.

SUPERFICIE DE ORDENACION:	3.340	M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,80	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION		APROVECHAMIENTO:	2.672	M <sup>2</sup> const.

ORDENACION RESULTANTE							
AREA	SUPERFICIE %	M <sup>2</sup>	APROVECHAM. %	M <sup>2</sup> const	EDIFICABILID. NETA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	Nº PLANTAS	ORDENANZA
A	12	380	14	380	1,00	B+1	Unifamiliar adosada
B	13	439	17	439	1,00	B+1	" "
C	29	975	61	1.641	1,68	B+1	Colectiva adosada
D	6	212	8	212	1,00	B+1	Unifamiliar adosada
ZV	14	477	-	-	-	-	Zonas verdes y E.C.
V	26	857	-	-	-	-	Viales
TOTAL	100	3.340	100	2.672			(*) EL AREA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (E) TENDRA EL APROVECHAMIENTO DE LA DOTACION QUE EN ELLA SE UBIQUE.

Figura IV.9. Unidad de Actuación nº6 en el PERI de Barrio España.

Se completó así el despliegue de ese ambicioso programa reformista desde el urbanismo al que se hizo referencia al principio, y que bien se puede calificar de modélico. Los diferentes instrumentos urbanísticos se redactaron de forma coordinada, garantizando la coherencia de objetivos y propuestas y respetando el principio jerárquico —acción en cascada—. Todo el proceso se va fundando en un diagnóstico muy bien informado, que da lugar a un planeamiento estrechamente vinculado y comprometido con la realidad urbana que quiere ordenar para transformarla en el corto plazo —con ambición, pero dentro de márgenes razonables— y siendo consciente a este respecto de las repercusiones que van más allá de lo físico —la mejora en la calidad de vida—.<sup>86</sup>

Asimismo, la gestión se plantea no como fin en sí mismo, sino como un medio de mejora efectiva de la ciudad existente, por lo que adquiere en ese sentido una dimensión más bien de gobierno: el programa de actuación de los PERI es en el fondo político —se integra en una política municipal muy clara de actuación en los barrios—, y desde el primer momento se señala que el Ayuntamiento —como impulsor— es quien debe liderar y garantizar su ejecución, aplicando los diversos mecanismos que tiene a su disposición, desde la imprescindible inversión económica hasta la negociación y el acuerdo con el resto de agentes.

<sup>86</sup> La redacción de estos PERI se convirtió además en la mejor escuela de urbanismo para numerosos jóvenes arquitectos que empezaban entonces a trabajar en el Ayuntamiento o que iniciaban su carrera profesional en la ciudad.

### El fracaso del avance del PECH como primer síntoma de cambio en la política urbanística municipal

Antes de concluir este apartado, es imprescindible hacer referencia a otro plan especial que, *a priori*, habría que enmarcar en este programa de reforma urbana que se acaba de comentar, pero cuyas importantes especificidades —y el devenir de su tramitación— aconsejan un comentario aparte: el Plan Especial del Casco Histórico —PECH—. <sup>87</sup> La conveniencia de redactar un plan especial para el centro histórico de la ciudad —cuya deteriorada situación se ha descrito anteriormente— ya se estimó por el Ayuntamiento durante la fase inicial de la revisión del plan general. De hecho, se solicitó al propio Bernardo Ynzenga que redactase una propuesta al respecto, que sirvió además como argumento para la primera suspensión cautelar de licencias con motivo de la revisión, acordada en octubre de 1980. En ese borrador, Bernardo Ynzenga insiste fundamentalmente en dos ideas: el conocimiento pormenorizado de la realidad urbana del centro histórico en sus múltiples dimensiones —la construida, la social, etc.— y el estudio —también detallado y vinculado a ellas— de la gestión posterior, definiendo tanto el despliegue de las determinaciones del plan general como las actuaciones que sean responsabilidad del Ayuntamiento. <sup>88</sup>

Sin embargo, este encargo no llegó a materializarse, lo cual ya introduce una importante diferencia con respecto a los PERI de los barrios —que se fueron redactando a la vez que la revisión del plan general— y expresa inevitablemente un cierto orden de prioridades por parte del Ayuntamiento. No obstante, la redacción del PECH quedaría claramente señalada como tarea pendiente

---

<sup>87</sup> Cabe recordar que los planes especiales admiten la combinación de los fines de protección y conservación del patrimonio —ya recogidos en la Ley del Suelo de 1956— con los de reforma interior —ya descritos y que se introdujeron en la reforma de 1975—. A este respecto, y frente a lo comentado hasta ahora, en el caso del centro histórico es sobre todo la edificación y su protección la que concentra en gran medida los problemas y las dificultades a afrontar por cualquier intervención —sin excluir no obstante la cuestión dotacional—.

<sup>88</sup> La *Propuesta de realización del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Valladolid*, remitida por Bernardo Ynzenga al Ayuntamiento en junio de 1980, subraya la necesidad de un estudio muy pormenorizado tanto del ámbito como de su gestión posterior, planteando como objetivos la protección —“identificación y regulación pormenorizada de los tipos de obra, usos, etc. permitido o no en un patrimonio singularizado”— y la reforma interior —“matizar y detallar problemas de edificabilidad, usos pormenorizados, condiciones de volumen y formas de gestión”—, así como “identificar y normar, en lo que corresponda, inversiones u obras a realizar por el sector público”. Por otro lado, también hace referencia a que “los conceptos de ‘recuperación’ y ‘ordenación’ han de entenderse con una dimensión urbana más profunda que no sólo englobe los aspectos físicos de la edificación sino que también aborde aspectos de salvaguardar en las condiciones de vida de los grupos sociales y en sus condiciones de vivienda y equipamiento, evitando los costos sociales del desarraigo forzoso y la congestión creciente, y respetando el entramado social y económico que justifica al patrimonio que se protege”. Finalmente, propone que el plan especial se delimite sobre un ámbito de 172 ha, y la redacción del documento en un plazo de trece meses, en coordinación con la revisión del plan general que se le acababa de adjudicar apenas seis meses antes. Este documento se puede consultar en: AMVA, C. 8.524-4.

por el plan general. Este prescribió un “periodo de convalecencia” para el centro histórico,<sup>89</sup> expresión enormemente reveladora de lo que se puede definir como una respuesta conservadora — en todos los sentidos— sustentada en dos medidas que ya se citaron en el apartado anterior: la definición de condiciones de edificación restrictivas y la catalogación masiva —y por lo tanto necesariamente poco matizada— para desincentivar o impedir los derribos y sustituciones que se habían venido sucediendo de forma sistemática hasta en el periodo anterior. Víctor PÉREZ EGUÍLUZ (2015: 273) subraya la centralidad del catálogo como recurso de protección, y su sujeción a criterios, sobre todo, de antigüedad.

Estas medidas, como se dijo, se compensaron en parte con una mayor flexibilidad en el régimen de usos. No obstante, esta respuesta adquiere en realidad un carácter de aplazamiento del problema —o más bien de su solución—, ya que la normativa aplicable al centro histórico viene a plantearse como una especie de régimen transitorio hasta la redacción de un plan especial —o de varios, por zonas— con fines de conservación y rehabilitación. De esta manera se satisfaría la necesidad ya apuntada de un conocimiento pormenorizado de este ámbito orientado no ya solo a la conservación, sino a una actuación efectiva sobre los bienes conservados que permitiese superar esa fase de “convalecencia”.<sup>90</sup>

Finalmente, pocos meses después de la aprobación del plan general, el Ayuntamiento tomó la decisión de hacer efectivo el mandato de aquel, y en julio de 1985 firmó un convenio con la Universidad de Valladolid por el que se encargó la redacción del PECH a un equipo del Departamento de Urbanismo de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, bajo dirección del arquitecto José María García-Pablos Ripoll.<sup>91</sup>

---

<sup>89</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II* (1984), p. 269.

<sup>90</sup> El Plan General de 1984 asignó al centro histórico de la ciudad básicamente tres zonas de ordenanza: áreas de carácter histórico, conjuntos arquitectónicos, y áreas de remodelación histórica. En el caso de las primeras, la normativa indica que “deben elaborarse uno o varios Planes Especiales de Conservación y Rehabilitación que permitan conocer con pormenorización el estado interior de la edificación existente tanto a efectos de aumentar la información como de sentar las bases de su rehabilitación”. Se especifica que este debe aportar criterios que maticen los del plan general en cuanto a cálculo de edificabilidades o diseño, revisar el catálogo y concretar su régimen y señalar las operaciones de rehabilitación más urgentes. Los conjuntos arquitectónicos se corresponden con los entornos de la plaza Mayor y de la plaza de Cantarranillas, destacados por su valor y para los que también se prescribe la elaboración de un plan especial similar, medida extendida a las denominadas áreas de remodelación histórica —siglo XIX y principios del XX—, pero en un segundo orden de prioridad. En todas estas zonas, y en tanto en cuanto no se elaborasen esos planes especiales, el plan general determinó que toda actuación de vaciado o nueva construcción debía tramitarse como estudio de detalle. Por otro lado, dentro del perímetro del centro histórico se delimitan también lo que se denominan conjuntos urbanísticos de valor histórico y ambiental, con una ordenación individualizada y orientada a conservar su estructura: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Normas II* (1984), pp. 110-6.

<sup>91</sup> Los otros miembros destacados del equipo fueron el catedrático Alfonso Álvarez Mora —responsable como tal del encargo— y el profesor José Ignacio Casar Pinazo.

Este presentó al cabo de un mes la metodología y plan de trabajo, en un documento con carácter de pre-diagnóstico del que merece la pena destacar tres aspectos. En primer lugar, se define con claridad —y en línea con las tentativas anteriores— qué tipo de plan se pretende realizar, “reforzando el carácter de Plan de Intervención (que ya el Plan General le asigna) y extendiendo las políticas de protección más allá de la mera conservación de los edificios a la población y actividades en ellos alojadas”. En este sentido, se apunta a un método iterativo —no lineal— que combina desde el inicio lo analítico con lo propositivo. Finalmente, se señala que el alcance real del plan quedaría definido en el momento de la presentación del avance, definido como “documento estratégico que permita fijar la política municipal en relación al casco y, en consecuencia, el tipo de plan a desarrollar, entre la intervención o el mero control”.<sup>92</sup> Siguiendo estos planteamientos, durante los meses siguientes se elaboraron varios documentos que sustentaron ese avance del plan (Figura IV.10), que fue entregado en menos de un año, en mayo de 1986.<sup>93</sup>

El documento de avance aporta en primer lugar una síntesis del diagnóstico derivado de los trabajos previos, cuya minuciosidad e interés los ubican en la misma línea de los que sirvieron de base a los PERI de los barrios o al propio plan general. El diagnóstico se articula en torno a doce ejes temáticos, y se puede resumir en una conclusión principal: el centro histórico se encontraba en un compás de espera, y su evolución posterior dependería de las decisiones que se fuesen a adoptar en aquel momento.

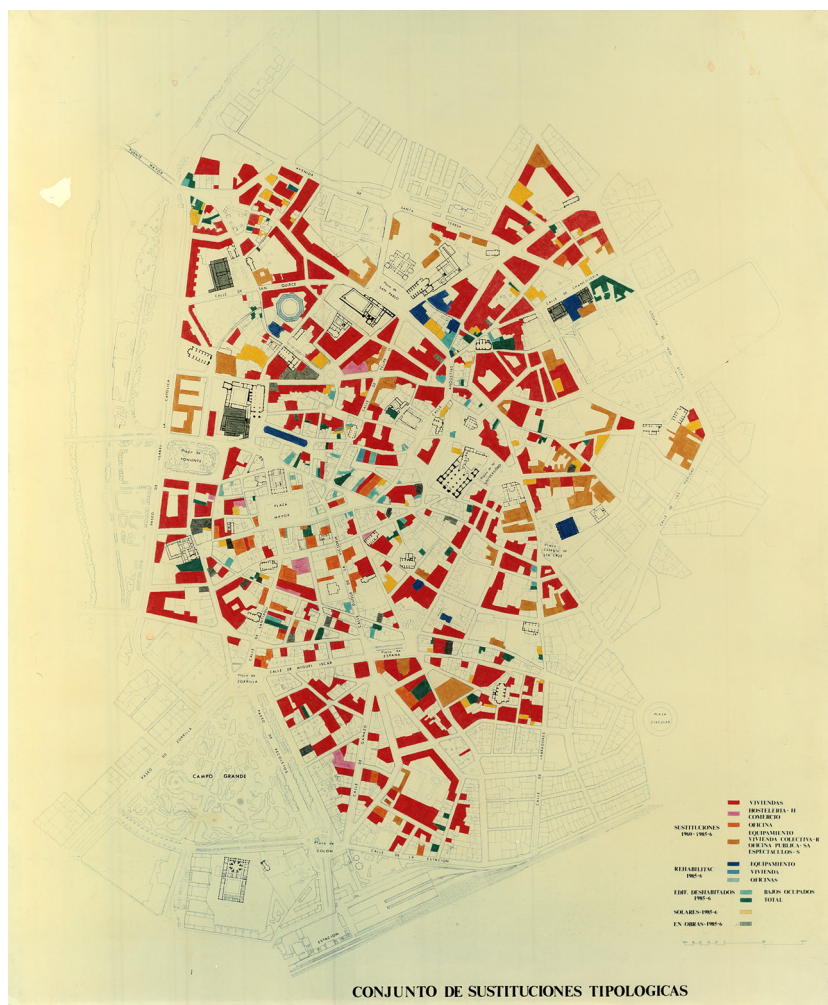
Tras la convulsa década anterior, en los años ochenta se detectaba una estabilización de la población —pero en progresivo envejecimiento—, un notable número de viviendas que no cumplían las mínimas condiciones de habitabilidad —muchas aun así catalogadas, y casi todas alquiladas a población de bajos recursos económicos— y la casi paralización de la promoción inmobiliaria —setenta solares en espera—. A partir de aquí, y salvo que se tomasen medidas al respecto, se señalaba que todo apuntaba a un lento pero irreversible proceso en el que los usos residenciales serían sustituidos por usos terciarios, algo que ya

<sup>92</sup> El documento insiste en la necesidad de ir más allá de un plan de protección o del ajuste y desarrollo normativo del plan general para habilitar actuaciones públicas que resuelvan los problemas más graves y sirvan también de impulso y ejemplo para la actuación del sector privado, desde una lógica de rehabilitación de la edificación y mejora de los espacios públicos que reconoce el valor de la forma urbana y del tipo arquitectónico y reivindica como método el ensayo formal y proyectual: *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid. 1ª Etapa: metodología y plan de trabajo* (1985), pp. 2, 11-2, 64.

<sup>93</sup> En octubre de 1985 se entregaron nueve documentos —*Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid. 2ª Etapa: estudios y análisis preliminares*—, referidos a cuestiones como la demografía, el mercado inmobiliario, el tráfico, los espacios libres o los tipos edificatorios tradicionales. Posteriormente, en abril de 1986 se entregaron siete documentos adicionales vinculados directamente al documento de avance —*Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid. 3ª Etapa: avance de plan*—, en los que los aspectos analizados —formación del casco histórico, problemas en edificios y conjuntos monumentales, clasificación de edificios contenedores, caracterización socioeconómica de la población en vivienda antigua, etc.— sitúan ya algunas claves de la propuesta.



**Figura IV.10.** Plan Especial del Casco Histórico. Etapa 2. Plano de conjunto de sustituciones tipológicas.



se estaba produciendo en algunas zonas —como el entorno de la plaza Mayor— y que se debía a las dificultades para emprender operaciones de rehabilitación —por motivos diversos, pero fundamentalmente económicos—, además de que la propia normativa del plan si no facilitaría, cuanto menos no impediría este proceso —tal y como ya se ha señalado—.<sup>94</sup>

Partiendo de este diagnóstico, el avance del plan enuncia tres grandes objetivos: evitar la segregación social y funcional del casco —complejidad funcional y mezcla de usos y clases sociales—, poner el centro al servicio de todos los ciudadanos —potenciar sus funciones dotacionales de nivel ciudad— y mejorar la calidad y las condiciones ambientales y de habitabilidad del conjunto del casco —recuperar para su uso tanto la vivienda antigua como los edificios monumentales—. Asimismo, se señala que la consecución de estos objetivos debe apoyarse en tres principios estratégicos: mayor protagonismo público, priorización de la actuación en la ciudad consolidada frente al favorecimiento de la creación de nuevas periferias y la austeridad urbana como base de dicha actuación.<sup>95</sup>

<sup>94</sup> *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid. 3ª Etapa: avance de plan. Apartado II: síntesis de diagnóstico* (1986).

<sup>95</sup> *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid. 3ª Etapa: avance de plan. Apartado III: objetivos y propuesta de intervención pública* (1986), pp. 2-4.



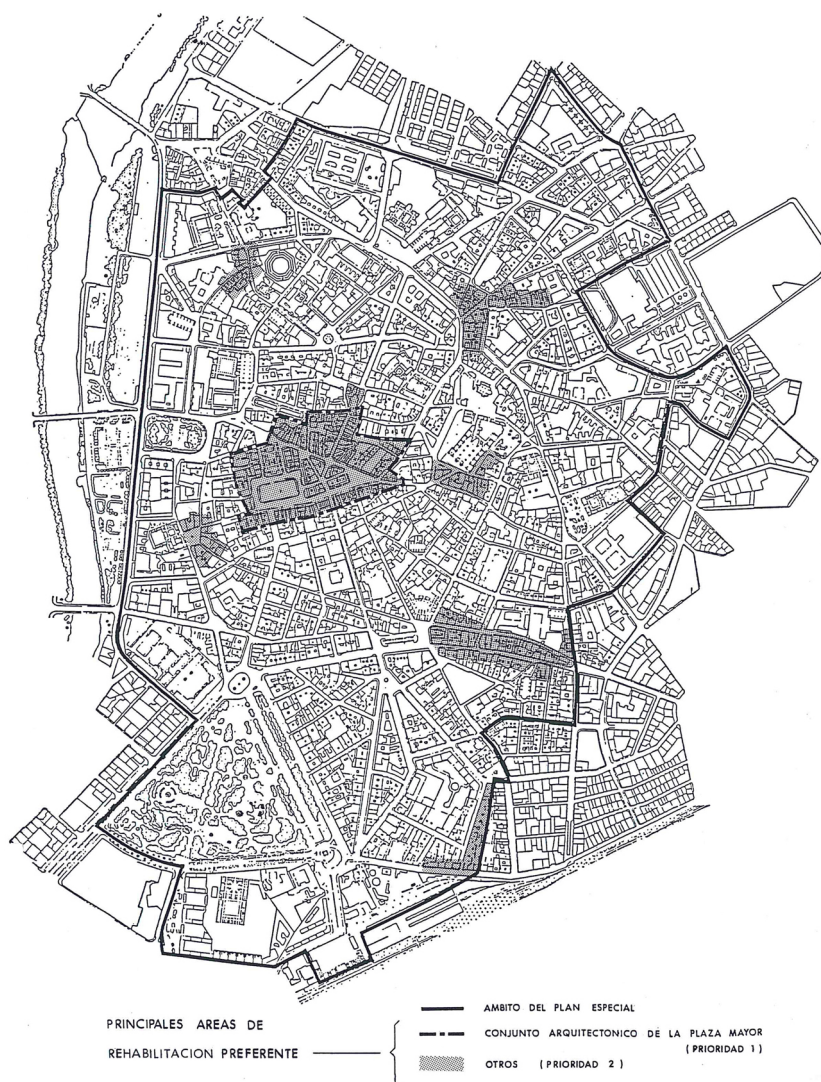
Seguidamente, el plan desarrolla sus contenidos más propositivos articulándolos en tres grandes apartados. En primer lugar, se define una propuesta de intervención pública, que atendería al transporte y los espacios libres, a los edificios y conjuntos monumentales y a la rehabilitación de la vivienda.<sup>96</sup> A continuación, se plantean las bases para la propuesta normativa, que se centran en la reformulación de los criterios de catalogación; en la definición, regulación y asignación de categorías de intervención y en la delimitación y gestión de áreas de intervención (Figura IV.11).<sup>97</sup>

Figura IV.11. Plan Especial del Casco Histórico. Etapa 3. Propuesta de asignación de categorías de intervención – Protección a la edificación tradicional. Plano IV.1, hoja 15-11.

<sup>96</sup> En ella se plantean medidas como la reestructuración de la red viaria del casco —con dos rondillas de circunvalación—, el incremento del espacio destinado a los peatones y al transporte público o la creación de aparcamientos disuasorios en el entorno del casco; un programa de compra y restauración de edificios monumentales deteriorados o infrautilizados y su destino a usos dotacionales; la definición de una serie de áreas sobre las que se plantean tentativas proyectuales que orienten su resolución posterior mediante proyectos específicos; y una política de rehabilitación que involucre a todas las administraciones e incluya medidas normativas —ordenanza municipal de rehabilitación—, ejecutivas —política de vivienda— y de gestión —creación de un órgano gestor específico—: *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid. 3ª Etapa: avance de plan. Apartado III: objetivos y propuesta de intervención pública* (1986), pp. 16-84.

<sup>97</sup> La propuesta plantea una reformulación del catálogo desde la protección a la intervención, por lo que amplía los criterios para tener en cuenta más allá del valor arquitectónico o estético del edificio en cuestión: estado de conservación, tipología y capacidad funcional, localización urbanística y uso. Seguidamente, se propone establecer unas categorías de intervención —consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración parcial, sustitución parcial y reconstrucción— que son a su vez asignadas parcela a parcela a todos los edificios monumentales y a 400 edificios residenciales tradicionales del casco, en ocasiones incluso distinguiendo entre partes de un mismo edificio. Finalmente, también se definen

**Figura IV.12.** Plan Especial del Casco Histórico. Etapa 3. Delimitación y principales áreas de rehabilitación preferente.



Finalmente, también se plantea una propuesta de rehabilitación integrada para la plaza Mayor, entendiendo el carácter simbólico de este espacio, tanto desde el punto de vista urbano como atendiendo a su condición deseada de proyecto piloto (Figura IV.12).<sup>98</sup>

Este avance del PECH puede considerarse como el producto destilado —más perfecto— del programa de reforma desde el urbanismo que se inició con el plan general y siguió con los PERI de los barrios. Se propone nuevamente un plan especial coherente con el plan general del que deriva y apoyado en un diagnóstico minucioso de una realidad urbana que se comprende en sus múltiples dimensiones —material, social, cultural, etc.— y para

tres tipos de áreas singulares orientadas al impulso de la intervención: áreas de rehabilitación preferente —a efectos de beneficiarse del *Real Decreto 2329/1983*, que vino a iniciar de forma articulada las actuaciones públicas de rehabilitación en España—, unidades de proyecto y gestión pública y unidades de proyecto privado y gestión pública. Todas ellas serían gestionadas desde una Oficina Municipal de Rehabilitación que se propone crear, adscrita al órgano municipal que asuma la política de vivienda: *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid. 3ª Etapa: avance de plan. Apartado IV: bases para una propuesta normativa* (1986), pp. 2-55.

<sup>98</sup> *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid. 3ª Etapa: avance de plan. Apartado V: la plaza Mayor: bases para una propuesta de rehabilitación integrada* (1986).

la que se plantea una actuación integrada: un planeamiento espacial de calidad —que reivindica la atención a lo formal, a lo arquitectónico— y una gestión que adquiere carácter de política urbana, pública e integral —que trasciende lo urbanístico para apelar también a lo social, a lo cultural, etc.—, y que se apoyó para ello en referencias entonces innovadoras.<sup>99</sup> En este sentido, también se aprecian aquí los mayores grados de ambición: se pide al Ayuntamiento un gran esfuerzo de inversión, pero muy especialmente de gestión, que convirtiese de hecho al centro histórico en el máximo protagonista de la política municipal.

Al final, después de ser expuesta al público entre octubre y noviembre de 1986, esta propuesta languideció durante los siguientes meses —y años—, y nunca se llevaría a la práctica.<sup>100</sup> Como bien se había dicho, el avance fue efectivamente el momento clave, y acabó en fracaso. Por un lado, es cierto que el planteamiento del avance era maximalista, y exigía al Ayuntamiento un compromiso para el que, seguramente, no contaba entonces con los suficientes medios económicos y humanos, habida cuenta de los múltiples frentes abiertos en la política urbanística municipal. Por otro lado, no es menos cierto que se trataba tan sólo del avance, cuyo eventual desarrollo habría podido permitir modular determinadas propuestas o plantear su despliegue paulatino —partiendo de las prioridades establecidas en el diagnóstico, muy amplio y riguroso—.

Por lo tanto, más que en el propio documento, hay que cifrar la causa de su fracaso en el cambio de política urbana cuya primera víctima fue precisamente este avance del PECH —su fracaso es

---

<sup>99</sup> Por ejemplo, la propuesta de recuperación de los grandes contenedores históricos para su uso dotacional remite directamente al proyecto de nuevo PRG de Bolonia que se presentó en 1985 —ver capítulo II, nota 76—.

<sup>100</sup> Tras entregarse un informe sobre el proceso de participación pública en febrero de 1987, los trabajos quedaron paralizados. Después de un intento fallido en 1990, la redacción del PECH no se retomó definitivamente hasta 1992, con otro equipo y desde unos presupuestos muy diferentes, como se verá en el siguiente capítulo. Por otro lado, cabe señalar que en 1984 el propio Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento había puesto en marcha la redacción de un PERI para el Área de Intervención nº31 del plan general —que así se lo había asignado—, correspondiente al barrio de San Nicolás —la antigua judería—, ubicado dentro del ámbito luego delimitado para el PECH. Según el plan general, el PERI —para el que se preveía una inversión de 25 millones de pesetas en el programa— debía proteger los restos de un espacio arrasado por las intervenciones sufridas en los años setenta, manteniendo las alineaciones y rehabilitando los edificios tradicionales que se habían conservado y catalogado. Frente a ello, el PERI plantea más bien una intervención que se puede definir como posibilista, con inversión pública en calles, espacios públicos y redes de servicios y buscando viabilizar la actuación privada con un importante ajuste de las alineaciones —por medio de ocho unidades de actuación de iniciativa privada— y también de la protección asignada por el catálogo del plan general a determinados edificios. Así, tras su aprobación provisional —precisamente en febrero de 1987—, hubo que tramitar una modificación del plan general para alterar el catálogo —se excluyeron seis edificios, cinco pasaron de protección integral a ambiental y con esta última se incluyeron cinco, más dos naves con protección estructural—, de tal forma que una vez aprobada definitivamente la modificación en mayo de 1989, el Ayuntamiento hizo lo propio con el PERI un mes después. Se aprecia aquí ya el camino por el que a la postre transcurriría la acción municipal en el centro histórico, renunciando a una acción más directa e intensa.

a la vez su símbolo—. Como se ha dicho, el documento fijaba dos condiciones fundamentales para poder llevar a cabo sus propuestas: el protagonismo público y la prioridad de la actuación en la ciudad consolidada frente a la creación de nuevas periferias. Pues bien, ambas cosas estaban ya claramente en cuestión en aquel momento, y no ya desde otros agentes, sino desde el propio Ayuntamiento. Por un lado, se excluyó de raíz toda opción de intervención municipal directa en el centro histórico, ni siquiera mediante acciones piloto —ofrecidas en el propio avance y que habrían permitido elaborar un juicio fundado sobre la viabilidad de sus planteamientos—. <sup>101</sup> Por otro lado, ya se estaba gestando entonces una operación de gran calibre que iba a concitar toda la atención del Ayuntamiento en los siguientes años, y que tenía por objeto un ámbito de nuevo desarrollo en la periferia.

En definitiva, es posible que este avance del PECH se mostrase excesivamente optimista —adelantado en el tiempo— en algunos de sus planteamientos, al defender por ejemplo la idea de rehabilitación integrada en una ciudad que venía de un contexto de sustitución indiscriminada, y que esta ambición contribuyese a que la redacción del PECH se detuviese de plano, pero lo más decisivo fue que llegó ya demasiado tarde: el periodo de la reforma urbana tocaba entonces a su fin, por diversos motivos que se detallarán en el siguiente capítulo.

---

<sup>101</sup> Es muy interesante hacer referencia a un informe sobre el avance firmado en diciembre de 1987 por Isaías Paredes Sanz, el entonces arquitecto jefe municipal —jefe del Departamento de Arquitectura, hasta su jubilación en 1992—. Frente a la dicotomía entre “la intervención o el mero control” —planteada en estos términos en el documento—, Isaías Paredes opta claramente por lo segundo, en un texto que bien puede calificarse como demoledor contra el avance, y en el que cuestiona con rotundidad —de forma apriorística— muchas de sus propuestas. Refiriéndose al respeto a la trama urbana histórica, señala que “no hay que rasgarse las vestiduras si se propone retrasar una fachada”. Con respecto al programa de intervención pública directa e integrada, afirma que “un Plan Especial debe marcar normas de actuación en los edificios” y que “el problema es de tipo social, y difícilmente podrá darse solución, a través de normativa urbanística, a una población que carece de los medios económicos adecuados para la subsistencia”. Sobre la creación de Oficina Municipal de Rehabilitación, dice que “la bondad del Plan Especial estará en su posibilidad de aplicación sin ‘andaderas’”. En resumen, concluye afirmando que “la Administración debe procurar cauces, facilitar, pero no intervenir y tomar protagonismo. No es de recibo hoy aumentar la burocracia y el intervencionismo; no es operante y produce costos mayores que la iniciativa privada, y al final todo tiene que pagarlo el ciudadano”: *Informe sobre los documentos que constituyen el avance del Plan Especial del Casco Histórico (1987)*, pp. 10, 12 y 16. Se trata sin duda de un rechazo frontal, sin paliativos ni matizaciones posibles, al fundamento del documento de avance, ante el que Isaías Paredes jugaba un cierto papel de “juez y parte”, ya que accedió al puesto de arquitecto jefe municipal en 1971 en sustitución del ya citado Julio González Martín, y, al igual que este, compatibilizó mientras pudo su trabajo en el Ayuntamiento con la actividad privada, en la que proyectó numerosas intervenciones en el centro histórico, en el marco de la oleada constructiva de los años setenta que tuvo las consecuencias sobre este ámbito que ya se han señalado. Este informe se puede consultar en el AIUU.

### IV.3. EL CRECIMIENTO EN COMPÁS DE ESPERA: LA LENTA DIGESTIÓN DE LOS PLANES PARCIALES HEREDADOS

Anteriormente se ha destacado que en la propuesta espacial y programática del Plan General de 1984 conviven la mejora de la ciudad existente —el fin— con la expansión periférica —el medio—. Además de los mecanismos específicos destinados a los barrios —como las áreas de intervención o los PERI que se han comentado en el apartado anterior—, se contaba con que el desarrollo —controlado— del suelo urbanizable iba a permitir la obtención tanto de suelo —sistemas generales, y también locales— como de recursos económicos —mediante las cesiones obligatorias de aprovechamiento— para destinar respectivamente a la ubicación de nuevas dotaciones públicas y a la financiación tanto de estas como de las diversas actuaciones programadas en el medio urbano. En consecuencia, la consecución conforme a lo previsto de los objetivos de mejora de la ciudad existente requería a su vez el cumplimiento de las previsiones de desarrollo del suelo urbanizable —enmarcadas en lo que ya se ha definido con claridad como un modelo urbano expansivo—.

A este respecto, también se ha señalado que durante el proceso de redacción del Plan General de 1984 fue necesario entablar negociaciones con los promotores inmobiliarios locales para definir la situación de los numerosos proyectos de planes parciales que estos habían presentado en los años inmediatamente anteriores, y que en algunos casos ya habían sido aprobados definitivamente. En este sentido, se ha subrayado que el isotropismo del modelo espacial y del programa del plan general se rompió precisamente para —sin renunciar a intentar controlar la expansión— acomodar esos intereses inmobiliarios preexistentes, ya que de ello dependía la viabilidad del desarrollo requerido del suelo urbanizable, al menos en el futuro más o menos inmediato. Así, el Plan General de 1984 optó por privilegiar la zona suroeste de la ciudad, asumiendo de una u otra forma los planes parciales ya en ejecución, aprobados o sencillamente esbozados que allí se concentraban.

Por un lado, como se dijo, esta decisión satisfacía en gran medida los intereses inmobiliarios y ponía en riesgo la viabilidad del pretendido modelo espacial radioconcéntrico, ya que seguía incidiendo en la directriz lineal de expansión que los promotores locales habían asumido en función del crecimiento de la ciudad en los años inmediatamente anteriores.<sup>102</sup> Por otro lado, ello

<sup>102</sup> La concentración de los barrios obreros y de los suburbios marginales al norte y al este de la ciudad —al otro lado del ferrocarril— condujo a que las clases medias y acomodadas buscasen otras ubicaciones cuando en los años sesenta empezaron a abandonar su tradicional asentamiento en el centro histórico. En un primer momento, el Ayuntamiento impulsó la expansión hacia el oeste, al otro lado del río Pisuerga, en la denominada Huerta del Rey, y para ello construyó dos nuevos puentes y empezó a urbanizar los terrenos. Sin embargo, este proyecto de nuevo barrio acabó en manos de la Gerencia de Urbanización debido a la incapacidad para sacarlo adelante del Ayuntamiento, que a cambio pasó a impulsar la expansión hacia el sur, reacondicionando la principal vía en esta dirección —el actual paseo de Zorrilla—. Mientras tanto, aunque con lentitud, la Gerencia de Urbanización puso en marcha el proyecto de Huerta del Rey mediante la aprobación en 1963 del

permitiría que el desarrollo del suelo urbanizable no se demorase y que por lo tanto se cumpliesen las previsiones de obtención de suelo dotacional y de recursos económicos y que, al mismo tiempo, también se dispusiese con rapidez de suelo apto para edificar con el que poder cubrir la demanda de vivienda nueva prevista a corto plazo.

Entrando con mayor detalle en esta última cuestión, ya en las primeras etapas de la redacción del Plan General de 1984 se consideró que buena parte de la demanda de vivienda nueva estimada tanto durante la propia revisión como en los años inmediatamente posteriores tendría que cubrirse en los planes parciales ya en ejecución o a punto de estarlo —con aprobación definitiva—, dada la necesidad de reducir notablemente y de inmediato —o incluso detener— la construcción en la mayoría de los tejidos existentes.<sup>103</sup>

En este sentido, la atención se centró en primer lugar en los planes parciales de tramitación más antigua —anterior a 1975—, que ya estaban urbanizados y con parcelas disponibles para edificar: Huerta del Rey —primera y segunda fase— y Arturo Eyries. Estos dos barrios, ubicados al oeste del río Pisuerga —cubriendo el tramo de ribera frente al centro histórico y desde ahí hacia el sur—, eran polígonos residenciales de promoción pública, gestionados desde el MOPU.<sup>104</sup> Aunque Arturo Eyries y la primera fase de Huerta del Rey prácticamente habían agotado ya su capacidad, la segunda fase de este último barrio ultimaba entonces su urbanización, por lo que se consideró como un ámbito idóneo para cubrir las necesidades más inmediatas de vivienda.

Adicionalmente, y aunque se esperaba entablar negociaciones con sus promotores —en este caso privados— también se contó con la posible aportación de otros planes parciales que habían sido

---

correspondiente plan parcial —para su primera fase—, seguida por la urbanización de los terrenos y la rápida ocupación de las parcelas resultantes durante los años setenta. La combinación de ambos elementos definió así una directriz suroeste para la expansión urbana alejada de la periferia de carácter obrero y a la que los promotores inmobiliarios pretendían dar continuidad, proyectando nuevos barrios destinados a la cada vez más numerosa clase media local.

<sup>103</sup> En concreto, se propuso garantizar 3.765 viviendas durante la revisión y otras 3.765 viviendas en el periodo inicial tras su aprobación, estimándose que en suelo urbano solo se podrían cubrir en torno a 500-700 viviendas anuales, cifra que descontaba las previsibles suspensiones cautelares de licencias y que por lo tanto habría de incrementarse tras aprobarse el plan: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Documento de trabajo nº2: propuesta de actuación y política de suelo durante la revisión del plan* (1980), pp. 22 y 31.

<sup>104</sup> Tras completarse la primera fase, el ya entonces INUR tramitó el plan parcial para la segunda fase —aprobado en 1974 y ligeramente modificado en 1979 ante la imposibilidad de trasladar unas líneas de alta tensión—. Por su parte, Arturo Eyries había nacido ya en 1961 como iniciativa privada —plan parcial Vista Verde— al calor del proyecto de Huerta del Rey, situándose al sur de esta, en un ámbito delimitado por un meandro del Pisuerga donde a mediados de los sesenta se llegaron a iniciar las obras de urbanización, construyéndose un puente sobre el río. Sin embargo, sus promotores acabaron renunciando al proyecto, que fue asumido —previa expropiación— por el INV, que presentó un nuevo proyecto —plan parcial “Ciudad jardín Arturo Eyries”, aprobado en 1973— y luego completó las obras de urbanización.

aprobados definitivamente después de 1975 y que iban a empezar entonces su ejecución: Sadeco, Insonusa y Parquesol, todos ellos situados también en emplazamientos en el sur y el oeste de la ciudad. Mientras que los dos primeros eran densos pero de reducidas dimensiones,<sup>105</sup> Parquesol era una mastodónica iniciativa que —aun ya aprobada— estaba sometida a muchas incertidumbres sobre su desarrollo —más adelante se comentará en profundidad—. Finalmente, en lo que se refería a las necesidades de suelo a corto plazo para uso industrial, estas quedaban muy bien cubiertas con otro polígono de promoción pública, el de San Cristóbal, una vez agotada la capacidad de su antecesor, el de Argales.<sup>106</sup>

### El peso del suelo urbanizable heredado en el Plan General de 1984

Todos estos planes parciales quedaron excluidos de la suspensión de licencias que se aprobó en octubre de 1980 —y que se renovó un año después—,<sup>107</sup> y fueron directamente asumidos una vez aprobado el Plan General de 1984, aunque con distinto tratamiento. Huerta del Rey —primera y segunda fase—, Arturo Eyries, Argales y San Cristóbal quedaron ya incorporados en el suelo urbano, aunque se prescribió la redacción de un proyecto de urbanización para cada ámbito que guiase la ejecución de las infraestructuras pendientes y resolviere algunos problemas menores.<sup>108</sup>

<sup>105</sup> El plan parcial Sadeco —por la empresa promotora— o del Matadero —por su ubicación junto a este, en el barrio de la Rubia— fue aprobado en 1979. Con capacidad para unas 500 viviendas sobre 5 ha de suelo, daba continuidad a una enorme promoción de torres —el denominado Parque Arturo León— que se había construido a mediados de los setenta en unos terrenos próximos. Por su parte, el plan parcial Insonusa —de nuevo por su promotora— o Caño Morante fue aprobado en 1978 y ordenaba unos terrenos —11 ha— colindantes con la segunda fase de Huerta del Rey. Con capacidad para algo más de 800 viviendas, compartía con esta y con el anterior el modelo de edificación abierta consistente en torres de gran altura.

<sup>106</sup> Estos dos polígonos industriales fueron de nuevo iniciativas respectivas de la Gerencia de Urbanización y el INUR. El polígono de Argales —cuyo plan parcial se aprobó en 1962— estaba casi ocupado en su totalidad a principios de los setenta, mientras que el de San Cristóbal —ubicado al sureste de la ciudad y cuyo plan parcial se había aprobado en 1973— acababa entonces de ser urbanizado y ofrecía en torno a 150 ha de parcelas para uso industrial.

<sup>107</sup> Anteriormente se ha señalado que las suspensiones de licencias afectaron a buena parte de los tejidos existentes, como el centro histórico. Los expedientes administrativos de ambas se pueden consultar en: AMVA, C. 6.137.1 y C. 6.172.1.

<sup>108</sup> Se delimitaron para ello las áreas de intervención 3 —proyecto de urbanización de Arturo Eyries—, 9 —proyecto de urbanización de Huerta del Rey, 1ª Fase—, 13 —estudio de detalle para la zona deportiva de Arturo Eyries—, 45 —proyecto de urbanización del polígono industrial de Argales—, 109 —proyecto de urbanización de Huerta del Rey, 2ª Fase— y 110 —proyecto de urbanización del polígono industrial de San Cristóbal—. Cabe señalar que en 1982 se aprobaron sendas modificaciones en los planes parciales de Arturo Eyries —pequeño ajuste de dos parcelas— y Huerta del Rey 1ª Fase —remodelación de la ordenación para ajustarla a lo efectivamente ejecutado—. Al ser asumidos por el plan general, y exceptuando algunos pequeños ajustes incorporados por este, todos estos planes parciales mantuvieron en vigor su ordenación y ordenanzas propias. A este respecto, cabe también señalar que el Plan General de 1984 incorporó al suelo urbano los otros dos planes parciales de iniciativa privada que fueron aprobados —y ejecutados— en los años setenta: el del Pinarillo —pequeña urbanización para



**Figura IV.13.** Ortofoto de Valladolid en 1977.

*Se observan las obras de urbanización en la segunda fase de Huerta del Rey, Arturo Eyrías y el polígono de San Cristóbal. El suelo correspondiente a los planes parciales de La Victoria, Ribera de Castilla y Parquesol permanecía entonces vacante.*



Por su parte, los planes parciales de Sadeco, Insonusa y Parquesol mantuvieron su condición de suelo urbanizable con planeamiento en vigor y una parte mayor o menor de sus determinaciones iniciales, en función de las negociaciones llevadas a cabo con el Ayuntamiento.<sup>109</sup> A ellos se añadieron a su vez los planes parciales ya comentados en el apartado anterior y sujetos también a negociaciones: La Victoria y Ribera de Castilla. De esta forma, el Plan General de 1984 asumió cinco planes parciales con capacidad para casi 15.000 viviendas —un 80% correspondientes a Parquesol—, que se integraron en el conjunto —mucho más amplio— del suelo urbanizable, que incluía otras 15.000 viviendas en los sectores programados en el primer cuatrienio, 6.700 en los sectores programados en el segundo cuatrienio y en torno a 13.300 en el suelo urbanizable no programado, es decir, alrededor de 50.000 viviendas en total (Figura IV.13).

---

segunda residencia junto al núcleo de Puente Duero— y El Cabildo —tramitado para facilitar la instalación de la factoría de Michelin en un meandro del Pisuerga al norte de la ciudad—.

<sup>109</sup> En el caso del plan parcial Sadeco, el promotor acordó con el Ayuntamiento reducir el número de viviendas a 400 y ampliar su superficie con algo menos de 2 ha para acondicionar como espacio libre público —y que sustituirían a la cesión del 10% del aprovechamiento—. Este acuerdo se confirmó mediante una modificación del plan parcial aprobada en 1982. En el caso del plan parcial Insonusa, el Plan General de 1984 prescribió su modificación para ajustar su cuarta etapa de ejecución y el trazado de unos viales, modificación que no se aprobó —con ciertos cambios respecto a lo previsto entonces— hasta 1990. Respecto a Parquesol, se tratará su caso con mayor detenimiento a continuación.

A la hora de delimitar y programar todo este suelo urbanizable se dio continuidad a la lógica que llevó a asumir los planes parciales que se acaban de citar, de tal forma que se priorizaron los sectores definidos a partir de proyectos previos —casi todos de nuevo en el sur y el oeste de la ciudad—, presentados también entre 1975 y 1980 pero que, al contrario que aquellos, no habían llegado a completar su tramitación, lo que ofreció un margen mayor en las negociaciones al respecto. En general, se puede decir que los promotores inmobiliarios aceptaron importantes reducciones en la extensión y número de viviendas de sus iniciativas, que a cambio —una vez redimensionadas— quedaron integradas —y priorizadas— en el plan general. Por su parte, el Ayuntamiento conseguía la adaptación de esos proyectos al nuevo modelo espacial que patrocinaba, y se aseguraba la disponibilidad tanto de vivienda nueva como de suelo dotacional y de recursos económicos para cubrir las necesidades iniciales previstas, a cambio eso sí de adaptar la programación del crecimiento de la ciudad —al menos a corto plazo— a esos intereses inmobiliarios preexistentes.

Así, al oeste de la ciudad, los amplios terrenos propiedad de la Diputación Provincial entre Parquesol y Huerta del Rey —y para cuya urbanización había esbozado un proyecto— pasaron a conformar el sector de Villa del Prado, y el suelo al norte del plan parcial Arturo Eyries, entre Parquesol y el río —para el que ya se había llegado a aprobar un plan parcial en 1978—, se convirtieron en el sector de El Palero. Tras ajustar sus dimensiones, ambos quedaron asignados al primer cuatrienio. Por otro lado, las expectativas existentes sobre unos terrenos ubicados en el noroeste del municipio —bastante alejados del núcleo urbano— también quedaron recogidas por el plan general como un área de asentamiento dentro del suelo urbanizable no programado.<sup>110</sup> Sin embargo, era en el sur de la ciudad, entre el ferrocarril y el río, donde se habían concentrado las mayores expectativas de crecimiento, a través de los planes parciales de Parque Alameda, Nueva Villa, Chomón y Covaresa, ya bastante definidos y que sumaban nada menos que 25.000 viviendas. Los dos primeros pasaron a convertirse —con una delimitación similar— en los sectores de La Alameda y Paula López, asignados respectivamente al primer y el segundo cuatrienio. Covaresa fue ampliamente reducido en

---

<sup>110</sup> La Diputación Provincial había planteado el desarrollo de más de 200 ha de suelo, que quedaron reducidas a las 81,26 ha y 3.520 viviendas del sector 21 —Villa del Prado—, mientras que el plan parcial denominado HH Escuelas Cristianas —11 ha y 715 viviendas—, que se aprobó en 1978, se reconvirtió en el sector 22 —El Palero—, con mayor superficie —17,13 ha—, pero menor número de viviendas —506—. Por su parte, los terrenos junto a la carretera de Fuensaldaña donde la sociedad Piedras Negras y la cooperativa San Cristóbal habían presentado sendos proyectos de plan parcial quedaron integrados dentro de un área de asentamiento —suelo urbanizable no programado y no sectorizado—, dado que su situación al oeste de la ronda exterior hacía que esta fuese la única solución mínimamente congruente —aunque muy forzada en todo caso— con el nuevo modelo espacial definido por el plan general. Este caso es sin duda la mejor prueba de que, finalmente, todas las expectativas inmobiliarias generadas en el periodo anterior tuvieron una u otra salida dentro del Plan General de 1984, con los riesgos que esta opción representaba.

extensión y número de viviendas, pero quedó asignado al primer cuatrienio, mientras que Chomón fue disgregado en dos sectores —Camino Viejo de Simancas y Carretera del Pinar— que quedaron finalmente fuera de programación.<sup>111</sup>

En conjunto, todos estos proyectos previos readaptados e incorporados representaban más de 9.000 viviendas solo en el primer cuatrienio, que sumadas a las 15.000 viviendas de los planes parciales asumidos da como resultado que nada menos que la mitad de todas las nuevas viviendas previstas por el Plan General de 1984 en el suelo urbanizable procedía directamente de proyectos heredados del periodo anterior, situados en la zona oeste y sur de la ciudad y cuya ejecución se programaba de forma prioritaria, a corto plazo. Por el contrario, los sectores de suelo urbanizable más directamente vinculados a los objetivos de mejora de la ciudad existente y sobre todo de reequilibrio de la estructura urbana —situados al norte y al este de la ciudad— tuvieron que asumir una posición subordinada respecto de aquellos. En el primer cuatrienio solo se incorporaron cinco sectores en el norte de la ciudad con capacidad para poco más de 3.000 viviendas —un 20% del total del cuatrienio— mientras que todos los sectores del este —con capacidad para 4.200 viviendas— quedaron asignados al segundo cuatrienio.<sup>112</sup> Estas cifras dan claramente la medida del notable condicionamiento que el planeamiento heredado supuso en el nuevo modelo urbano definido por el Plan General de 1984, y más concretamente en la programación de su despliegue inicial.

Por lo tanto, resulta muy interesante analizar precisamente este despliegue inicial de los planes parciales asumidos y sectores de suelo urbanizable, tanto durante el proceso de redacción del plan general como en los años inmediatamente posteriores.

---

<sup>111</sup> El plan parcial Parque Alameda también había llegado a aprobarse —en 1979, aunque quedó en suspenso— con una extensión de 53 ha y una previsión de 3.400 viviendas, que quedaron reducidas a las 50 ha y 2.370 viviendas del sector 24 —La Alameda—. El plan parcial Nueva Villa pasó de 19 ha y 1.120 viviendas a las 22,37 ha y 959 viviendas del sector 26 —Paula López—, mientras que Covaresa sufrió la mayor reducción, al pasar de más de 200 ha y de 12.000 viviendas a las 70 ha y 2.782 viviendas del nuevo sector 25. Por su parte, el plan parcial Chomón, que se delimitó sobre 172 ha con una previsión de casi 8.600 viviendas —y llegó a obtener la aprobación provisional en 1978—, dio lugar a los sectores 6 —Camino Viejo de Simancas— y 9 —Carretera del Pinar—, limitados a 32 ha y unas 650 viviendas y a 40 ha y un máximo de 1.200 viviendas, respectivamente. Todos ellos se comentarán con más detalle a continuación.

<sup>112</sup> En el primer cuatrienio se incorporaron los sectores 37 —Soto de Medinilla, 16,66 ha y 619 viviendas, que ya se ha comentado en el apartado anterior—, 38 —Los Viveros, 19,85 ha y 634 viviendas—, 39 —Belén-Norte, 5,35 ha y 170 viviendas—, 41 —Pilarica, 51,93 ha y 1.513 viviendas— y 43 —El Pato, 6,62 ha y 249 viviendas—, y en segundo cuatrienio los sectores 30 —La Florida, 44 ha y 1.875 viviendas—, 31 —Zambrana, 14,35 ha y 547 viviendas—, 44 —Campo de Tiro, 23,85 ha y 757 viviendas—, 47 —San Isidro, 9,73 ha y 297 viviendas— y 48 —Canterac, 19,39 ha y 723 viviendas—. Aparte, los sectores 27 —Arcas Reales-Norte, 24,60 ha y 956 viviendas—, 28 —Arcas Reales-Sur, 3,65 ha y 154 viviendas— y 32 —Pinar de Jalón, 43,48 ha y 1.510 viviendas— se ubicaban más bien hacia el sur y el sureste, en el entorno de zonas industriales y alejados de los barrios existentes.

### La lógica del intercambio en las negociaciones entre el Ayuntamiento y los promotores inmobiliarios: Parquesol y Covaresa

Comenzando por el periodo coincidente con la propia revisión del plan general, la segunda fase de Huerta del Rey asumió con rapidez el papel protagonista previsto. Con las obras de urbanización apenas completadas (Figura IV.14), el proceso para la edificación del barrio comenzó en 1979, y en 1983 ya se habían concedido licencias para construir más de 2.000 viviendas —el plan parcial preveía un máximo de 3.650—. Además, cabe resaltar que la ocupación del barrio se pudo vincular a la satisfacción de las necesidades de vivienda no solo de las clases medias, sino también de las clases populares: las parcelas que eran propiedad del MOPU —la mayoría— solo podían destinarse a su promoción directa o a su venta a entidades de interés público. De esta forma, se fueron combinando las promociones públicas de vivienda social —464 viviendas en licencias concedidas hasta 1983— con las promociones gestionadas por cooperativas de diverso carácter.<sup>113</sup>

Al mismo tiempo que empezaba a construirse en la segunda fase de Huerta del Rey comenzaron también las negociaciones en torno al que en su momento fue uno de los planes parciales de mayores dimensiones de toda España: Parquesol. El promotor y constructor local Antonio Alfonso había ido adquiriendo grandes cantidades de suelo en un cerro situado al suroeste de la ciudad, y en 1974 lanzó oficialmente su proyecto: constituyó la empresa Parquesol Residencial SA como promotora de un plan parcial delimitado sobre casi 280 ha y que preveía la construcción de casi 12.000 viviendas para unos 47.000 habitantes —una verdadera *new town*—. Tras una rápida tramitación, consiguió su aprobación definitiva en marzo de 1977, dando inicio a una nueva etapa en la promoción inmobiliaria vallisoletana.<sup>114</sup>

<sup>113</sup> El plan parcial de la segunda fase de Huerta del Rey se delimitó fundamentalmente sobre terrenos expropiados, pero también incluyó un pequeño sector de suelo no expropiado sobre el que posteriormente actuaron dos cooperativas. Del resto de parcelas resultantes, la mayor parte pasó a manos del INV, pero un lote fue asignado a una inmobiliaria —La Perla— a la que correspondía el derecho a un pago pendiente por la expropiación de una parte de los terrenos. En lo que respecta a las promociones públicas, y tras cerrar la ocupación de la primera fase de Huerta del Rey en 1979 con una promoción de 132 viviendas sociales, el INV inició su actuación en la segunda fase con una promoción de 288 viviendas en 1981, a la que siguió otra de 176 viviendas en 1983 —esta última ya como IPPV—. De forma paralela, el Patronato y la Delegación Provincial del MOPU prácticamente cerraron también la ocupación del barrio de Arturo Eyries con sendas promociones de 98 y 64 viviendas, iniciadas respectivamente en 1981 y 1982. Se puede pues observar que a través de sus diversos organismos y en apenas cuatro años —1979 a 1983— el MOPU puso en marcha la construcción de más de 750 viviendas en la ciudad. En ese mismo periodo, doce cooperativas iniciaron sus promociones en la segunda fase de Huerta del Rey —1.350 viviendas en total—, a las que se sumó la citada inmobiliaria La Perla con dos promociones de 140 viviendas cada una. Asimismo, en terrenos anejos, la ocupación del plan parcial Insonusa comenzó entre 1982 y 1983 con tres promociones de 48 viviendas cada una, dos de ellas impulsadas también por una cooperativa.

<sup>114</sup> Antonio Alfonso Gómez es quizá la principal figura en la promoción vallisoletana de los años sesenta y setenta, símbolo de toda una época en el desarrollo urbano de la ciudad y motor a su vez del inicio de otra. Tras iniciar su actividad como un pequeño constructor, en los años sesenta hizo su fortuna con promociones

**Figura IV.14.** Obras de urbanización de la segunda fase de Huerta del Rey.



A la hora de enfrentarse a este proyecto, y ante las dudas sobre la capacidad real de la promotora para llevarlo a cabo conforme a lo legalmente exigido, el nuevo gobierno municipal centró las negociaciones en dos cuestiones: la ejecución de las obras de urbanización como paso previo a la concesión de las licencias para edificar, y el incremento del suelo destinado a espacios libres, equipamientos y otros usos públicos. El primer acuerdo se alcanzó en septiembre de 1979, y se tradujo en un notable incremento en la previsión de superficies de cesiones y destinadas a usos públicos.<sup>115</sup> Asimismo, Antonio Alfonso se comprometió a aportar 300 de los 500 millones de pesetas en que se presupuestó

---

de vivienda subvencionada en diversos barrios obreros de la ciudad: a través de distintas empresas construyó casi 3.000 viviendas entre 1960 y 1969, alcanzando una posición relevante en la ciudad —por ejemplo, fue presidente del Real Valladolid CF entre 1967 y 1970—. Todo el capital obtenido con estas operaciones le permitió adquirir grandes cantidades de suelo en el denominado cerro de la Gallinera —situado en la periferia suroeste de la ciudad, lejos del núcleo urbano— a través de su empresa Actividades Residenciales SA —ARESA—, germen de Parquesol Residencial SA, que daría nombre al nuevo barrio. Una vez que acumuló la cantidad de suelo necesaria, en 1973 encargó la redacción de un plan parcial para esos terrenos al equipo del arquitecto Javier de Mesones, que, como ya se comentó, apenas cinco años antes se había encargado a su vez de redactar el Plan General de Ordenación Comarcal, marco imprescindible de un proyecto para el que Antonio Alfonso consiguió un aval personal del Banco de Bilbao por valor de más de 1.200 millones de pesetas, y que se benefició sin duda de una tramitación exprés —tres años desde que se presentó hasta que se aprobó definitivamente por el Ministerio de la Vivienda—. Este plan parcial significó un cambio de etapa en el desarrollo urbano de la ciudad que bien se puede resumir con una frase atribuida al propio Antonio Alfonso, según la cual pretendía vender una vivienda en Parquesol a los hijos de quienes le habían comprado una en el barrio obrero de las Delicias. Su proyecto agitó por lo demás a todo el sector inmobiliario local, que como ya se ha comentado, y se verá ahora con mayor detalle, reaccionó rápidamente con iniciativas similares.

<sup>115</sup> El plan parcial preveía en su redacción inicial la cesión de 38,4 ha de suelo y de 584.223 m<sup>3</sup> de edificabilidad, mientras que otras 45,4 ha destinadas a usos dotacionales —que excedían el mínimo obligatorio— tendrían que ser expropiadas por el Ayuntamiento. En el acuerdo firmado el 6 de septiembre de 1979 se estipuló la cesión de 83 ha de suelo y de 210.223 m<sup>3</sup> de edificabilidad, y el destino de otras



el nuevo estadio municipal de fútbol, cuya construcción estaba prevista con motivo del Mundial y que se decidió ubicar junto al barrio, dentro de los terrenos anejos propiedad de la Diputación Provincial (Figura IV.15).

A cambio, el Ayuntamiento concedió durante 1980 las primeras licencias de construcción —para un total de 464 viviendas—, y Parquesol eludió —como ya se ha dicho— la suspensión de licencias derivada de la revisión del plan general, lo que le situó una posición prácticamente monopolística respecto al resto de operadores privados. En julio de 1980 se aprobó además una primera modificación del plan parcial para facilitar la construcción de un hipermercado —el primero de la ciudad— justo enfrente del nuevo estadio. El proyecto se presentó ese mismo mes, y las obras se ejecutaron con rapidez, ya que el hipermercado —Continente— abrió sus puertas en diciembre de 1981. Por el contrario, las obras de urbanización en el barrio empezaron a acumular retrasos.

Durante 1981 se concedieron licencias para otras 512 viviendas, todas ellas en parcelas vendidas por Parquesol a otras promotoras o a cooperativas —señal de dificultades que se revelarían poco después—, y el avance del nuevo plan general puso sobre la mesa un importante reajuste del plan parcial, especialmente en las fases programadas a largo plazo.<sup>116</sup> Mientras la concesión de licencias proseguía a buen ritmo —en 1982 se alcanzó un pico de 839 viviendas, de nuevo en parcelas vendidas por la empresa—, las

**Figura IV.15.** Nuevo Estadio José Zorrilla e hipermercado Continente, junto a los terrenos de Parquesol.

*Al fondo a la izquierda se observan las obras de urbanización del barrio en marcha.*

30 ha de suelo a usos públicos. El expediente completo se puede consultar en: AMVA, C. 29.659-2.

<sup>116</sup> Más allá del ajuste obligado a las determinaciones de la Ley del Suelo, se propuso mantener el uso fundamentalmente residencial de las tres primeras fases —correspondientes a las obras ya en marcha— y destinar parte de la cuarta y quinta fases a sistemas generales, así como reclasificar un sector del oeste del plan parcial como urbanizable no programado: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Memoria del avance* (1981), p. 79.

negociaciones avanzaron, culminando con un acuerdo definitivo alcanzado en enero de 1983. Se empezó a tramitar entonces la consiguiente modificación del plan parcial, pero en los meses siguientes se produjeron dos hechos relevantes. Por un lado, la modificación quedó paralizada en espera de la aprobación definitiva de la revisión del plan general —que ya la recogía en gran medida—.<sup>117</sup> Por otro lado, en medio de dificultades y retrasos, Antonio Alfonso perdió el control de la empresa que había fundado, y Parquesol pasó a ser dirigida por Marcos Fernández.<sup>118</sup>

A la vez que negociaba con Parquesol, el Ayuntamiento también hizo lo propio con el resto de promotores locales que habían reaccionado a esta iniciativa con otros proyectos de similar ambición. De entre todos ellos hay que destacar el caso del plan parcial Covaresa, que es el acrónimo de Constructores Vallisoletanos Reunidos SA, una sociedad constituida en marzo de 1976 por un grupo de promotores y constructores locales que habían venido actuando fundamentalmente en el centro histórico y que decidieron unirse para tratar de dar la réplica a Antonio Alfonso, liderados en este caso por Pedro García del Pozo.<sup>119</sup> Así, en los meses siguientes empezaron a comprar numerosas fincas al sur de la ciudad (Figura IV.16), incluyendo la del antiguo Colegio de la Asunción —adquirida junto con sus edificios a la orden religiosa homónima en febrero de 1978 por 94 millones de pesetas (CALDERÓN CALDERÓN y GARCÍA CUESTA, 2014: 103-4)—, y en 1979 presentaron su proyecto de plan parcial, de similares dimensiones a Parquesol —220 ha y casi 12.500 viviendas—, pero aún más

<sup>117</sup> La modificación del plan parcial —que al final no lo alteró sustancialmente— incluía un cambio en la adscripción de parcelas a la primera fase del barrio, la ejecución de un vial de conexión con el puente de Arturo Eyries —para solventar la mala comunicación con la ciudad— y también la exclusión del plan parcial de un pequeño ámbito que pertenecía al municipio de Zaratán. Esto último obligó a que fuese la Diputación Provincial la que la aprobase provisionalmente en julio de 1983, pero en noviembre la Comisión Provincial de Urbanismo dictaminó que, al estar ya recogida dentro de la revisión del plan general, era necesario esperar a la aprobación definitiva de este. El expediente administrativo se puede consultar en: AMVA, C. 29.661-1.

<sup>118</sup> El inacabado chalé que empezó a construirse en 1978 en un solar privilegiado del plan parcial quedó como recuerdo durante décadas —no fue derribado hasta diciembre de 2016— de la figura de Antonio Alfonso, que fue incapaz de encontrar una solución a la falta de liquidez que aquejaba a la empresa. Esta se resolvió finalmente mediante una nueva entrada de capital vasco —Caja Laboral—, que trajo consigo a Marcos Fernández como nuevo gestor. Este empresario de origen leonés no solo consiguió sacar adelante el plan parcial, sino que a la postre se hizo con la propiedad mayoritaria de la empresa y la convirtió en un grupo inmobiliario de escala nacional. Asimismo, al igual que Antonio Alfonso en su día, fue presidente del Real Valladolid CF, desde 1992 y hasta su muerte en 1998. Sus hijos tomaron entonces su relevo, hasta que en enero de 2007 —pocos meses antes del estallido de la burbuja inmobiliaria— vendieron su 51% de las acciones de Parquesol —cuyos activos se valoraban entonces en casi 500 millones de euros— al Grupo San José, que acabó absorbiéndola dos años más tarde. Treinta y cinco años después de su nacimiento desapareció así una empresa cuya trayectoria resume sin duda muy bien la evolución de la promoción inmobiliaria española en ese mismo periodo.

<sup>119</sup> Pedro García del Pozo fue otro de los promotores más activos de la ciudad en los años sesenta y setenta, durante los que promovió más de 1.310 viviendas a través de empresas como Inmobiliaria Puente Duero SA, que como ya se ha dicho era una de las propietarias, por ejemplo, de los terrenos del plan parcial Ribera de Castilla.



**Figura IV.16.** Vista de los terrenos al sur de la ciudad.

*En primer plano, Colegio de la Asunción, adquirido por Covaresa.*

alejado que este del núcleo urbano, al situarse entre medias los amplios terrenos de la granja Minaya, propiedad del industrial local —también poeta— José María Luelmo Soto, que en 1978 decidió presentar también su propio proyecto de plan parcial para esos terrenos, bajo la denominación de Parque Alameda.<sup>120</sup>

En 1981, el avance de la revisión del plan general planteó reunir estos y otros proyectos aledaños en un único sector redimensionado,<sup>121</sup> pero el Ayuntamiento optó por otra solución que marcaría a la postre el desarrollo de la ciudad a corto y también a medio plazo: en noviembre de 1982 adquirió por 480 millones de pesetas la propiedad de José María Luelmo, convirtiéndose en un actor clave en la zona más atractiva para el sector inmobiliario local y reforzando su poder negociador. Los primeros resultados no se hicieron esperar: ante la posibilidad de conseguir el traslado a Valladolid de la recién creada Junta de Castilla y León —el preautonómico Consejo General se había ubicado en Burgos—, y tras evaluar otras alternativas, el Ayuntamiento ofreció un pacto a Covaresa: la cesión de los edificios del antiguo Colegio de la Asunción para ofrecerlos como sede del gobierno autonómico a cambio de “ralentizar” el proyecto de Parque Alameda (MARTÍNEZ, 2013: 99-100).

El acuerdo se hizo público el 8 de agosto de 1983 (CALDERÓN CALDERÓN y GARCÍA CUESTA, 2014: 105), con beneficio sin duda para ambas partes: el Ayuntamiento ganó para la ciudad la capitalidad

<sup>120</sup> Un “salto de rana” que facilitaba suelo a mejor precio, pero que implicaba las mencionadas malas condiciones de accesibilidad respecto a la ciudad.

<sup>121</sup> En concreto se propuso un único sector sobre terrenos correspondientes a Covaresa, Parque Alameda y Chomón, con uso residencial y un centro terciario que diese servicio a toda esa zona sur de la ciudad: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Memoria del avance* (1981), p. 80.



—informal— de la Comunidad Autónoma,<sup>122</sup> y Covaresa vio alejarse —al menos por un tiempo— a un fuerte competidor para un proyecto ya de por sí recortado en sus dimensiones por el Plan General de 1984 —al igual que ocurrió con los planes parciales colindantes de Nueva Villa y Chomón, como ya se ha señalado anteriormente—.

Hay que destacar que, antes de adquirir la granja Minaya, el Ayuntamiento ya disponía de otro paquete de suelo de similar valor estratégico en el sur de la ciudad: el de Juan de Austria, correspondiente al antiguo estadio municipal de fútbol, antes ubicado junto al paseo de Zorrilla y que, como ya se ha dicho, se trasladó junto a Parquesol cuando Valladolid fue escogida como una de las sedes del Mundial de 1982. En mayo de 1981, el avance de la revisión del plan general había propuesto destinar esos terrenos a usos dotacionales públicos,<sup>123</sup> pero enseguida se hizo evidente un interés distinto por parte del Ayuntamiento, que quería un desarrollo rápido de ese suelo que le permitiese además financiar los posibles nuevos equipamientos a ubicar allí. Así, se decidió delimitar un ámbito de actuación —que incluía otros terrenos privados colindantes y también vacantes— sobre el que el Ayuntamiento empezó a redactar un PERI en 1982 que ya preveía usos no dotacionales, tanto residenciales como de tipo comercial.

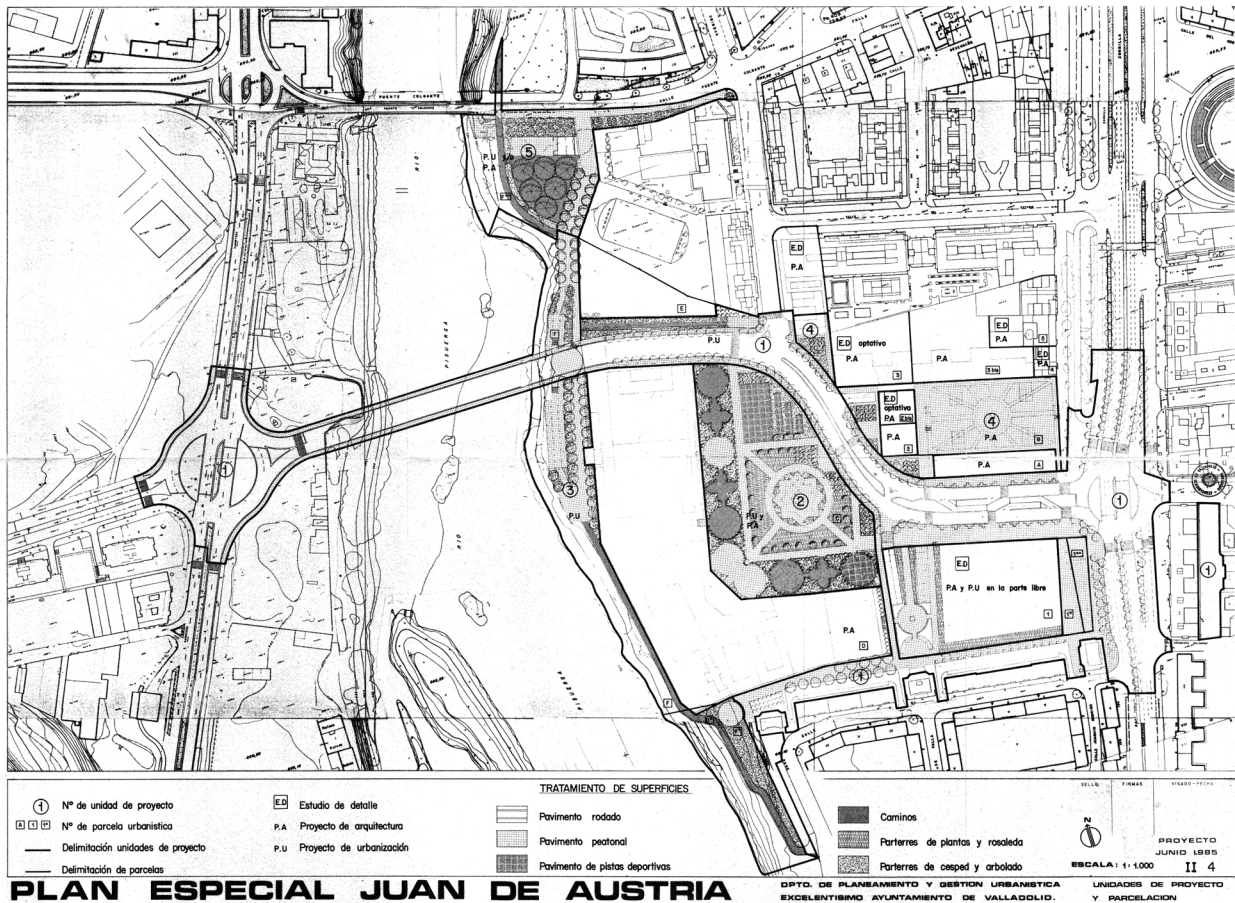
Finalmente, el Plan General de 1984 incorporó este ámbito como Área de Intervención 11, recortando la previsión de usos residenciales pero manteniendo inalterada la de usos terciarios y planteando también la construcción de un nuevo puente sobre el Pisuerga que conectase el paseo de Zorrilla con Parquesol.<sup>124</sup> Complementariamente, el propio Bernardo Ynzenga redactó un informe preliminar sobre este ámbito —presentado en febrero de 1984— que planteaba cuatro posibles alternativas, entre ellas la que ya se discutía abiertamente en la ciudad: el desembarco de El Corte Inglés —uno de los mayores grupos de distribución a través de grandes almacenes de España—. <sup>125</sup>

<sup>122</sup> El Estatuto de Autonomía de Castilla y León sigue sin recoger actualmente, como tal, la capitalidad de Valladolid, que se confirmó en 1987 mediante la aprobación de una ley regional que la define como sede tanto de las Cortes como de la Junta de Castilla y León.

<sup>123</sup> También se proponía gestionar los aprovechamientos —no materializables— que correspondiesen al Ayuntamiento mediante reparcelación discontinua: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Memoria del avance* (1981), p. 78.

<sup>124</sup> El Plan General de 1984 alteró en un único punto el acuerdo alcanzado entre el Ayuntamiento y Parquesol en enero de 1983: suprimió la inclusión del vial de conexión con el puente de Arturo Eyries, ya que la mejora de la comunicación del nuevo barrio con la ciudad quedó vinculada a la operación que habría de realizarse en los terrenos de Juan de Austria: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Áreas de intervención* (1984), nº11.

<sup>125</sup> Durante los meses anteriores se había venido especulando con su ubicación en el centro histórico, en la parcela ocupada por el Instituto Núñez de Arce, aunque las consecuencias que ello tendría —incrementar aún más la congestión del tráfico en el casco— hacían evidente la necesidad de encontrar una alternativa, como así ocurrió.



**Figura IV.17.** PERI Juan de Austria. Plano de unidades de proyecto y parcelación.

*Destaca la clara conexión entre la avenida de Salamanca y el paseo de Zorrilla, por medio de un puente y un gran vial que divide el ámbito en dos.*

Tan solo dos meses después, el Ayuntamiento abrió una convocatoria pública de ofertas, y en diciembre de ese mismo año el Pleno del Ayuntamiento escogió finalmente la presentada por El Corte Inglés, que reportó a las arcas municipales —descontando gastos de urbanización— unos ingresos de 200 millones de pesetas.<sup>126</sup> A partir de aquí, la redacción del PERI Juan de Austria se completó con rapidez —se aprobó precisamente en enero de 1986, a la vez que los PERI de los barrios— (Figura IV.17), de tal forma que el nuevo centro comercial abrió sus puertas en febrero de 1988, mientras que en mayo de 1990 quedó inaugurado el nuevo puente sobre el Pisuerga que conectaba directamente con el barrio de Parquesol.<sup>127</sup>

Se puede pues observar que el Ayuntamiento hizo suya la lógica de los promotores inmobiliarios, asumiendo la zona suroeste de la ciudad como ámbito para la expansión urbana a corto e incluso a medio plazo —poniendo en entredicho el reequilibrio de la ciudad por el este— y utilizando como argumentos fundamentales de negociación la propiedad del suelo y la construcción de

<sup>126</sup> Los dos principales contendientes fueron El Corte Inglés —que ofreció 611,5 millones de pesetas, 450 en metálico— y la Asociación Vallisoletana de Comerciantes —AVADECO—, opuesta desde el principio a la construcción de un centro comercial y que ofreció 552,2 millones de pesetas. Los gastos de urbanización y de construcción del puente rozaban los 700 millones de pesetas. Los expedientes administrativos a este respecto se pueden consultar en: AMVA, C. 22.188-1.

<sup>127</sup> El PERI se puede consultar en: PLAU, id. 279671.

infraestructuras que viabilizasen su desarrollo y también, llegado el caso, el puro intercambio de favores. Así, todos estos procesos negociadores en torno al planeamiento heredado introdujeron un sesgo en la acción municipal frente al impulso social inicial.

Las consecuencias de este sesgo no tardarían en hacerse evidentes, empezando por la propia revisión del plan general, que fue modulando en todos los casos sus planteamientos iniciales, yendo a remolque y adaptándose a unos acuerdos de los que Parquesol fue sin duda el mayor exponente —la operación en Juan de Austria es evidentemente inseparable del plan parcial— y también el que quedó en mejor posición de salida al concluir la fase negociadora con la aprobación definitiva del Plan General de 1984.

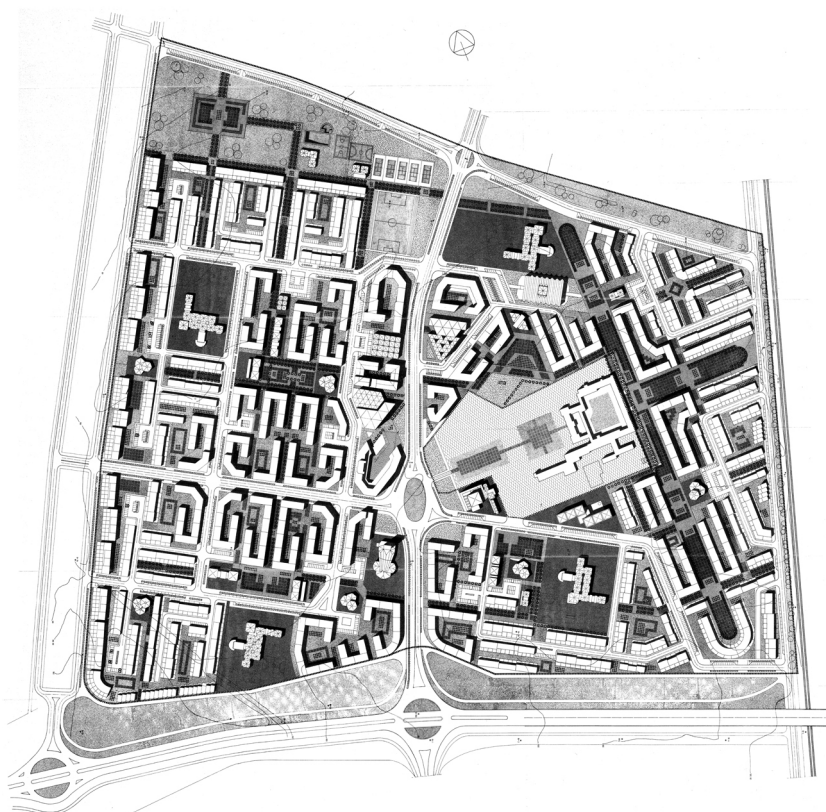
Durante los años de la revisión, la actividad constructiva se alimentó de la inercia del periodo anterior y de la frenética puesta en marcha —por motivos diferentes— de los planes parciales de la segunda fase de Huerta del Rey y de Parquesol: aportaron respectivamente 1.927 y 1.815 de las 8.879 viviendas para las que se concedió licencia entre 1979 y 1982 —más del 40% de una media anual superior a las 2.000 viviendas—, cifras que responden también sin duda al protagonismo de las cooperativas, un tipo especial de promoción —en cuanto “garantizada”— que ocultó en parte el menor dinamismo de los promotores profesionales.

Sin embargo, la situación cambió radicalmente en los años siguientes: en el siguiente cuatrienio —1983 a 1986— la concesión de licencias cayó más de un 50%, hasta 3.337 viviendas —por debajo de 1.000 anuales, situación inédita en la ciudad desde 1960—. Ello se debió a una coyuntura económica poco favorable —efecto retardado en el sector inmobiliario de la grave crisis económica de finales de los setenta— y en parte también a los problemas experimentados por estos dos nuevos barrios.

En lo que respecta a Huerta del Rey, la Junta de Castilla y León tomó el relevo del MOPU en la promoción de viviendas sociales, pero la acumulación de este tipo de promociones en tan poco tiempo —junto al descuido y la falta de acabado apropiado de las obras de urbanización— generó un gran malestar entre los vecinos —se habló de “guetización” del barrio—, y la Junta acabó anulando sendas promociones de 64 y 28 viviendas en 1985 y 1986.<sup>128</sup> En el caso de Parquesol, los problemas de la empresa dejaron casi paralizado el plan parcial: en comparación con los años anteriores, la concesión de licencias se desplomó en 1983 —214 viviendas—, y aunque repuntó en 1984 —413 viviendas— volvió a descender en 1985 —193 viviendas— y el Ayuntamiento

---

<sup>128</sup> La actividad constructiva quedó paralizada del todo en 1988, cuando la Junta de Castilla y León decidió encargar la redacción de un PERI con el objetivo fundamental de reubicar las viviendas pendientes de construcción —se redujeron en 702 las previstas en el plan parcial— y así mejorar el sistema local de espacios libres públicos, en línea por otro lado con lo planteado por el propio Plan General de 1984 —Área de Intervención 109—. El PERI —redactado por un equipo liderado por Diego González Lasala— se aprobó definitivamente en junio de 1992, procediéndose a continuación a ejecutar las correspondientes obras de urbanización, de modo que la construcción de viviendas no se retomó hasta 1996.



**Figura IV.18.** Plan parcial Covaresa. Plano de imagen final propuesta (polígonos 1 y 2).

la paralizó totalmente en 1986, en espera de que se llevaran a cabo las obras de urbanización pendientes y se aprobase la modificación pactada del plan parcial, lo que no se produjo hasta diciembre de ese año.<sup>129</sup>

Por su parte, el reformulado plan parcial de Covaresa —adaptado al sector delimitado por el Plan General de 1984— no se aprobó hasta julio de 1986 (Figura IV.18).<sup>130</sup> Evidentemente, no se planteó siquiera ninguna otra iniciativa aparte de estas —ya en marcha en el periodo anterior—, lo que puso en cuestión las previsiones del plan general respecto al suelo urbanizable y lo que de ello se derivaba: con el crecimiento previsto por el plan en compás de espera se dificultaban el reequilibrio de la estructura urbana y las operaciones de mejora de la ciudad existente, vinculadas a un modelo expansivo pensado para alimentarse a sí mismo, pero cuya digestión de los planes parciales heredados estaba siendo más lenta de lo esperado.

<sup>129</sup> Se aprobó entonces una modificación circunscrita únicamente a la primera fase del barrio —la ya consolidada—, que introdujo cambios respecto a lo aprobado en 1983 en lo tocante a aprovechamientos, cesiones y también tipologías edificatorias, menos abiertas que las iniciales.

<sup>130</sup> El plan parcial —con una previsión de 2.899 viviendas— quedó delimitado al norte por los sectores 25 y 26 —La Alameda y Paula López—, al sur por la ronda exterior, al oeste por la cañada real de Puente Duero y al este por el ferrocarril. La ordenación se articula en torno a la carretera del Pinar —prolongación de la carretera de Rueda— que, procedente del barrio de la Rubia, marcaba el límite entre los sectores 25 y 26 y a continuación atravesaba el plan parcial de norte a sur, dividiéndolo por la mitad. Este eje concentra los usos no residenciales —incluyendo la sede de la Junta de Castilla y León— y la mayor densidad edificatoria del nuevo barrio, en el que las soluciones de vivienda unifamiliar tenían gran peso —representaban casi el 30% del total—.

# CAPÍTULO V

## LOS AÑOS NOVENTA: LA PÉRDIDA DEL PULSO REFORMISTA

Desde su acceso al poder en 1979 y a lo largo de la primera mitad de los años ochenta, el gobierno municipal encabezado por Tomás Rodríguez Bolaños puso en marcha —tal y como se ha visto en el capítulo anterior— un ambicioso programa reformista en el que el urbanismo jugó un papel fundamental, simbolizado por el Plan General de 1984. Durante la redacción de este documento se recondujeron los proyectos de expansión urbana heredados del periodo anterior —con limitaciones y mediante negociaciones— hacia un nuevo modelo urbano que, aunque mantenía el carácter netamente expansivo, entendía dicha expansión desde una voluntad de control y de equilibrio y sobre todo como un medio con el que conseguir un fin prioritario: la mejora de la ciudad existente. En este sentido, una vez aprobado el nuevo plan general se acabó de desplegar todo un programa de reforma urbana que, como ya se ha visto, tuvo en los PERI de los barrios su punta de lanza y a su vez el colofón a la que probablemente haya sido una de las etapas más intensas de la historia de la ciudad en cuanto al urbanismo se refiere.

A partir de aquí, una vez aprobados los distintos instrumentos urbanísticos, también correspondía al Ayuntamiento el liderazgo del siguiente paso: ponerlos en funcionamiento y llevar a la práctica sus determinaciones. Sin embargo, lo cierto es que a lo largo de la segunda mitad de los años ochenta se fue evidenciando la pérdida del pulso reformista que tantos frutos había dado en los años inmediatamente anteriores. Se podría decir que la complejidad de aquella tarea y los esfuerzos que sin duda hubo que dedicarle agotaron de alguna forma las fuerzas del Ayuntamiento, pero seguramente sea más acertado vincular lo que se puede considerar un cambio de etapa a un contexto nacional de cambio en la situación económica —tras una década de crisis—,<sup>1</sup> así como al cambio en la situación política en el Ayuntamiento de Valladolid.

En las elecciones municipales celebradas en 1987 el PSOE recibió un notable castigo, ya que perdió la mayoría absoluta, que incluso quedó fuera también del alcance del conjunto de la izquierda, lo que puso en claro riesgo la reelección de Rodríguez Bolaños como alcalde. Evidentemente, estos resultados cambiaron el panorama político y la dinámica del gobierno municipal, que quedó en minoría en las distintas comisiones —órganos de gestión de la actividad cotidiana— y estuvo siempre amenazado por una

<sup>1</sup> Ver capítulo I, nota 142.

posible moción de censura (ENCINAS RODRÍGUEZ, 2016: 165-8).<sup>2</sup> En este sentido, la combinación de un ciclo económico alcista con un gobierno municipal castigado en las elecciones y que afrontaba el futuro en una posición de debilidad permite entender —sin perder tampoco de vista otros factores— el cambio de orientación de la política urbanística que se empezó a vislumbrar a partir de aquel momento y que se irá describiendo a continuación.<sup>3</sup>

### La renuncia municipal al impulso de las áreas de intervención en el suelo urbano

En primer lugar, es muy revelador lo que —como ya se ha comentado— ocurrió con el avance del PECH. Entre octubre y noviembre de 1986, pocos meses antes de las elecciones, se había expuesto al público un documento que recogía el testigo de las medidas que se habían propuesto para los barrios, e incluso añadía un punto más de ambición, proponiendo una política municipal volcada en la rehabilitación del centro histórico, una cuestión que el PSOE incluyó de hecho en su oferta electoral (ENCINAS RODRÍGUEZ, 2016: 141). Sin embargo, después de las elecciones aquella propuesta quedó en papel mojado; es más, en 1987 se produjo un repentino y más que notable repunte en la concesión de licencias de construcción en el centro histórico que se prolongó en los tres años siguientes y la hizo de hecho inviable.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> En las elecciones municipales de mayo de 1983 los vallisoletanos respaldaron ampliamente las reformas emprendidas por el gobierno municipal, ya que el PSOE rozó casi el 60% de los votos, obteniendo una abrumadora mayoría absoluta de 18 concejales —de lejos su mejor resultado hasta la fecha en unas elecciones municipales— mientras que la Coalición Popular —de partidos de derecha y centro— obtuvo algo más del 30% de los votos y 10 concejales y el PCE el 5% y un solo concejal. Sin embargo, solo cuatro años después la situación dio un vuelco total: en las elecciones municipales de junio de 1987 el PSOE perdió casi 30.000 votos y se quedó con un 36% y 12 concejales, que sumados al único concejal obtenido por Izquierda Unida —IU, 6% de los votos— no llegaban a la mayoría absoluta de 15 concejales, que sí estaba al alcance de los partidos de derecha —AP, 29% y 9 concejales— y de centro —Centro Democrático y Social, CDS, 24% y 7 concejales—. No obstante, la falta de acuerdo entre estos últimos permitió *in extremis* la reelección de Rodríguez Bolaños, al haber sido el PSOE el partido más votado. En función de estos resultados, AP y CDS dispusieron de tres concejales cada uno en las seis comisiones municipales que se formaron, por cuatro del PSOE y uno de IU. En cuanto a las presidencias, tres correspondieron al PSOE, una al CDS y dos a AP, entre ellas la de Urbanismo e Infraestructuras.

<sup>3</sup> Cabe añadir que la política urbanística fue de hecho una de las dianas electorales de los partidos de la oposición durante la campaña de 1987: AP incluyó entre sus promesas electorales la revisión del plan general, y criticó con dureza la gestión del PSOE en esta materia, acusándole de provocar un aumento tanto del desempleo en el sector como de los precios de la vivienda (ENCINAS RODRÍGUEZ, 2016: 142).

<sup>4</sup> Las 433 viviendas para las que se solicitaron licencias en el ámbito propuesto para el PECH en 1987 casi duplicaban las 230 viviendas del año anterior y triplicaban las 148 de 1985. La inercia se mantuvo —con una media de 175 viviendas anuales— hasta 1990, precisamente cuando se reactivó la redacción del PECH. Al año siguiente las licencias concedidas cayeron por debajo de las 100 viviendas, nivel que ya no se superó en toda la década, con mínimos en varios años que apenas superaron las 20 viviendas. Este claro descenso se explica sin duda en parte por la recesión económica de principios de los años noventa, pero es evidente que también responde al hecho de que entre 1987 y 1990 se agotaron ya buena parte de las últimas oportunidades de renovación edificatoria en el centro histórico.

No obstante, resulta aún más interesante observar lo que ocurrió en los barrios, que tal y como se destacó en el capítulo anterior se habían situado como el eje de la política municipal. A este respecto, cabe recordar que el Plan General de 1984 incorporó 117 áreas de intervención como una de sus principales propuestas para contribuir a la mejora de la calidad urbana en los tejidos de la periferia existente.<sup>5</sup>

De ellas, 71 planteaban actuaciones de reordenación de pequeños ámbitos dentro de los barrios existentes que afectaban a terrenos mayoritariamente de propiedad privada y cuya tramitación urbanística consistía —con variaciones según cada caso— en la concreción de la ordenación detallada —mediante estudio de detalle, aunque no siempre se requería— seguida de la aprobación de los correspondientes proyectos de actuación —reparcelación o compensación— y de urbanización. Cuando las áreas de intervención se extinguieron como tales en 1996 como consecuencia de la actualización del plan general —lo que se comentará más adelante—, solamente 28 —el 40%— habían completado dicha tramitación —otras doce se habían quedado en algún punto intermedio—, lo que se tradujo a su vez en la concesión de 43 licencias para la construcción de un total de 1.329 viviendas.

Aparte, otras 25 áreas de intervención contemplaban actuaciones en ámbitos mucho mayores y más complejos, por lo que fijaban las condiciones básicas para la posterior redacción de un PERI que definiese tanto las determinaciones de ordenación detallada como las necesarias intervenciones en dichos ámbitos. En este caso, únicamente tres de estos PERI quedaron sin aprobar, habiéndose añadido además otros dos para los que inicialmente se había previsto una tramitación diferente.<sup>6</sup> Hay que tener en cuenta que prácticamente todos fueron de iniciativa pública, incluyéndose aquí los ya citados PERI de los barrios, cuya redacción —en un plazo máximo de dos años— fue asignada al

---

Aunque estas operaciones no son comparables a las de los años setenta —aun con su flexibilidad, el Plan General de 1984 fue un elemento de control—, sí enterraron definitivamente la posibilidad de una política municipal de rehabilitación como la que el avance del PECH de 1986 había propuesto. Únicamente se puso en marcha lo que se denominó como “Programa para la Rehabilitación del Paisaje Urbano”, con un carácter y un grado de ambición totalmente diferentes.

<sup>5</sup> El Plan General de 1984 incluía inicialmente 112 áreas de intervención, pero posteriormente —como consecuencia de modificaciones puntuales del mismo— se eliminaron 2 y se añadieron 7, hasta alcanzar por lo tanto un total de 117. De ellas, 100 tenían asignado un uso residencial —y eran las más directamente vinculadas por tanto a los barrios—, 13 industrial, 2 terciario y otras 2 dotacional.

<sup>6</sup> Se trata del ya mencionado PERI para la segunda fase de Huerta del Rey —el plan general solo había previsto un proyecto de urbanización— y el de la plaza del Ejército, delimitado sobre unos terrenos militares cuya reordenación se había asignado —en una parte— al área de intervención 40, a desarrollar mediante estudio de detalle. Sin embargo, en 1989 se firmó un convenio entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento por el que este último asumió la redacción de un PERI para un ámbito más amplio, que se aprobó definitivamente en abril de 1990 y que incorporaba en su ordenación el gran espacio público que le da nombre: la plaza del Ejército, que no se inauguró —como parque— hasta el año 2004. Estos dos PERI se pueden consultar en: PLAU, id. 288092 y 279623.

Ayuntamiento por el plan general, así como su ejecución posterior, con una inversión programada en casi 900 millones de pesetas.<sup>7</sup> Además de este esfuerzo inversor, los PERI también implicaban un esfuerzo en términos de gestión, puesto que buena parte de la carga propositiva y transformadora de estos planes recaía en las unidades de actuación que delimitaron, que tal y como se dijo en el capítulo anterior no eran sino el equivalente a las áreas de intervención del plan general. En consecuencia, estas unidades ya sí que implicaban en muchas ocasiones a propietarios privados —en ámbitos además que solían ser de mayor complejidad— y requerían una tramitación y ejecución posterior que —más allá del sistema de actuación asignado— presuponía —requería— cierta implicación municipal al respecto.

En concreto, los quince PERI que se redactaron desde el Ayuntamiento para otros tantos barrios definieron un total de 179 unidades de actuación, y si se toma la misma fecha de referencia que antes —finales de 1996—, únicamente 26 habían completado su tramitación —el 15%—, mientras que 39 estaban en trámite y el resto —114, casi dos tercios— no la habían iniciado. Si se ciñe el análisis a los nueve PERI aprobados en 1986 y 1987 —en torno a diez años en vigor— las cifras no cambian sustancialmente: de un total de 115 unidades de actuación, la tramitación estaba completa en 20 —el 17%—, en marcha en otras siete y sin iniciar en las 88 unidades restantes —más del 75%—. Dentro del ámbito de estos quince PERI —tanto en unidades de actuación como fuera de ellas— se concedieron en ese periodo 307 licencias para la construcción de 1.477 viviendas, mientras que en los ocho PERI restantes —excluyendo la segunda fase de Huerta del Rey— se concedieron 21 licencias para construir 1.136 viviendas.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Cabe recordar que en 1986 se aprobaron los PERI de San Adrián–Las Villas, La Farola, Barrio España, Belén–Pilarica y Pajarillos Altos–Las Flores; en 1987 los de La Marquesa–Barco de San Vicente, El Torreón, Parva de la Ría y Mesones de Puente Duero; en 1989 el de San Nicolás; en 1990 el de Buenos Aires; y en 1991 el del Pinar de Antequera, para los que el Plan General de 1984 previó una inversión municipal global de 887 millones de pesetas. Posteriormente, y a través de la modificación puntual del plan general, se incorporaron las áreas de intervención 125B, 126 y 127, que se correspondían con los PERI de la Cañada de Puente Duero, La Overuela y el Núcleo de Puente Duero, de características similares a los anteriores —con los matices que más adelante se comentarán— y que el Ayuntamiento aprobó entre junio y diciembre de 1993.

<sup>8</sup> Se incluyen aquí los PERI correspondientes a las áreas de intervención 7 —Hemalosa, aprobado en 1986 y modificado en 1991—, 11 —Juan de Austria, 1986—, 40 —plaza del Ejército, 1990—, 41.1 —Arco de Ladrillo 1, 1985—, 41.2 —Arco de Ladrillo 2, 1992—, 59 —Vegafría, 1985—, 90 —Puente la Reina, 1984— y 112 —Antigua Cárcel, 1991—. A los ya comentados con anterioridad se añaden pues el PERI de Hemalosa, de iniciativa privada y destinado a reordenar para usos residenciales una antigua área industrial en el barrio de la Victoria; los PERI de Arco de Ladrillo, con una lógica similar al anterior —el primero se correspondía con las ruinas de la fábrica de harinas de La Magdalena, incendiada en 1976; para el segundo el Plan General de 1984 había programado una inversión municipal de 70 millones de pesetas—; el de Puente la Reina —al sur de Pilarica—, inicialmente privado y que fue asumido posteriormente por la Junta de Castilla y León —que lo completó en 1989 con una promoción de 181 viviendas sociales—; y, finalmente, el PERI de la antigua cárcel, que incorporó también el área de intervención 76 —colindante y delimitada sobre terrenos militares— y que se comentará más adelante.



A la luz de estos datos se puede extraer una conclusión fundamental: básicamente se llevaron a cabo las intervenciones más atractivas desde el punto de vista inmobiliario, es decir, aquellas con una tramitación urbanística más sencilla —por afectar por ejemplo a suelo vacante y de un único propietario— o que aun teniendo mayor grado de dificultad —como los ámbitos ordenados mediante PERI— se traducían en promociones inmobiliarias optimizadas en términos tanto de tramitación —licencias— como de coste-beneficio.<sup>9</sup>

En el caso de las áreas de intervención ordenadas directamente por el plan general o que solo requerían estudio de detalle, se observa una media superior a las treinta viviendas por licencia, que en el caso de los PERI que no afectaban a los barrios se eleva por encima de las cincuenta viviendas por licencia. Se trata pues en ambos casos de crecimientos interiores intensos materializados a través de promociones —mayoritariamente privadas— cuyo número de viviendas es equivalente a las de los nuevos desarrollos en la periferia, pero con una dificultad de tramitación y una repercusión en cuanto a costes —urbanización— mucho menores.<sup>10</sup> En este sentido, hay que ponderar el grado de ejecución de las primeras —el 40%— como una cifra en realidad nada desdeñable, teniendo en cuenta lo que ocurrió durante el mismo periodo en el caso de los planes parciales —como se verá más adelante—, y mucho más en el caso de los segundos, en los que a finales de 1996 el número de viviendas previstas ya se había materializado o estaba próximo a alcanzarse, salvo en los PERI que se habían aprobado más recientemente.

Frente al atractivo inmobiliario de estos crecimientos interiores intensivos, las áreas de intervención que implicaban mayor complejidad de tramitación —numerosos propietarios incluidos, necesidad de realojos, etc.— y que se traducían en promociones de pequeñas dimensiones —menos de cinco viviendas por licencia de media en los PERI de los barrios— se saldaron con un claro fracaso, especialmente rotundo en el caso de las unidades de actuación que antes se han reseñado. A este respecto, y teniendo presente la finalidad pública de estas intervenciones —mejorar la trama urbana, obtener suelo para usos públicos, etc.—, la falta de iniciativa municipal para fomentar, apoyar o en su caso asumir su ejecución se revela aquí como el factor fundamental.

A la hora de intervenir en los barrios —tanto en los incluidos en los PERI como en el resto— se primaron las actuaciones directas de inversión en creación y sobre todo en mejora de infraestructuras —viario, servicios urbanos, equipamientos, etc.—, que fueron especialmente intensas a principios de los años ochenta —tal y como se comentó en el capítulo anterior— y que se mantuvieron

<sup>9</sup> Es indudable que la exigencia de equidistribución suponía un claro obstáculo para una promoción inmobiliaria local de inercia monopolística.

<sup>10</sup> Este era uno de los riesgos asociados a este programa de intervención en el suelo urbano: provocar nuevos incrementos de su densidad —en las áreas ejecutadas— que no compensasen con nuevos espacios libres —mayoritariamente previstos en las que se quedaron sin ejecutar—.

posteriormente, en cantidades si no iguales, sí bastante notables, cercanas por ejemplo a lo programado por el Plan General de 1984.<sup>11</sup> Por el contrario, ese otro tipo de actuaciones, puramente urbanísticas —y que exigían una gestión sin duda compleja—, no se consideraron una prioridad —las cifras de las unidades de actuación en los PERI son más que elocuentes—, lo que cuestionaba la viabilidad de un planteamiento que, tal y como ya se señaló cuando se concibió —y después se pudo comprobar—, no se podía llevar a la práctica sin una clara implicación del Ayuntamiento al respecto.

### **El cambio de rumbo en la acción urbanística municipal en los barrios: de la intervención al control, de la dotación a la compensación**

Profundizando en esta cuestión, hay que resaltar que lo ocurrido con estas áreas de intervención no fue sino una manifestación más del cambio de orientación en la política urbanística del Ayuntamiento al que se hizo referencia al principio de este capítulo, y que se evidenció con claridad a partir de 1987 —cuando el PSOE perdió su mayoría absoluta—. En los años anteriores se había actuado desde una lógica reformista, que incidía en la mejora de lo existente: se trataba por un lado de emplear los instrumentos urbanísticos para obtener suelo para usos públicos de carácter local dentro de los barrios, y por otro lado de invertir en la mejora de las infraestructuras existentes —reurbanización de calles, mejora de redes de servicios urbanos, acondicionamiento de parques, etc.—. Todo ello, de mano de un Ayuntamiento —incluidos sus técnicos— implicado activamente en este programa de intervenciones.

Por el contrario, desde finales de los años ochenta se aprecia un claro cambio de rumbo, en el que el Ayuntamiento renunció a ese rol activo. Por un lado, la gestión de los instrumentos urbanísticos se redujo a una lógica de mero control —pasivo—. Por otro lado, se pasó a primar la inversión no en la mejora, sino en la creación de nuevas infraestructuras, que además trascienden el servicio local a los vecinos para abordar una escala mucho mayor, y se financian en muchos casos con fondos ajenos al Ayuntamiento, ya sean públicos o privados.

<sup>11</sup> En el capítulo anterior se señaló que el Plan General de 1984 asignó al Ayuntamiento una inversión de 1.623 millones de pesetas en actuaciones en el suelo urbano. Al iniciarse la revisión de este documento en 1992 (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 32 y 34), constaba una inversión en los barrios de la ciudad durante los dos cuatrienios programados de 225 millones en obras de asfaltado y de 1.500 millones en obras de urbanización —descontando en ambos casos el efecto de la inflación—, a los que habría que añadir otras inversiones en alumbrado, parques y jardines, etc., cantidades por lo tanto equivalentes o incluso superiores a las estimadas, si bien es cierto que no se ejecutaron conforme al programa previsto. Por ejemplo, de las cantidades arriba señaladas, solo unos 430 millones pueden asignarse a los quince PERI de los barrios, para los que la inversión estimada rozaba como se ha dicho anteriormente los 900 millones de pesetas. En este mismo sentido, también se señaló en el capítulo anterior que se había programado la ejecución de 71 Áreas de Intervención —quince de ellas asignadas al Ayuntamiento—, pero a finales de 1996 únicamente 44 —el 60%— habían completado la tramitación urbanística, y de ellas solamente doce podían considerarse como completamente ejecutadas —el 17% del total—.

**Figura V.1.** Terrenos junto al barrio Belén donde se levantó el Campus Esgueva de la Universidad de Valladolid.



En este contexto, frente a la lógica anterior de actuar en los barrios y para los barrios, se fue virando hacia una lógica equivalente en apariencia, pero muy diferente en el fondo, consistente en actuar junto a los barrios —la ubicación como compensación— para satisfacer necesidades que cada vez iban siendo más ajenas —o cuanto menos colaterales— a los vecinos del entorno. No deja de ser llamativo cómo en esa tercera legislatura municipal —1987 a 1991— se acumulan gran cantidad de ejemplos en este sentido.

Esta lógica compensatoria tiene su origen en los planteamientos de reequilibrio urbano incorporados por el Plan General de 1984, y que se aplicaron también a los grandes equipamientos urbanos, buscando un reparto homogéneo por toda la ciudad que beneficiase especialmente a las zonas hasta entonces más ignoradas —periferia norte y este—. Así, el Ayuntamiento adquirió por ejemplo suelo junto a la carretera de Renedo —en un enclave al este de la ciudad— con la idea de situar allí el nuevo estadio municipal de fútbol, aunque las negociaciones con Parquesol —como ya se ha comentado— determinaron que su construcción se produjese finalmente junto a ese barrio, al oeste de la ciudad.<sup>12</sup> Se utilizaron para ello unos terrenos propiedad de la Diputación Provincial que, en principio, iban a destinarse a la Universidad de Valladolid (MARTÍNEZ, 2013: 118), que necesitaba nuevos edificios para los que, finalmente, y siguiendo esa lógica de reparto, se asignaron una serie de ubicaciones en el noreste de la ciudad.

Las necesidades de expansión de la Universidad a más corto plazo quedaron cubiertas con una parcela de 5 ha situada al oeste de barrio Belén (Figura V.1), en la que ya en 1985 se inauguró el

<sup>12</sup> Los terrenos municipales de la carretera de Renedo, bastante alejados de la ciudad, quedarían finalmente incorporados por el Plan General de 1984 a un sector de suelo urbanizable no programado de uso previsto residencial. Sin embargo, se acabaron acondicionando para acoger varias dotaciones deportivas, tanto municipales —Complejo Deportivo “Ciudad de Valladolid”— como de la Universidad de Valladolid —Complejo Deportivo “Fuente la Mora”—.

llamado Campus Esgueva, formado por la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales y la ETS de Ingenieros Industriales. Ese nuevo emplazamiento universitario quedaba separado del conjunto preexistente formado por la Facultad de Ciencias, la Facultad de Medicina y el Hospital Clínico Universitario por la vetusta Prisión Provincial —que cerró en 1985—, unas naves de la empresa IBENSA y unos terrenos propiedad del ministerio de Defensa. El Plan General de 1984 incorporó todo ese suelo en sendas áreas de intervención —76 y 112— a desarrollar mediante PERI, y determinó para la última que al menos un 25% del suelo se destinase a campus universitario. Finalmente, ambas se desarrollaron de forma conjunta y mediante un único PERI que se aprobó en mayo de 1991 y que, prescindiendo de incorporar usos residenciales, combinó las dotaciones universitarias —Escuela Universitaria de Estudios Empresariales y Facultad de Filosofía y Letras, inauguradas en 1994 y 1999— con las de tipo local al servicio de los vecinos del entorno: el edificio principal de la antigua cárcel se reconvirtió en centro cívico, y también se acondicionó un parque junto al Esgueva.

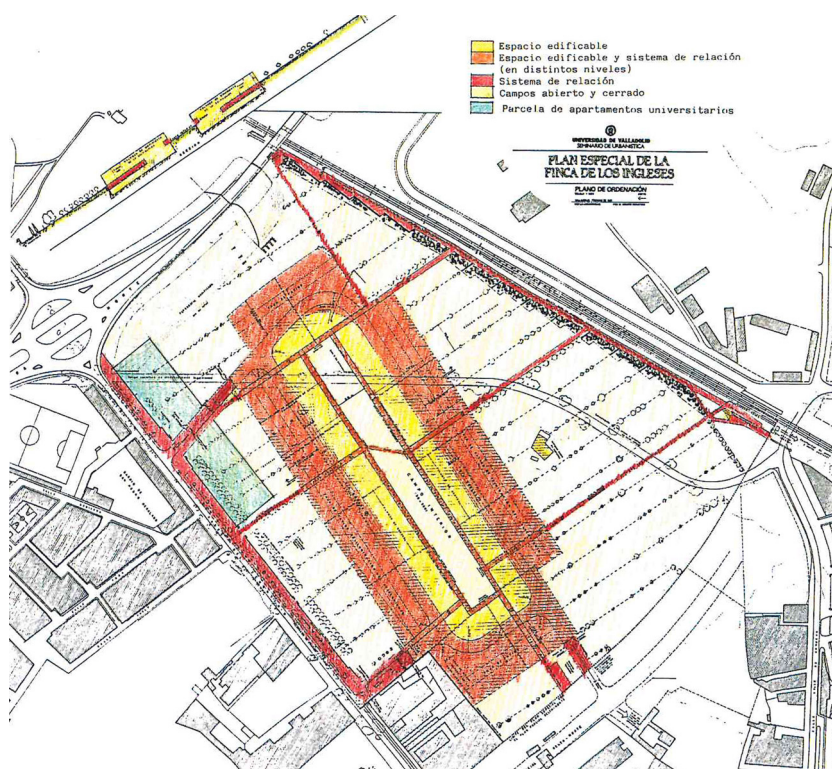
Adicionalmente, como reserva para uso universitario a más largo plazo, el Plan General de 1984 había clasificado como sistema general otro ámbito más alejado, ubicado al norte de barrio Belén y limitado por el trazado de la nueva ronda interior: la denominada Finca de los Ingleses —que fue cedida a la Universidad de Valladolid—. La ordenación de este ámbito se produjo sin embargo en paralelo a la del anterior, mediante el Plan Especial de la Finca de los Ingleses, que la propia Universidad empezó a redactar en 1990 y que se aprobó definitivamente en julio de 1992.<sup>13</sup> Prescindiendo del viario indicativo propuesto por el plan general —que buscaba la conexión con el entorno—,<sup>14</sup> el plan especial planteó un conjunto edificado “volcado hacia su interior, introvertido y separado de las vías de acceso” (SARAVIA, 1997: 41), con una solución arquitectónica en forma de claustro lineal que apostó por aislarse totalmente de los colindantes barrios de San Pedro Regalado y Belén (Figura V.2).

La incorporación sobre la marcha de un edificio para apartamentos universitarios rompió la rotundidad del esquema, pero no solventó ese aislamiento del entorno, incrementado además por la decisión de elevar la rasante para alojar un aparcamiento en semisótano. Del mismo modo, el amplio espacio libre que rodea a los edificios, para el que se previó un tratamiento arbolado que nunca se hizo realidad, tampoco ha sido capaz de concitar el uso esperado. Mientras que en el campus Esgueva sí se consiguió una buena integración de las nuevas sedes universitarias en la trama urbana

<sup>13</sup> La Universidad encargó la redacción del plan especial a un equipo liderado por el arquitecto y profesor de urbanismo Manuel Saravia Madrigal, que tuvo un papel clave en el urbanismo de Valladolid en este periodo, como se verá más adelante.

<sup>14</sup> El plan general proponía respetar la traza de la antigua carretera de circunvalación, que proseguía al sur hacia Pilarica y al norte hacia el cementerio del Carmen, y prolongar dentro del futuro campus la calle que delimitaba por el sur el barrio de San Pedro Regalado y conectaba con el límite norte de barrio España.

**Figura V.2.** Campus Miguel Delibes. Plan Especial. Plano de espacios edificables.



y su combinación con dotaciones locales, el luego denominado Campus Miguel Delibes es un claro ejemplo de urbanismo “autista”: un gran conjunto dotacional con unos muy limitados efectos positivos en los barrios de su entorno en comparación con el tipo de actuaciones que los PERI planteaban.<sup>15</sup>

Este aspecto se aprecia aún con más claridad en otro caso: el de PRYCA y barrio España, derivado de la extensión de esta estrategia de los grandes conjuntos dotacionales —públicos— a los comerciales —privados—. Así, ante el interés de esta empresa por instalarse en la ciudad —como ya había hecho Continente, y después El Corte Inglés—, y pese a que el PERI de barrio España estaba apenas recién aprobado, el Ayuntamiento cambió esa estrategia reformista por esta otra de “hacer visible” el norte de la ciudad (MARTÍNEZ, 2013: 118-9), y negoció insistentemente con PRYCA para que se ubicara en el sector de suelo urbanizable colindante con el barrio —Sector 37, Soto de Medinilla—.

<sup>15</sup> Resulta muy interesante referirse a este respecto a la actuación que en ese mismo periodo llevó a cabo la Junta de Castilla y León en barrio Belén, colindante como se ha dicho con el nuevo campus. Asumiendo el desarrollo de una de las unidades de actuación previstas por el PERI, la Consejería de Fomento promovió en 1987 un conjunto de noventa viviendas sociales en un bloque que da densidad urbana y también forma —semicircular— a una nueva plaza, la de las Nieves, que se convirtió así en el centro —principal espacio público— del barrio. Esta actuación reúne sin duda, de forma modélica, las características que los PERI habían planteado: liderazgo público, dignificación del espacio público —atención al diseño urbano— y contenido social —las viviendas sociales resuelven estos dos objetivos a la vez—. Asimismo, ya se ha citado con anterioridad la actuación paralela y muy similar que la Junta llevó a cabo en el PERI de Puente la Reina, al sur de Pilarica, donde se combinó de nuevo una promoción de viviendas sociales con una plaza pública —la del Encuentro de los Pueblos—. Por desgracia, esto no fue la norma, sino la excepción.



**Figura V.3.** Obras de acondicionamiento de la ribera del Pisuerga junto al Barrio España.

*Al fondo, junto a la ronda interior norte, centro comercial PRYCA.*

Contaba para ello con el argumento de que la ejecución de la ronda interior diseñada por el Plan General de 1984 había comenzado precisamente por su tramo norte, facilitando las imprescindibles condiciones de accesibilidad rodada.<sup>16</sup> Lo que evidentemente el plan general no había previsto era la construcción de un centro comercial en ese suelo —pensado para uso fundamentalmente residencial—, por lo que una vez que PRYCA aceptó esa ubicación fue necesario llevar a cabo una modificación puntual del mismo como paso previo a la aprobación del plan parcial correspondiente.<sup>17</sup> Sí se mantuvo la previsión de que el desarrollo de este sector se acompañase de la obtención de suelo dotacional —sistemas local y general— junto a la ribera del Pisuerga (Figura V.3), a lo que se añadió, como carga “atípica”, el compromiso de PRYCA de hacerse cargo de la urbanización de los sistemas generales obtenidos así como de la construcción de los accesos al centro comercial y de un puente sobre el río Esgueva que comunicase

<sup>16</sup> Una vez aprobado el Plan General de 1984 y su propuesta de rondas, el Ayuntamiento de Valladolid y la Dirección General de Carreteras firmaron ese mismo año un convenio para su ejecución, que quedó incorporado al Plan General de Carreteras 1984-1991. En concreto, la ejecución de las rondas interior norte y este y exterior sur quedó incorporada al programa de actuaciones en el medio urbano, con una inversión prevista de 9.000 millones de pesetas (DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, 1994: 98). Las obras comenzaron por la ronda interior norte, tramo de 2 km. que entró en servicio el 31 de diciembre de 1988 tras una inversión de 1.050 millones de pesetas (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 31) y que implicó la construcción de un puente doble sobre el Pisuerga —puente del Cabildo—.

<sup>17</sup> Tras llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento, PRYCA adquirió las casi 13 ha de suelo del sector que habían pertenecido a su promotor inicial —Antonio Samaniego Lobón—, lo que le permitió poner en marcha su desarrollo por el sistema de compensación, al que se sumaron una serie de pequeños propietarios y los ya citados hermanos Valeriano y Julio González Martín, que poseían allí más de 5 ha y seguían, años después, haciendo negocio inmobiliario. El proceso se puso en marcha con la modificación puntual del plan general, cuyo avance se aprobó en julio de 1988 y, definitivamente, en diciembre de 1990, y a ello siguió la redacción del plan parcial correspondiente, que se aprobó definitivamente en diciembre de 1992. Finalmente, el nuevo centro comercial abrió sus puertas en octubre de 1995, sumándose al hipermercado que esta misma empresa había abierto dos años antes en Arroyo de la Encomienda, al otro extremo de la ciudad.

el sector con el barrio de La Rondilla —lo que redundaba en todo caso en su propio beneficio—. <sup>18</sup>

De esta forma, fruto nuevamente de negociaciones *ad hoc* —luego trasladadas al planeamiento—, el Ayuntamiento aprovechó el desembarco de PRYCA en la ciudad para desatascar una operación similar a la que se había llevado a cabo años antes con el plan parcial Ribera de Castilla: obtención de nuevo suelo dotacional periférico, que, en aquel caso, respondía a las circunstancias de un barrio —La Rondilla— absolutamente densificado. Aunque no se puede despreciar el efecto positivo de este reequipamiento para barrio España, lo que sus muy diferentes características requerían —y así lo señaló el Plan General de 1984— era fundamentalmente una intervención profunda e integral dentro de su propio tejido, en los términos precisamente que planteaba el PERI, que se saldó sin embargo con un rotundo fracaso: de las 22 unidades de actuación que incluía, solo una llegaría a tramitarse.

Se aprecia aquí de nuevo la ya comentada inhibición del Ayuntamiento, tanto en lo tocante a la gestión como —aquí también— a la inversión. Tras desentenderse del PERI, y frente a un plan parcial Ribera de Castilla arduamente negociado y redactado desde el propio Ayuntamiento, en el caso de Soto de Medinilla se aprovechó la oportunidad de trasladar el esfuerzo de gestión y también de inversión a un operador privado, que desarrolla el planeamiento y asume los costes de la urbanización. Cabe aquí preguntarse por qué no se derivó también parte de ese esfuerzo a dar cumplimiento a los objetivos del PERI.

De hecho, cuando pocos años después se intervino finalmente dentro del barrio, fue gracias de nuevo a financiación externa —procedente en este caso de un programa europeo—, pero que se destinó a actuaciones que pudiesen gestionarse de manera directa: reurbanización de calles, acondicionamiento de las riberas del Pisuegra y del Esgueva y mejoras en algunas viviendas. Una notable inyección económica que, en ausencia de un enfoque más ambicioso, tampoco recondujo realmente la dinámica negativa que el barrio arrastra desde sus orígenes. <sup>19</sup> Por el contrario, la

---

<sup>18</sup> Se estimó un coste al respecto de casi 290 millones de pesetas: *Plan Parcial de Ordenación Sector 37: Memoria* (1992), p. 15 y 58.

<sup>19</sup> Se trata de la iniciativa comunitaria URBAN, desarrollada entre 1994 y 1999 y cuyo objetivo era la reactivación de áreas urbanas con problemas de tipo ambiental, económico y social, persiguiendo un entonces innovador enfoque integrado. En el caso de España, las primeras 17 actuaciones acogidas a esta iniciativa se aprobaron en julio de 1995, incluyendo la propuesta por Valladolid para barrio España y el colindante San Pedro Regalado. Lejos de adoptar esa perspectiva holística, el carácter “superficial” de la actuación en el barrio —que pese a la oportunidad renunció a retomar los planteamientos a su modo “integrales” del PERI— queda representada por lo que a la postre ha quedado como su efecto más recordado: la intervención realizada en las fachadas de algunas viviendas por el artista Cristóbal Gabarrón. La propia percepción de los vecinos, que refieren un “sentimiento de instrumentalización en unos procesos que consideran dirigidos a revestir de un aspecto democrático decisiones urbanísticas en función de los intereses políticos y económicos de otros agentes urbanos antes que a democratizar la toma de decisiones urbanísticas” (CASTRILLO *et al.*, 2014) confirma el muy limitado efecto transformador de este programa en el barrio.

operación de acondicionamiento de las riberas de los ríos sí debe ser destacada, ya que se dio continuidad al parque Ribera de Castilla —inaugurado pocos años antes— y se generó un parque de ribera continuo y de notable calidad.<sup>20</sup>

### El ferrocarril y la ciudad: la confirmación del declive del enfoque reformista

No obstante, el caso que mejor simboliza este cambio de rumbo que se viene describiendo, teniendo además en cuenta la repercusión que acabaría teniendo en la ciudad, es sin duda el del ferrocarril. Ya durante la revisión del plan general, varias asociaciones de vecinos de los barrios colindantes con esta infraestructura habían señalado los efectos negativos que a su juicio conllevaba su convivencia cotidiana con ella.<sup>21</sup> El Plan General de 1984 recogió estas inquietudes, proponiendo una doble estrategia: a largo plazo, abrió la puerta a un posible desvío del ferrocarril, esbozando un posible trazado paralelo a la nueva ronda exterior, mientras que a corto plazo defendió una intervención de tipo reformista, con medidas como la creación y mejora de pasos a desnivel o la elaboración de un plan especial o proyecto para el tratamiento urbano de los márgenes del ferrocarril a su paso por la ciudad, que contemplase también cruces peatonales.<sup>22</sup>

El Ayuntamiento ya venía trabajando con RENFE en esta línea posibilista,<sup>23</sup> que se vio reforzada cuando, contando con la colaboración de ambos y recogiendo la propuesta del plan general, la Junta de Castilla y León —a través de las Consejerías de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y de Transportes, Turismo y Comercio— lanzó en mayo de 1985 un concurso de ideas para la recuperación de los bordes urbanos del ferrocarril en la ciudad. El fallo se produjo en octubre de ese año y concedió el primer premio a la propuesta presentada por el arquitecto Eduardo González Fraile (Figura V.4), que en noviembre de 1986 entregó el proyecto de una intervención piloto junto al barrio de Pilarica, obra presupuestada en veinte millones de pesetas y que fue contratada por la Junta al mes siguiente. No obstante, la actuación quedó paralizada en

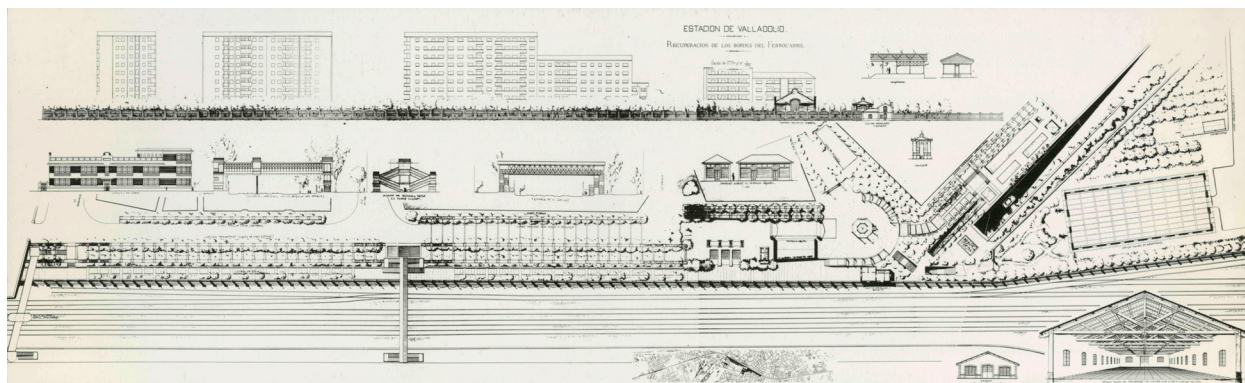
<sup>20</sup> El resultado contrasta con el pobre tratamiento que los márgenes del Pisuegra habían recibido hasta entonces: por ejemplo, en Huerta del Rey apenas se dejó espacio entre la urbanización y el río.

<sup>21</sup> Fue entonces, de la mano de las asociaciones vecinales de Pajarillos o Pilarica, cuando por primera vez se planteó en la ciudad el soterramiento del ferrocarril como solución, una opción que acabaría resurgiendo con fuerza no muchos años después.

<sup>22</sup> *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Memoria II (1984)*, pp. 296-7.

<sup>23</sup> Por ejemplo, ambos habían acordado en octubre de 1982 la ejecución de un nuevo paso subterráneo para vehículos entre las calles Casasola y Villabáñez, que se terminó en junio de 1987 tras una inversión de 165 millones de pesetas, asumida al 50% por ambos. Este túnel estaba pensado para sustituir el paso a nivel del barrio de Pilarica —donde se producían muchos accidentes—, que pese a lo acordado siguió sin embargo en funcionamiento, dada la escasez de cruces entre ambos lados de las vías. El expediente completo se puede consultar en: AMVA, C. 29.519-1.





**Figura V.4.** Concurso de ideas para la recuperación de los bordes urbanos del ferrocarril en la ciudad. Propuesta ganadora, realizada por Eduardo González Fraile.

espera de que el Ayuntamiento firmase un convenio al respecto con RENFE, y no se reactivó hasta finales de 1988 —tras la firma del convenio en abril y con un presupuesto complementario de doce millones de pesetas—. Apenas un año después, en febrero de 1990, el Ayuntamiento adjudicó a González Fraile la redacción de otro proyecto, en este caso destinado a un tramo colindante con el barrio de las Delicias.<sup>24</sup>

Sin embargo, no se fue más allá, porque ya entonces se estaba gestando un radical cambio de estrategia que se evidenció cuando pocos meses después, en enero de 1991, el Pleno del Ayuntamiento aprobó que se firmase un convenio con RENFE que —obviando las actuaciones que se habían venido impulsando— planteaba como objetivo la “resolución de la problemática urbanístico-ferroviaria de la ciudad de Valladolid” y que fue suscrito por ambas partes en mayo de ese año. Este acuerdo se sustanció en el encargo a INECO —consultora vinculada a RENFE— de un estudio de alternativas para la Red Arterial Ferroviaria de Valladolid,<sup>25</sup> que fue entregado en diciembre de 1992 y que, respetando el trazado existente, puso sobre la mesa tres opciones: mantenimiento en superficie con tratamiento de bordes, soterramiento o elevación mediante viaducto, que se podían combinar con la ejecución de un bypass para el tráfico de mercancías por el este de la ciudad —propuesta del Plan General de 1984— y con el desmantelamiento de la estación y el trazado urbano del ferrocarril Valladolid-Ariza (Figura V.5).

Es decir, se prescindió de un plan ya en marcha —basado en la mejora de lo existente— para abrir la puerta a una intervención mastodónica que entre sus premisas —fuese cual fuese la opción escogida— incluía la inversión, aun en el mejor de los casos,<sup>26</sup> de varios miles de millones de pesetas para la construcción de

<sup>24</sup> Los distintos expedientes derivados del concurso se pueden consultar en: AMVA, C. 9.343-5.

<sup>25</sup> Cabe señalar que RENFE ya había encargado previamente sendos informes, entregados en julio de 1989 y abril de 1990, que analizaban respectivamente posibles alternativas de actuación de la Red Arterial Ferroviaria de Valladolid y el soterramiento de la estación de Campo Grande. Este nuevo estudio se presupuestó en 80 millones de pesetas, que fueron asumidos a partes iguales por RENFE y el Ayuntamiento. Los expedientes al respecto se pueden consultar en: AMVA, C. 4.095-2.

<sup>26</sup> El tamaño de la operación hacía realmente difícil evaluar con precisión los costes que podría llegar a alcanzar su ejecución.

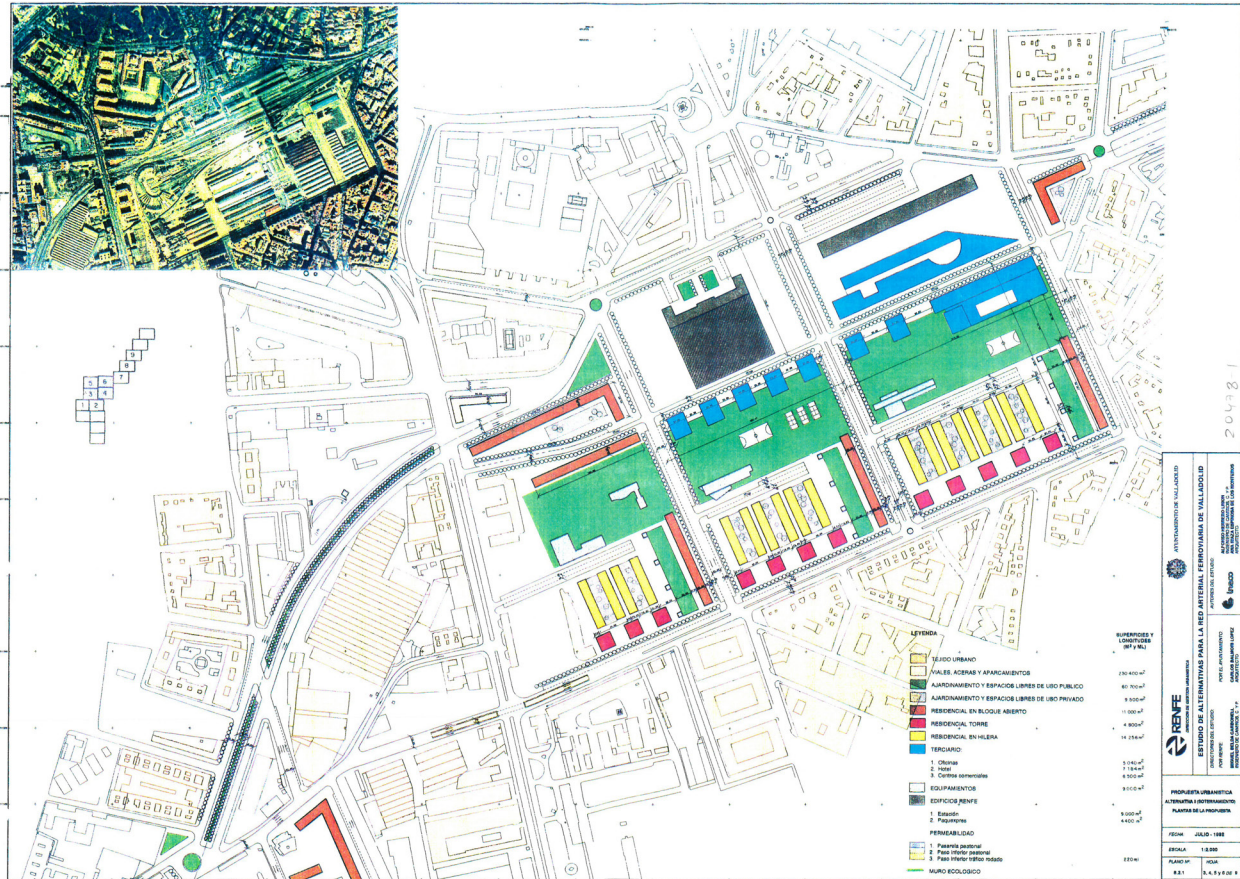


Figura V.5. Estudio de alternativas para la Red Arterial Ferroviaria de Valladolid. Alternativa II: soterramiento.

nuevas infraestructuras. Entre ellas se incluía el traslado del Taller Central de Reparaciones —20 ha junto a la estación de Campo Grande, en pleno centro de la ciudad, y en pleno funcionamiento—, para desarrollar en ese suelo una operación urbanística cuyas plusvalías eran la aportación de RENFE a la actuación, ya que el resto del dinero debía ser aportado por el Ayuntamiento o por otros organismos públicos con los que este llegase a un acuerdo al respecto.<sup>27</sup>

Así, en apenas unos años se pasó de un plan reformista, que articulaba pequeñas actuaciones que buscaban mejorar las condiciones de los barrios en su relación con el ferrocarril, a un proyecto urbano desmesurado, basado en la inflación infraestructural y financiera y en el que la vertiente urbanística se

<sup>27</sup> La solución más barata —tratamiento de borde sin bypass— representaba un coste estimado de 23.553,5 millones de pesetas, y unos ingresos por liberación de terrenos —descontando los gastos vinculados— de 6.130,6 millones de pesetas, es decir, un saldo negativo superior a 17.000 millones de pesetas para una operación que no aportaba nada a lo que en términos de integración urbana del ferrocarril se estaba haciendo a raíz del concurso de 1985, sino que añadía la renovación de las instalaciones ferroviarias —para beneficio de RENFE— y el proyecto urbanístico sobre los terrenos liberados —para beneficio de los promotores inmobiliarios que adquiriesen y edificasen las parcelas resultantes—. Por su parte, la solución más cara —soterramiento con bypass— se disparaba hasta los 45.645,9 millones de pesetas de coste, con ingresos estimados en 8.533 millones —saldo negativo de nada menos que 37.000 millones de pesetas, el doble de todo el presupuesto anual del Ayuntamiento en aquel momento—. El estudio de INECO, junto con la propuesta de modificaciones a introducir al respecto en el plan general de la ciudad, que se empezaba a actualizar entonces, puede consultarse en: AMVA, C. 20.478-1.

degrada a mero medio de obtención de recursos económicos. Se consolidaba entonces una política urbanística que había saltado de escala: espacial —del barrio a la ciudad—, proyectual —de la pequeña intervención de mejora al gran proyecto urbano— y, también, de valores: se pasó de la primacía del retorno social directo de la inversión pública a un retorno mucho más difuso, que empezó entonces a medirse en términos de imagen y de “prestigio urbano”, a través de operaciones en áreas de redescubierta o inducida centralidad—. <sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Esta cuestión es inseparable del contexto español de principios de los noventa al que se ha hecho referencia en el capítulo I.

### V.1. LA REACTIVACIÓN DE LA EXPANSIÓN POR EL SUR: DE PARQUE ALAMEDA A LOS MUNICIPIOS DEL ENTORNO

De forma paralela al cambio de rumbo de la política urbanística municipal en lo que respecta a la ciudad existente, y respondiendo también en parte a la mejor coyuntura económica —que influyó en aquel cambio—, en este mismo periodo se empezó a reactivar el suelo urbanizable, tras la atonía que, como se señalaba en el capítulo anterior, había caracterizado a los años centrales de la década de los ochenta. El proceso comenzó de la mano de los planes parciales que habían sido asumidos por el Plan General de 1984, y que ya habían completado su tramitación e iniciado las obras de urbanización. Así, entre 1986 y 1988 comenzó a edificarse en el sector de Sadeco, y se reactivó también la ocupación del sector de Insonusa.<sup>29</sup> No obstante, el mayor protagonismo a este respecto correspondió, como no podía ser de otra forma, al plan parcial Parquesol.

Una vez superados los problemas de la propia sociedad y tras aprobarse en 1986 la modificación del plan parcial correspondiente a la primera fase —donde se había llegado a paralizar la concesión de licencias—, entre 1987 y 1989 se produjo una más que notable reactivación de la actividad constructiva, ya que se concedieron licencias para más de 2.300 viviendas, es decir, casi las mismas que en todo el periodo anterior. Asimismo, en junio de 1989 se aprobó otra modificación —pendiente— referida en este caso a la segunda fase del barrio, con el objetivo de llevar a cabo la adaptación definitiva del plan parcial al Plan General de 1984 y proseguir con su urbanización.<sup>30</sup>

Tras iniciarse en los planes parciales heredados, la reactivación del suelo urbanizable se hizo también extensiva a los sectores programados por el plan general. En el capítulo anterior se señaló que el plan parcial de Covaresa —proyecto también heredado, pero luego redefinido— se había aprobado finalmente en julio de 1986, lo que dio paso a las obras de urbanización y a la concesión de las primeras licencias, que se solicitaron con ambición: 233

<sup>29</sup> En el caso de Sadeco se concedieron licencias de construcción para 257 viviendas —el plan parcial preveía 400—, y en el de Insonusa se hizo lo propio para otras 310 viviendas —hasta entonces se habían edificado 288 de las 830 viviendas previstas—. Con respecto a este último plan parcial cabe señalar que en marzo de 1990 se aprobó una modificación de su cuarta etapa con el objetivo de reordenar los viales inicialmente previstos al desecharse por el Ayuntamiento —mediante modificación puntual del plan general aprobada en marzo de 1988— una conexión con el barrio Girón que afectaba a dicha etapa del plan parcial, lo que demoró su ocupación.

<sup>30</sup> A través de esta modificación se reajustaron por ejemplo los límites del plan parcial —para excluir los terrenos correspondientes al municipio de Zaratán y adaptarse a los viales circundantes—, se adaptaron las cesiones para dotaciones a las exigencias legales —cubriendo también los déficits de la primera fase— y se modificaron las condiciones de la edificación, sustituyendo definitivamente los modelos abiertos por esquemas de manzana cerrada y dando un mayor protagonismo a la vivienda unifamiliar. Cabe resaltar que esto último respondía a un interés del Ayuntamiento vinculado directamente a la competencia al respecto de los municipios del entorno de la ciudad, una cuestión en la que se profundizará más adelante.

**Figura V.6.** Vista de los planes parciales de Parquesol (en el centro) y San Adrián-Sur (abajo a la derecha), ambos en plena ejecución a principios de los años noventa.



viviendas en 1988 y 455 viviendas en 1989, casi la cuarta parte del total previsto en solo dos años. Al mismo tiempo, también se tramitó el primer plan parcial genuinamente derivado del Plan General de 1984: el del sector 7 —San Adrián-Sur—, un ámbito de modestas dimensiones —10 ha— ubicado en la zona sur de la ciudad —entre los barrios de San Adrián y Las Villas— y que fue promovido por la sociedad cooperativa Valparaíso 2 (Figura V.6).<sup>31</sup> Ordenado como crecimiento residencial a base de viviendas unifamiliares y con voluntad de autonomía —y cuestionando la eficacia de la lógica de equilibrio entre nuevos barrios y nuevas dotaciones públicas—, el plan parcial se tramitó y ejecutó con notable rapidez.<sup>32</sup>

De esta forma, el número de viviendas para las que se solicitó licencia de construcción volvió a rebasar en 1987 las 2.000 —situación que no se producía desde 1982—, cifra que se incrementó ligeramente al año siguiente y que alcanzó un pico en 1989, cuando se superaron las 2.600. En todos esos años, más de la mitad de las viviendas correspondieron a suelo urbanizable. Sin embargo, esta remontada tenía como se ha dicho una fuerte componente coyuntural —la concesión de licencias cayó notablemente en 1990

<sup>31</sup> Anteriormente, la sociedad cooperativa Valparaíso había promovido 96 viviendas en una parcela de la segunda fase de Huerta del Rey.

<sup>32</sup> En febrero de 1987 se aprobó el avance del plan parcial, cuya aprobación definitiva se acordó en mayo de 1988, mientras que en 1989 ya se solicitó la licencia para la construcción de las 160 viviendas previstas, aun cuando el Plan General de 1984 admitía hasta 344. Esta reducción a menos de la mitad de las viviendas previstas por el plan general no es casual, sino que responde a un modelo de ocupación que gira en torno a la vivienda familiar y su equipamiento privado —jardín particular, club social—, ya que el ajuste a la baja en el número de viviendas produce el mismo efecto en las cesiones para equipamiento público, que en el caso concreto de este sector quedaron reducidas a una guardería —para la que el Ayuntamiento tuvo que determinar su carácter público y cuya posición casi “oculta” en la ordenación no deja de ser reveladora— y un parque reducido a su función como espacio colchón a ambos lados del trazado previsto para la ronda interior sur, que divide el sector en dos.

y 1991, cuando apenas se superaron las 1.200 viviendas—, y no resolvió los problemas de la promoción inmobiliaria local para materializar el ambicioso crecimiento previsto por el Plan General de 1984.

Exceptuando Parquesol, que tras solucionar su grave crisis emergía como empresa promotora incluso a escala nacional y había encauzado definitivamente el desarrollo de su enorme plan parcial —concentrando la mayor parte de las licencias de construcción del suelo urbanizable—, el resto de los promotores —entre los que seguía siendo importante la presencia del modelo cooperativista—<sup>33</sup> continuaban ciñéndose a operaciones muy controladas en su ubicación, dimensiones e inversiones requeridas —Sadeco, Insonusa, San Adrián-Sur— o se enfrentaban a grandes dificultades al acometer promociones más ambiciosas, como fue el caso de Covaresa: en 1990 solo se concedieron licencias para 173 viviendas —un 60% menos que en el año anterior, nivel mantenido en los años siguientes—, ya que las ventas se estaban produciendo a un ritmo más lento del esperado, debido en buena medida al completo aislamiento de este sector con respecto al resto de la ciudad. Ello le restaba atractivo frente a su competidor directo —Parquesol— o frente a alternativas que apostaban totalmente por el modelo de la vivienda unifamiliar —caso de San Adrián-Sur, o de muchos municipios en el entorno de la ciudad—.

Se puede pues observar que el desarrollo del suelo urbanizable previsto en el Plan General de 1984, que ya iba bastante retrasado con respecto a la programación correspondiente, se producía en efecto con mucha lentitud,<sup>34</sup> debido a la renuencia de la promoción inmobiliaria local a asumir las exigencias de las operaciones de cierta dimensión en la periferia —históricamente verificada en Valladolid— que ni siquiera de la mano de una mejor coyuntura económica se conseguía superar.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> Ya se ha destacado el protagonismo de las cooperativas en la ocupación de la segunda fase de Huerta del Rey —ver nota 113 en el capítulo IV—. No obstante, también hay que señalar que, en ocasiones, estas sociedades adquirieron una naturaleza mestiza, articulándose en torno a un promotor profesional o profesionalizándose —enfrentando más de una promoción, como Valparaíso—.

<sup>34</sup> Poco más de 2.000 viviendas en licencias concedidas en suelo urbanizable en el cuatrienio 1984-1987, para el que el Plan General de 1984 había programado —en las hipótesis más conservadoras— la ejecución de en torno a 15.000.

<sup>35</sup> Parecía seguir pesando el modo de actuación tradicionalmente empleado por la promoción inmobiliaria vallisoletana durante todo el siglo XX —intrínsecamente ligado a una técnica urbanística dominante de “alineación y ordenanza”—, que en la periferia se basaba en desarrollar fragmentos pequeños de suelo —habitualmente desgajados de grandes propiedades— con la mínima inversión en infraestructura y dotaciones: Sadeco, Insonusa o San Adrián-Sur son como se ha dicho fiel expresión de esa inercia que perseguía la mínima gestión y el máximo beneficio. Frente a ello, y tras el fracaso del plan parcial Vista Verde a principios de los sesenta, las grandes operaciones de iniciativa privada en la periferia no volvieron a intentarse de nuevo con fuerza hasta mediados de los setenta, y de ellas solo Parquesol logró salir adelante —con todas las dificultades que ya se han narrado—, contando además para ello con una importante inyección de capital foráneo y, también, con la ayuda del Ayuntamiento. Covaresa fue un caso similar, ya que también experimentó dificultades en su definición y puesta en marcha, y sus promotores dispusieron a su vez de ayuda por parte del Ayuntamiento, como ya se ha señalado en el capítulo anterior y se verá de nuevo a continuación.

En este contexto se encuentra sin duda la clave para entender que el cambio en la política urbanística municipal con respecto a la ciudad existente que antes se comentaba tenía en el suelo urbanizable la otra cara de la misma moneda: ante la inacción de los promotores privados, el Ayuntamiento decidió hacerse responsable de liderar e impulsar la expansión urbana en el sur de la ciudad. Tras haber encauzado el barrio de Parquesol —la operación de Juan de Austria jugó un papel fundamental al respecto—, el Ayuntamiento acudió de nuevo en apoyo de los promotores inmobiliarios locales, por medio de una política procíclica no ya solo en lo económico —reforzando un ciclo inmobiliario que iniciaba un recorrido alcista—,<sup>36</sup> sino también en lo espacial, al impulsar el desarrollo de la parte de la ciudad más atractiva para la iniciativa privada, en detrimento de la periferia este, donde la actuación municipal en cuanto al desarrollo de suelo urbanizable sí tendría sentido en términos de reequilibrio urbano —objetivo fundamental del Plan General de 1984—.

De este modo, esta política urbanística expansiva, dominada por la lógica económica y que sustituyó al enfoque reformista inicial,<sup>37</sup> dejó de lado la compleja gestión de las intervenciones en la periferia existente y se volcó en impulsar la nueva periferia sur de la ciudad, empleando para ello un amplio arsenal urbanístico y financiero —el más potente empleado hasta entonces por el Ayuntamiento— que como ahora se verá tuvo su hilo conductor en el proyecto de Parque Alameda, durmiente desde 1982 y que empezó entonces a ponerse en marcha.

### La operación municipal de Parque Alameda: el impulso del sur para las clases medias

Esta operación municipal iba sin embargo mucho más allá del desarrollo de este plan parcial, ya que precisamente por su interés en impulsar el crecimiento de toda la zona sur tenía que resolver en primer lugar las infraestructuras viarias imprescindibles para hacerlo viable. A este respecto, el Plan General de 1984 había programado en esta zona una serie de actuaciones de mejora y ampliación de tres vías existentes de sentido norte-sur: el camino viejo de Simancas, la cañada real de Puente Duero y la carretera del Pinar o de Rueda —para comunicar mejor esa zona con el

<sup>36</sup> Esta complicidad —*a priori*, llamativa— entre los promotores inmobiliarios y un gobierno municipal socialista se enmarca en el ya señalado cambio de prioridades de la política urbanística municipal, y encontraba su justificación en la generación de actividad económica: crear riqueza en la ciudad beneficiaría *per se* a todos sus habitantes. Asimismo, hay que añadir otro factor que se explicará con detalle a continuación: la competencia —entonces emergente— con los municipios del entorno de la ciudad.

<sup>37</sup> En parte, las bases de este cambio ya se fueron sentando en el periodo anterior, cuando las negociaciones con los promotores condicionaron la revisión del plan general, cuyo programa reformista se confió además —en una gran medida— a los ingresos que se derivarían del desarrollo del suelo urbanizable. Este sesgo acerca de la “necesidad” del desarrollo urbano se consolidó en la segunda mitad de los años ochenta para beneficio de los promotores inmobiliarios, y acabó absorbiendo la política urbanística municipal, que se dejó por el camino la vertiente reformista.

centro urbano—, así como la construcción de dos nuevas vías en sentido este-oeste: la ronda interior sur y una vía en posición intermedia entre esta y la ronda exterior —esta última marcaba el límite para la expansión urbana—.

Evidentemente, la nueva ronda interior concentraba la mayor parte del esfuerzo inversor: para el tramo comprendido entre la carretera de Madrid y la avenida de Salamanca —que incluía sendos puentes, sobre el ferrocarril y el río Pisuerga— el plan general había estimado una inversión —para obtención de suelo y ejecución de las obras— de 534,9 millones de pesetas, de los que 366,7 millones —casi el 70%— estaban asignados al Ayuntamiento, mientras que el resto debían obtenerse a través de cesiones procedentes del suelo urbanizable.<sup>38</sup> En relación con ello, y dado que —como ya se ha señalado— el Plan General de 1984 preveía que el desarrollo del suelo urbanizable se produjese a corto plazo sobre todo en el sur de la ciudad, también previó que la ejecución de ese tramo de la ronda interior quedase casi completada durante el primer cuatrienio —ambos se necesitaban mutuamente—.

Por su parte, las actuaciones previstas en el resto de vías antes citadas añadía otros 202 millones de pesetas de inversión, de los que el Ayuntamiento asumiría la cuarta parte, quedando asignado de nuevo el resto al suelo urbanizable, con una programación temporal similar: la obtención del suelo y la mitad de las obras debían resolverse en el primer cuatrienio, completándose la ejecución de las restantes en el segundo.<sup>39</sup> En total, casi 737 millones de pesetas de inversión prevista solo en infraestructura viaria básica, a lo que además había que añadir la compleja solución de un problema no menor: la presencia de asentamientos de viviendas molineras en ambos márgenes de la cañada real de Puente Duero, entre el final del paseo de Zorrilla —junto al barrio de La Rubia— y el sector de Covaresa, que interrumpían la traza de numerosas conexiones viarias previstas —incluyendo la de la ronda interior— y que impedían de facto la prolongación del paseo como eje estructurante de la expansión urbana hacia el sur, un papel que ya había desempeñado con anterioridad y que el

---

<sup>38</sup> Se incluyen aquí los tramos 57, 58, 59A, 59B, 60, 61 y 62 de la ronda interior —223,9 millones de pesetas— así como el paso elevado sobre el ferrocarril —110 millones—, el puente sobre el Pisuerga —96 millones— y el nudo de enlace con la avenida de Salamanca —105 millones—. El nudo de enlace con la carretera de Madrid quedó asignado al MOPU, con una inversión prevista de 82 millones de pesetas: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Programa de actuación y estudio económico-financiero* (1984), pp. 91-2 y 102-3.

<sup>39</sup> El Plan General de 1984 propuso la ampliación del camino viejo de Simancas —79,3 millones de pesetas— y la mejora de la cañada real de Puente Duero desde el final del paseo de Zorrilla hasta su cruce con la ronda exterior —39 millones de pesetas—, así como la mejora de la carretera de Rueda únicamente en su trazado a través del barrio de La Rubia —16,5 millones— y la construcción de una vía transversal nueva a medio camino entre las rondas interior y exterior —67,2 millones—: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido: Programa de actuación y estudio económico-financiero* (1984), pp. 97 y 100.



Plan General de 1984 mantenía, por lo que desde un principio había planteado la necesidad de liberar la cañada y realojar a la población de dichas viviendas en los sectores de suelo urbanizable colindantes.<sup>40</sup> Además, cuando a partir de mediados de 1985 el Instituto para la Conservación de la Naturaleza —ICONA— empezó a enajenar las parcelas ilegalmente ocupadas en su día a sus habitantes, la solución no hizo sino complicarse aún más.<sup>41</sup>

En consecuencia, cuando el Ayuntamiento puso en marcha su actuación en esta zona decidió encargarse al mismo equipo no solo la redacción del plan parcial de Parque Alameda —sector 24 del plan general—, sino también la realización de un estudio previo que analizase tanto la opción de liberación y realojo para la cañada real como otras posibles alternativas, valorando en cada caso sus posibles repercusiones.<sup>42</sup> Este trabajo constató las pésimas condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como la complicada situación socioeconómica de buena parte de las familias que allí vivían, entre las que abundaban los parados y jubilados. Asimismo, señaló que el proceso de enajenación llevado a cabo por el ICONA unido a la puesta en marcha del proyecto municipal de Parque Alameda había disparado las pretensiones —incluso especulativas— de sus habitantes, por lo que asumía que el proceso de realojo —insoslayable, e inevitable al menos en una parte de la barriada— no sería ni sencillo ni barato de ejecutar. Por otro lado, es interesante que la situación del plan parcial Covaresa

---

<sup>40</sup> El trazado de la cañada real venía guiando el crecimiento de la ciudad hacia el sur durante todo el siglo XX. Ya se ha señalado la importancia de su reurbanización como paseo de Zorrilla en los años sesenta —primero hasta la plaza de toros, y luego desde ahí hasta el matadero municipal, junto al barrio de La Rubia, tramo antes denominado como paseo de Álvarez Taladriz—, a lo que habría que añadir la ya comentada operación de Juan de Austria y el desembarco de El Corte Inglés, que reforzó el papel como eje comercial del paseo. Este acababa en los llamados jardines de La Rubia, una especie de bulevar acondicionado desde los años treinta frente al barrio homónimo, que luego fue parcialmente liberado en su tramo sur para su uso como recinto ferial. A partir de ahí la cañada real recuperaba su carácter tradicional, apenas asfaltada y flanqueada como se ha dicho por un casi continuo de asentamientos ilegales de viviendas molineras, fruto de invasiones durante los años cincuenta y sesenta. Ya desde la fase de avance, el Plan General de 1984 había señalado la necesidad de eliminar estas viviendas para poder prolongar el paseo de Zorrilla a lo largo de la traza de la cañada y hasta su encuentro con la ronda exterior: *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca. Memoria del avance* (1981), p. 80.

<sup>41</sup> El ICONA fue un organismo adscrito al Ministerio de Agricultura entre cuyas competencias se incluía la gestión de las vías pecuarias, hasta su cesión a las Comunidades Autónomas. La enajenación de las parcelas ocupadas en la cañada real de Puente Duero se realizó por un precio unitario de 500 pesetas/m<sup>2</sup>, y en apenas un año se había aplicado ya al 30% de la superficie potencialmente afectada. Esta decisión es cuanto menos sorprendente, habida cuenta de que el plan general —aprobado el año anterior— había señalado la necesidad de proceder a su eliminación y realojo.

<sup>42</sup> El denominado *Estudio de Soluciones Alternativas al Tratamiento Urbanístico de la Cañada de Puente Duero*, terminado en junio de 1986, fue encargado al estudio madrileño de Leira & Asociados y realizado por un equipo formado por el propio Eduardo Leira Sánchez junto con José María García-Pablos Ripoll —que en aquel momento estaba realizando también el avance del PECH, tal y como se señaló en el capítulo anterior— y Jesús Gago Dávila —quien también colaboró en ese trabajo—.

—en aquel momento a punto de aprobarse definitivamente— también se incluyó como factor para tener en cuenta.<sup>43</sup>

A partir de aquí, el estudio puso sobre la mesa dos alternativas, siendo la primera de ellas la que se derivaba del plan general, es decir, la completa liberación de la cañada y la prolongación del paseo de Zorrilla hacia el sur “como gran vía salón”, que asumiría un doble papel de conexión viaria y eje de actividad y a su vez revalorizaría los terrenos colindantes, lo que por otro lado facilitaría económicamente el proceso de realojo —que en este caso afectaría a todas las viviendas—. Frente a esta opción se situaría el mantenimiento del barrio —con remodelaciones puntuales—, cuya consideración se achaca al proceso de enajenación puesto en marcha por el ICONA y que invalidaría las previsiones de eliminación total del plan general, apuntándose además que, previsiblemente, ello no evitaría que las edificaciones del barrio acabasen renovándose de todas formas, forzando en mayor o menor medida la salida de sus habitantes.

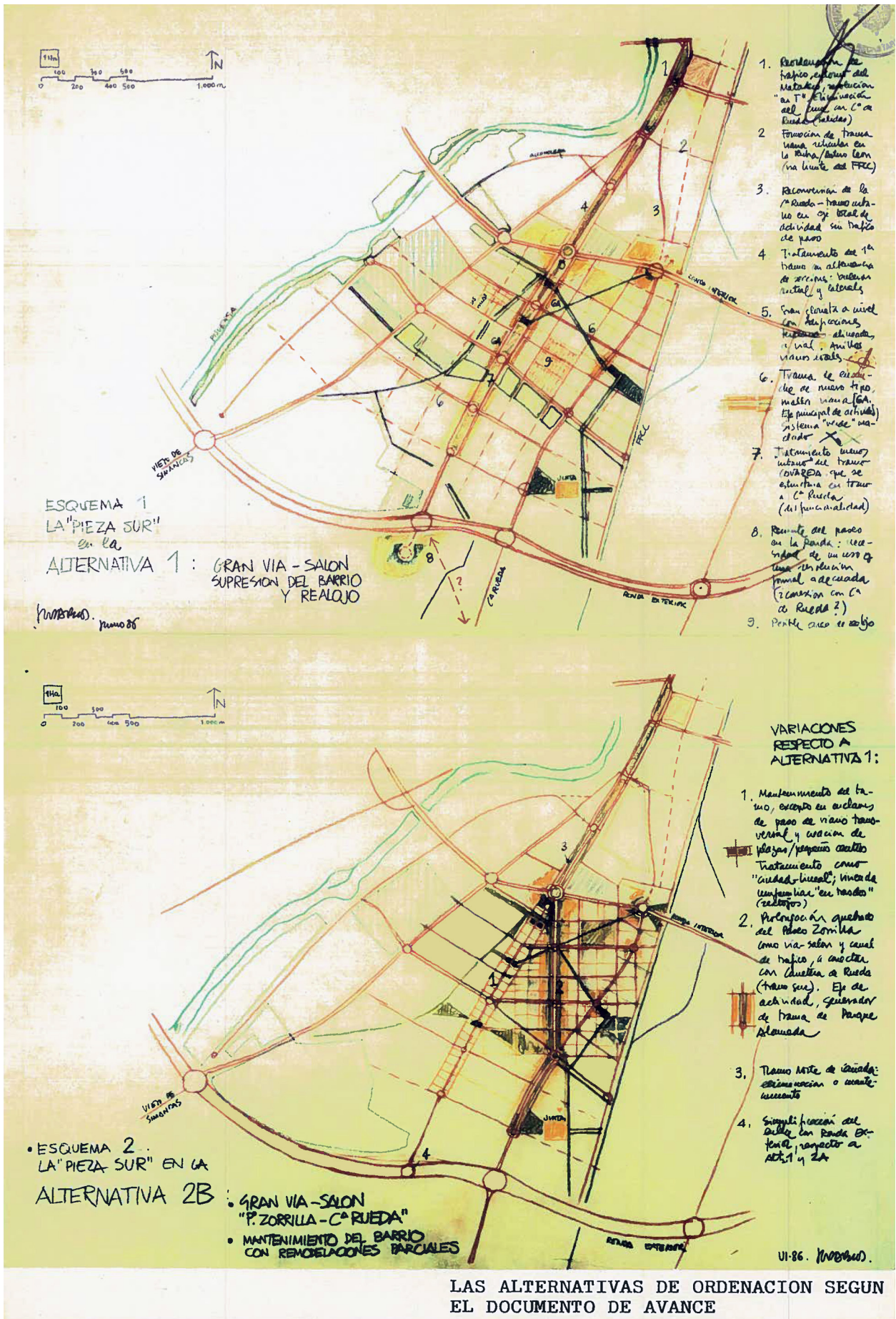
No obstante, para esta última alternativa se proponen en realidad dos variantes muy diferentes. La primera consistiría en mantener el grueso de la edificación existente, eliminando únicamente las viviendas afectadas por la ronda interior sur y por otras conexiones viarias transversales u operaciones de incorporación de dotaciones —a gestionar mediante un PERI—, de tal forma que el paseo de Zorrilla apenas podría cumplir su función de conexión viaria, mientras que el papel de eje de actividad de la zona debería ser asumido por otra u otras vías, como la carretera de Rueda o el camino viejo de Simancas —y que no podrían satisfacer adecuadamente—. Por su parte, la segunda se plantea en realidad como una opción intermedia entre las dos anteriores: consistiría en que la prolongación del paseo de Zorrilla —como eje viario y también de actividad— se quebrase en su traza al llegar al cruce con la ronda interior, abandonando la directriz de la cañada —que desde allí mantendría la edificación existente— para atravesar diagonalmente el sector de Parque Alameda y enlazar con la carretera de Rueda en el punto en el que esta penetra en el sector de Covaresa, en el que cumple esa misma función (Figura V.7).<sup>44</sup>

Una vez descritas las posibles soluciones, el estudio realizó también una estimación de los costes, considerando como premisa que estos deberían coincidir idealmente con los derivados de canjear cada vivienda demolida por una nueva de promoción pública, aspecto que condujo a su vez a apelar a la implicación al respecto de la Junta de Castilla y León, de tal forma que el Ayuntamiento

**Figura V.7.** Estudio de Soluciones Alternativas al Tratamiento Urbanístico de la Cañada de Puente Duero. Esquemas de las alternativas 1 y 2B.

<sup>43</sup> El estudio señala que Covaresa “se estructura y ordena en torno a un eje central o espina viaria, de actividad y usos no residenciales sobre la carretera de Rueda, lo que implica al margen de su planteamiento autónomo [...] una voluntad clara de separarse de la vía de la cañada, al menos en lo que respecta a la organización y localización de sus propios ejes o áreas de actividad o mayor imagen urbana. Este aspecto ha de tenerse en cuenta en la elaboración de propuestas alternativas”: *Estudio de Soluciones Alternativas al Tratamiento Urbanístico de la Cañada de Puente Duero* (1986), p. 46.

<sup>44</sup> *Estudio de Soluciones Alternativas al Tratamiento Urbanístico de la Cañada de Puente Duero* (1986), pp. 95-123.



LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACION SEGUN EL DOCUMENTO DE AVANCE

haría frente a las indemnizaciones y aportaría el suelo necesario —en Parque Alameda— para que la Junta se hiciese cargo de la construcción de las viviendas —cuyo pago subvencionaría en parte—. Así, según la opción escogida, el Ayuntamiento debería hacer frente a unas indemnizaciones de entre 16 y 46 millones de pesetas y a unas cesiones de suelo a la Junta por valor de entre 91 y 275 millones de pesetas, mientras que esta tendría que invertir —computando el suelo cedido— entre 333 y 1.050 millones de pesetas en la construcción de las viviendas, de los que con el tiempo recuperaría una parte.<sup>45</sup>

Finalmente, tal y como todo apuntaba, el Ayuntamiento optó por la solución intermedia. Más allá de la reducción a la mitad de los costes de la operación inicialmente prevista, esta alternativa era sin duda la más interesante para Parque Alameda, ya que la prolongación del paseo de Zorrilla a través del sector —y no por un límite— mejoraba sus condiciones de accesibilidad y facilitaba disponer de un eje articulador —viario y representativo—, aunque su traza diagonal complicase el resto de la ordenación. Por otro lado, la contención en el consumo de suelo para solventar los realojos de la cañada —carga asumida de antemano— evitaba un excesivo condicionamiento para un sector cuyo contenido social se pensaba muy diferente al de esta. Por motivos similares, esta solución era también la idónea para la ordenación prevista en Covaresa, ya que permitía la conexión directa de su eje principal —la carretera de Rueda— con la ciudad a través de la prolongación desviada del paseo de Zorrilla, al igual que la de los elementos urbanos vinculados a aquel —cabe recordar la presencia de la sede de la Junta de Castilla y León—.

En términos de estructura urbana, aunque esta opción modificaba la red prevista en el plan general para la zona sur de la ciudad, ello no suponía en realidad ninguna alteración grave. Es cierto que, como ya se ha señalado, el Plan General de 1984 había otorgado a la cañada real —como prolongación del paseo de Zorrilla— un papel estructurador de la expansión urbana en la zona sur. Sin embargo, la clave está en que ese papel estructurador se circunscribía fundamentalmente a su función como conexión viaria y respondía más bien a su posición dentro de la trama que a su cualidad como eje. Por su posición relativa, la cañada real y el camino viejo de Simancas permitían una sectorización homogénea del suelo urbanizable del sur de la ciudad entre el río y el ferrocarril, y por

<sup>45</sup> La primera opción, que implicaría la construcción de 223 viviendas, requeriría indemnizaciones a los propietarios no residentes —sin derecho a realojo— por valor de 46,19 millones de pesetas, mientras que las indemnizaciones a residentes e inquilinos —275,485 millones— se traducirían en suelo cedido a la Junta en Parque Alameda para la construcción de dichas viviendas, con una inversión de 1.048,1 millones —suelo incluido— de la que se recuperarían —por pago aplazado— 458,185 millones. La segunda opción, con 71 viviendas, reduce las cifras a 16,39 millones en indemnizaciones, 91,985 millones en suelo y 333,7 millones en inversión —recuperándose 141,605 millones—, mientras que la tercera opción —intermedia, con 98 viviendas a construir— requeriría 23,84 millones indemnizaciones, 125,94 millones en suelo y 460,6 millones en inversión —196,48 millones a recuperar en pagos aplazados—: *Estudio de Soluciones Alternativas al Tratamiento Urbanístico de la Cañada de Puente Duero* (1986), pp. 130-150.

eso se emplearon para marcar los límites de los sectores, y no para convertirlos en ejes de referencia —verdaderamente articuladores o estructurantes— de su ordenación, para la que se ofrecía una gran autonomía a cada sector.

Con respecto a la movilidad urbana, y en coherencia con lo anterior, ni el prolongado paseo de Zorrilla ni tampoco el camino viejo de Simancas jugaban un papel que no fuera el de conectar esos sectores con el centro urbano, una condición que el desvío que se proponía no alteraba.<sup>46</sup> Por eso el plan general no había marcado la prolongación de ninguna de estas dos vías más allá de la ronda exterior: los principales flujos de tráfico desde el sur correspondían a la avenida de Salamanca y la carretera de Madrid, y de hecho es la carretera del Pinar la única a la que se otorgaba un papel a este respecto, aunque limitado al ámbito comarcal y vehiculado además a través de la carretera de las Arcas Reales.<sup>47</sup> Esta articulación de la estructura urbana del sur de la ciudad está por lo demás vinculada a un planteamiento muy claro por parte del plan general —ya comentado en el capítulo anterior— de hacer descender la densidad desde el centro hacia la periferia: todos los sectores de esta zona incorporan importantes porcentajes de vivienda unifamiliar —entre el 25 y el 50%— y límites estrictos en cuanto a la altura de la edificación —un máximo de cuatro plantas—, de tal forma que, en consecuencia, la prolongación del paseo de Zorrilla perdía rápidamente su densidad urbana al llegar a esta zona, hasta morir en la ronda exterior.<sup>48</sup>

Así pues, la opción escogida va más allá del problema de vialidad que se planteaba en realidad desde Plan General de 1984 con

<sup>46</sup> A este respecto, el sector 9 —carretera del Pinar— era el que resultaba más perjudicado con el desvío del paseo de Zorrilla —que dejaba de recorrer su límite oriental—, si bien es cierto que este sector —en suelo urbanizable no programado— preveía una densidad máxima muy reducida —de entre diez y treinta viviendas por hectárea— y por lo tanto implicaba *a priori* una menor generación de viajes desde y hacia el sector —aun siendo enorme la dependencia del vehículo privado en este tipo de desarrollos de muy baja densidad—.

<sup>47</sup> Toda vez que la opción escogida se traduciría también en la mejora de la capacidad de acogida de tráfico por el paseo de Zorrilla, su conexión con la carretera de Rueda a la altura de Covaresa permitía vehicular el tráfico procedente de la carretera del Pinar que no optase por la carretera de las Arcas Reales de una manera más efectiva, forzando su desvío para evitar su paso por el congestionado barrio de La Rubia.

<sup>48</sup> El Plan General de 1984 incorporó como condición en las fichas de los sectores de Las Villas-Norte y Parque Alameda la resolución del frente hacia el paseo de Zorrilla, concediendo una altura máxima de cinco plantas que, sin embargo, no podía prolongarse más allá del límite norte del barrio de Las Villas, aplicándose en el resto el máximo genérico de cuatro plantas. Más allá de esta mínima concesión —o indecisión—, este tratamiento del paseo de Zorrilla hay que entenderlo sin duda desde esa voluntad expresa del plan general de controlar la expansión urbana hacia el sur, ya que una mayor potenciación del paseo como eje de centralidad habría contradicho esa lógica de reducir la densidad en la periferia y podría inducir efectos más allá del límite de la expansión, fijado —de forma estricta— en la ronda exterior. También es revelador en este sentido que el plan general, aun señalando desde el avance la necesidad de liberar la cañada, no arbitrarse finalmente ningún mecanismo específico para llevar a cabo esta operación. Así, la cañada quedó en un indeterminado suelo urbano, rodeada de sectores de suelo urbanizable a los que, indiciariamente, les correspondería esa carga —a la postre asumida en exclusiva por el Ayuntamiento a través de Parque Alameda—.

respecto a la prolongación del paseo de Zorrilla —capacidad y conexiones transversales—, sino que incide en su papel como eje representativo y de actividad —alterando en cierta medida el planteamiento del plan general—, precisamente porque el verdadero objetivo es otro: mejorar el atractivo de Parque Alameda y de Covaresa para las clases medias vallisoletanas a quienes estaban dirigidos, aplicando la solución que ya se estaba poniendo en marcha con eficacia en Parquesol: mejorar las condiciones de accesibilidad de ambos sectores desde el centro urbano, vinculándolos al eje que tradicionalmente había conducido el crecimiento de mayor calidad urbana de la ciudad —de ahí la decisión de recuperarlo como eje verdaderamente articulador, que atravesase Parque Alameda— y resolviendo el problema de la cañada de la manera más efectiva para dicho fin —sancionando su condición segregada—. <sup>49</sup>

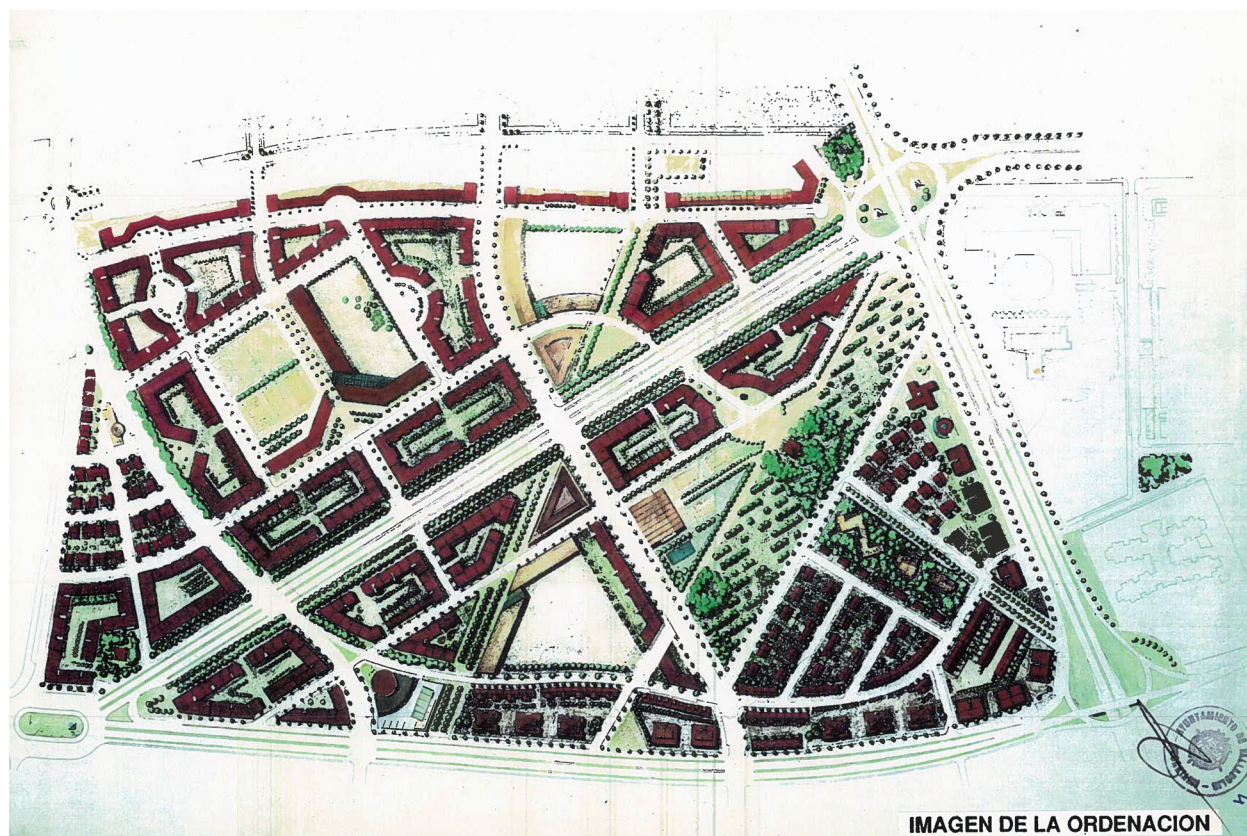
Desde este punto de vista, lo que sí resulta incongruente en esta decisión es que no se acompañase de una revisión de las densidades edificatorias previstas: prolongar el paseo de Zorrilla no ya solo como eje de conexión viaria, sino como eje representativo y de actividad —de centralidad— requería prolongar su densidad urbana —tanto edificatoria como en usos no residenciales—, algo que difícilmente podría conseguirse con limitaciones tan estrictas como las que se habían asignado a ambos sectores —por ejemplo, en cuanto a las alturas máximas—. Bien es cierto que una revisión en profundidad habría puesto definitivamente en cuestión un objetivo clave del Plan General de 1984 como era el control de las tensiones de crecimiento en el sur de la ciudad, pero una solución intermedia —como la que el propio desvío del paseo de Zorrilla ya representaba— habría sido sin duda posible. <sup>50</sup>

Una vez tomada esta decisión prosiguió por lo tanto la redacción del plan parcial de Parque Alameda, conforme a las nuevas previsiones y a los condicionantes del propio ámbito, y que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en marzo de 1991 (Figura V.8). <sup>51</sup> De este modo, la malla viaria se organiza en un primer nivel en torno a cuatro vías principales: la prolongación

<sup>49</sup> El estudio ya adelantaba una solución a este respecto: trazar sendas vías a ambos lados de las viviendas molineras de la cañada, dejando entre medias una pequeña banda para destinarla a las viviendas que habrían de cubrir los realojos, concentrando por lo tanto toda esa población en un borde del nuevo barrio, desde una lógica de autonomía con respecto al resto. Se habla incluso de un “colchón” o banda de transición hacia zonas residenciales orientadas a cubrir déficits de demanda de mayor solvencia”: *Estudio de Soluciones Alternativas al Tratamiento Urbanístico de la Cañada de Puente Duero* (1986), p. 110.

<sup>50</sup> Cabe añadir a este respecto que entraba aquí en discusión la manera de entender la densidad urbana en términos de centralidad, ya que precisamente en ese periodo desembarcaba en la ciudad un modelo alternativo al tradicional: el de los centros comerciales —se aprobaba entonces la instalación de El Corte Inglés en el propio paseo de Zorrilla—. La reserva en el sector de Las Villas-Norte de un ámbito estratégicamente ubicado —el cruce del paseo de Zorrilla con la ronda interior sur— destinado en exclusiva a uso terciario —previsiblemente a un centro comercial— tuvo también sin duda mucha influencia en este sentido, como se verá más adelante.

<sup>51</sup> El plan parcial fue redactado por el estudio madrileño Four-4, formado por los ya citados José María García-Pablos Ripoll y Jesús Gago Dávila. Para entonces



**Figura V.8.** Plan parcial Parque Alameda. Imagen de la ordenación.

del paseo de Zorrilla —que concentra la edificación colectiva y los usos comerciales—, la carretera de Rueda —ampliada y que define el límite oriental del sector—, la cañada real —en el límite opuesto y con una solución con carácter de autonomía— y la ronda interior —a cuyo norte se ubicaron sendas parcelas de uso comercial y dotacional—.<sup>52</sup> En un segundo nivel, el viario de carácter local busca la conexión con los sectores colindantes, mientras que una malla de recorridos peatonales y espacios públicos recoge las principales preexistencias del ámbito: el edificio principal de la antigua granja —un pequeño palacete, residencia de José María Luelmo—, otras tres viviendas unifamiliares anejas —también conservadas—, el recorrido de un antiguo canal de riego y algunos otros elementos de carácter agropecuario —silos—, así como arbolado.

En conjunto, se consiguió una ordenación de gran calidad en cuanto a su diseño —probablemente el mejor plan parcial que se ha redactado en Valladolid—, aunque perjudicada por esa falta de densidad antes comentada: finalmente se contempló un total de 2.109 viviendas —605 en soluciones unifamiliares—, lo que

ya se habían desvinculado de los trabajos del PECH, que tal y como se comentó anteriormente quedaron sin completar.

<sup>52</sup> Inicialmente, el Plan General de 1984 había primado en este ámbito —de unas 2 ha— el uso terciario, definiendo una parcela de uso exclusivo similar a la del sector de Las Villas-Norte. Sin embargo, mientras se estaba redactando el plan parcial el INSERSO ocupó 14.000 m<sup>2</sup> para construir una residencia de ancianos, de tal forma que la relación de usos quedó invertida, reduciéndose la parcela para uso terciario a 9.000 m<sup>2</sup>. En el resto del sector se previeron 10.000 m<sup>2</sup> a distribuir en bajos y entreplantas del paseo de Zorrilla, y 4.000 m<sup>2</sup> en un pequeño edificio comercial con frente a esta misma vía.

arroja una densidad —excluyendo el ámbito al norte de la ronda interior— de apenas 50 viviendas/ha. Siguiendo con algunas cifras de interés, merece la pena mencionar que se preveían unos gastos de urbanización de 2.000 millones de pesetas —que tenían que ser satisfechos en su mayor parte por el Ayuntamiento—, si bien se estimó que la venta de las viviendas podría traducirse en más de 17.000 millones.

No obstante, el plan parcial de Parque Alameda constituía solamente una de las tres patas de la operación municipal prevista, que también incluía el proyecto y ejecución de la ronda interior sur —fundamental en términos de movilidad para toda la zona— y, como consecuencia de la decisión adoptada sobre la cañada real, un PERI que ordenase los procesos de derribo y realojo previstos y que regulase las condiciones de las viviendas no afectadas por estos. Comenzando por este último, su redacción comenzó ya en 1987, en paralelo a la tramitación de una modificación del plan general —aprobada definitivamente en julio de 1988— que lo incorporó como nueva Área de Intervención —la 125B—.

Aunque el estudio previo no había definido con claridad esta solución, el PERI optó —en línea con la lógica antes señalada— por derribar no solo las viviendas afectadas por conexiones viarias, sino también todas las que se ubicaban al norte de la ronda interior —que serían sustituidas por pequeños bloques de vivienda colectiva—,<sup>53</sup> con el fin de liberar todo el tramo del paseo de Zorrilla que tenía que conectar Parque Alameda con los jardines de La Rubia y el centro urbano.<sup>54</sup> Respecto a las viviendas no afectadas por derribos, se mantenían sus principales características tipológicas.

De forma paralela, el Ayuntamiento acometió también la redacción del denominado Plan Especial de Comunicaciones de la Ronda Interior Sur, para definir el trazado de esta infraestructura, cuyo cruce con el paseo de Zorrilla implicaba también el derribo de varias viviendas. En concreto, el PERI de la cañada de Puente Duero afectaba a 78 parcelas —en 35 unidades de gestión— y requería el realojo de 53 familias, mientras que la ronda interior sur afectaba a 23 parcelas y requería el realojo de otras quince familias. En total, ambas operaciones exigían la expropiación de cincuenta parcelas y el realojo de 221 personas.<sup>55</sup>

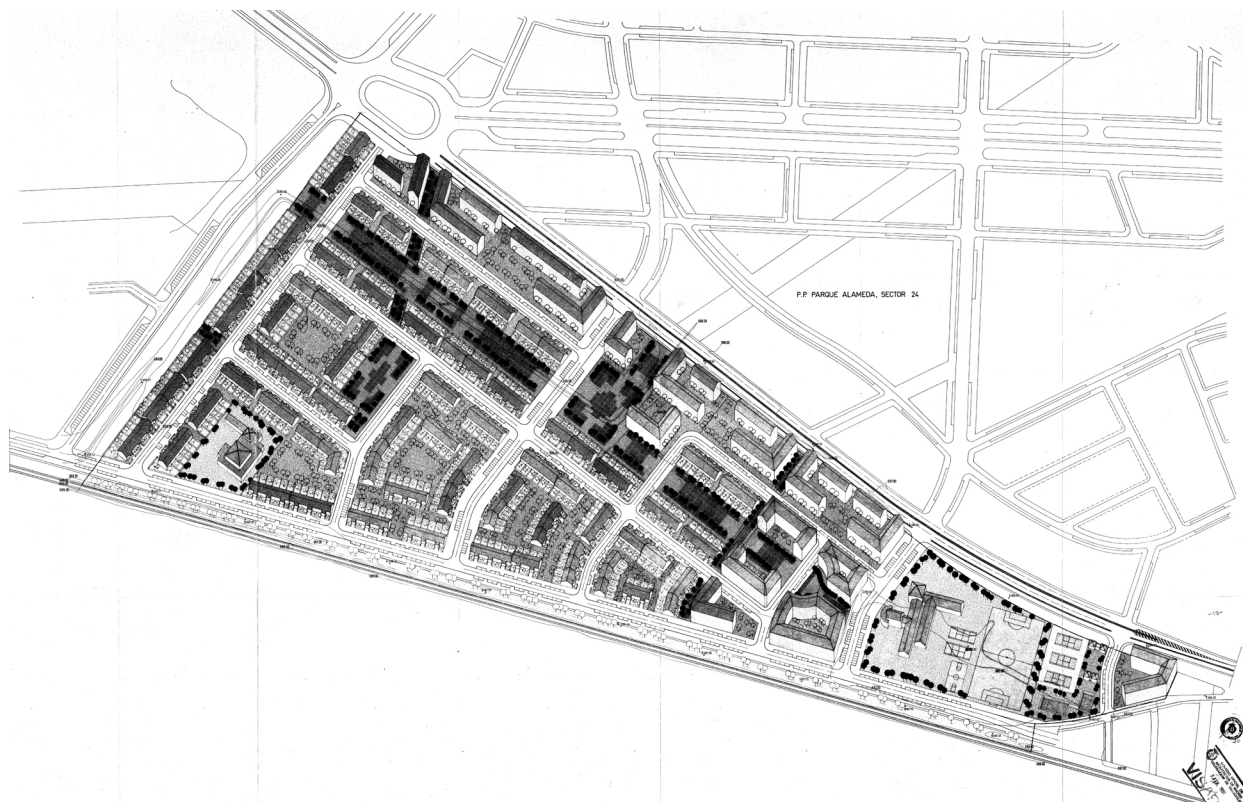
Finalmente, el PERI de la cañada de Puente Duero se aprobó en diciembre de 1993, estimando unos costes de 800 millones de pesetas en urbanización y de 170 millones en expropiaciones

<sup>53</sup> Se adolece aquí de nuevo de falta de densidad —se proponen bloques cuadrados de 14 m de lado y seis plantas de altura—, además de que sorprendentemente —o quizá no tanto— no se incluyeron usos comerciales en planta baja —hay que recordar al respecto la previsión de instalar un centro comercial en un ámbito colindante—.

<sup>54</sup> En relación con esto, también se requería la supresión del uso ferial que se venía haciendo de una parte de los jardines de la Rubia, por lo que este uso se trasladó a un nuevo espacio acondicionado a tal efecto junto al estadio municipal de fútbol.

<sup>55</sup> *Estudio de afectados por el nudo ronda interior sur y unidades de gestión PERI Cañada de Puente Duero* (1992), p. 1.





**Figura V.9.** Plan parcial Paula López. Plano de impacto ambiental.

y realojos. Con respecto a esto último, se firmó finalmente un convenio con la Junta de Castilla y León por el que esta asumía la construcción de las viviendas necesarias en el suelo cedido por el Ayuntamiento en Parque Alameda al efecto. Asimismo, ambas administraciones acordaron también que, una vez expropiado el suelo, la Junta se hiciese cargo de las obras de los algo más de 4 km. de la ronda interior sur, presupuestadas entonces en alrededor de 8.800 millones de pesetas.

Por otro lado, es importante mencionar que, con el fin de gestionar las parcelas de Parque Alameda de la manera que le resultase más eficaz, el Ayuntamiento decidió constituir en 1993 la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid —VIVA—, que pasó a hacerse cargo del patrimonio municipal de suelo y de ejecutar la política de vivienda del Ayuntamiento.<sup>56</sup> De esta forma, una vez definido el amplio instrumental urbanístico, financiero y de gestión con el que hacer frente a la operación prevista en el sur de la ciudad —las inversiones sumaban varios miles de millones de pesetas—, esta comenzó finalmente en julio de 1994 con el inicio de las obras de urbanización de Parque Alameda, a las que se unieron también las de la cañada real y la ronda interior sur.

Evidentemente, tal y como se preveía, el lanzamiento de esta actuación pública masiva de dotación de infraestructuras y de promoción de un nuevo barrio —diseñado en términos de operación de prestigio— provocó un inmediato efecto dinamizador de todo el suelo urbanizable de la zona. A los ya citados proyectos de Covaresa y San Adrián-Sur —aprobados respectivamente en 1986

<sup>56</sup> Cabe señalar que esta idea ya se estudió por parte del Ayuntamiento a principios de los ochenta, pero no llegó entonces a prosperar.



**Figura V.10.** Plan parcial Las Villas Norte. Plano de imagen de la ordenación.

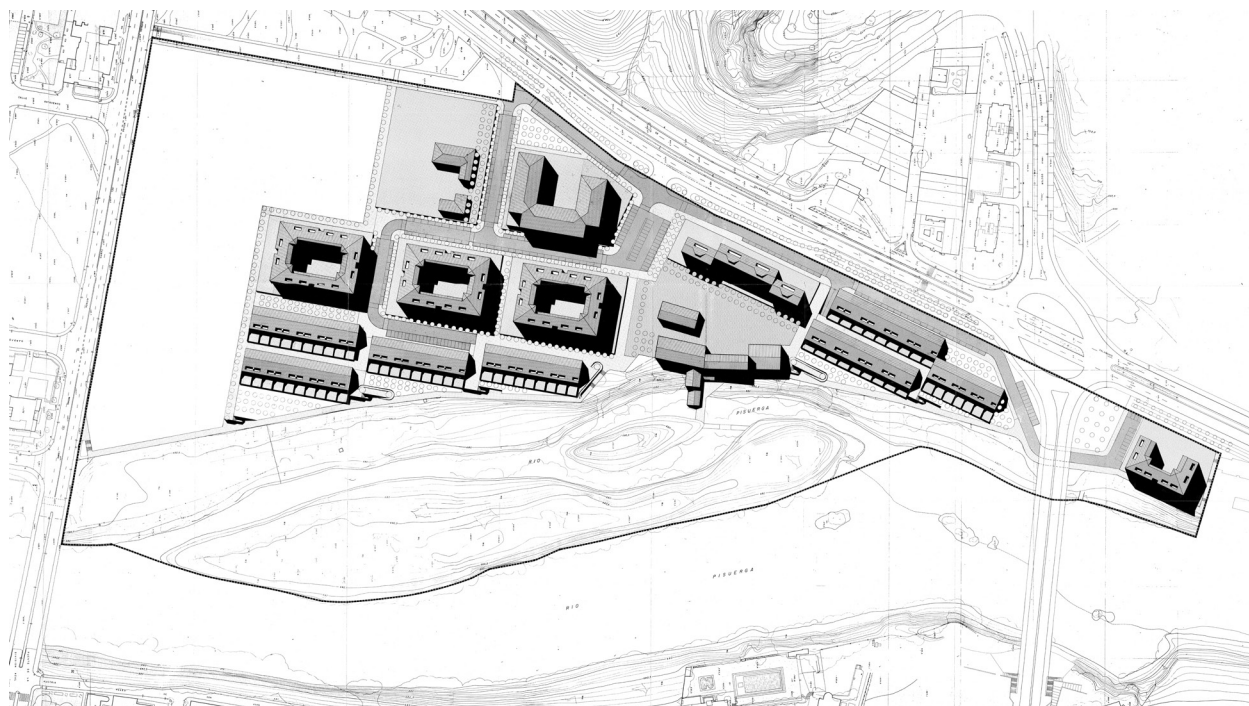
y 1988— se unieron en poco tiempo otros tres más. El primero fue el del sector 26 —Paula López— (Figura V.9), programado para el segundo cuatrienio y que estaba delimitado por los planes parciales de Parque Alameda —al oeste— y Covaresa —al sur— y por el ferrocarril —al este—: se aprobó en diciembre de 1991 con una previsión de 950 viviendas —406 unifamiliares—.<sup>57</sup>

Apenas unos pocos meses después, en mayo de 1992, se aprobó el plan parcial del sector 23 —Las Villas-Norte— (Figura V.10), correspondiente al primer cuatrienio y que incorporaba un crecimiento residencial de 470 viviendas al oeste de Parque Alameda —al otro lado de la cañada real, casi la mitad unifamiliares— y, sobre todo, un centro comercial con 35.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad junto al cruce del paseo de Zorrilla y la nueva ronda interior.<sup>58</sup> Por su parte, en noviembre de 1994 se aprobó el plan parcial del sector 6 —Camino Viejo de Simancas—, ubicado entre esta vía y el río Pisuegra y que por estar incluido dentro del suelo urbanizable no programado exigió la aprobación previa — en agosto de ese mismo año— del correspondiente PAU. En este caso, consistía en un enorme conjunto —bautizado como Santa Ana— de 426 viviendas unifamiliares.<sup>59</sup>

<sup>57</sup> Este sector tomó su nombre de la propietaria original de los terrenos, que fueron adquiridos por los promotores locales Arcadio y Manuel San José Galván para la promoción del plan parcial.

<sup>58</sup> El plan parcial fue promovido por Diseños Urbanos SA —DIURSA—, una promotora-constructora local —encabezada por Ulpiano González Ortigosa— que había actuado por ejemplo en el sector de Insonusa. Disponía para ello del control de más del 75% de los terrenos afectados, correspondientes a una sola finca propiedad de Catalina Adulce Pérez, heredera de quien fuera uno de los mayores terratenientes de la ciudad y de la provincia de Valladolid: Norberto Adulce Linares.

<sup>59</sup> Este PAU —figura introducida con la reforma de la Ley del Suelo de 1975, como ya se comentó en el capítulo I— fue promovido por capital externo a Valladolid, más concretamente por la familia Álvarez Mezquíriz —entre las más adineradas de



**Figura V.11.** Plan parcial El Palero. Plano de esquema de volúmenes.

Adicionalmente, aunque se situase en una ubicación algo diferente —en el sector suroeste de la ciudad en todo caso—, también hay que incluir en este listado el plan parcial del sector 22 —El Palero—, que vino a completar el espacio vacante entre el río Pisuerga y los barrios de Arturo Eyries y Parquesol (Figura V.11). Beneficiándose en este caso de la nueva conexión entre este último y el centro urbano —el puente Juan de Austria se inauguró en mayo de 1990—, el plan parcial se aprobó en septiembre de 1992 con una previsión de 359 viviendas y un edificio icónico en ciernes: el Museo de la Ciencia.<sup>60</sup>

Pese a su diversidad, los promotores privados representados en estos cuatro sectores confirman sin embargo un mismo modo

---

España—. Tras ganar el concurso con el que el Ayuntamiento gestionó el PAU —a través de Bodegas Vega Sicilia SA, de su propiedad— promovió el correspondiente plan parcial, donde ya poseía más del 80% de los terrenos. Al igual que en San Adrián-Sur, se redujeron las viviendas —de un máximo de 642 a 426— para “permitir el funcionamiento de la unidad con un aceptable nivel de autosuficiencia dotacional”, reduciéndose los espacios públicos a los mínimos previstos, y en posición residual.

<sup>60</sup> Este plan parcial, promovido por la empresa local HIMOVISA —propiedad de Carlos Villa García y dueña casi total de los terrenos— incluía como cesión dotacional las ruinas de lo que había sido la fábrica de harinas de El Palero. Ubicada junto al río Pisuerga, el Ayuntamiento decidió ya en 1993 recuperarla como Museo de la Ciencia, para lo que consiguió financiación europea —150 millones de pesetas— y promovió una modificación del plan parcial —aprobada en octubre de 1995— que incrementó el número de viviendas a 486 a cambio de despejar de obstáculos la visión del futuro equipamiento. Proyectado por Enrique de Teresa y Rafael Moneo, el museo abrió sus puertas diez años después, en mayo de 2003 —sumando otro ejemplo a esa política proclive a los grandes proyectos urbanos simbólicos a la que se hizo referencia al final del apartado anterior—. Basilio CALDERÓN CALDERÓN y Henar PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (2007: 64) apuntan que “la intervención se orienta a la reordenación y regeneración de la trama urbana otorgando al nuevo edificio el papel de pieza singular capaz de crear el ámbito público dotacional y organizar los espacios del entorno desconectados entre sí y los nuevos crecimientos residenciales”.



**Figura V.12.** Vista de las obras de urbanización y construcción en los planes parciales de Parque Alameda (en el centro), Paula López (a la derecha) y Las Villas Norte (arriba a la izquierda).

de actuación —endémico en Valladolid, como se ha dicho— que siempre va precedido de una importante inversión pública que resuelve las necesidades de infraestructura y de conexión con el resto de la ciudad. Ni siquiera se hace el esfuerzo de, al menos, producir espacios urbanos de calidad: frente a Parque Alameda, estos cuatro planes parciales plantean ordenaciones anodinas, que en el caso de Santa Ana se reduce a una burda lotificación de suelo.

Finalmente, el barrio de Parque Alameda se inauguró el 13 de junio de 1997 con un gran evento, durante el que se entregaron 212 viviendas sociales promovidas por la Junta de Castilla y León, que estaba ultimando otra promoción de 64 viviendas para los relojos de la cañada real. La ocupación del barrio fue realmente febril: hasta 1998 ya se habían concedido licencias para la construcción de 1.855 viviendas —casi el 90% del total previsto—, de las que 617 —alrededor de un tercio— correspondían a viviendas sujetas a algún régimen de protección gestionadas por VIVA.<sup>61</sup>

<sup>61</sup> La política municipal de vivienda es otro factor que añadir al análisis de Parque Alameda. Desde mediados de los ochenta, las viviendas con algún tipo de protección se habían reducido considerablemente, y cayeron a mínimos a principios de los noventa —representaron solo un 1% y un 4% de las viviendas para las que se solicitó licencia en 1990 y 1991, respectivamente—. Ello contribuyó sin duda a un aumento constante de los precios de la vivienda en la ciudad, que impulsó en este sentido los desplazamientos de población a municipios limítrofes. La creación de VIVA trató de hacer también frente a este fenómeno: en 1995 y 1996 los porcentajes de vivienda protegida sobre el total para el que se solicitó licencia subieron de golpe por encima del 30%, gracias en buena medida a sus

**Figura V.13.** Ortofoto de Valladolid en 1999.

*Se observa la casi total ocupación de los planes parciales de Covaresa, Parque Alameda, Paula López, Las Villas Norte, Camino Viejo de Simancas y El Palero —resulta interesante la comparación con la Figura IV.13—.*



Al mismo tiempo se realizaron las obras de la ronda interior sur, que concluyeron con la inauguración el 13 de mayo de 1999 del denominado puente de Hispanoamérica sobre el río Pisuerga. Respecto a los tres planes parciales colindantes antes citados, su ocupación comenzó a partir de 1997, año en el que se concedió la licencia para la construcción del centro comercial previsto en Las Villas-Norte, que bajo el nombre de Vallsur —y apoyado por el grupo vasco Eroski— fue inaugurado el 14 de septiembre de 1998. La estrategia municipal de impulsar el crecimiento de la ciudad hacia el sur resultó sin duda según lo esperado (Figura V.12 y 13).

### **El incipiente despegue residencial de los municipios al sur de la ciudad**

Aunque antes se ha señalado que esta decisión del Ayuntamiento de la ciudad buscaba apoyar y reactivar la promoción inmobiliaria local, la causa última de este interés hay que buscarla, sin duda, más allá de los límites del término municipal. A principios de los años ochenta —en 1981—, Valladolid contaba con 320.293 habitantes, mientras que los otros trece municipios entonces integrados junto con la capital en el Plan General de Ordenación Comarcal sumaban 21.477, es decir, poco más del 6% del

---

promociones en Parque Alameda. En este sentido, no deja de ser llamativo —contradictorio— que un barrio para clases medias concentrase este incremento en la vivienda protegida: la subvención a la vivienda era un instrumento para evitar que la población se marchase al entorno de la ciudad en busca de mejores precios.



total.<sup>62</sup> Cinco años después, en 1986, la población de la ciudad había crecido poco más de un 2%, mientras que la del resto de municipios lo hizo nada menos que un 17,5%.

Sin embargo, el dato más interesante es que este crecimiento no fue en absoluto homogéneo: mientras que varios municipios apenas crecieron —algunos incluso perdieron población—, casi el 90% de esos nuevos habitantes correspondieron a Arroyo de la Encomienda, Laguna de Duero y Simancas, que en esos cinco años incrementaron su población en un 54, un 40 y un 22% respectivamente. Es decir, este notable crecimiento demográfico se concentró precisamente en los tres municipios limítrofes con Valladolid en el cuadrante suroeste (Figuras V.14 y 15), que era el ámbito tradicional del crecimiento de calidad de la ciudad, allí donde siempre se concentraron las mayores expectativas inmobiliarias —entonces en cierto modo bloqueadas— y donde, precisamente entonces, el Ayuntamiento decidió intervenir. Es difícil pensar que la decisiva contribución municipal al relanzamiento de Parquesol y de los sectores de suelo urbanizable del sur de la ciudad sur no respondiese a una suerte de reacción frente a un incipiente fenómeno de desplazamiento de la población desde la ciudad hacia los municipios del entorno que no haría sino acelerarse en los años siguientes.

En 1991, con Parquesol recuperando los índices de construcción de principios de los ochenta y el sur de la ciudad en plena ebullición urbanizadora, Valladolid contaba con 330.700 habitantes, solo un 3% más que diez años antes, mientras que la población de estos trece municipios de su entorno se había disparado con un crecimiento superior al 30%, hasta casi rozar los 30.000 habitantes. Además, este fenómeno se apreciaba ya en todo el sur: en esos diez años, la población de Laguna de Duero creció casi un 60%, tasa similar a la de La Cistérniga —que disparó su

**Figura V.14.** A la izquierda, vista del núcleo de La Flecha a principios de los años noventa, en el municipio de Arroyo de la Encomienda.

*Entre este y el río, obras de urbanización del plan parcial Monasterio del Prado, en el mismo municipio.*

<sup>62</sup> Cabe recordar que se trata de Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, La Cistérniga, Fuensaldaña, Laguna de Duero, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanubla y Zaratán.



**Figura V.15.** A la izquierda, vista de La Cistérniga a principios de los años noventa, junto al cerro de San Cristóbal. Al fondo a la derecha, vista de Laguna de Duero, donde destacan las torres del plan parcial Torrelago.

población desde 1986—, seguidos de cerca por Arroyo —casi un 50%— y después por Simancas, Boecillo y Viana de Cega —en torno al 30%—.

No obstante, los datos son aún más reveladores cinco años después: en 1996, cuando empezaba a construirse en los nuevos planes parciales del sur, la ciudad de Valladolid sumaba 319.805 habitantes, es decir, había perdido población por primera vez en 150 años, situándose en niveles de quince años atrás. Para entonces, los restantes municipios ya contaban un total de 37.000 habitantes, casi un 73% más que en 1981 —La Cistérniga, Arroyo, Laguna de Duero y Simancas los habían más que duplicado—, lo que representaba ya más del 10% de la población total del área urbana, que había descendido ligeramente desde 1991, es decir, el flujo de población desde la ciudad hacia los municipios del entorno se había consolidado con claridad.

Los datos de construcción de viviendas en este periodo son también interesantes: en los quince años transcurridos entre 1981 y 1996 se construyeron en Valladolid 27.815 viviendas en 1.577 unidades —parcelas— catastrales —17,6 viviendas por parcela—, mientras que en los 13 municipios de su entorno se construyeron 7.879 viviendas en 4.735 parcelas —1,7 viviendas por parcela—, es decir, un total de 35.694 viviendas, de las que casi la cuarta parte se construyeron fuera de la ciudad, y de estas, el 75% se construyeron en cinco municipios: Laguna de Duero aportó 2.748 viviendas —35%—, Tudela de Duero 1.125 viviendas —14%—, Simancas 870 viviendas —11%—, La Cistérniga 733 viviendas —9%— y Arroyo 492 viviendas —6%—, para lo que todos ellos recurrieron también a la aprobación de instrumentos urbanísticos al respecto —planes parciales—. A la luz de estos datos, y más concretamente de la media de viviendas por parcela, se observa, como era esperable, un claro predominio de la vivienda unifamiliar en la producción inmobiliaria del entorno de la ciudad, pero un análisis más detallado de esos cinco municipios más dinámicos permite sacar conclusiones más ajustadas.

Así, casi dos tercios de las viviendas construidas en Laguna de Duero —1.763— corresponden a promociones plurifamiliares —en 100 parcelas con división horizontal—, que se combinaron con 985 viviendas unifamiliares con una superficie construida media de 203 m<sup>2</sup>, lo que responde a la consolidación de un núcleo que alcanzaba ya densidad urbana —14.234 habitantes en 1996— pero en el que la vivienda unifamiliar tenía un peso mucho más elevado que en Valladolid.<sup>63</sup> En el caso de Tudela de Duero, las 45 promociones plurifamiliares representan el 45% del total —498 viviendas—, lo que en combinación con un crecimiento moderado de la población —un 26% entre 1981 y 1996— responde al perfil de una cabecera comarcal con un desarrollo más autónomo respecto a la ciudad.<sup>64</sup>

Simancas representa por el contrario el perfil opuesto: el 84% de las viviendas construidas en este periodo —729— fueron unifamiliares, con una superficie media elevada, de 256 m<sup>2</sup>, lo que responde al perfil de un núcleo alimentado con población de perfil socioeconómico medio-alto procedente de la ciudad.<sup>65</sup> La Cistérniga empezó por su parte a cubrir otro tipo de demanda: se construyeron 280 viviendas en promociones plurifamiliares de 125 m<sup>2</sup> de superficie media y 453 viviendas unifamiliares de solo 182 m<sup>2</sup> de superficie media, es decir, se trata un núcleo que fundamentalmente a partir de 1986 —su población se multiplicó por más de dos en los diez años siguientes— empezó

<sup>63</sup> Laguna de Duero dio inicio a este proceso inmobiliario en los municipios del entorno de Valladolid a través de un plan parcial, el de Torrelago —gestado desde finales de los sesenta, pero aprobado en 1978—, que “convirtió a Laguna de Duero en el núcleo primero de la aglomeración” (GARCÍA FERNÁNDEZ, 2000: 260). Posteriormente se produciría la aprobación del plan general de municipio —en junio de 1985— y de otros tres planes parciales más, que consolidaron este papel. El primero fue el plan parcial El Prado —Prado Boyal—, promovido por el propio Ayuntamiento en terrenos de su propiedad y aprobado en abril de 1984 —antes del plan general—, con una previsión de 955 viviendas de tipo colectivo. En enero de 1989 se aprobó una modificación para cambiar la mayor parte a tipos unifamiliares, y su urbanización no comenzó hasta septiembre de 1992. Por su parte, el promotor Manuel San José Galván —que también lo sería luego del plan parcial Paula López en Valladolid— tramitó los planes parciales de La Tomatera y Camino de las Lobas, aprobados en julio de 1986 y diciembre de 1989 y que preveían, respectivamente, 114 y 60 viviendas unifamiliares adosadas: ambos se ejecutaron con rapidez. Estos tres planes parciales —y la modificación del primero— se pueden consultar, por orden cronológico, en: PLAU, id. 279888, 279886, 279883 y 279885.

<sup>64</sup> En el caso de Tudela de Duero cabe mencionar la aprobación de su plan general en febrero de 1985, así como los planes parciales de El Bosque I y II, aprobados en octubre de 1980 —modificado en abril de 1987— y julio de 1987 con una previsión respectiva de 210 y 137 viviendas unifamiliares, que se empezaron a construir unos años después. Ambos se pueden consultar en: PLAU, id. 279595 y 279594.

<sup>65</sup> Tras aprobar sus normas subsidiarias de planeamiento municipal en marzo de 1986 —que fueron redactadas por Bernardo Ynzenga—, Simancas aprobó nada menos que siete planes parciales en los diez años siguientes: Ribera de Duero —febrero de 1987—, El Plantío —abril de 1989—, Las Aceñas —octubre de 1989—, Camino Viejo —septiembre de 1990—, Pollcer —abril de 1991—, Entrepinos-Peñarrubia —junio de 1988, reformado en abril de 1992— y Casas Nuevas —enero de 1995—; todos ellos desarrollaban programas de vivienda unifamiliar en distintas ubicaciones, pero sobre todo junto a la margen izquierda del Pisuerga. Se pueden consultar respectivamente —salvo el de Camino Viejo— en: PLAU, id. 279450, 279557, 279556, 279552, 279551 y 279550.



a competir con Valladolid en la atracción de población de perfil socioeconómico medio o medio-bajo.<sup>66</sup> Finalmente, en el caso de Arroyo presenta un perfil mixto: las viviendas se repartieron casi a partes iguales entre plurifamiliares —232— y unifamiliares —260—, con superficies medias respectivas de 148 y 229 m<sup>2</sup>, es decir, a medio camino entre los dos municipios anteriores.<sup>67</sup>

Estos datos confirman por lo tanto las estadísticas demográficas: los municipios más cercanos a la ciudad por su límite sur se habían convertido con rapidez en polos de atracción de población procedente de la ciudad. La vivienda unifamiliar constituía sin duda su punto fuerte,<sup>68</sup> cubriendo una demanda que no se estaba satisfaciendo en la ciudad, pero de los datos de construcción de vivienda se desprende que la oferta se diversificó con rapidez: las 4.843 viviendas construidas en los cuatro municipios limítrofes con la ciudad por el sur se repartían a partes iguales entre plurifamiliares y unifamiliares, y se cubría ya todo el espectro de la demanda, desde la más solvente, que buscaba vivienda unifamiliar de gran tamaño —Simancas—, hasta la que buscaba vivienda más modesta y a precios más competitivos que en la ciudad —Laguna de Duero, La Cistérniga—, pasando por todas las situaciones intermedias. Emergía así un entorno casi exclusivamente destinado a la vivienda y, por lo tanto, muy dependiente de la ciudad, donde la única iniciativa no residencial relevante en este periodo fue el Parque Tecnológico de Boecillo —también al sur de la ciudad—. <sup>69</sup>

<sup>66</sup> La Cistérniga aprobó en agosto de 1984 su plan general y en marzo y abril de 1986 el plan parcial Las Eras y el PERI San Cristóbal. El primero daba continuidad al plan parcial La Solana —aprobado en febrero de 1980 con 235 viviendas de protección oficial, ocupadas a partir de 1985— y proponía un crecimiento residencial de 445 viviendas, y el segundo contemplaba otras 176 viviendas, mayoritariamente unifamiliares en ambos casos. Los tres planes —que sumaban más de 850 viviendas en un municipio que apenas superaba los 1.000 habitantes en 1986— se pueden consultar —por orden cronológico— en: PLAU, id. 279854, 279853 y 279481.

<sup>67</sup> Tras aprobarse en marzo de 1987 las normas subsidiarias de planeamiento del municipio, y mientras se producía la transformación del antiguo suburbio de La Flecha —ubicado junto al límite del término municipal de Valladolid— en octubre de 1988 se aprobó el plan parcial Monasterio del Prado, que comprendía los dos sectores de suelo urbanizable previstos en aquellas —uno industrial y otro residencial—, correspondientes a terrenos ubicados entre dicho suburbio y la ribera del Pisuerga. El plan preveía la construcción de 185 viviendas —125 unifamiliares— y de casi 15.000 m<sup>2</sup> de uso industrial. Gracias a las compatibilidades de usos previstas, estos últimos acabaron traduciéndose en el primer hipermercado PRYCA de Valladolid, que abrió sus puertas en 1993, antes del que se inauguró más tarde junto a Barrio España, como ya se comentó. Mientras tanto, una sentencia del Tribunal Supremo de marzo de 1988 había reconocido la aprobación de otro plan parcial que había sido denegada en 1983, lo que obligó a incorporarlo a las normas mediante una modificación que se aprobó en octubre de 1990. Dicho plan parcial, denominado La Vega y que había acabado en manos de un conglomerado de promotoras, quedó así aprobado —adaptado a las normas modificadas— en mayo de 1991. Ubicado también junto al río Pisuerga —aguas abajo del anterior—, contemplaba nada menos que 1.030 viviendas —casi el mismo número de habitantes que tenía Arroyo cuando se redactó—. Ambos planes parciales se pueden consultar en: PLAU, id. 279155 y 279154.

<sup>68</sup> Se produjo entonces una auténtica explosión del suburbio residencial basado en la vivienda unifamiliar, un modelo que había llegado a España en los años setenta.

<sup>69</sup> Este proyecto, impulsado por la Junta de Castilla y León, empezó a tomar forma a finales de los años ochenta —cuando se decidió su ubicación—, y se

En consecuencia, cobra todo el sentido desde su lógica — cuestionable en todo caso— que el Ayuntamiento de Valladolid se lanzase a combatir esa competencia en su mismo ámbito de actuación —el sur de la ciudad— y con una oferta igualmente diversificada pero que —al igual que esta— quería dar protagonismo a la vivienda unifamiliar: Parque Alameda y su mezcla de tipologías y de viviendas sociales, protegidas y libres es en este sentido absolutamente paradigmático. No obstante, tal y como se verá en el próximo capítulo, esta política no hizo sino estimular todavía más este fenómeno.

Mientras tanto, en el resto de la ciudad, el suelo urbanizable seguía en la misma situación de atonía, con la única excepción de unos pocos proyectos heredados de principios de los ochenta o vinculados a usos no residenciales muy específicos. Es el caso, por un lado, de los ya citados planes parciales de Ribera de Castilla —entre 1995 y 1996 se promovieron las 300 viviendas que restaban por construir—,<sup>70</sup> La Victoria —en 1992 se concedieron las primeras licencias de construcción en un sector que llevaba diez años paralizado— y Soto de Medinilla —vinculado al ya comentado desembarco de PRYCA en la ciudad—.<sup>71</sup>

Asimismo, a ellos hay que añadir dos planes parciales en suelo urbanizable no programado que exigieron la aprobación previa de un PAU: Fuente Berrocal, un macroproyecto de viviendas unifamiliares al noroeste de la ciudad —que ya estaba en gestación antes de la aprobación del plan general—,<sup>72</sup> e Industrial Cabildo-Sur —sector 15 del plan general—, ubicado junto a la avenida de Burgos y que fue promovido por el Ayuntamiento para trasladar allí el mercado central de abastos de la ciudad.<sup>73</sup>

---

vehiculó mediante la *Ley 10/1990, de 28 de noviembre, de creación de la Empresa Pública Parque Tecnológico de Boecillo SA*, en la que se apelaba a la diversificación y modernización industrial. El Parque, situado 15 km al sur de la ciudad —junto a la carretera N-601, que conecta con Madrid—, se levantó sobre 45 ha y se inauguró en abril de 1992.

<sup>70</sup> Tras construirse las primeras 100 viviendas, el plan parcial fue modificado en 1986 y en 1993, reduciéndose las 400 que restaban a solo 300. Los solares correspondientes, adquiridos después por el Ayuntamiento, fueron finalmente enajenados por VIVA para la promoción de viviendas en régimen de cooperativa.

<sup>71</sup> Tras la apertura del centro comercial en 1995, las primeras licencias para la construcción de viviendas se concedieron al año siguiente.

<sup>72</sup> Los terrenos de Fuente Berrocal se ubicaban más allá de la ronda oeste, que fue inaugurada como tramo de la A-62 —autovía de Castilla— el 16 de marzo de 1993. Correspondían concretamente a una parte de un área de asentamiento —suelo urbanizable no programado y no sectorizado— incorporada como ya se dijo por el Plan General de 1984 a ambos lados de la carretera de Fuensaldaña para dar salida a sendos proyectos presentados a finales de los setenta. El PAU —el primero de los tres que se aprobaron en la ciudad y que se gestionó por concurso, adjudicado en diciembre de 1990— fue promovido por una cooperativa y aprobado en julio de 1993, y el plan parcial en septiembre de ese mismo año, incluyendo 524 viviendas unifamiliares.

<sup>73</sup> El Ayuntamiento firmó en julio de 1990 un convenio con la Junta de Castilla y León para la ejecución de este sector, incorporando tanto el nuevo mercado central —ubicado desde 1969 en el barrio de Pajarillos Bajos, donde generaba grandes problemas de tráfico— como un área logística. El Ayuntamiento se hizo cargo de la expropiación de los terrenos afectados y de la formulación del PAU, que se aprobó en mayo de 1995. Dos meses después se hizo lo propio con el plan parcial

Por el contrario, no llegó a aprobarse ningún plan parcial en el suelo urbanizable ubicado al este de la ciudad, lastrado sin duda por la concentración de todas las expectativas inmobiliarias en la zona sur y, también, por la lentitud en la ejecución de la ronda interior este por parte del Ministerio de Obras Públicas: programada para el primer cuatrienio, no se inauguró hasta el 15 de mayo de 1995 —lastrada a su vez por la falta de desarrollo del suelo urbanizable, que debía contribuir a la adquisición de una parte del suelo—. <sup>74</sup>

En definitiva, entre finales de los ochenta y principios de los noventa se produjo la consolidación como alternativa residencial —basada en precios más baratos— de varios municipios del entorno de la ciudad, especialmente hacia el sur, a lo que el Ayuntamiento de Valladolid respondió con un claro giro en su política urbanística. Dejando de lado su prioridad inicial de intervenir en la periferia obrera heredada de los años sesenta, pasó a centrarse en apoyar la consolidación de la nueva periferia de clase media configurada desde finales de los setenta —Parquesol y Covaresa—. Para ello, recurrió a una potente inversión en infraestructuras y a una nueva política municipal de vivienda —orientada también a las clases medias— que se articuló en torno al proyecto de Parque Alameda, cuyo buen diseño se revelaría, con el tiempo, como una excepción creativa en el panorama local.

---

correspondiente, y el nuevo Mercado Central —MERCAOLID— fue inaugurado en julio de 1997. Con esta intervención se consolidó el perfil no residencial de esa zona en el norte de la ciudad.

<sup>74</sup> El renacer de la promoción inmobiliaria de principios de los noventa indujo cierto movimiento en algunos sectores del norte y el este que, sin embargo, no llegaron a prosperar: sector 18 —La Marquesa, con avance aprobado en 1990—, sector 38 —Los Viveros, con avance aprobado en 1994— y sector 43 —El Pato, con avance aprobado en 1993—. Asimismo, en la zona sur, además de los ya citados —y aprobados— se empezaron a tramitar los planes parciales del sector 4 —La Flecha, con concurso de PAU adjudicado en 1992—, el sector 8 —Las Villas-Sur, con avance aprobado en 1994— y el sector 30 —La Florida, con aprobación provisional en 1992—. Finalmente, cabe también citar el inicio de la tramitación de los sectores 1 —Los Doctrinos, destinado a regularizar un asentamiento ilegal y que alcanzó la aprobación inicial en 1995— y 49 —Industrial Jalón, con concurso de PAU adjudicado en 1993—.

## V.2. EL PLAN GENERAL DE 1996: LA BUROCRATIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Pocos meses después de la aprobación del plan parcial de Parque Alameda, y mientras comenzaba la febril actividad urbanística e inmobiliaria que se acaba de describir, el Ayuntamiento de Valladolid puso en marcha —en octubre de 1992— el proceso de actualización del plan general. Ya se habían cumplido ocho años desde la aprobación del Plan General de 1984, por lo que, una vez transcurridos los dos cuatrienios programados, era necesario proceder a la revisión del programa de actuación. Por otro lado, en 1990 se había llevado a cabo la reforma de la Ley del Suelo, que establecía la incorporación de algunas de sus principales novedades en el momento en que correspondiese la primera revisión de los programas de actuación de los planes generales afectados, y que además fijaba un plazo de tres años para la adaptación de estos al nuevo texto legal resultante de la reforma.<sup>75</sup>

El Ayuntamiento recurrió de nuevo a la Universidad de Valladolid, con la que en febrero de 1993 firmó un convenio para llevar a cabo dicha actualización del plan general, de tal forma que los trabajos quedaron a cargo de un equipo mixto formado tanto por un grupo de la Universidad como por técnicos del Ayuntamiento, encabezados respectivamente por los arquitectos Manuel Saravia Madrigal y Pablo Gigosos Pérez.<sup>76</sup> Al igual que con el Plan General de 1984, se comentará en primer lugar —con detenimiento— el documento de avance, donde ya aparecen muy desarrollados los principales planteamientos —e incluso los contenidos— de la actualización, y posteriormente se analizará su traslación al documento aprobado definitivamente.

Así, la denominada *Actualización del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid: revisión del programa de actuación y adaptación a la Ley del Suelo de 1992* se inició con la elaboración de un análisis y diagnóstico, que se plantearon en términos de balance del Plan General de 1984 y de estudio de los requerimientos y oportunidades que se derivaban de la reforma de la Ley del Suelo. A ambos siguieron una serie de propuestas —bastante concretas— clasificadas en dos grandes grupos, que constituían el avance en sí. Toda esta documentación, mucho más reducida en extensión y detalle que la que precedió al Plan General de 1984, se elaboró con notable rapidez: el análisis y diagnóstico y las propuestas se entregaron respectivamente el 6 y el 20 de julio de

<sup>75</sup> Los planteamientos de la reforma se comentaron en el apartado 2 del capítulo I.

<sup>76</sup> Manuel Saravia era profesor de urbanismo en la Universidad —para la que acababa de redactar el ya comentado Plan Especial de la Finca de los Ingleses—, mientras que Pablo Gigosos Pérez ejercía como arquitecto en el Ayuntamiento —redactó por ejemplo el PERI de San Nicolás—. Ambos asumieron la coordinación del equipo y redactaron los principales documentos de la actualización. Asimismo, también figuró como coordinador el jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento, Jesús Ángel Valverde Ortega, quien no hacía mucho que había sustituido en el puesto a Carlos Balmori, que había sido nombrado director del Área de Urbanismo e Infraestructura.

1993, y su exposición pública comenzó apenas un mes después, prolongándose hasta el final de septiembre de ese año.<sup>77</sup>

Comenzando por el análisis, ya se ha señalado que el balance del Plan General de 1984 fue uno de sus contenidos fundamentales, lo que implicaba en primer lugar un estudio cuantitativo del cumplimiento del programa en sus tres vertientes fundamentales: suelo urbanizable, suelo urbano y equipamientos. Respecto a los dos primeros, ya se ha comentado con detalle en el apartado anterior que tanto en el suelo urbanizable —sectores— como en el suelo urbano —áreas de intervención— las previsiones quedaron lejos de lo realmente ejecutado: el desarrollo del suelo urbanizable despegó en el sur de la ciudad —como se había estimado—, pero apenas se inició en el resto, y, de igual forma, solo se pusieron en marcha alrededor de la mitad de las áreas de intervención y demás actuaciones previstas en suelo urbano.<sup>78</sup>

En cuanto a los equipamientos —a obtener en ambas clases de suelo—, el balance es similar: las cifras que se plantearon como objetivos no se alcanzaron en muchos casos, y tampoco se siguió la programación prevista.<sup>79</sup> Por otro lado, también se reseñaron las 38 modificaciones puntuales del plan general —muchas de iniciativa municipal— que se habían ido aprobando: buena parte de ellas introdujeron medidas de flexibilización, relativas por ejemplo a la descatalogación de edificios, la modificación de las

---

<sup>77</sup> El documento de avance quedó constituido por tres capítulos: el primero incorporaba el análisis y diagnóstico, y el segundo y tercero los dos grupos de propuestas. Se acompañó de cinco volúmenes anexos —que contenían diversos dictámenes, informes, una encuesta y esquemas gráficos usados como base de trabajo— y una serie de 95 hojas del plano de la ciudad —empleadas para esbozar propuestas—. Además, el Ayuntamiento editó en noviembre de 1993 el documento de avance en formato de libro —el sexto volumen dentro de una colección sobre temas de urbanismo iniciada en 1990—, al que se recurrirá para citar en adelante (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993).

<sup>78</sup> La geógrafa municipal Ursula Grieder —autora de este balance— reseña que de las 72 actuaciones puntuales programadas en suelo urbano se habían desarrollado —o estaban desarrollándose— 39 —21 de acondicionamiento de espacios libres, 6 de mejora de infraestructuras y 12 de rehabilitación de edificios singulares—, aunque también se habían desarrollado otras actuaciones no previstas en el plan general, por lo que, en conjunto, el nivel de inversión no se había alejado de lo programado, como ya se señaló en el apartado anterior. Respecto a las áreas de intervención, tras ofrecer las cifras ya comentadas, y en referencia a las que se desarrollaron mediante PERI, subraya que “la clave son las unidades de actuación que permiten sanear los barrios, hacer nuevas calles y obtener dotaciones públicas”, y tras constatar su escasa ejecución —ya comentada también en este capítulo—, añade que “las unidades desarrolladas obedecen bien a su localización estratégica, caso de San Adrián lindante a Valparaíso, el Torreón por su proximidad a los sectores de suelo urbanizable a la zona sur en vías de desarrollo, Belén parcialmente por la construcción de 90 viviendas sociales y una actuación en Pajarillos altos por tratarse de una finca de un único propietario” (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 29-30).

<sup>79</sup> Por ejemplo, destaca el bajo nivel alcanzado en cuanto a equipamiento escolar, que oscila entre el 72% de lo previsto en enseñanza primaria y el 21% en preescolar, así como en equipamiento cultural o asistencial. Por el contrario, en el equipamiento sanitario y deportivo y en espacios libres sí se alcanzó un mayor nivel de cumplimiento en cuanto a las cifras, aunque alterando las previsiones del programa en cuanto a ubicaciones o tipo de actuaciones. Destacan, en general, los incumplimientos en cuanto al suelo urbanizable, debidos evidentemente a su falta de desarrollo (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 20-7).

condiciones de algunas áreas de intervención o la modificación de la normativa para facilitar la construcción de aparcamientos, adelantando algunos contenidos que se verán a continuación.

Además de este análisis de tipo cuantitativo, también se llevó a cabo otro de tipo cualitativo, muy elocuente y con diversos contenidos. Por ejemplo, se realizó una encuesta entre la población de la ciudad, los profesionales —arquitectos y aparejadores— y los promotores, en la que se constató una satisfacción bastante amplia con la evolución urbanística de la ciudad en los años anteriores y, en general, con la política urbanística del Ayuntamiento —una complacencia significativa—. No obstante, afloran también algunos juicios negativos: los promotores califican el papel del Ayuntamiento como excesivamente intervencionista; los profesionales censuran especialmente —por muy conservacionista— la situación en el centro histórico —“se conserva cualquier cosa”— y la población apunta al tráfico —y a los aparcamientos— como el problema cotidiano más sentido en los barrios.<sup>80</sup> Este último aspecto había venido suscitando muchos debates, y casi monopolizó las mociones que los distintos grupos políticos aprobaron como aportación a la actualización del plan general en un pleno celebrado en marzo de 1993.

También se solicitó la opinión de algunas asociaciones o entidades, entre las que destacan algunas opiniones muy críticas con el planeamiento general en vigor —en gran medida previsibles, por otro lado—. Por ejemplo, la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana tacha el Plan General de 1984 de “documento voluntarista, profundamente alejado de la realidad económica, social y financiera de nuestra ciudad” y lo acusa de ser “excesivamente rígido, con múltiples exigencias [...], que han hecho imposible su puesta en marcha”.<sup>81</sup> Plantea en este sentido una flexibilización, que incida en aspectos como las alturas permitidas en el suelo urbanizable, las alineaciones, el número de viviendas mínimo exigido o la autorización de la construcción de viviendas unifamiliares en suelos no programados o no urbanizables para evitar su fuga a otros municipios.

El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria coincide en esta opinión y plantea medidas en el mismo sentido: aumento de edificabilidades y alturas máximas permitidas, flexibilidad de usos en el casco histórico y, respecto a las áreas de intervención, denuncia de las dificultades de gestión por el número de propietarios afectados y su “excesivo tamaño”, sugiriendo “agilizar al máximo su tramitación”. En esta misma línea, la Asociación Vallisoletana de Constructores y la Cámara Oficial de Comercio e Industria hablan de un plan “determinista” y “dirigista” y con

<sup>80</sup> *Síntesis y conclusiones del estudio sobre la percepción de la normativa urbanística de Valladolid (Población general, profesionales, promotores)* (1993). Disponible en: AMVA, C. 29.920-1.

<sup>81</sup> Cabe señalar que entre 1984 y 1992 se concedieron 759 licencias para la construcción de 13.637 viviendas, por lo que no parece que el planeamiento dificultase sobremanera la actividad inmobiliaria privada —otros factores, ya comentados, tuvieron mucho más peso—.

una normativa demasiado compleja, y proponen algunas medidas como incrementar el suelo clasificado —dejando lo más abierto posible su uso— o simplificar al máximo la gestión en suelo urbano: plantean eliminar la mayor cantidad de áreas de intervención y unidades de actuación que sea posible, así como “la subdivisión de aquellas áreas cuyo desarrollo sea necesario” (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 90-2).

En lo que respecta a los propios técnicos municipales, resulta cuanto menos llamativa alguna coincidencia en el análisis con los agentes arriba citados: desde el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento señalan por ejemplo la inviabilidad de numerosas áreas de intervención por el número de propietarios, las condiciones de diseño o —también se dice— la falta de rentabilidad. Por su parte, los distintos directores de Área se ponen de acuerdo en reclamar “reducir al mínimo la programación” y “suprimir de la normativa del plan general las regulaciones propias de cada servicio que no incidan en aspectos estructurales” (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 74-80).

A este respecto, merece la pena hacer referencia a un documento elaborado cuatro años antes, en el momento en el que, en principio, correspondía la primera revisión del programa al cumplirse el primer cuatrienio de su ejecución, porque curiosamente —por lo prematuro del balance— ya aparecen allí reflejadas algunas de estas críticas. Se denunciaba por ejemplo el determinismo acusado del plan en cuanto a la pormenorización de las actuaciones que debían acometerse en suelo urbano —y se sugiere recoger únicamente “las grandes intervenciones”—, y también se señalan “las grandes dificultades de gestión que han presentado las áreas de intervención”.<sup>82</sup> Se aprecia por lo tanto una notable coincidencia en esa necesidad de aligerar o simplificar el plan general, tanto en su aspecto normativo como programático.<sup>83</sup>

De forma complementaria a estos análisis, también se realizaron una serie de previsiones demográficas y económicas que orientasen la revisión del programa. A este respecto, es interesante destacar dos aspectos. En cuanto a la demografía, y partiendo del Censo de 1991, se realizaron los cálculos sin contabilizar los movimientos migratorios —aun reconociéndose su importancia—, por lo que se estimó que tanto la ciudad de Valladolid como el área urbana en su conjunto alcanzarían su pico de población en 2001 —con 333.450

---

<sup>82</sup> El documento recomendaba finalmente mantener las previsiones y prorrogar cuatro años los plazos previstos en el programa, alegando que el contexto demográfico, económico y de planeamiento habían impedido su despliegue conforme a lo previsto. No obstante, esta revisión del programa quedó finalmente paralizada, ya que la anulación de la aprobación definitiva del Plan General de 1984 por el Tribunal Supremo —como ya se comentó en el capítulo anterior— y la repetición de dicha aprobación en 1988 llevó a que finalmente se optara por considerar un reinicio del programa en ese año. El expediente se puede consultar en: AMVA, C. 37.235-9.

<sup>83</sup> Se explicita aquí la ya señalada evolución de la acción urbanística municipal en los años anteriores hacia una gestión cada vez menos ambiciosa y exigente, de perfil burocrático y reducida al mero control. Un control aplicado, además, de forma ineficaz, tal y como se verá a continuación.

y 367.027 habitantes—,<sup>84</sup> iniciándose entonces un descenso que dejaría la población en 2016 por debajo de la registrada 25 años atrás, tanto en la ciudad como en el conjunto del área urbana — con 316.906 y 349.885 habitantes—, mientras que, respecto a la economía, se consideró que en el periodo 1997–2001 la tasa de crecimiento sería inferior a la del periodo 1986–1990 —previsión que acabaría revelándose como errónea—. Por otro lado, también se estimó la inversión municipal potencial para el cuatrienio 1994–1997 en 22.000 millones de pesetas, de los que casi un tercio —6.600 millones— deberían obtenerse con la enajenación de solares y derechos con uso lucrativo obtenidos por la ejecución del planeamiento (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 42-60).<sup>85</sup>

Finalmente, ya se ha señalado que también se analizaron los requerimientos y oportunidades que para la actualización del plan general suponía la por entonces reciente reforma de la Ley del Suelo, y en este sentido se estudiaron tres novedades: la determinación del aprovechamiento tipo y el diseño de las áreas de reparto —abierta en el caso del suelo urbano, donde se podían delimitar varias o una sola, opción que se apunta como discutible—,<sup>86</sup> la definición de áreas de adquisición municipal preferente —ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, que se recomendó circunscribir a viviendas de promoción pública y a suelos de titularidad pública que se fuesen a enajenar— y la determinación de porcentajes de vivienda pública o protegida — que se aprecia solo para el suelo urbanizable—.

### El diagnóstico: la necesidad de una imagen

Junto a estos análisis, Manuel Saravia y Pablo Gigosos firman un diagnóstico elaborado al mismo tiempo —en un proceso de apenas cinco meses— y que se articuló, en primer lugar, por campos temáticos. Respecto a los municipios del entorno, plantean la importancia de preservar un “pasillo rústico” entre la ciudad y los crecimientos del sur, así como de “recuperar el espíritu del esquema comarcal” para buscar acuerdos entre municipios que

<sup>84</sup> Además de los trece municipios —ya citados en el apartado anterior— que estuvieron integrados en el Plan General de Ordenación Comarcal, se incluyeron en ella Castronuevo de Esgueva —al este—, Cigales —al norte— y Villanueva de Duero —al sur—.

<sup>85</sup> Aun siendo previsiones, no deja de ser llamativo el error cometido a este respecto, motivado en parte por una incongruencia metodológica —destacar la importancia de los movimientos migratorios y no hacer ninguna estimación al respecto— y que fue especialmente ciego respecto al despegue fulgurante de los municipios del entorno de la ciudad. También se insiste, pese a la experiencia acumulada, en fiar gran parte de las inversiones a los retornos obtenidos de la actividad inmobiliaria del Ayuntamiento —lo que impulsa evidentemente a guiarla en buena medida hacia la máxima rentabilización económica del patrimonio municipal, en detrimento de otros criterios—.

<sup>86</sup> Los técnicos municipales Rosario Escaño y Luis Ángel Lavín, que elaboraron este apartado, sobre el que también constan informes de sus colegas Carlos Balmori y Daniel López-San Vicente —señal sin duda de la relevancia que se le daba desde el Ayuntamiento—, afirman que “la delimitación de un único área de reparto en suelo urbano puede suponer un trato discriminatorio al considerar de manera idéntica hechos desiguales” (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 12).



eviten las disfuncionalidades e incluso la lógica de competencia detectada en algunos aspectos —como el gran comercio o los asentamientos industriales—.

En lo tocante a los equipamientos y los espacios libres, destacan que se han solventado buena parte de los déficits detectados en su día y, en relación con ello, achacan al plan general haber primado en su día la lógica de la dotación —explotando todas las posibles ubicaciones—, pero sin sistematización de la ordenación ni lógica estructurante, que ahora proponen convertir en prioritaria (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 103).<sup>87</sup>

Un diagnóstico que hacen extensivo a la ordenación de las centralidades, donde también aprecian una falta de sistematización que obligó a recurrir a modificaciones, por ejemplo, para ubicar los centros comerciales. A este respecto, apuntan nuevos ámbitos —espacios industriales y militares abandonados—, nuevos temas —capitalidad, universidad, gran comercio, oficinas, ocio—, nuevos modelos —espacio central, eje, centro integrado— y lugares —reequilibrio de los cuatro puntos cardinales de la ciudad— (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 106).

En lo relativo a la movilidad, señalan que, una vez encauzadas las rondas interiores, se requiere “un plan de tráfico que aborde de forma decidida una revisión del modelo actual”, priorizando los recorridos peatonales, ciclistas y de transporte público, reduciendo el espacio destinado al vehículo privado y reconsiderando en esta línea la política de aparcamientos (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 110).

Resulta especialmente interesante, por la relación directa que guardan con algunos de los análisis antes comentados, las conclusiones relativas a la gestión del plan general (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 114-5). Respecto al suelo urbanizable, y más concretamente en cuanto a la cesión del 10% del aprovechamiento, apuntan que se está evolucionando de la “solución fácil de la indemnización económica” hacia la cesión efectiva de edificabilidad, “que es el camino a seguir para que el Ayuntamiento cuente con patrimonio de suelo”.<sup>88</sup> En lo tocante al suelo urbano, afirman que las áreas de intervención a desarrollar mediante estudio de detalle “conllevaban unas bajas edificabilidades y exigencias de urbanización que suponían agravios comparativos con lo propuesto sobre el tejido inmediato colindante”, y respecto a los PERI, que “han forzado excesivamente las cosas, al pretender obtener urbanizaciones a cambio de edificabilidades realmente anecdóticas en algunos casos”.

---

<sup>87</sup> Ciertamente, la lógica de la dotación fue consustancial al Plan General de 1984, en cuanto justificaba las previsiones de expansión urbana contempladas por sus efectos positivos en los barrios existentes.

<sup>88</sup> No obstante, y según se ha señalado al hacer referencia a las previsiones de inversión, no parece que el destino de ese patrimonio no fuese en buena medida su venta posterior, con los riesgos también señalados de convertir al Ayuntamiento en un operador inmobiliario.

Refiriéndose a estos últimos, añaden además que “muchas de las unidades de actuación de estos PERI se planteaban mediante cooperación, y el Ayuntamiento ha carecido de la capacidad de gestión adecuada para ello”, una afirmación que resulta muy llamativa y elocuente, y mucho más en unión a otras similares: por ejemplo, en referencia al centro histórico, se habla de los conflictos surgidos de la mala interpretación de la normativa “por cuestiones poco definidas o que, llanamente, se han ignorado”,<sup>89</sup> y también se señala que el mecanismo de obtención de sistemas generales no se ha llegado a poner en práctica por no estar contemplado en los planes parciales asumidos y porque “otros planes parciales nuevos se las han ingeniado para resolver la aportación [...] en sí mismos”.<sup>90</sup> De ello se deduce, cuanto menos, una gestión municipal muy ineficaz, que no solo se desentendió de aspectos fundamentales que el Plan General de 1984 había reservado al Ayuntamiento precisamente por su relevancia y complejidad — como los PERI—, sino que, además, fue claramente mejorable en materia de control y disciplina —para beneficio de los promotores inmobiliarios—. <sup>91</sup>

Finalmente, a partir de estas ideas, se propone un diagnóstico general muy breve que plantea dos grandes conclusiones: la procedencia de mantener la estructura urbana general y orgánica y la necesidad de una imagen. Asumiendo la necesidad de “‘dejar durar’ los planes urbanísticos”, se afirma que “es factible y deseable mantener, en sus líneas clave, la estructura general y orgánica del plan vigente, y en este sentido las actuaciones que ahora se prevean deberán tender a reforzar los elementos no realizados [...], y por otra a corregir aquellas propuestas que están distorsionando el desarrollo óptimo del modelo”.

Se apunta a este respecto que “algunos de los objetivos del plan se contradecían parcialmente con su propia ordenación” —citándose la cuestión de los planes parciales asumidos—, lo que habría obligado a modificaciones que “al no contar, por lo general, con criterios suficientemente claros para defender su oportunidad,

---

<sup>89</sup> Se comenta, por ejemplo, que en la ordenanza de área histórica se aplicaron los índices de edificabilidad previstos para la primera franja de 15 m a toda la parcela, “al amparo de una interpretación interesada de la normativa”, y se citan “las triquiñuelas en la determinación de la altura de los edificios de catalogación ambiental, la elusión de la dotación obligada de plazas de aparcamiento, con la excusa de la catalogación, el incumplimiento de algunas normas sobre patios, etc.” Cuestiones todas ellas que el Ayuntamiento tenía la obligación de impedir.

<sup>90</sup> Aseveración de nuevo llamativa —“se las han ingeniado”— que parece querer eludir la responsabilidad del Ayuntamiento. Además, en este aspecto en cuestión, y habida cuenta de que el gobierno municipal acudió en numerosas ocasiones en apoyo de los promotores inmobiliarios locales, cabría esperar que se hubiese negociado una mayor generosidad por su parte respecto a las necesidades de la ciudad —algo, por otro lado, absolutamente ajeno a su proceder, tal y como ya se ha comentado—.

<sup>91</sup> También se reseñan otros incumplimientos, como el crecimiento de las urbanizaciones y ocupaciones ilegales —sin que se aplicasen las sanciones correspondientes—, y aunque se afirma que instrumentos como la cédula urbanística han contribuido a ponerles fin, se está dibujando un panorama de absoluto desinterés —o incluso desidia— por parte del Ayuntamiento —de los técnicos municipales— en garantizar el cumplimiento de sus propias normas.

han tendido a apoyarse en la estructura del plan, presentándose como meros retoques”,<sup>92</sup> por lo que se destaca “la necesidad de explicitar y hacer hincapié en la importancia de los elementos estructurales de este plan”.

Descendiendo a una menor escala, se habla de “desajustes entre el tipo de operaciones previstas y el cómo se desarrollaban desde el plan”, y se afirma que “en muchos casos se ha pecado excesivo apriorismo a la hora de concretar soluciones sobre aspectos no estructurales” y que en consecuencia se requiere “una pormenorización de forma diferente entre lo que son las opciones de diseño clave del plan y su desarrollo posterior”. Finalmente, se señala que la gestión del plan general “ha estado lastrada por la complejidad y excesiva lentitud de casi todos los procesos”, aun ponderándose como apreciable el grado de cumplimiento del programa en comparación con los planes generales precedentes o los de otras ciudades españolas (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 117-8).<sup>93</sup>

Este diagnóstico sitúa por lo tanto la cuestión estructural como el eje articulador de la actualización del plan general, con dos derivaciones: por un lado, la propuesta estructural del Plan General de 1984 —entendida como dotación— requiere su refuerzo en términos de forma —entendida como imagen—; por otro lado, los aspectos considerados no estructurales deben redefinirse desde una lógica de simplificación y agilización de su posterior gestión —lo formal se resolvería aquí en ese segundo momento—. Aparece pues de nuevo esta preocupación por la construcción de la imagen de la ciudad —a la que ya se ha hecho referencia en este capítulo—, resuelta desde una noción de lo estructural que parece definir cierta frontera entre la definición programática y muchas de sus materializaciones concretas.

### **Forma y norma: una aproximación dual en las propuestas del avance**

Esta doble derivada se aprecia en la propia formulación del avance, en el que se plantean 18 propuestas agrupándolas en dos paquetes muy diferentes: por un lado, las relativas a “la forma general de la ciudad” —“propuestas de carácter morfológico, estructural o geométrico, pertenecientes al mundo de lo visible”—; por otro lado, ajustes de la normativa y adaptación a la nueva Ley del Suelo —“instrumentales, derivadas o, en rigor, no propiamente urbanísticas”— (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 119).

---

<sup>92</sup> Aquí se hace referencia al ya comentado desvío del paseo de Zorrilla en Parque Alameda, afirmándose que “incluso en este caso lo que se ha llevado a cabo ha sido apoyar un eje alternativo (la carretera de Rueda) que el plan enfatizaba de hecho, dada su prolongación natural hacia el pinar al contrario de lo que ocurría con la cañada de Puente Duero”: una lectura cuanto menos discutible de la estructura general y orgánica del Plan General de 1984 —como ya se señaló en el apartado anterior—.

<sup>93</sup> Ya se ha comentado anteriormente, en referencia por ejemplo a aspectos concretos como las áreas de intervención de iniciativa privada, que su grado de ejecución no fue en absoluto desdeñable.



Figura V.16. Avance de la actualización del Plan General. Propuesta de sistema de parques.

Dentro del primer grupo se comienza con sendos apartados referidos a los tejidos residenciales e industriales. Partiendo de la asunción de los criterios cuantitativos fundamentales del Plan General de 1984 —suelo clasificado, carga de sistemas generales, edificabilidades y densidades máximas—, la flexibilización de la vivienda, tipológica y de usos se sitúa como hilo conductor de los planteamientos esbozados —amplias posibilidades tipológicas en planes parciales, simplificación de la regulación de los patios—. Asimismo, se hace referencia al viario —diversidad de vías—, al espacio público —recuperar su peso en los planes parciales— y a la mejora ambiental y en dotaciones de los tejidos industriales.

Seguidamente, cuatro apartados se dedican a los grandes sistemas e infraestructuras urbanas. Por ejemplo, se proponen cinco grandes sistemas de espacios libres: las fincas agrícolas del sur —parque equipado que marque una separación con Simancas y Laguna de Duero—;<sup>94</sup> las redes de cañadas, canales y acequias; los grandes

<sup>94</sup> Cabe mencionar la clara similitud de esta propuesta con el *Parco Agricolo Sud Milano*, creado pocos años antes —en abril de 1990— por la Provincia de Milán

**Figura V.17.** Avance de la actualización del Plan General. Propuesta de ordenación de las centralidades y áreas de equipamiento.



elementos paisajísticos —río, pinar, cerros y laderas—; y los paseos arbolados y el tejido verde difuso (Figura V.16). En lo que respecta a las centralidades, se proponen tres ejes de centralidad: el paseo de Zorrilla, la antigua carretera de circunvalación —paseo Juan Carlos I, corredor dotacional propuesto por el Plan General de 1984— y la avenida de Salamanca, un eje emergente que, combinado con Isabel la Católica y San Quirce, quiere vincularse a la Junta de Castilla y León —se proponen la academia de caballería y el palacio real como sedes para el parlamento y el gobierno autonómicos—. Ello se combina con la propuesta de dos nuevos equipamientos urbanos —hospital, a ubicar en el este, y auditorio, junto a la estación de trenes o al oeste— y de cuatro centros integrados de equipamiento en los cuatro puntos cardinales de la ciudad —se señala la oportunidad de aprovechar el mercado central de abastos y el matadero municipal por su cese de actividad—, junto con la apertura de una reflexión sobre las áreas obsoletas en términos de centralidad (Figura V.17).

como parque metropolitano y para la preservación de la tradicional explotación agrícola del territorio.

Con respecto al sistema viario, el grueso de las propuestas se centra en la construcción de una red peatonal y ciclista en distintos itinerarios, también para conectar la ciudad con el campo, y se toma claro partido en la cuestión del ferrocarril, rechazando la opción del soterramiento entonces en discusión y reivindicando su mantenimiento en superficie, con construcción de pasos generosos y tratamiento de los bordes, en línea con el concurso que se convocó para este fin. Finalmente, tras el apartado destinado a las infraestructuras técnicas, las últimas propuestas de este primer grupo se dedican a la cuestión comarcal. A este respecto, el grueso de las medidas se centra en la reconsideración de la red viaria, que reconvierta la ronda exterior este en una vía de comunicación intercomarcal, combinada con el refuerzo de la carretera de las Maricas —CL-600, denominada como ronda super sur— y con la preservación de la ronda oeste del proceso urbanizador (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 121-59).

Seguidamente, el segundo grupo de propuestas inciden básicamente en modificaciones de la normativa vigente —condiciones de edificación y usos, y regulación específica de cada clase de suelo—, en la incorporación de las novedades de la reforma de la Ley del Suelo y en la definición de criterios de programación. Dejando al margen multitud de aspectos menores, aparecen aquí algunas cuestiones con una enorme relevancia. Se pretende en primer lugar una notable simplificación de la normativa del plan general, eliminando lo que se consideran contenidos superfluos, declaraciones de principios o aspectos ajenos, tratados en normativa superior o correspondientes a desarrollos posteriores.

Esta voluntad de simplificación se hace extensiva también a las condiciones generales de edificación —cambios en el cálculo de la edificabilidad— y de usos —reducción de su número—, a las categorías de protección del suelo no urbanizable y a la regulación del suelo urbanizable, donde se mantienen las condiciones de densidad, con baja más cuatro plantas de altura máxima —que luego aumentaría a cinco, por acuerdo del Ayuntamiento—,<sup>95</sup> y se propone eliminar la zonificación interna y reducir las condiciones de ordenación a lo esencial. Asimismo, la simplificación también afectó al suelo urbano, donde se esboza lo que en realidad es un cambio radical.

Por un lado, se plantea una suerte de convergencia de todas las zonas de ordenanza del Plan General de 1984 —vinculadas a las características de cada tipo de tejido— en dos grandes grupos: edificación consolidada o “área gris”, a la que se asigna de forma genérica una edificabilidad muy inferior a la existente —para “desincentivar posibles apetencias de sustitución y eliminar ruido normativo”—, y edificación perimetral —donde sí se prevé su renovación—. Por otro lado, se plantea una modificación sustancial

---

<sup>95</sup> En relación con esta limitación de alturas, conviene recordar lo ocurrido poco antes con el plan parcial de Parque Alameda, donde condicionó sin duda la posibilidad de que la prolongación del Paseo de Zorrilla se convirtiese en un eje de actividad más potente.

de las áreas de intervención y unidades de actuación de los PERI: se propone simplificar las primeras —“se tenderá a establecer los criterios de diseño, los rendimientos exigibles y las edificabilidades asignadas, pero no se resolverá el diseño concreto más que en los aspectos que se consideren esenciales”— y eliminar en lo posible las segundas —“actuándose entonces por licencia directa”—. Se aduce para ello que “se diseñaron como áreas de intervención (o unidades de actuación) los ámbitos en los que no podía actuarse por licencia directa”, lo que representa una lectura tergiversada de unas figuras que el Plan General de 1984 reivindicó con claridad como unidades de diseño, no como unidades de gestión.

Este planteamiento del suelo urbano se justifica por su directa vinculación con uno de los elementos introducidos por la reforma de la Ley del Suelo: las áreas de reparto, que en esta clase de suelo podían resolverse definiendo una sola o varias. En este caso se escogió la segunda opción, agrupando las áreas de reparto —discontinuas— en cinco grandes tipos: el primero se correspondería con la denominada “área gris”, el segundo incluiría las dos áreas correspondientes a patios —tanto en edificación consolidada como perimetral—, el tercero las zonas renovables —con un área por cada ordenanza o intensidad previstas—, el cuarto correspondería a las zonas con planeamiento aprobado —y asumido— y el quinto a las áreas de intervención.

En lo que respecta a la programación, se propone reducirla al mínimo imprescindible, tanto en cuanto a las actuaciones concretas a desarrollar —incluir solo las grandes infraestructuras— como también en cuanto al suelo —aunque incluyendo todo sector con expectativas de desarrollo a corto plazo, así como los sectores del este de la ciudad, por motivos estratégicos—. Por último, el avance concluye con diez acciones (Figura V.18), definidas como “serie significativa de intervenciones de cualificación y mejora que expresa el contenido estructural más fuerte del este documento”, y que consisten básicamente en las propuestas referidas a las centralidades —centro histórico-avenida de Salamanca, carretera de circunvalación, centros integrados— y los espacios libres —fincas del sur, riberas del Esgueva y el Pisuerga, parques del oeste, cuñas verdes—, añadiéndose la reconfiguración de las áreas industriales del norte y el sureste de la ciudad (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 163-178).

El recorrido por estas propuestas permite pues comprender que esa reivindicación de lo estructural sí definía en efecto una frontera entre la definición programática y sus ulteriores materializaciones, que se concreta finalmente en una auténtica ruptura entre la gran y la pequeña escala. Por un lado, la actualización del plan general asume efectivamente la estructura general y orgánica del Plan General de 1984. El modelo radioconcéntrico que se construyó mediante el sistema de rondas y la clasificación del suelo se mantiene, y aunque algunas propuestas podrían arriesgar una profundización de sus desequilibrios ya reconocidos —la reconsideración de la ronda exterior este y el planteamiento de

**Diez acciones significativas**  
(Avance)



**Figura V.18.** Avance de la actualización del Plan General. Propuesta de diez acciones significativas.

una ronda super sur—, otras los contienen —exclusión de los márgenes de la ronda oeste del crecimiento de la ciudad—.

A partir de aquí, se propone su complementación mediante mecanismos que en el plan vigente quedaron en segundo plano. En este sentido, propuestas concretas como la recuperación de las riberas de los ríos o la construcción de una red peatonal y de espacios libres que conectase la ciudad con su territorio circundante —dar forma a la estructura dibujada en el plano en el sentido de llevarla a la experiencia cotidiana de lo urbano— son sin duda acertadas y muy positivas, al igual que la estructuración propuesta para las grandes centralidades urbanas, apoyada en lo ya existente o propuesto —quizá más de lo que se reconoce— y que se vincula por otro lado a la prudencia de rechazar el exceso — caso del soterramiento del ferrocarril, que luego sería sin embargo incorporado como criterio por acuerdo del Ayuntamiento—. Es en este ámbito de la gran escala, de esa construcción de la imagen



de la ciudad, donde el avance da lo mejor de sí, en la medida en que busca el enriquecimiento de la estructura heredada del plan anterior, ajustándola en todo caso, pero nunca contradiciéndola.

Sin embargo, en el salto desde esa gran escala a la pequeña, a la que representan los barrios y sus espacios, se produce una dramática dislocación entre ambas. Aunque se mantiene un discurso programático que reivindica una mejor calidad de los espacios urbanos, con medidas que apelan a una distribución más equilibrada de las secciones del viario, a la generalización del arbolado urbano, etc., estas quedan al final cuestionadas por la manera como se anula toda la lógica de ordenación del suelo urbano del Plan General de 1984. El objetivo de la simplificación normativa era sin duda pertinente y seguramente necesario en muchos aspectos, pero se traduce aquí en una simplificación de la gestión —que no es lo mismo—.

De este modo, se plantea un auténtico desmantelamiento de los mecanismos urbanísticos que pretendían precisamente mejorar la calidad urbana de cada uno de los tejidos de la ciudad, reconociéndolos ante todo en sus formas, concretas y diversas. La lectura tergiversada de las áreas de intervención y unidades de actuación de los PERI las reduce a meros mecanismos de gestión —cuando se concibieron como unidades de diseño—, y la ordenación del suelo urbano pasaría de gravitar, precisamente, sobre pautas morfológicas a adaptarse a criterios de gestión que derivan de unos requerimientos —autoimpuestos— para definir las áreas de reparto —adaptación que bien podría haberse hecho en sentido contrario—.

Es decir, frente a una ordenación del suelo urbano que el Plan General de 1984 derivó de las características morfológicas de cada tejido y orientó a la mejora de los espacios urbanos mediante el diseño, la actualización esboza lo que bien se puede denominar como “burocratización” del suelo urbano, subordinando la ordenación a la gestión, que parece convertirse en un fin en sí mismo, y pasando de una visión de conjunto —barrio a barrio o tejido a tejido— a un visión “solar a solar” —mucho más interesante para los intereses de los promotores—. Al contrario de lo que se comentaba antes, con ello sí se estaba pues contradiciendo —gravemente— una pauta esencial —tanto programática como metodológica— del Plan General de 1984: la lectura continua de la estructura urbana en sus diferentes escalas —articulación entre el todo y sus partes—, construida desde dentro hacia afuera.

La actualización introduce una ruptura entre ambas, arrebatando a la escala intermedia y pequeña su papel estructurante y sistémico y deslizándola, en consecuencia, hacia la facilitación de la actividad inmobiliaria —enmarcada en una gestión “simplificada”—. Además de la cuestión de las áreas de intervención —pero en relación con ellas—, es también muy reveladora en este sentido la propuesta de los centros integrados de equipamiento: se pasa de un equipamiento local a obtener en espacios de oportunidad dentro de los tejidos de los barrios —estructura subyacente— a

plantear su agrupación en grandes paquetes: la reflexión sobre lo formal parece requerir una cierta escala para poder expresarse; en lo demás bien puede postergarse, quedando realmente al albur de una gestión que en el fondo no se vincula ya a lo urbano —al espacio—, sino a lo puramente inmobiliario.

Una vez entregado y expuesto este avance, la actualización del plan general siguió con su tramitación, durante la que se produjo un importante cambio en el Ayuntamiento. Tras las elecciones municipales de 1995, el Partido Popular se hizo con la mayoría absoluta, poniendo así fin a 16 años al frente de la alcaldía de Tomás Rodríguez Bolaños, que fue sustituido por un nuevo alcalde: Francisco Javier León de la Riva.<sup>96</sup> Ello retrasó los trabajos —el nuevo equipo de gobierno municipal decidió someter el documento, que ya se había aprobado inicialmente, a un segundo periodo de alegaciones—, pero no introdujo cambios sustanciales en sus planteamientos, algo cuanto menos llamativo en un contexto en que un gobierno socialista daba paso a un nuevo gobierno de centroderecha que, sin embargo, asumió los postulados de la actualización gestada por su antecesor.<sup>97</sup>

La finalmente denominada *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (con Revisión de su Programa de Actuación y Adaptación al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992)* quedó así aprobada definitivamente el 12 de diciembre de 1996.<sup>98</sup> A la hora de comentar las principales propuestas de este Plan

<sup>96</sup> Las elecciones municipales de mayo de 1991 ya colocaron al PP —refundación de AP— como fuerza más votada, con un 41% de los votos y 13 concejales. El PSOE mantuvo su resultado anterior —12 concejales y un 38% de los votos—, pero la mejora de IU, que subió a casi un 11% de los votos y obtuvo 3 concejales, permitió la reelección como alcalde de Rodríguez Bolaños, que también fue apoyado por el único concejal del CDS —que se hundió hasta poco más del 5% de los votos—. Sin embargo, cuatro años después esto ya no fue posible, puesto que en las elecciones municipales de mayo de 1995 el PP superó el 48% de los votos y obtuvo 15 concejales —la mayoría absoluta del pleno—, mientras que el PSOE descendió a 10 concejales —34% de los votos— e IU siguió subiendo, obteniendo el 14% de los votos y 4 concejales.

<sup>97</sup> Manuel Saravia y Pablo Gigosos asumieron el grueso de los trabajos como autores —así constan explícitamente en los documentos— de toda la ordenación urbanística —memoria, normativa, planos de ordenación—. No obstante, los ajustes derivados del segundo periodo de alegaciones y la producción del documento final quedó en manos de un equipo exclusivamente municipal, coordinado por Luis Álvarez Aller y supervisado por José María Marcos Ramos, nuevo director del Área de Urbanismo, Vivienda, Infraestructura y Tráfico.

<sup>98</sup> La actualización se aprobó inicialmente en septiembre de 1994, con un periodo de exposición pública desarrollado entre principios de octubre y principios de noviembre de ese año, en el que se recogieron más de 300 alegaciones. El documento para la aprobación provisional se presentó en mayo de 1995, pero justo después se produjo el cambio en el Ayuntamiento, que ante las modificaciones introducidas decidió en noviembre de 1995 someterlo a una segunda aprobación inicial que permitiese abrir un segundo periodo de alegaciones —se presentaron más de 1.000—. Finalmente, el Ayuntamiento acordó la aprobación provisional de la modificación en junio de 1996, que quedó definitivamente aprobada por orden de 12 de diciembre de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, publicada en el BOCyL el 18 de diciembre y en el BOPVA —la normativa— el 8 de enero de 1997 —cuando entró oficialmente en vigor, conforme a lo establecido en la Ley de Bases de Régimen Local—. El documento completo se compone de memoria, normativa, programa de actuación y estudio económico-financiero —un volumen cada uno—, planos de ordenación —

General de 1996, se va a seguir el criterio derivado del análisis del avance: se analizará en primer lugar a la escala urbana, para descender a continuación a la escala de los barrios.<sup>99</sup>

### La asunción (matizada) de la estructura general heredada

Comenzando pues por la escala urbana, se afirmó —tal y como se adelantó en el avance— la asunción de la estructura general y orgánica planteada en el Plan General de 1984 como modelo radioconcéntrico, “por ser el que parece más adecuado para una ciudad de tamaño moderado, con centro único, densidad alta y sin barreras suficientemente significativas (infranqueables)”, si bien se reformuló como “modelo formal de estrella (ligeramente deformada en el sentido del río Pisuerga y el ferrocarril)”.<sup>100</sup> El Plan General de 1996 reconocía en este sentido la preeminencia —históricamente consolidada— del eje norte-sur —el río y el ferrocarril— frente al oeste-este, así como el desequilibrio —también heredado— en la expansión urbana efectivamente materializada en los años anteriores, y tradujo todo ello en algunos cambios en la estructura viaria.

Por un lado, del sistema de rondas desapareció la ronda exterior este —junto con una notable reducción del suelo urbanizable en esta zona que ahora mismo se comentará—, mientras que la ronda exterior sur —el otro tramo pendiente— sí se mantuvo en su función de límite del crecimiento por el sur.<sup>101</sup> Por otro lado, el sistema de vías urbanas principales se complementó con la ya comentada propuesta de recorridos peatonales y ciclistas —“no contradice el modelo de movilidad motorizada”— y se integró en esa lectura norte-sur, para lo que se planteó la inclusión de una denominada “quinta cuerda” que articulase el desarrollo futuro del este de la ciudad.<sup>102</sup>

La interpretación de estos cambios en la red viaria hay que hacerla a la luz de los que se introdujeron en la clasificación del suelo (Figuras V.19 y 20). Tomando como referencia el suelo urbanizable, hay que recordar que el Plan General de 1984 asumió cinco

---

cinco series en tres colecciones— y sendos catálogos de bienes protegidos —siete tomos— y yacimientos arqueológicos —seis tomos—.

<sup>99</sup> Cabe señalar, como ya se ha dicho, que la continuidad entre el avance y el documento final es muy clara. De hecho, la memoria del Plan General de 1996 recompone en buena medida el documento de avance —es habitual la inclusión de fragmentos literales de este en aquella—.

<sup>100</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 17.

<sup>101</sup> La ejecución de dicho tramo había sido aprobada por el MOPTMA en junio de 1994, con un presupuesto de 8.392 millones de pesetas y un plazo de ejecución de tres años, previendo su puesta en funcionamiento en el segundo semestre de 1998.

<sup>102</sup> A las tres grandes vías de directriz norte-sur —avenida de Salamanca, paseo de Zorrilla y antigua carretera de circunvalación— ya marcadas en su rol estructurante por el Plan General de 1984, que también propuso una “rondilla” que articulase los nuevos barrios del oeste de la ciudad, el Plan General de 1996 añadió otra vía similar a esta última para los sectores del este, de tal forma que estas cinco vías “dan forma a una lira cuyo marco son las rondas”: *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 18.

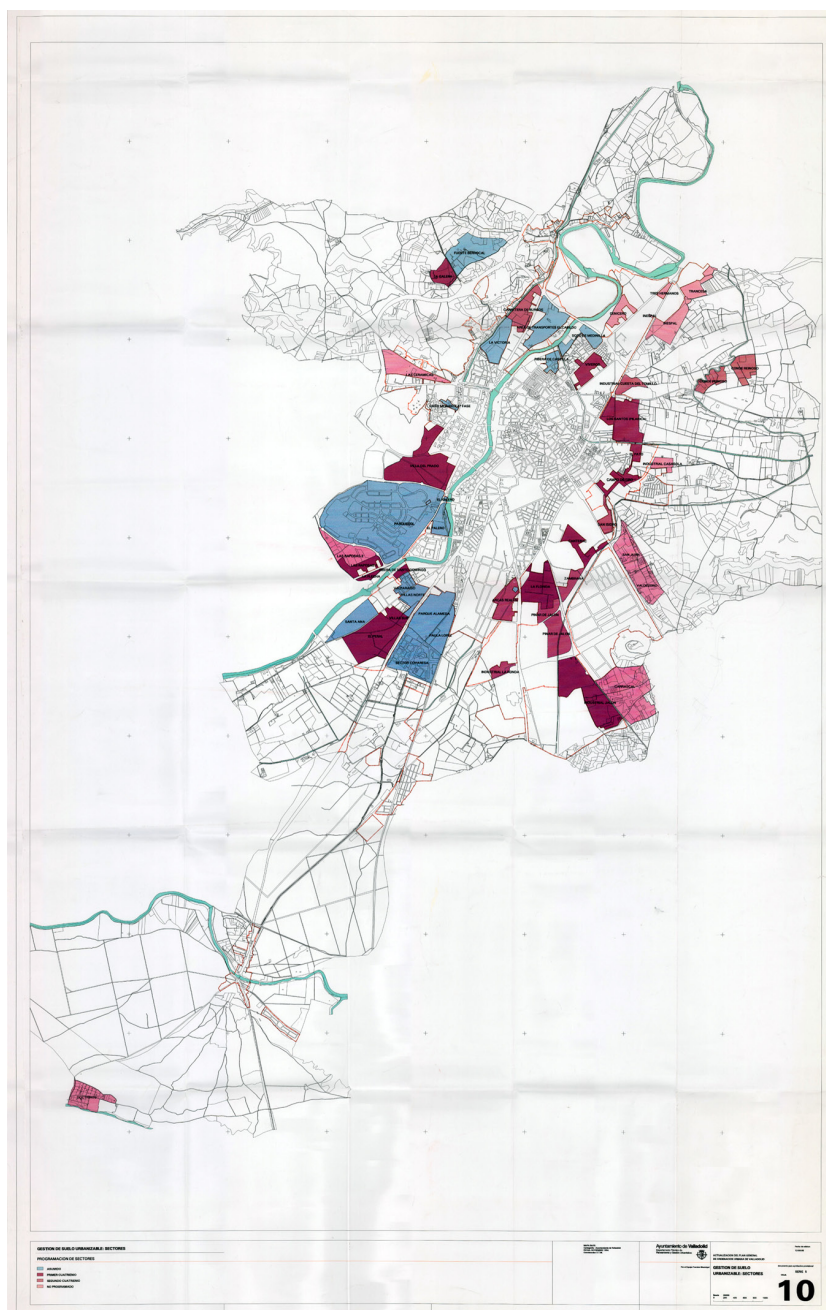


**Figura V.19.** Plan General de 1996. Plano de clasificación de suelo.

planes parciales y programó 16 sectores en la primera etapa y nueve en la segunda, dejando otros 25 sectores —y dos áreas de asentamiento— sin programar, lo que sumaba —incluyendo también los sistemas generales— 2.443 ha de suelo urbanizable y 55 sectores. Por su parte, el Plan General de 1996 —computando nuevamente los sistemas generales— asumió catorce planes parciales —622,28 ha— y programó catorce sectores para la tercera etapa —731,50 ha— y ocho para la cuarta —280,89 ha—, definiendo otros once sectores —329,73 ha— fuera de programación; es decir, clasificó como urbanizables 1.964,4 ha y 47 sectores.<sup>103</sup> En este sentido, hay que resaltar la reducción en casi un 20% de la superficie de suelo urbanizable, que se debió en buena medida a la desclasificación en el este de la ciudad de gran parte de la enorme área de asentamiento de Fuente Amarga,

<sup>103</sup> Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria (1996), p. 164.

**Figura V.20.** Plan General de 1996. Plano de gestión de suelo urbanizable: sectores.



limitada por la ronda exterior —ahora suprimida— y de la que solo se mantuvo como urbanizable un 20% de su superficie junto a la carretera de Soria. Aparte, también se desclasificaron varios sectores no programados de pequeñas dimensiones —para uso industrial u orientados a la regularización de asentamientos ilegales—,<sup>104</sup> que pasaron a suelo urbano, al igual que los planes parciales —casi completados— de Sadeco e Insonusa —salvo la cuarta fase de este último—.<sup>105</sup>

<sup>104</sup> Se legalizó así de facto la situación de un buen número de asentamientos que, tal y como se reconocía en el avance, no estuvieron sujetos a la disciplina urbanística ya esperable en los años ochenta.

<sup>105</sup> Junto con la obtención de varios sistemas generales que pasaron también a suelo urbano, ello se tradujo en que la superficie de este último pasase de 2.380 ha clasificadas en el Plan General de 1984 a las 2.921 ha del Plan General de 1996.

En todo caso, y al margen de otros ajustes menores, la continuidad en los sectores de suelo urbanizable fue bastante elevada, salvo en la zona noreste y sureste de la ciudad, sometidas a una revisión protagonizada por el suelo de uso industrial —una de las diez acciones destacadas en el avance— que hay que entender como reacción —se habla de “reconocimiento”— frente a las iniciativas al respecto de los municipios limítrofes de Santovenia de Pisuegra y La Cistérniga.<sup>106</sup> Añadiendo el componente de la programación, se priorizó la compleción del anillo previsto de suelo urbanizable por el oeste, el este y el sur —sin incrementar su densidad—, dejando fuera de programación los sectores con los que se recompusieron esas dos zonas y los correspondientes a otros crecimientos básicamente industriales en los radios del modelo.

De esta forma, se puede observar que la propuesta estructural del Plan General de 1996 reconoció las pautas de crecimiento tanto tradicionales como más recientes, evidenciando el protagonismo del vector norte-sur al reducir las previsiones de desarrollo urbano al este —supresión de la ronda exterior y de gran cantidad de suelo urbanizable— y también al oeste —en los márgenes de la autovía de Castilla—.<sup>107</sup> No obstante, no se contradicen los presupuestos conceptuales heredados, es decir, el modelo expansivo —se prevén 161.900 viviendas, un incremento del 35% sobre las existentes—<sup>108</sup> y su carácter concéntrico —monocéntrico e isotrópico—, que sigue articulando la programación y que, en términos espaciales, se manifiesta en la voluntad expresada de no traspasar el límite heredado en el crecimiento por el sur, donde se apela a la variable territorial —“garantizar la ruptura y separación entre los continuos urbanos de Laguna y Valladolid”—.<sup>109</sup>

No obstante, se asumían algunos riesgos. En términos coyunturales, se estaba planteando una desclasificación de suelo en el este —un ámbito de equilibrio— en un momento en que la actividad inmobiliaria daba señales de iniciar un ciclo alcista. En términos infraestructurales, el grueso de la inversión a corto plazo —tractor del crecimiento urbano— se concentraba casi exclusivamente en el sur de la ciudad —en el tramo correspondiente de la ronda exterior—. Por otro lado, cabe señalar que la lectura de la gran escala se enriquece con una perspectiva de lo estructural que, como ya se había avanzado, se abre a mecanismos complementarios en sistemas ya consolidados, como el de movilidad rodada —áreas de servicio a la industria en ubicaciones estratégicas junto a la ronda interior en San Cristóbal, Las Raposas y cuesta del Tomillo—,<sup>110</sup> o introduce esta perspectiva en sistemas que el Plan General de

<sup>106</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 21.

<sup>107</sup> Este suelo —479 ha— quedó clasificado como no urbanizable e incorporado como reserva para su posible adquisición para el patrimonio municipal de suelo, al igual que otros dos ámbitos de suelo no urbanizable —36 ha junto al barrio de Pilarica— y urbanizable no programado —45 ha correspondientes a San Juan y Valdezoño, también al este—: *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 176.

<sup>108</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 22.

<sup>109</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 21.

<sup>110</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 28.

1984 había afrontado desde una lógica —por razones de urgencia y de autojustificación— de dotación —los cinco sistemas de espacios libres ya descritos en el avance—.<sup>111</sup>

En último lugar, es importante destacar que uno de los principales cambios planteados —la supresión de la ronda exterior este— acabó paradójicamente teniendo un recorrido muy corto, ya que en diciembre de 1996 se recibió en el Ayuntamiento un informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental —dependiente del Ministerio de Fomento— acerca del documento que había sido aprobado provisionalmente, en el que se solicitaba la reversión de esa decisión y la inclusión de nuevo de una reserva de suelo para dicha infraestructura viaria. Dado que para entonces estaba a punto de producirse la aprobación definitiva por parte de la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento —que aceptó el requerimiento— decidió tramitar esta solicitud —junto con otras— nada menos que como un “error material”, incluyéndose finalmente de nuevo el trazado de la ronda exterior este como sistema general en suelo no urbanizable.<sup>112</sup>

#### **La primacía de la gestión: de las áreas de reparto a la ordenación del suelo urbano**

Una vez comentadas las propuestas del Plan General de 1996 en cuanto a la gran escala, hay que referirse también a las correspondientes a la pequeña escala, que —tal y como ya se advertía en el documento de avance— sí supusieron en este caso una ruptura clara con las pautas vigentes hasta entonces, ya que se produjo un claro cambio de modelo en lo tocante a la regulación de la edificación y los usos en los tejidos existentes. El Plan General de 1984 se había apoyado en un análisis del suelo urbano atento a sus cualidades físicas y funcionales —fruto de su evolución histórica— para definir una serie de zonas de edificación —sometidas a normas específicas derivadas de las condiciones morfotopológicas de cada tejido en cuestión—, que se combinaban a su vez con el régimen de usos pormenorizados.

El Plan General de 1996 se aproximó a este modelo desde lo que se expresó como voluntad —no rupturista— de simplificación, referida tanto a las condiciones generales de la edificación —“liberalización morfológica”—<sup>113</sup> como a las citadas zonas de

<sup>111</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 33.

<sup>112</sup> La corrección de errores materiales fue aprobada por *Orden de 16 de junio de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León*.

<sup>113</sup> “[...] se simplifican con carácter general los parámetros de la ordenanza, al considerar que el grado de transformación edificatoria de Valladolid es tan complejo que, excepto en proyectos específicos, no es razonable imponer aquí normas propias de ciudades con morfología más homogénea y tranquila. En Valladolid parece más adecuada la apertura hacia soluciones imaginativas que puedan, en cada caso, sacar el mayor partido de la mixtura; hacer de la necesidad, virtud, y aprovechar la mezcla y el conflicto morfológico para propiciar un mayor y mejor diálogo entre edificaciones difícilmente compatibles”: *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 23.

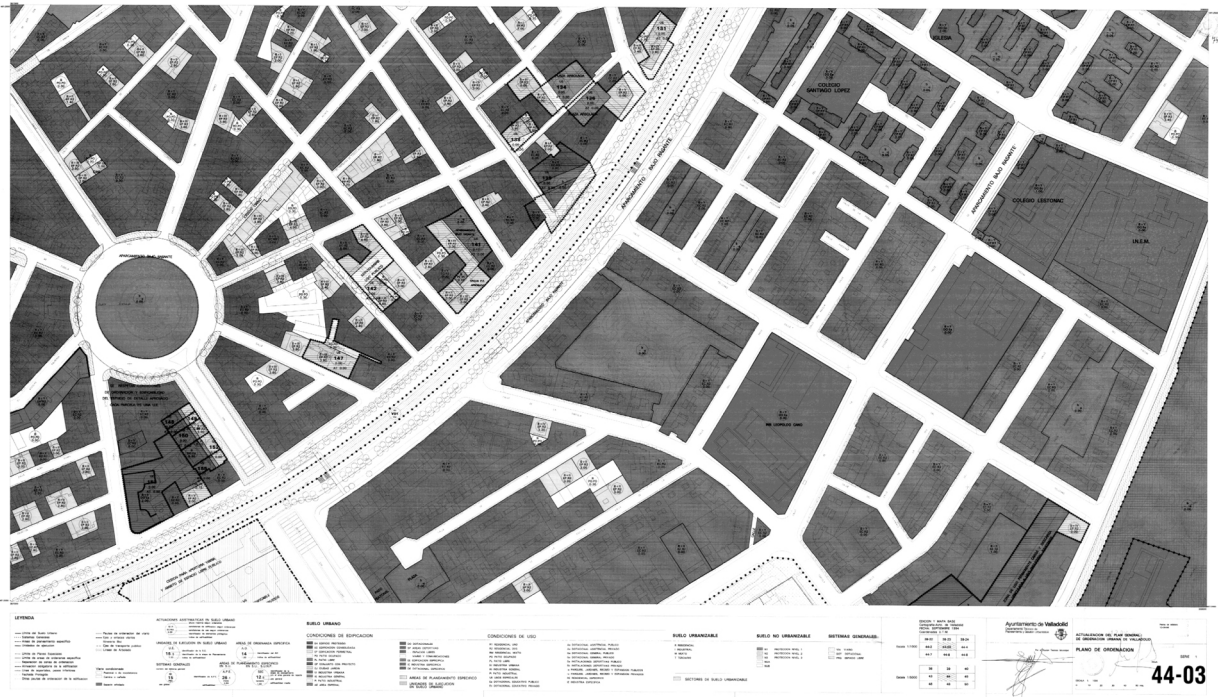


Figura V.21. Plan General de 1996. Plano de ordenación del suelo urbano, hoja 44-03.

edificación y usos pormenorizados. A modo de ejemplo, el número de zonas y usos correspondientes a los tejidos residenciales se redujo a la mitad.<sup>114</sup> Sin embargo, la clave está en que este proceso de simplificación se combinó también con un cambio en cuanto a los criterios de ordenación, ya que las variables exclusivamente urbanas empleadas hasta entonces —tipología, uso, etc.— pasaron a quedar alteradas por variables que se pueden denominar urbanísticas, es decir, instrumentales o de gestión (Figura V.21). Las razones de este cambio —ya avanzadas— no se ocultan: son “de oportunidad: el mecanismo propuesto para las áreas de reparto obliga a ello”.<sup>115</sup>

En efecto, tal y como ya se entreveía en el avance, la cuestión de las áreas de reparto —vinculada a la gestión de lo inmobiliario— acabó por condicionar toda la ordenación del suelo urbano.<sup>116</sup> Aunque se afirma que “se trata de técnicas instrumentales cuyo uso ha de hacerse en función de los objetivos perseguidos y no

<sup>114</sup> Cabe recordar que el Plan General de 1984 había definido doce zonas correspondientes a tejidos de carácter residencial, seis de tipo terciario o industrial, seis para edificios dotacionales y otras seis para espacios libres, públicos y privados. Asimismo, definió 23 usos pormenorizados, de los que seis correspondían a usos predominantemente residenciales, seis a usos industriales y terciarios, seis a usos dotacionales y tres a espacios libres. Un número elevado en ambos casos que sin duda se prestaba a ser revisado, además de solventar determinadas rigideces, como el control de los porcentajes de usos básicos por ámbitos mayores que la parcela: *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 23.

<sup>115</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 24.

<sup>116</sup> Es llamativo cómo este aspecto —a priori secundario— acabó cogiendo un enorme protagonismo: se llegó a encargar al bufete Codina & Asociados de Madrid un “Dictamen en relación con los criterios seguidos para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano y urbanizable y la fijación del aprovechamiento tipo”, que diese respuesta a numerosas alegaciones que habían cuestionado dichos criterios: *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), pp. 164-71.



a la inversa (que la técnica determine los mismos objetivos)”,<sup>117</sup> parece más bien que las exigencias instrumentales para la puesta en marcha de esta novedad legal pasaron por encima de cualquier otro criterio. La solución finalmente adoptada adquirió tal grado de complejidad que se tradujo en varias decenas de áreas de reparto, agrupadas en cuatro tipos y cuya lógica guarda una relación directa, como ya se ha dicho, con el cambio experimentado por las zonas de edificación.<sup>118</sup> Se definió así una ordenación del suelo urbano desde una lógica de gestión de intereses inmobiliarios y de una manera que no podía ser sino poco clara, habida cuenta de la enorme complejidad que acabó caracterizando a su materialización en el plan, como ahora se verá.

Así, el primer tipo de áreas de reparto se correspondía con una nueva zona de edificación —EH— que englobaba todos los edificios protegidos con grado P1, P2 o P3 —independientemente de su ubicación—, distribuidos en dos áreas de reparto en función de su altura y sometidos al nuevo régimen de catalogación.<sup>119</sup> El segundo tipo incluía numerosas áreas de reparto, entre las que destaca especialmente la correspondiente a otra nueva zona de edificación que se asignó a casi 95.000 viviendas de toda la ciudad: edificación consolidada —EC—, definida como “ordenanza teórica” —el “área gris” del avance— y que englobaba todos los edificios residenciales plurifamiliares de tres o más plantas, sometidos a un régimen de conservación por asignación de una edificabilidad homogénea —3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>— inferior a la que se había materializado en ellos.

En la situación opuesta se definió otra nueva zona: edificación perimetral —EP—, correspondiente a un régimen de renovación que englobaba nada menos que 25 áreas de reparto, delimitadas en función de su aprovechamiento —que oscilaba entre 1 y 5,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>—, asignado en principio según un método homogéneo pero cuyas simplificaciones acababan dando lugar a asignaciones diferentes para parcelas en situaciones si no idénticas, al menos muy similares. También quedaron englobadas dentro del segundo tipo de áreas de reparto las correspondientes al resto de nuevas zonas de edificación definidas para tejidos residenciales —conjunto

<sup>117</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 154.

<sup>118</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 154-62.

<sup>119</sup> El catálogo de bienes protegidos se revisó, incorporando un total de 989 bienes —734 dentro del ámbito del PECH, que luego se comentará— que se distribuyeron según las catorce nuevas categorías definidas: administrativa —doce—, civil —26—, escolar —21—, hospitalaria —cinco—, industrial —23—, militar —cinco—, religiosa —58—, singular —23—, cultural y de espectáculos —siete—, conjuntos residenciales —33—, residencial colectiva —752—, residencial hotelera —cinco—, residencial palaciega —nueve— y residencial unifamiliar —diez—. Los grados de protección se reformularon como P1 —treinta edificios declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, BIC, con protección integral—, P2 —45 edificios sin consideración de BIC, pero también con protección integral—, P3 —396 bienes con protección estructural, es decir, de su configuración tanto exterior como interior—, P4 —510 bienes de los que se protege únicamente su configuración exterior, admitiendo en algunos casos la adición, P4a, o la supresión, P4d, de plantas— y EL —referida a ocho espacios libres—: *Actualización del Plan General de Valladolid: Catálogo de Bienes Protegidos* (1996), pp. 1-11.

con proyecto y ciudad jardín—,<sup>120</sup> industriales —industria general e industria urbana— y dotacionales o de uso deportivo. Quedaron aparte, como ya se había avanzado, los patios y espacios libres privados —tres zonas de edificación y otras tantas áreas de reparto, según sus edificabilidades—,<sup>121</sup> así como las denominadas áreas especiales y ámbitos de ordenanza específica —que enseguida se comentarán—.<sup>122</sup>

Finalmente, el tercer tipo de áreas de reparto adquiere un carácter *ad hoc* —resolver aprovechamientos pendientes de materializar tanto por el propio Ayuntamiento como por particulares—,<sup>123</sup> mientras que el cuarto tipo correspondía a los nuevos instrumentos que vinieron a sustituir a las áreas de intervención del Plan General de 1984 —que se comentarán en breve—, así como a cada uno de los PERI y planes parciales asumidos que hubiesen sido objeto de reparcelación. Con respecto a esto último, cabe señalar que la asunción de planeamiento previo contribuyó a complejizar aún más la ordenación del suelo urbano que se acaba de describir.

El Plan General de 1996 incorporó para este fin dos nuevas figuras: los ámbitos de ordenanza específica —AOE— y las áreas de planeamiento específico —APE— asumidas. Se corresponden en ambos casos con antiguas áreas de intervención, PERI o planes parciales ya incorporados al suelo urbano cuya normativa y condiciones se remiten a lo establecido en la figura urbanística que los ordenó en su día, aunque combinándose en determinados aspectos —tanto generales como particulares— con lo establecido en el plan general.

De este modo, en estos ámbitos se observa tanto la asignación de alguna de las zonas de edificación ya comentadas —básicamente EP— como la incorporación de las denominadas zonas de edificación específicas —edificación específica, EE; o industria específica, IE—, que remitían a dicho instrumento urbanístico asumido, sin perjuicio de las condiciones incluidas en la normativa del plan general para determinados ámbitos.<sup>124</sup> Así, dentro de los AOE —19 ámbitos que afectaban a 218 ha de suelo urbano— se incorporaron los PERI de los barrios, y dentro de las APE asumidas —quince ámbitos equivalentes a 542 ha de suelo— aparecen tanto planes parciales —polígono de Argales, Huerta del Rey, Sadeco,

<sup>120</sup> La primera se refiere a conjuntos derivados de un proyecto unitario, para los que se prescribe la conservación de sus condiciones y edificabilidad. La segunda engloba áreas residenciales de edificación aislada de baja densidad. En ambos casos, a cada aprovechamiento distinto le correspondía un área de reparto.

<sup>121</sup> Corresponden a patios ocupados —PO, asociado a las zonas EH y EC y con una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>—, patios libres —PL, asignados en plano y con edificabilidades de 0,1 o 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>— y patio industrial —PI, con una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>—.

<sup>122</sup> La calificación de área especial hace referencia a las condiciones de edificación, y se asignó a 33 ámbitos de grandes dimensiones —grandes conjuntos religiosos, militares o industriales— y a otros muchos de menor entidad, regulados directamente en los planos de ordenación.

<sup>123</sup> La asignación de áreas de reparto se realizó por lo tanto en pequeños grupos de parcelas concretas.

<sup>124</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Normativa* (1996), arts. 215-17 y 239-40.

etc.— como PERI —Juan de Austria, Plaza del Ejército, etc.—. Asimismo, también se incluyó aquí el PECH, que merece sin duda comentario aparte.

### El PECH: una herramienta relegada al mero control normativo

Tras quedar paralizada a finales de los ochenta —tal y como se comentó en el capítulo anterior—, la redacción del PECH —delimitado sobre 192 ha— se retomó y tramitó en paralelo a la actualización del plan general, de la mano de un nuevo equipo encabezado por el arquitecto Francisco Pol Méndez.<sup>125</sup> Al PECH le correspondía la ordenación de las condiciones de edificación —volumétricas y compositivas— y de protección y catalogación con preferencia frente al plan general, mientras que este asignaba las condiciones de uso y aprovechamiento, así como las condiciones de las áreas remitidas a este efecto por el PECH.

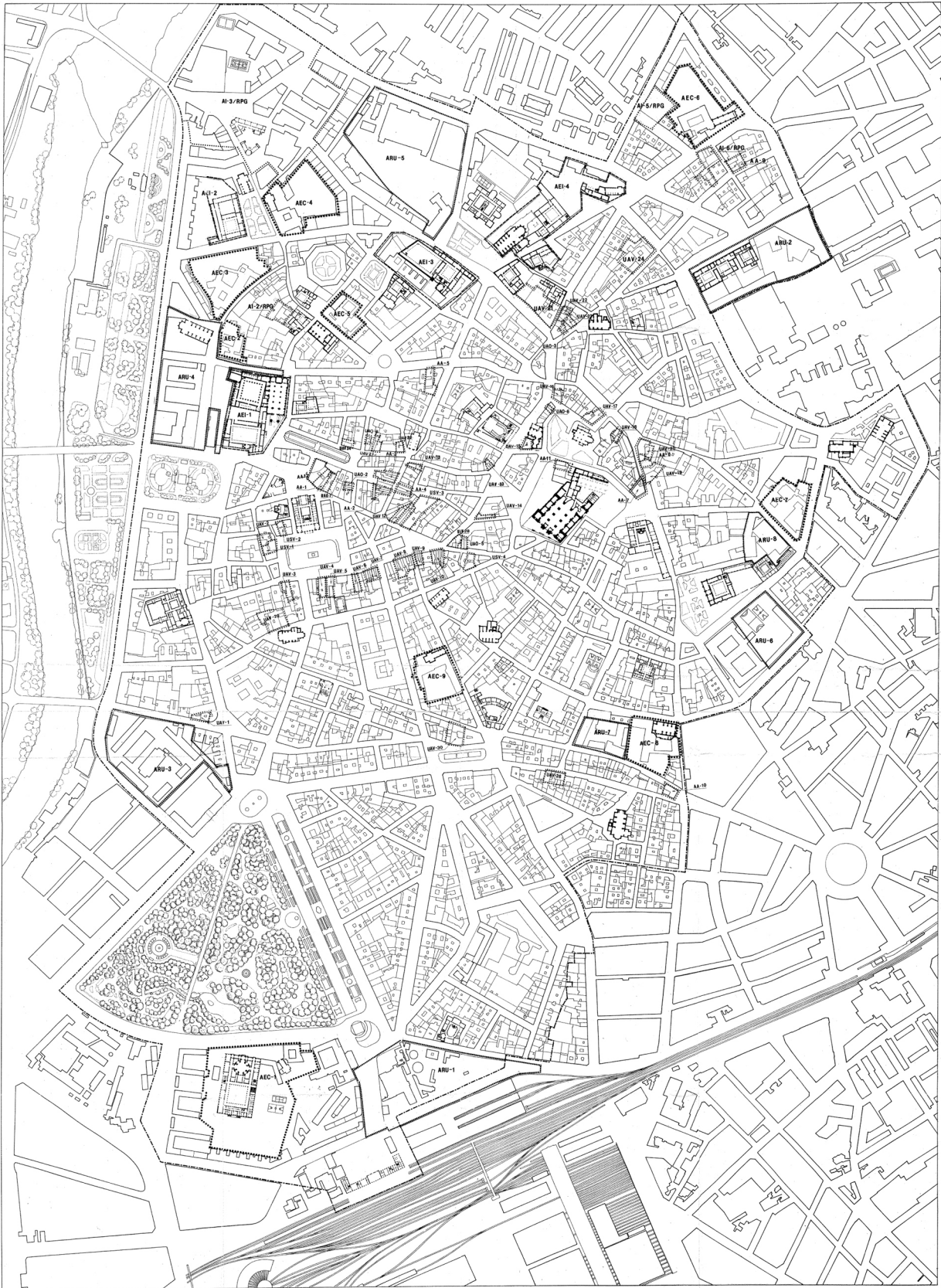
Más allá de esta coordinación instrumental, entre ambos documentos se estableció también una coordinación conceptual, ya que este PECH finalmente aprobado adquirió básicamente un carácter de plan de gestión. Las tres actuaciones principales planteadas por el PECH eran la regulación normativa de la edificación, la recualificación de los espacios libres —vinculada a una nueva regulación del tráfico— y la cualificación funcional del centro histórico a través de actuaciones urbanas estructurantes.<sup>126</sup>

Sin embargo, las propuestas de intervención resultan más que comedidas, casi inexistentes. Las Áreas Especiales de edificaciones conventuales y religiosas y de edificaciones institucionales solo tienen finalidad protectora, las áreas de intervención de edificaciones de usos privados simplemente asumen las ya delimitadas en su día por el plan general, y las en principio más ambiciosas, denominadas Áreas de Reestructuración Urbana —ARU—, se reducen a lo anecdótico (Figura V.22).<sup>127</sup> Por su parte,

<sup>125</sup> El nuevo texto del PECH se aprobó inicialmente el 22 de junio de 1993 —un mes después se entregó el avance de la actualización del plan general—, y tras dos aprobaciones provisionales —el 12 de abril de 1994 y el 12 de enero de 1995—, quedó aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 7 de mayo de 1997 —la normativa se publicó en el BOPVA el 19 de junio—. Seguidamente se modificaron varios aspectos del documento con el fin de adaptarlo a las determinaciones del Plan General de 1996, aprobado pocos meses antes. El documento completo del PECH consta de memoria, estudio sociológico, normativa, estudio económico-financiero, estudio de ordenación del tráfico, planos de ordenación y diversas fichas.

<sup>126</sup> *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid: Memoria* (1997), pp. 73-4.

<sup>127</sup> Se propusieron a este respecto como ámbitos los depósitos de gas y servicios de RENFE —quedó vinculada a la propuesta del plan general de ubicar allí un auditorio—, el convento de Las Lauras —sustituida en la tramitación por Chancillería, donde se propone una actuación de urbanización y la construcción de un aparcamiento subterráneo—, la academia de Caballería —se asume que no se espera un cambio de uso a corto o medio plazo—, San Agustín e instituto Núñez de Arce —suprimida en la tramitación—, Hospital Pío del Río Hortega e instituto El Salvador —sin previsión tampoco de nuevos usos—, el Colegio San José —para el que se sugiere una reestructuración interna de sus edificios— y Cáritas Diocesana —único ámbito donde se esboza una transformación más intensa, con nuevos usos terciarios y la apertura de una plaza, pero asignada al sector privado—: *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid: Memoria* (1997), pp. 160-79.



MUNICIPIO DE VALLADOLID  
 TEXTO REFINIDO 1996  
 PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO 1992

PLANOS DE NORMATIVA  
 ÁREAS DE GESTIÓN DE CONJUNTOS URBANOS  
 NA.1

FOR EL EQUIPO REDACTOR:  
 DON EL GOBIERNO DE VALLADOLID, DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

**Figura V.22.** Plan Especial del Casco Histórico. Plano de áreas de gestión de conjuntos urbanos.

los planteamientos para los espacios libres se conforman con aportar recomendaciones para la cualificación ambiental de espacios ya existentes y muy consolidados. Lo más ambicioso que se plantea es la peatonalización de la acera de Recoletos —incluso cuestionada en el propio documento—, de la plaza Mayor y del entorno de la Catedral y La Antigua. Cabe señalar además que en varias ARU y espacios libres se propone a su vez la construcción —o ampliación— de aparcamientos subterráneos.<sup>128</sup>

Las previsiones económicas incluidas en el PECH resumen con gran elocuencia lo que se acaba de señalar: todas las ARU se califican con una prioridad de segundo orden; las actuaciones sobre la edificación —residencial, no residencial y en áreas especiales— asignan una inversión de 341,5 millones de pesetas al Ayuntamiento, 1.850 millones a la Administración Central y nada menos que 25.253,25 millones —el 92%— al sector privado; y en lo que respecta a los espacios libres, solo se consideran prioritarias seis de 23 actuaciones propuestas —menos de 1.000 millones de inversión municipal en ocho años, concentrada en los tres ámbitos antes citados—.<sup>129</sup>

#### **La lógica inmobiliaria como palanca de un cambio radical de rumbo en la instrumentación de las intervenciones en el suelo urbano**

A partir de aquí, volviendo al Plan General de 1996, se puede enlazar con sus propuestas de intervención en suelo urbano, que se corresponden con las dos figuras que sustituyeron a las áreas de intervención: las APE propuestas y las unidades de ejecución. Las APE propuestas equivaldrían en principio a las áreas de intervención que se delimitaron sobre ámbitos de cierta extensión o complejidad —por lo que en la mayor parte de los casos debían gestionarse mediante PERI—. En estas últimas se combinaban ámbitos sujetos a operaciones de reforma y mejora —los barrios— con otros ámbitos sujetos a operaciones de renovación —cambio de uso—, que en el Plan General de 1996 pasan a ser protagonistas casi exclusivos de las APE propuestas.

Así, esta figura se empleó para delimitar nuevos desarrollos fundamentalmente residenciales —también industriales— en ubicaciones predominantemente periféricas, correspondientes a terrenos con usos obsoletos —industriales— o pendientes de regularización —que el Plan General de 1984 había clasificado como suelo no urbanizable o como urbanizable no programado—. Se trata de 26 ámbitos de ciertas dimensiones —el total suma 175 ha de suelo, y la media roza las 7 ha— que daban continuidad a los procesos de crecimiento interior intensivo que, como ya ha señalado al principio de este capítulo, se habían desarrollado con

<sup>128</sup> Se proponen como ámbitos la plaza Mayor, la acera de Recoletos, la plaza de España y los ARU de los depósitos de gas y servicios de RENFE, Chancillería, San Agustín, Río Hortega y San José.

<sup>129</sup> *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid: Estudio económico-financiero* (1997), pp. 66-8.

notable eficacia en los años anteriores. Por otro lado, también incorporaron tres de las ARU propuestas en el PECH.<sup>130</sup>

No obstante, las figuras que con más claridad transmiten el planteamiento del Plan General de 1996 respecto a la intervención en el suelo urbano son, sin lugar a duda, las unidades de ejecución. Tal y como ya se planteaba en el avance, estos instrumentos representan una transición evidente desde unas unidades de diseño derivadas de un plan global —las áreas de intervención del Plan General de 1984— hacia una lógica individual de unidades orientadas a la pura gestión —su propia denominación ya es muy elocuente al respecto—. En el capítulo anterior se señaló que las áreas de intervención representaban un verdadero programa articulado de actuaciones para la mejora de la ciudad existente mediante el diseño urbano. Todas quedaron recogidas en un fichero, aportándose en cada caso los objetivos y criterios de la intervención y, en función de ello, el mecanismo de gestión — estudio de detalle, PERI, etc.— más apropiado su materialización.

Frente a ello, las unidades de ejecución ni se recogen en un fichero ni se explican de forma conjunta en la memoria —donde solo se justifican de forma dispersa algunos casos—, sino que se delimitan directamente en los planos de ordenación “para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie”.<sup>131</sup> En total, se delimitaron nada menos que 269 unidades de ejecución, muchas de ellas obtenidas de la disgregación de áreas de intervención —algo que en el Plan General de 1984 se rechazaba explícita y tajantemente, y que defendieron propietarios y constructores durante la fase de avance— o procedentes de las unidades de actuación de los PERI —se asumieron 117 de las 179 iniciales—.

De pequeñas dimensiones, con una media algo inferior a 7.000 m<sup>2</sup> —casi solares en algunos casos—, todas ellas se limitan a resolver problemas concretos planteados en términos de gestión, convirtiendo, como ya se ha dicho, lo que debería ser el medio para resolver un problema urbano real —un problema de ordenación— en un fin en sí mismo, con el que en buena medida se estaba ocultando la dejación por parte del Ayuntamiento a la hora de impulsar el programa que tanto el Plan General de 1984 como los PERI de los barrios habían planteado. A este respecto, resulta del todo incoherente que estos PERI se mantuviesen como AOE cuando su valor no recaía en la regulación normativa, sino en la articulación de un programa de intervención que al mismo tiempo se estaba disgregando y recortando. En definitiva, se prescindió de

<sup>130</sup> De entre todas las APE propuestas cabe citar como ejemplos representativos de la casuística la de La Cumbre —117 ha, regularización mediante PERI de un crecimiento residencial—, la de El Berrocal Industrial —182 ha, regularización mediante PERI de un crecimiento industrial— y la de Ariza —161 ha, reconversión para nuevos usos predominantemente residenciales de un ámbito industrial obsoleto—. Este ámbito suscitó especial atención, ya que durante la fase de avance se habían tanteado posibles ordenaciones que, sin embargo, no llegaron a incorporarse en el documento final —en el último apartado del capítulo VI se volverá sobre este ámbito y dichos tanteos para su ordenación—.

<sup>131</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Normativa* (1996), art. 25.

lo que había sido un programa de mejora y dotación de los tejidos existentes para primar una lógica que beneficiaba directamente a lo inmobiliario: una “mercantilización” del suelo urbano.

La suma de todos los componentes referidos al suelo urbano que se han venido analizando —las nuevas zonas de edificación vinculadas a las áreas de reparto, la asunción de planes a los que al mismo tiempo se arrebatava su razón de ser, la conversión de las áreas de intervención en unidades de ejecución— es lo que permite hablar de esa “burocratización” del suelo urbano que ya se intuía en el avance y que quedó refrendada en el documento final del Plan General de 1996, y que tiene su correlato en la “mercantilización” a la que se acaba de hacer referencia.

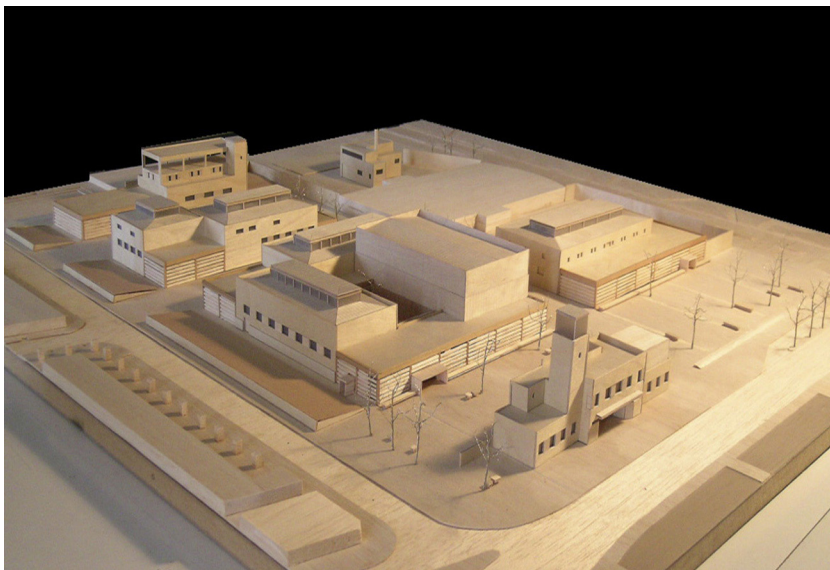
A la hora de establecer las razones de este cambio de rumbo, es inevitable apuntar básicamente al Ayuntamiento, tanto a sus instancias políticas como técnicas. Por un lado, es cierto que el despliegue de las áreas de intervención estaba siendo más lento que lo esperado, pero eso mismo ocurrió con el suelo urbanizable, y en ese caso se decidió mantener las previsiones y prolongar los plazos: en ambos casos se primaron los intereses de propietarios y promotores —que se habían expresado con claridad, como quedó plasmado en el avance—. Por otro lado, ya se analizó en su momento que los mayores retrasos se acumulaban allí donde se requería una gestión eficaz —en medios económicos y técnicos— por parte del Ayuntamiento.

En este sentido, el protagonismo de los técnicos municipales en la elaboración del Plan General de 1996 —“se ha tomado como principal fuente de conocimiento la experiencia acumulada por los técnicos municipales en los años de vigencia del plan”—<sup>132</sup> contribuye también a explicar el destino de las áreas de intervención. Tal y como se recogía en el avance, estas exigían un gran esfuerzo de gestión que, en buena medida, les correspondía a ellos asumir y que ahora quedaba ampliamente reducido. De forma paralela, todo el esfuerzo de diseño se desvió, como se apuntaba ya también en el avance, a proyectos cuya escala y rol de centralidad trascendiese a los del barrio.

Frente a la opción tomada por el Plan General de 1984 —“no tuvo una política consciente de las centralidades urbanas. [...] Implícitamente, sin embargo, su técnica ha sido la distribución y dispersión”— se afirma que “una ciudad es su sistema de centros, y su imagen se refleja en ellos. Los problemas derivados de la falta de orden en las centralidades pueden ser funcionales y de imagen global”.<sup>133</sup> Frente a la lógica de la dotación y la distribución, se refrenda así esa preocupación por la imagen, que se vincula a un salto de escala. Buena prueba de ello es la ya anticipada propuesta de los centros integrados de equipamiento, que resulta sensata en el caso de barrios consolidados donde se recuperan grandes conjuntos caídos en desuso —integrados ya de facto en ejes de centralidad—, como el antiguo mercado central de abastos junto al

<sup>132</sup> Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria (1996), p. 3.

<sup>133</sup> Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria (1996), p. 55.



**Figura V.23.** Proyecto de Centro Integrado de Equipamientos en el Antiguo Matadero, ganador del concurso fallado en 1997.

*Propuesta de José Ignacio Linazasoro, Alberto Grijalba, Julio Grijalba, Eduardo Carazo y Paloma Gil.*

paseo Juan Carlos I, en Pajarillos, y el antiguo matadero municipal junto al paseo de Zorrilla, en La Rubia (Figura V.23). Sin embargo, en las propuestas para el oeste y el norte resulta más forzada, y conduciría inevitablemente a succionar si no todas, gran parte de las dotaciones en unos ámbitos periféricos aún por consolidar, en los que estos elementos podrían jugar un papel articulador mayor optando por su distribución, y no por su concentración —se rechaza además la opción de incorporar usos terciarios en estos centros, que matizaría la concentración de usos dotacionales—.<sup>134</sup>

Así, la preocupación por los sistemas estructurantes a escala urbana, que se ha ponderado anteriormente, parece querer negar al mismo tiempo el papel al respecto de la pequeña escala —estructurante para el Plan General de 1984—. Ello se demostró con la conversión de las áreas de intervención en unidades de ejecución, y también —con cierta incongruencia— en el caso de los espacios libres: se defiende el verde difuso cuando antes se ha cuestionado el valor del pequeño espacio de barrio tachándolo de “residual”.<sup>135</sup>

En resumen, el Plan General de 1996 mantuvo dos de los pilares del Plan General de 1984 —el monocentrismo e isotropismo de su estructura general y orgánica, que pretendió en todo caso matizar o enriquecer—, pero inició la quiebra de otra base fundamental: la articulación entre el todo y sus partes, entre el modelo y los fragmentos que también lo estructuran. En el caso del suelo urbano, cada pequeño espacio o fragmento urbano cuya transformación se prevé pasó a definirse desde una lógica burocratizada, mercantilizada y espacialmente desarticulada, que se aleja de los presupuestos metodológicos —de dentro hacia afuera— y programáticos —de voluntad reformista— que sirvieron de guía en el momento de la concepción del modelo.

<sup>134</sup> Al mismo tiempo, se admite la instalación de un nuevo centro comercial en el noreste de la ciudad, recomendándose su ubicación en el sector de suelo urbanizable de Los Santos, junto al barrio de Pilarica: *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 59.

<sup>135</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), pp. 31 y 34.



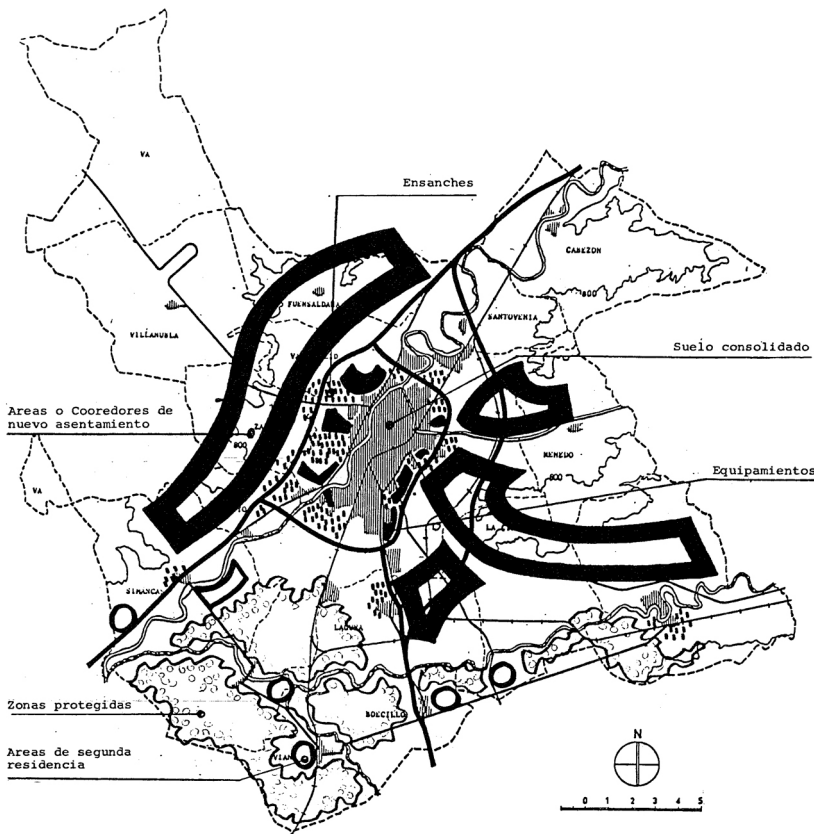
### V.3. LAS DOTVAENT: UNA VALIOSA PERO IGNORADA PROPUESTA DE COORDINACIÓN PARA UN CRECIMIENTO SOSTENIBLE

Uno de los aspectos fundamentales que caracterizaron al urbanismo en Valladolid durante los años noventa fue sin lugar a duda el planeamiento supramunicipal, lo que remite necesariamente a sus ya comentados antecedentes. Al principio del capítulo anterior se hizo referencia al Plan General de Ordenación Comarcal, aprobado en 1970 como instrumento de planeamiento general tanto para Valladolid como para otros trece municipios de su entorno. Redactado en un contexto de gran crecimiento económico y urbano, este plan dio continuidad a los procesos inmobiliarios entonces dominantes, al tiempo que abrió la puerta a un modelo —si no alternativo, sí complementario— de urbanismo expansivo, ofreciendo amplios terrenos en la periferia suroeste de la ciudad como campo de acción para la promoción inmobiliaria vallisoletana. Asimismo, se señaló que los cambios económicos —fin del modelo desarrollista— y políticos —llegada de la democracia y reivindicación de la autonomía municipal— que se produjeron a finales de los setenta condujeron a que —al igual que en otras muchas ciudades— tanto el Ayuntamiento de Valladolid como el resto de los municipios incluidos en este plan estuviesen de acuerdo en prescindir de esta figura y sustituirla en cada caso por nuevos instrumentos de planeamiento general de ámbito exclusivamente municipal.

También se comentó en el capítulo anterior que, para proceder a esta “descomarcalización”, el MOPU exigió la aprobación previa de un documento que estableciese tanto la estructura general y orgánica del territorio como los criterios para coordinar los futuros planes de cada municipio. Este “Esquema de Ordenación de Valladolid y Comarca” fue aprobado por el Consejo General de Castilla y León en julio de 1982 con el objetivo, básicamente, de dar satisfacción a ese trámite exigido. El documento planteaba un modelo comarcal entendido como culminación, a largo plazo, del desarrollo de las previsiones de crecimiento de cada uno de los municipios, asumiendo en este sentido el modelo radioconcéntrico entonces propuesto para la capital y extendiéndolo a la escala comarcal de cara a ese futuro lejano (Figura V.24).<sup>136</sup>

Este planteamiento temporal, unido a que, como ya se ha dicho, el planeamiento supramunicipal no era entonces una cuestión de interés ni para el Ayuntamiento de Valladolid ni para el resto de los municipios, condujo a que todo ello quedase si no olvidado, al menos en segundo plano durante varios años. Sin embargo, la reactivación del crecimiento urbano a partir de mediados de los años ochenta y el hecho de que una parte cada vez mayor de ese crecimiento se produjese en los municipios del entorno

<sup>136</sup> Hay que recordar que este documento proyectaba una aglomeración urbana de 165.000 viviendas y 665.000 habitantes —ver nota 58 en el capítulo IV—, superponiendo al modelo propuesto para la ciudad de Valladolid varias áreas de asentamiento a lo largo de las rondas oeste y este y en el corredor entre La Cistérniga y Tudela de Duero —aunque modestas, estas últimas son las únicas que rompen esa clara lógica radioconcéntrica—.



**Figura V.24.** Esquema de Ordenación de Valladolid y Comarca (1982). Modelo comarcal a largo plazo.

de la ciudad alteró radicalmente esta situación. Tal y como ya se señaló, entre 1981 y 1991 la población de esos trece municipios del entorno de la ciudad creció más de un 30% —de 21.477 a 29.694 habitantes—, mientras que la de la ciudad lo hizo poco más de un 3% —de 320.293 a 330.700 habitantes—. En ese mismo periodo de diez años, la actividad constructiva en la ciudad arrojó un saldo de 19.719 viviendas, mientras que en los citados trece municipios de alrededor se construyeron 4.041 viviendas, es decir, el 17% del total del periodo, un porcentaje que duplica el del peso de estos municipios en términos de población, que entonces seguía sin ser elevado —poco más del 8% del total en 1991—. Ya se ha comentado cómo este incipiente fenómeno de crecimiento urbano fuera de la ciudad alteró sin duda la política urbanística del Ayuntamiento de Valladolid, y al mismo tiempo también provocó que el debate sobre la necesidad de instrumentos de ordenación que trascendiesen la escala municipal regresase con fuerza a principios de los años noventa. De hecho, ello dio pie a la entrada en escena de un actor que, hasta entonces, se había mantenido en segundo plano: la Junta de Castilla y León.

La Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental del gobierno regional —dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio—<sup>137</sup> encargó en aquel

<sup>137</sup> Tal y como se destacó en el capítulo III, es interesante recordar que en mayo de 1989 las competencias en materia de urbanismo dentro de la Junta de Castilla y León quedaron desligadas por primera vez de la Consejería de Fomento —antes de Obras Públicas y Ordenación del Territorio— para integrarse en la nueva Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Se creó entonces la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental, que se mantuvo hasta 1999. De este

momento un estudio acerca de la “Estructura Territorial y Ordenación del Municipio de Valladolid y su entorno”.<sup>138</sup> Este trabajo, que se desarrolló en cinco fases, culminó en 1993 con la publicación de un documento de síntesis que se tituló *Valladolid en la encrucijada* (ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993).<sup>139</sup> Partiendo de la constatación de un cierto final de etapa y, por consiguiente, de la necesidad de un cambio —es elocuente la idea de encrucijada que se incluyó en el título—, este estudio vino a plantear una serie de elementos sobre los que llevar a cabo lo que denominó como una “recomposición del modelo territorial” que se mueve, como ahora se verá, en un plano inicial de definición programática, muy en línea por otro lado de la tendencia emergente en aquellos años de elaboración de planes estratégicos.<sup>140</sup>

### **Valladolid en la encrucijada: la competitividad económica como horizonte en la primera aproximación a un área urbana emergente**

Comenzando por el diagnóstico, el estudio describe en primer lugar un contexto de estabilización del crecimiento demográfico como consecuencia del agotamiento de la capacidad de dinamización económica de un sector industrial que había sido claramente dominante, y sobre el que seguía existiendo de hecho una alta dependencia. En lo referente a los fenómenos espaciales, se apunta la continuidad del patrón tradicional de crecimiento en su reflejo en el planeamiento —el modelo radioconcéntrico—, pero también la emergencia de nuevas tendencias de crecimiento protagonizadas por los municipios del entorno. En concreto, se señala “el despertar de la capacidad de iniciativa de los que, en otro momento, eran sólo pequeños municipios satélites”, dando lugar a “un único y ampliado campo de juego” en el que caben usos tanto residenciales como productivos (ALONSO TEIXIDOR *et al.*,

---

modo, durante toda la década de los noventa, el urbanismo estuvo directamente ligado al medio ambiente —y también a la ordenación del territorio— dentro del organigrama del gobierno regional, aspecto que sin duda influyó en la orientación de las políticas urbanísticas de la Junta de Castilla y León, tal y como se irá comprobando a continuación.

<sup>138</sup> Este estudio fue adjudicado a la empresa Ingeniería del Conocimiento —INGECON SA— y realizado por un equipo base dirigido por el arquitecto Luis Felipe Alonso Teixidor —quien fuera director general de Urbanismo y Vivienda del Consejo General de Castilla y León entre 1979 y 1980— y compuesto por el arquitecto Celestino Candela Pi —también antiguo director general de Urbanismo y Medio Ambiente, ya de la Junta de Castilla y León, entre 1983 y 1986—, Fernando Manero Miguel —catedrático de Geografía Humana de la Universidad de Valladolid— y el arquitecto José Luis Sainz Guerra —profesor de urbanismo de la Universidad de Valladolid—.

<sup>139</sup> La primera fase correspondió al planteamiento metodológico, la segunda al análisis de la estructura territorial —articulado en cuatro ejes: territorio y actividades socioeconómicas, análisis físico-funcional de la estructura territorial, actuaciones con incidencia en la estructura territorial, y el transporte como sistema integrado de comunicaciones—, la tercera a la interpretación del modelo urbano —siguiendo el mismo esquema de la fase anterior—, la cuarta a la propuesta de líneas de acción —apoyada en experiencias españolas y extranjeras e insistiendo en el transporte como sistema integrado— y la quinta a la edición del citado documento de síntesis del estudio, al que se hará referencia de aquí en adelante.

<sup>140</sup> Esta cuestión se comentó con detalle en el apartado tercero del capítulo I.

1993: 33-4). De este marco, el estudio extrae tres grandes retos: las carencias de estructuración territorial —usurpación de este papel al río Pisuerga y necesidad de replantear la red viaria—, el agotamiento del espacio tradicional de centralidad —necesidad de nuevos espacios de centralidad, pero relacionados con este—<sup>141</sup> y el refuerzo de la diversidad y calidad del espacio residencial.

A partir de este diagnóstico, el estudio sitúa a Valladolid en un contexto de definición del futuro de las ciudades medias tanto a escala nacional como europea, en el que debe “afianzarse competitivamente”.<sup>142</sup> En este sentido, plantea “la reconocida necesidad de abordar la reestructuración de la economía y las funciones urbanas” en paralelo y junto con la “imprescindible recomposición de las estructuras físicas del territorio” (ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993: 49-50). Queda así fijado el enfoque propositivo del documento, que se orienta por lo tanto hacia la definición de un programa que reforzase la competitividad económica del área urbana de Valladolid hacia el exterior, objetivo que deja pues en segundo plano las dinámicas urbanas y urbanísticas internas más concretas.<sup>143</sup>

Así, el documento plantea que el impulso de Valladolid como metrópoli de tamaño medio va ligado a “la ineludible necesidad de expandir y madurar una economía de servicios”, programa que se liga a factores territoriales que se presentan como barreras u obstáculos o, más concretamente, como carencias infraestructurales tanto a escala urbana como interurbana. Por otro lado, el documento reconoce a su vez una voluntad más orientada a establecer un marco de debate que apela a la gran escala y al medio y largo plazo —y al ejemplo de otras ciudades— que a definir actuaciones concretas y más inmediatas (ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993: 51-3).

Se inicia así a partir de ahí el grueso del discurso, que bascula hacia lo económico y que se mueve efectivamente en un nivel de reflexión general —cualificar y adaptar la mano de obra, impulsar nuevas empresas exportadoras, etc.—, punteado por propuestas que responden a ese modelo genérico de ciudad media dinámica y basada en una economía de servicios. Cabe señalar la importancia dada a las infraestructuras de transporte: partiendo de la idea de la conectividad interterritorial como factor decisivo para el desarrollo económico, se reseña la importancia de que Valladolid obtenga nuevas conexiones rápidas por carretera, ferrocarril —Tren de Alta Velocidad— y avión. Finalmente, el documento concluye con la

---

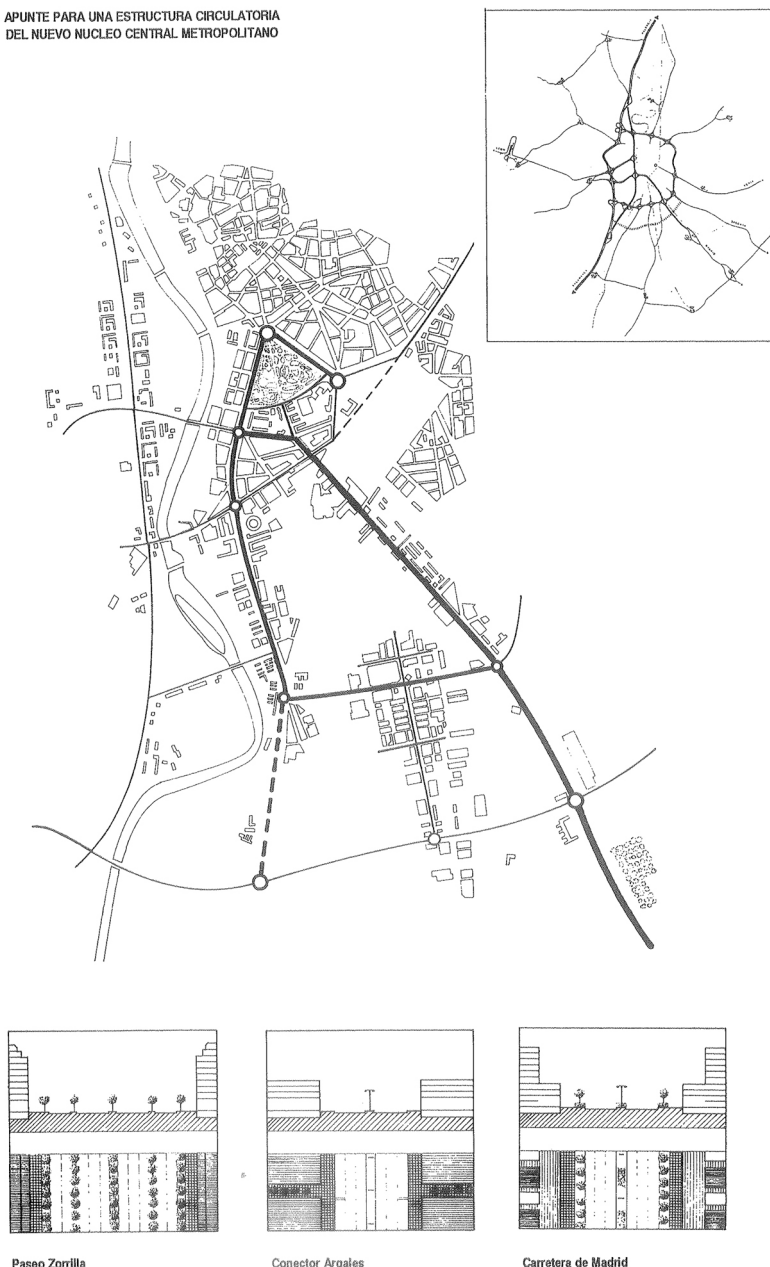
<sup>141</sup> No se cuestiona en este sentido el monocentrismo del modelo urbano: “no es concebible en nuestros días que la aglomeración tenga la fuerza suficiente para transformarse en una metrópoli polinucleada” (ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993: 45).

<sup>142</sup> Objetivo que refuerza lo señalado respecto a la extensión en ese periodo de los planes estratégicos.

<sup>143</sup> Alfonso VEGARA y Juan Luis de las RIVAS SANZ (2004: 177) señalan que, en este tipo de planes, “los argumentos de competitividad económica y calidad de vida son dominantes, aunque la segunda acaba por ser concebida como resultado de la anterior, en un proceso pensado a partir de lógicas de mercado y de competencia entre ciudades”.

**Figura V.25.** Estudio “Valladolid en la encrucijada”. Ámbito del “nuevo núcleo central metropolitano”.

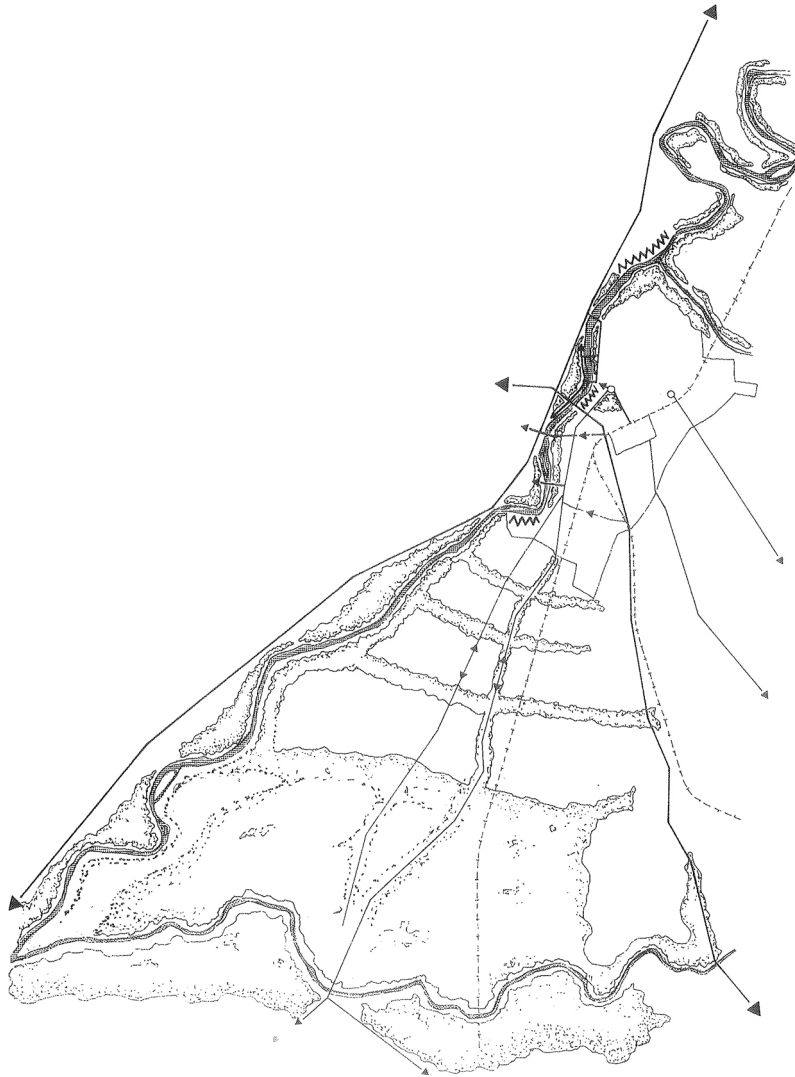
APUNTE PARA UNA ESTRUCTURA CIRCULATORIA DEL NUEVO NÚCLEO CENTRAL METROPOLITANO



ya citada propuesta de “recomposición del modelo territorial”, en la que esas líneas de actuación esbozadas adquieren su mayor concreción espacial, recuperando a su vez los tres problemas o retos extraídos del diagnóstico.

Así, se plantea en primer lugar la recomposición de la “centralidad-central” —agotado el centro histórico y ante el bloqueo de alternativas como el paseo de Zorrilla—<sup>144</sup> a partir del conjunto formado por los terrenos de Renfe, el polígono de Argales y el suelo anejo junto a la carretera de Madrid (Figura V.25): “desde una perspectiva estratégica constituyen, probablemente, el factor de oportunidad más claro con que, en el momento presente, cuenta Valladolid para aunar un proyecto de centralidad metropolitana

<sup>144</sup> Cabe recordar, no obstante, que la operación para su prolongación ya estaba diseñándose entonces.



**Figura V.26.** Estudio “Valladolid en la encrucijada”. Elementos naturales estructurantes del ámbito al sur de la ciudad.

con los requisitos de cambio estructural que exige la naciente aglomeración” (ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993: 94). Se esboza una actuación ambiciosa —ligada a un potente programa de renovación infraestructural—<sup>145</sup> que se vincula tanto a la centralidad tradicional como al dinamismo del sur de la ciudad, y que bebe de las referencias coetáneas manejadas de transformación de espacios industriales.<sup>146</sup>

Seguidamente, tras unos breves comentarios acerca del “poder estructurador de la nueva red arterial” —se afirma que las nuevas rondas deben también atender a las necesidades de los crecimientos

<sup>145</sup> Cabe destacar que el futuro del ferrocarril en la ciudad —también en debate en ese momento, como ya se comentó— se liga directamente a esta propuesta. Ante un eventual traslado de la estación —que fuera obligado por la llegada de la Alta Velocidad—, se propone su reubicación junto al cruce de la carretera de Madrid con la antigua carretera de circunvalación —en combinación con un intercambiador modal—, a lo que se añadiría la recuperación de los antiguos trazados ferroviarios —también el de Ariza— como líneas para un metro ligero, vinculado al crecimiento de la periferia residencial por el sur.

<sup>146</sup> Basta con recordar que el proceso de reconversión de los espacios industriales de Bilbao estaba en plena definición en aquellos años, tal y como se comentó en el capítulo I.

urbanos en su entorno—, se propone un replanteamiento del espacio residencial del sur de la ciudad que aprovechara el atractivo del paisaje para satisfacer la demanda emergente de nuevos espacios residenciales de calidad, vinculados al modelo de vivienda unifamiliar en entornos periurbanos. Se reivindica en este sentido la calidad del paisaje humanizado del sur de Valladolid, en el que se propone combinar ciertas lógicas protectoras —se subraya el valor de riberas y canales, y de su vegetación propia— con un espacio residencial adaptado a ese paisaje y que no exija una ampliación de las infraestructuras ya existentes en la zona (Figura V.26).

Asimismo, se señala al río Pisuerga como sistema general estructurante entre la ciudad y el espacio periurbano, proponiéndose un plan integral e intermunicipal para ordenar sus riberas, una actuación que se describe como complemento de la recomposición de la centralidad urbana antes comentada (ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993: 131). En último lugar, el documento también menciona la cuestión de la competencia territorial entre la ciudad y los municipios del entorno. Centrándose en los nuevos espacios destinados a actividades económicas, se defiende la necesaria contribución de estos municipios a la existencia de una oferta variada, siempre que se garantice su calidad y se eviten efectos dañinos.

Se apela para ello, de forma genérica, al establecimiento de acuerdos intermunicipales que pudiesen seguir lógicas de especialización y, en todo caso, acordasen qué espacios debían quedar protegidos de los procesos de urbanización. Partiendo de la idea de voluntariedad, se defiende que la Junta de Castilla y León podría asumir el liderazgo de un proceso que no debería orientarse ni hacia estructuras de gobierno municipal ni hacia “fórmulas convencionales de planeamiento territorial de carácter comprensivo o global”, sino centrarse en aspectos y espacios concretos (ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993: 142). No obstante, también se considera como de atención prioritaria “la línea de ir proporcionando una cierta ‘infraestructura’ institucional o normativa común al territorio —o a partes de él— para afrontar otros retos del crecimiento que exigen unas bases mínimas de acuerdo y cooperación”, citándose a este respecto “reglas generales sobre la preservación de ciertos espacios y sobre las condiciones de nueva urbanización del territorio” (ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993: 143).

En definitiva, este estudio —que reconoce de partida sus limitaciones— tiene el interés, por un lado, de representar esa recuperación de la escala supramunicipal como ámbito para la reflexión, y por el otro, de esbozar las posibles vías por las que esta podría discurrir: como objetos, el sistema infraestructural y de centralidad y los espacios con valores a proteger; como medios, unas reglas generales compartidas sobre las que la Junta de Castilla y León pudiese asumir un cierto papel de coordinación.

Anteriormente en este capítulo se ha señalado que el Ayuntamiento de Valladolid también había vuelto a interesarse por esta cuestión. Si el diseño, las características y el momento de la operación de Parque Alameda admiten sin lugar a duda una lectura en términos de reacción frente al creciente dinamismo de los municipios del entorno suroeste de la ciudad, la inclusión del planeamiento supramunicipal entre los aspectos objeto de valoración en el momento en que se puso en marcha la actualización del plan general de Valladolid confirma ese claro interés del Ayuntamiento al respecto. No deja de ser llamativo que el estudio jurídico realizado para el avance —por funcionarios municipales— sobre las novedades incorporadas por la reforma de la Ley del Suelo se ampliase con un dictamen específico dedicado a la figura del plan de conjunto —en absoluto una novedad, pues ya se recogía en el articulado original de la Ley de 1956—.

Tras comentar las características de esta figura, se cifra su oportunidad en “el aumento de la actividad urbanística en municipios limítrofes, como consecuencia de las facilidades dadas por las respectivas Corporaciones y sus precios más asequibles”, se señala que “es la capital el núcleo que soporta gran parte de los costes de los servicios, aprovechados posteriormente por todos los municipios”, y se concluye que el recurso a este instrumento “incluso aunque no exista acuerdo entre los afectados, puede solucionar muchos problemas y garantizar determinadas previsiones urbanísticas” (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 15-6). El discurso, que se plantea en esa línea de reacción antes citada, habla sin duda por sí mismo.

El documento de avance enfrió sin embargo esta posibilidad, afirmando que “quizá no sea el presente un momento oportuno para ordenar integralmente la comarca”, oportunidad que aquí parece aludir a la previsible negativa de los municipios del entorno. Se aboga a cambio por aproximaciones sectoriales —referidas por ejemplo al suelo industrial— y a la continuidad en la protección de áreas y elementos territoriales (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 155 y 159). Sin embargo, la opción del plan de conjunto no se desechó, ya que durante 1993 y 1994 se contactó a este respecto con la Junta de Castilla y León, e incluso se enviaron encuestas a los municipios limítrofes.<sup>147</sup>

En su documento final, el Plan General de 1996 recogió a su vez —aunque de forma desigual, y modificadas— algunas de las propuestas del estudio promovido desde el gobierno regional que se acaba de comentar. En relación con el ámbito de nueva centralidad que se planteaba en el estudio, el Plan General de 1996 abrió la puerta a la transformación de los espacios industriales de la carretera de Madrid, pero curiosamente no quiso integrar este eje en su visión del sistema de centralidades de la ciudad, pese al trabajo específico que se realizó a este respecto.<sup>148</sup> Sí se incorporó

<sup>147</sup> Estos expedientes se pueden consultar en: AMVA, C. 29920-1.

<sup>148</sup> En 1993, el profesor Juan Luis de las Rivas Sanz había coordinado el trabajo en una propuesta de reconversión integral del tramo urbano de la carretera de



con más claridad la reflexión sobre lo que se denominaron las fincas del sur —aunque rechazando, como ya se ha comentado, la inclusión de usos residenciales— o sobre el protagonismo del río Pisuerga —en su lógica más urbana—.<sup>149</sup>

En todo caso, el debate sobre la ordenación conjunta de toda el área urbana de Valladolid ya estaba sobre la mesa, y el fenómeno que lo había motivado —el notable crecimiento de los municipios del entorno de la ciudad— había seguido acelerándose durante la primera mitad de los años noventa: hay que recordar que en 1996 su población ya representaba más del 10% del total, mientras que la ciudad había perdido casi 11.000 habitantes desde 1991 —primer descenso poblacional en décadas—. En ese momento, la Junta de Castilla y León no eludió un debate al que también se habían sumado otros agentes económicos y sociales:<sup>150</sup> a raíz de los contactos mantenidos tanto con el Ayuntamiento de Valladolid como con otros municipios, y dando además continuidad a ese estudio previo —que acababa recomendando la definición de unas bases o reglas comunes para todos los municipios del área urbana de Valladolid—, el gobierno regional decidió poner en marcha la redacción de un instrumento normativo que afrontase la ordenación de Valladolid y su entorno.

De nuevo, fue la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la que asumió una iniciativa para la que, en primer lugar, había que definir su encaje legal. Aunque la Comunidad Autónoma podía impulsar de oficio la redacción del debatido plan de conjunto, no se buscó acomodo en la legislación urbanística existente, sino que este proyecto se vinculó a la misma elaboración de la legislación regional sobre ordenación del territorio. Pese a las previsiones constitucionales, Castilla y León seguía sin disponer

---

Madrid en un nuevo eje de centralidad que combinase densidad residencial —torres de viviendas— con usos industriales, terciarios y dotacionales. Durante la fase de elaboración del documento para la aprobación inicial, esta y otras cuatro propuestas fueron sometidas a una “*Valutazione urbanistica di progetto del Paseo de l’Arco de Ladrillo*” por un equipo del *Politecnico di Milano* coordinado por el profesor Alberto Mioni, que quedó incorporada como anexo a la memoria de dicho documento. Pese a este esfuerzo —comentado en la memoria definitiva—, este planteamiento de nueva centralidad urbana no llegó a incorporarse en el Plan General de 1996, que se limitó a definir en ese ámbito un Área de Planeamiento Específico —25, Ariza— que asumía la “transformación de los usos industrial y ferroviario dominantes en la zona a un uso mixto (Residencial-Terciario-Dotacional-Industria Limpia), dotándola de una estructura urbana integradora”, pero limitaba ese potencial de centralidad —la altura de la edificación, como en la prolongación del paseo de Zorrilla, se limitó a un máximo de seis plantas—: *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), pp. 133-5; y *Normativa* (1996): art. 222. Este ámbito se volverá a tratar con detenimiento en el último apartado del capítulo VI.

<sup>149</sup> Estas limitaciones tienen que ver en parte con los propios límites administrativos y de actuación del plan general, pero la rotunda negativa a cualquier inclusión de usos residenciales en esa zona no puede desligarse del contexto —de creciente competencia— de recomposición del campo de acción inmobiliario en el borde sur de la ciudad.

<sup>150</sup> Por ejemplo, la Asociación Vallisoletana de Constructores y la Cámara Oficial de Comercio e Industria habían defendido la opción del plan de conjunto durante la elaboración del Plan General de 1996 (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 91).

entonces de legislación propia ni sobre urbanismo ni sobre ordenación del territorio, que continuaba siendo en la práctica una competencia estatal —en su regulación legal y normativa— y municipal —en su ejecución—.

Además, el recurso a un instrumento como el plan de conjunto podría haber generado enfrentamiento con los municipios, sobre todo del entorno de la ciudad, al sustraerles —al menos en parte— una facultad ya asentada y que venían ejerciendo con autonomía desde principios de los ochenta. Por ello, resulta interesante —inteligente— que se decidiese afrontar el caso de Valladolid y su entorno desde la ordenación del territorio, por medio de un instrumento que buscaba más la persuasión que la imposición y que, sin dejar de tener un carácter urbanístico, era totalmente novedoso y, además, con carácter de piloto —experimental—, puesto que su redacción anticipó la propia redacción de la LOTCyL —que habría de darle encaje legal, y que no se aprobó hasta 1998—. <sup>151</sup> Asimismo, es importante recordar el hecho de que todo este proceso se desarrollase dentro de una consejería —y una dirección general— que vinculaba la ordenación del territorio a los aspectos medioambientales, algo que, como ya se anticipó, permearía los resultados.

### **Análisis e interpretación del territorio vallisoletano como fundamento de unas directrices de ordenación para la ciudad y su entorno**

El proceso de redacción de lo que, tentativamente, se denominaron Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno —DOTVAENT— comenzó, en forma de avance, en abril de 1996, cuando se adjudicó la asistencia técnica para este trabajo a un equipo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid encabezado por el arquitecto Juan Luis de las Rivas Sanz. <sup>152</sup> Un avance cuya elaboración se desarrolló en dos fases.

La primera se orientó a valorar el contexto de las DOTVAENT y a definir el ámbito al que afectarían, así como a elaborar un inventario territorial que contemplase los diversos aspectos sectoriales y del que se obtendría un diagnóstico general, trabajo que se acompañaría, en paralelo, de un primer proceso de participación institucional. La segunda fase, que a su vez incluía otro proceso de este tipo, tenía como objetivo —apoyándose en ese diagnóstico previo— valorar unas hipótesis generales de ordenación y proponer un modelo territorial del que se derivaría, como tal, el avance de

<sup>151</sup> La conformación de marco normativo de Castilla y León en materia de urbanismo y ordenación del territorio se comentó con profundidad en el capítulo III.

<sup>152</sup> Juan Luis de las Rivas —director de esta tesis doctoral— es profesor de urbanismo de la Universidad de Valladolid desde 1987. Junto con él, participaron en la redacción del documento de avance María A. Castrillo Romón, Antonio Hoyuela Jayo, Antoni Peiret i Carrera, Luis Santos y Ganges y Gregorio Vázquez Justel, además de otros colaboradores en aspectos concretos. Por parte de la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental dirigieron los trabajos Ángel María Marinero Peral —jefe del Servicio de Urbanismo— y David Uzquiza Heras —jefe del Servicio de Ordenación del Territorio—, lo que muestra una aproximación en la que se integraban la perspectiva urbanística y la territorial.

las DOTVAENT. Todo este proceso culminó al cabo de dos años, en la primavera de 1998, y se completó con la edición de un libro en el que se recogió y presentó públicamente todo este trabajo (RIVAS SANZ, 1998), y que constituye, en sí mismo, uno de los documentos más interesantes que se han elaborado sobre Valladolid.

En primer lugar, el documento de avance hace referencia a los desafíos de la planificación espacial a escala supramunicipal, situándolos en el contexto vallisoletano. Haciendo referencia al ya comentado proceso de periurbanización vinculado a un reajuste poblacional interno, se señala que, de considerarlo un cambio de modelo urbano, este residiría entonces en el hecho de “generar en contextos no metropolitanos fenómenos análogos a los metropolitanos, con la incidencia que ello tiene en la planificación y la gestión del territorio”.<sup>153</sup> Ello enlaza con la definición terminológica del problema a afrontar: frente a conceptos como comarca, alfoz o área funcional se apuesta por la idea de “ciudad-región”, revestida de una gran carga metodológica.

En ese contexto de metropolización, en este “territorio urbanizado”, Juan Luis de las RIVAS SANZ (2006a: 17) señala que “debemos plantear la relación con el medio ambiente”, y afirma que “no existe una escala urbana solvente para abordar la relación con el medio ambiente si no se comienza con la escala regional”. Una escala regional ligada a la comprensión de un problema que hay que solucionar, por lo que la vincula “a una lectura abierta y profunda del paisaje”. El concepto de ciudad-región, ligado al de paisaje, se reviste así de un carácter operativo, proyectual.

A partir de aquí, las DOTVAENT se plantean como “un sistema de ordenación innovativo con una finalidad básica de coordinación y articulación de acciones y estrategias, hasta ahora exclusivamente sometidas a lógicas del planeamiento urbano de escala municipal y de la planificación sectorial”. La finalidad se cifra en contribuir a la calidad de vida —entendida como combinación de equidad social, calidad ecológica regional y crecimiento económico sostenible— a partir de un proceso de planificación y toma de decisiones en el que entrarían en juego la administración de los recursos naturales, el desarrollo económico, la adecuación de los usos del suelo a las condiciones históricas y naturales de los espacios —controlando los impactos— y la gestión del transporte (RIVAS SANZ, 1998: 26).

A continuación, el documento concreta su enfoque metodológico, y refiere el proceso de elaboración y de participación del avance al que antes se ha hecho referencia. Hay que señalar que, tras contemplar inicialmente un ámbito compuesto por 63 municipios —partiendo de una propuesta previa de “comarcas funcionales de síntesis”—,<sup>154</sup> en febrero de 1997, en el marco de una reunión con varios alcaldes auspiciada por la Diputación Provincial, se

<sup>153</sup> Esta cuestión se destacó en el capítulo I como característica de la evolución más reciente del sistema urbano español, durante la que se consolidaron áreas urbanas intermunicipales más allá de las grandes metrópolis del país.

<sup>154</sup> La propuesta salió de un estudio difundido en 1994, ya referido en el capítulo III.

anunció que el ámbito considerado para las DOTVAENT abarcaría finalmente 23 municipios, listado que ya no se alteró.<sup>155</sup> En palabras de Juan Luis de las RIVAS SANZ (2010b: 307), primaron “principios de eficacia, considerando la evidencia de relaciones pendulares diarias consolidadas y evitando afectar cabeceras comarcales próximas con identidad propia como Tordesillas”.<sup>156</sup>

Pocos meses después, en junio de 1997, se celebró una segunda reunión con alcaldes en la que se presentó el inventario territorial y el diagnóstico general, con lo que concluyó la primera fase del avance. El inventario territorial constituye el apartado más extenso del documento de avance —aunque solo se recoge una síntesis—, ofreciendo un análisis detallado de Valladolid y su entorno.

En primer lugar, tras situarlos en su contexto europeo, nacional y regional, se destaca su posición ventajosa en las grandes redes de infraestructuras, como elemento de articulación territorial en el interior del noroeste peninsular y dentro de Castilla y León. Ello enlaza con la propia comprensión de Valladolid como aglomeración urbana —la ciudad sigue conservando un importante peso— cuyo marco de interacciones es, con todo, complejo, produciéndose con distintas intensidades a distintas escalas.

Seguidamente, el inventario presenta una descripción fisiográfica del territorio como un “espacio físico casi dual, de páramos y campiñas”, del que también se destaca “su carácter como espacio hídrico de confluencia de ríos, entre los que destacan el Duero y el Pisuerga, pero también el Adaja, el Cega y el Esgueva, y otros de menor entidad como Jaramiel u Hontanija” (RIVAS SANZ, 1998: 66). Abundando en esta idea, Luis SANTOS Y GANGES (1998a: 216) señala que “la caracterización fisiográfica de Valladolid y su entorno puede centrarse en su condición de encrucijada natural, de espacios de confluencia de valles y ríos —y por tanto de corredores naturales— donde el agua es un recurso relativamente abundante”.

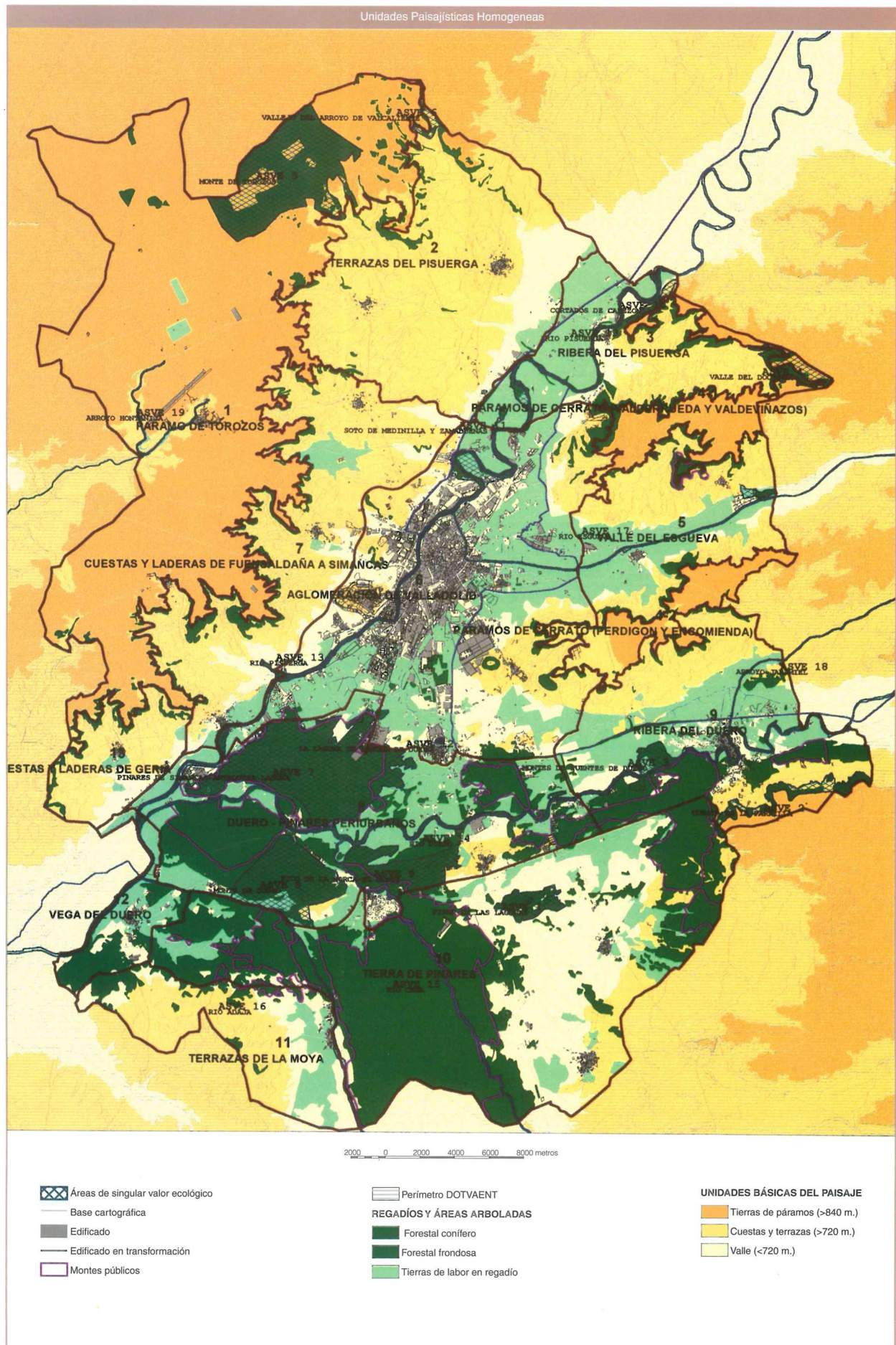
Conforme al enfoque metodológico antes señalado, esta interpretación del territorio —del paisaje— es a la vez comprensiva y operativa,<sup>157</sup> y de ella se derivan dos instrumentos propios de las DOTVAENT que lo son a la vez de análisis y de ordenación: las Unidades Paisajísticas —UP— y las Áreas de Singular Valor Ecológico —ASVE— (Figura V.27). La definición de las UP —“mediante la conjunción de criterios fisiográficos y criterios territoriales”— se apoya en un trabajo encargado también por la

**Figura V.27.** Avance de las DOTVAENT. Plano de Unidades Paisajísticas y Áreas de Singular Valor Ecológico.

<sup>155</sup> En él se incluyeron, además de Valladolid, Aldeamayor de San Martín, Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Castronuevo de Esgueva, Cigales, Ciguñuela, La Cistérniga, Fuensaldaña, Geria, Laguna de Duero, Mucientes, La Pedraja de Portillo, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tudela de Duero, Valdestillas, Viana de Cega, Villanubla, Villanueva de Duero y Zaratán.

<sup>156</sup> No obstante, señala que también se valoró el criterio de oportunidad de incorporar algunos municipios que mantenían un perfil rural “con la intención de delimitar un territorio potencialmente más coherente en el futuro”.

<sup>157</sup> A este respecto, Juan Luis de las RIVAS SANZ (2006a: 18) afirma: “En realidad la planificación espacial no hace más que interpretar el paisaje, ya sea conociéndolo, estableciendo normas y precauciones, programando acciones o desarrollando proyectos. Siempre está interpretando el paisaje.”



Junta de Castilla y León —a finales de los ochenta— en el que se planteó una delimitación de unidades naturales en la provincia de Valladolid, de las que se derivan ahora trece UP.<sup>158</sup> Por su parte, las ASVE —un total de doce— delimitan “espacios singulares sobre la base de su elevada calidad ambiental (ecológica, paisajística, de interés recreativo, etc.) y de su fragilidad” (RIVAS SANZ, 1998: 93).<sup>159</sup>

Junto con estas, la estructura histórica del territorio se valora también en términos de evolución del paisaje, de lo que se concluye la importancia de elementos como los montes públicos, el arbolado que acompaña a canales y acequias o la red de vías pecuarias. Alfonso VEGARA y Juan Luis de las RIVAS SANZ (2004: 213) apuntan que “es el sistema paisajístico, su esqueleto fluvial y su complemento de montes, espacios arbolados y espacios agrarios singulares el que ofrece una matriz espacial a las futuras oportunidades del desarrollo urbano”, que se establecen, también, a partir de la lectura de su situación en aquel momento.

Así, el último apartado del inventario —que afronta la evolución de la estructura del sistema urbano—<sup>160</sup> describe, a escala de conjunto, un crecimiento del espacio semicontinuo de baja densidad, que se liga a los cambios en la promoción inmobiliaria. Se destaca la progresiva toma de control por grandes grupos —relegando a muchos promotores locales— y el crecimiento exagerado del precio de la vivienda a principios de los noventa, con una ausencia notable de promoción de vivienda protegida —casi nula de vivienda pública— que colocó a Valladolid a la cabeza de la carestía de todas las ciudades españolas, lo que impulsó la búsqueda de vivienda más barata en los municipios del alfoz, aspectos que ya se han comentado en este capítulo.<sup>161</sup>

---

<sup>158</sup> Ver capítulo III, nota 66.

<sup>159</sup> Las trece UP definidas son Páramo de Torozos, Terrazas del Pisuerga, Ribera del Pisuerga, Páramos del Cerrato, Valle del Esgueva, Aglomeración de Valladolid, Cuestas y Laderas de Fuensaldaña a Simancas, Duero-Pinares Periurbanos, Ribera del Duero, Tierra de Pinares, Terrazas de La Moya, Vega del Duero y Laderas de Geria. Las doce ASVE son Monte de Torozos, Vallejo de Valcaliente, Cortados de Cabezón, Valle del Doctor, Soto de Medinilla y Zamadueñas, Laguna de Laguna de Duero, Monte de Boecillo, Pinares de Simancas-Antequera-Laguna, Monte de Fuentes de Duero, Cuesta de La Parrilla, Monte de Duero y Lagunas de Aldeamayor, a las que se unen a su vez los ríos y sus márgenes más los sotos y arboledas de galería.

<sup>160</sup> Previamente, se estudia también la estructura de la población, la actividad económica y la movilidad y el transporte. A este respecto, se describe por ejemplo el ya citado proceso de periurbanización, al que se vincula la actividad inmobiliaria, como “básicamente residencial, con una cierta incidencia en actividades terciarias, relativas a almacenaje y distribución comercial, comercio, y en menor medida a hostelería y oficinas, mientras que es prácticamente nula en lo tocante a actividades industriales” (RIVAS SANZ, 1998: 120). Una lectura que se refleja con claridad en los datos de la actividad constructiva comentados en el primer apartado de este capítulo.

<sup>161</sup> En relación con ello, se afirma que los municipios “intentan potenciar —desde su propio planeamiento— las oportunidades que les brinda la dinámica de Valladolid, compitiendo con la capital, con un urbanismo agresivo. Cada uno lo hará en la medida de su situación con respecto a Valladolid, su proximidad, accesibilidad y lógicas de oportunidad” (RIVAS SANZ, 1998: 144).

### La calidad ambiental y la eficiencia del sistema urbano como bases de un modelo territorial dual: sistema urbano continuo, sistema urbano discontinuo

A partir de este inventario, el diagnóstico general se sintetiza en el documento desde una elocuente afirmación —“dificultad de un proyecto territorial compartido”— y en tres vertientes. En primer lugar, se reseña el potencial de Valladolid y entorno en un contexto global de competencia. Contando con un territorio rico y una estructura histórica consolidada, se afirma que ese potencial debe conducirse hacia los objetivos de calidad ya antes citados, que exigen una lógica de coordinación: se propone un “Proyecto Global del Ambiente”, que “atiende a la naturaleza de los espacios, paisajes y lugares, y que se plantea ‘administrar’ el crecimiento urbano, estableciendo un marco abierto pero estructurado a la libre competencia” (RIVAS SANZ, 1998: 174).

El correlato tiene que ver con las debilidades del sistema urbano, descritas con detalle y de las que cabe resaltar “el consumo indiscriminado de suelos y la dispersión de actividad sobre el territorio, con una política atenta únicamente a la consecución de rentabilidades inmediatas”, o que “la planificación sectorial se aborda con independencia de factores espaciales o de criterios de articulación territorial” (RIVAS SANZ, 1998: 178).<sup>162</sup> Finalmente, en tercer lugar, se reivindica que “uno de los factores cada vez más influyentes en la competitividad global del sistema urbano es el que depende de la calidad del espacio, directamente asociada a la calidad de vida posible” (RIVAS SANZ, 1998: 187).<sup>163</sup>

En ese “Proyecto Global del Ambiente” que plantean las DOTVAENT, que adquiere un rol de estructuración —“administración”— del desarrollo urbano —guiado por un objetivo de calidad—, la interpretación del paisaje revela su centralidad. Tal y como subrayan Alfonso VEGARA y Juan Luis de las RIVAS SANZ (2004: 212), “las directrices entienden que es el paisaje y sus valores, sus lugares, la clave estructural para el futuro de la aglomeración urbana”, idea que se plasmará en la concreción final del avance.

Una vez realizado el diagnóstico, y tras otra serie de reuniones con un carácter más técnico que tuvieron lugar desde octubre de 1997, durante los meses siguientes se llevó a cabo la redacción, como tal, del avance de las DOTVAENT, hasta su conclusión en marzo de 1998. Como ya se señaló anteriormente, se definieron primero para ello una serie de hipótesis de ordenación y el modelo territorial propuesto.

---

<sup>162</sup> También se hace referencia a “la baja calidad media, la uniformidad tipológica y la escasísima innovación o modernidad de la oferta residencial, tanto en las condiciones de la propia edificación como en las del espacio urbanizado”, y a la “escasa valoración del paisaje, unida a la imperante consideración del desarrollo de los usos urbanos como única clave del crecimiento económico y por ende del bienestar y la calidad de vida” (RIVAS SANZ, 1998: 181).

<sup>163</sup> A este respecto, el documento plantea unas bases para la elaboración de unas guías de diseño urbano, a partir del estudio de trece situaciones tipo.

Las hipótesis contemplan un marco general descrito como tres escenarios posibles de evaluación: uno entendido como de consolidación y desarrollo de los planes locales ya existentes, otro de conservación activa —protección estricta del patrimonio paisajístico y cultural, del medio físico y del espacio rural valioso— y otro de desarrollo preferente —trasladar el crecimiento fuera de las áreas congestionadas, conduciéndolo hacia corredores y áreas preferentes—. <sup>164</sup>

Seguidamente, el documento plantea dos propuestas con carácter integrador y vocación de estructurar el modelo territorial: un proyecto subregional de corredores verdes y de sistema de parques —“muy vinculado y articulado con la protección de riberas y espacios naturales valiosos y con el desarrollo de equipamientos y servicios en los núcleos compactos, introduciendo la recuperación de algunos enclaves singulares”— y un proyecto de capitalidad y desarrollo estratégico del sistema urbano —“creación de un marco en el que sea posible la identificación con un proyecto colectivo”— (RIVAS SANZ, 1998: 210 y 214).

Como colofón, la definición del modelo territorial reivindica la calidad potencial del territorio y la eficiencia del sistema urbano, que confluyen en el reconocimiento de que “el peso de lo ya construido y su recualificación va a ser más importante que la creación de nuevos espacios a largo plazo” (RIVAS SANZ, 1998: 221). En consecuencia, las DOTVAENT asumen el modelo radioconcéntrico establecido para la ciudad y su entorno en la década anterior a través de su sustrato fundamental, que no es sino la idea de ciudad compacta:

“[...] nuestro trabajo reconduce lo metropolitano en formación hacia la lógica de la aglomeración urbana, en la medida que desde ella es desde donde puede administrarse la ciudad continua. La ciudad-región incluye a esta ciudad continua, pero modera su expansividad en el fortalecimiento mismo de la identidad territorial” (RIVAS SANZ, 1998: 221).

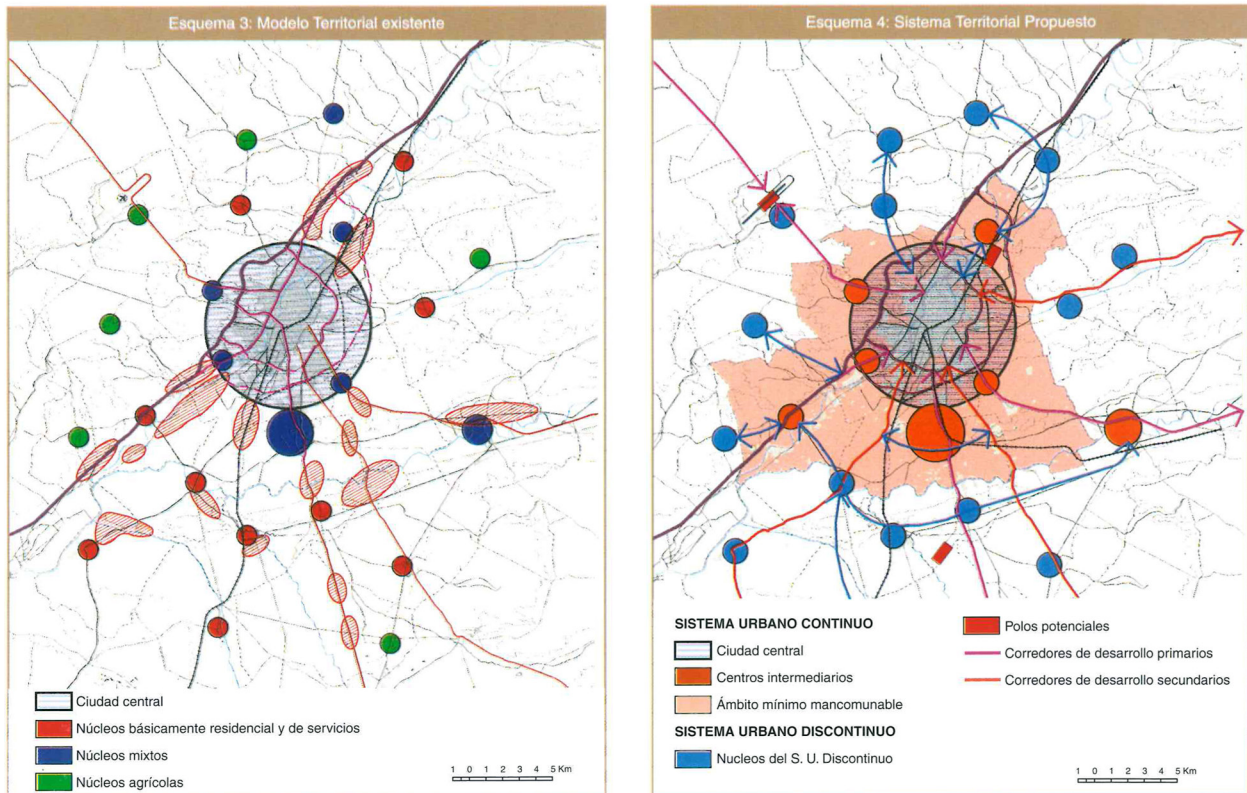
Juan Luis de las RIVAS SANZ (2010b: 310) subraya que “la idea de consolidar la compacidad de los núcleos urbanos existentes está presente tanto para la aglomeración urbana —ciudad continua—, como para los núcleos periféricos del resto de la ciudad-región”, lo que conduce a la formulación del modelo territorial como la composición de sistema urbano continuo, sistema urbano discontinuo y polos potenciales (Figura V.28).

El sistema urbano continuo se identifica con la ciudad y los núcleos contiguos o más interrelacionados con ella, y sobre lo ya existente, busca la eficiencia a través del reequilibrio y descongestión de servicios y del refuerzo del papel de la ciudad en

---

<sup>164</sup> Asimismo, también contemplan una serie de aspectos puntuales de carácter estratégico: impulso de áreas de nueva centralidad, llegada del tren de alta velocidad, posibilidad de un centro logístico intermodal de transporte, refuerzo de la feria y posible centro de congresos y exposiciones y transporte público intermunicipal. Cabe destacar que muchos de ellos recogen ideas que ya se esbozaron en el estudio previo de principios de los noventa que se ha comentado al principio de este apartado.





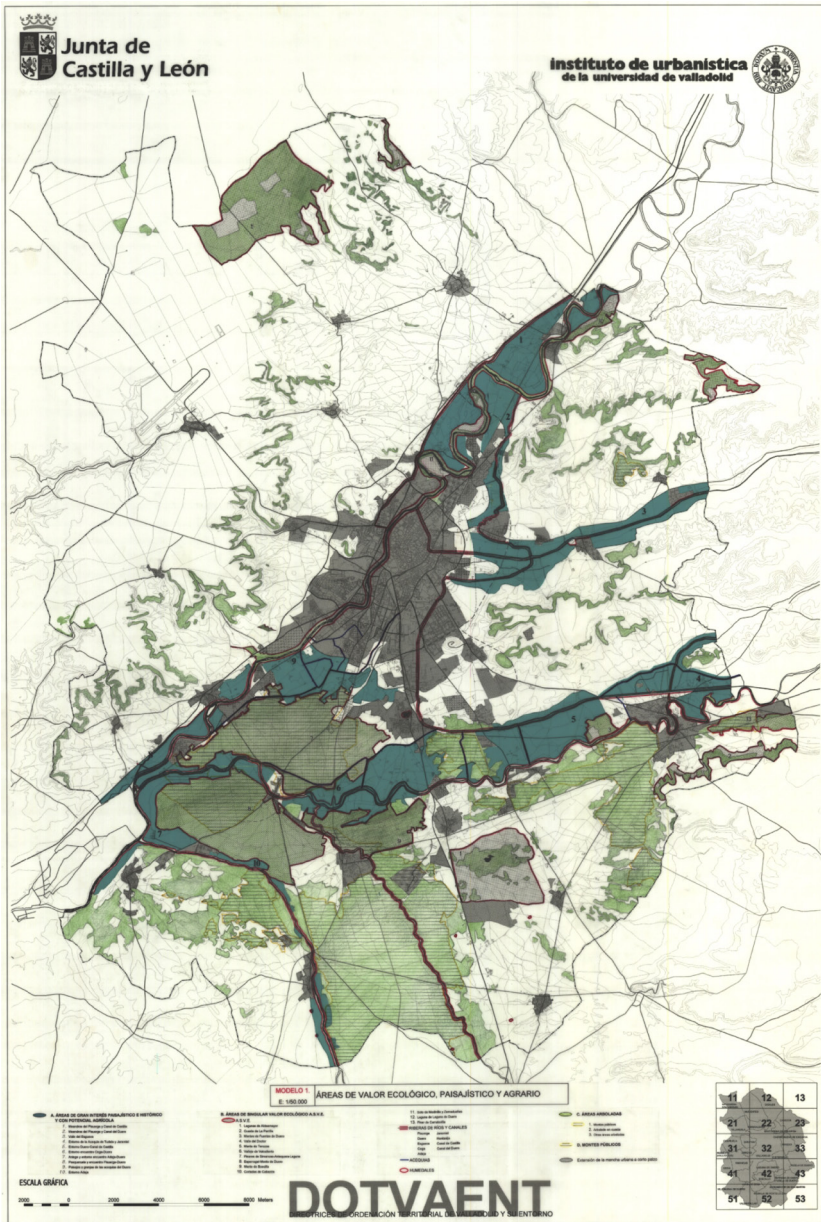
**Figura V.28.** Avance de las DOTVAENT. Esquema comparativo entre el modelo territorial existente y el propuesto.

términos de centralidad: “el corazón de la aglomeración urbana y la centralidad dominante tiene que estar allí, moderada por áreas de nueva centralidad que eliminen los costes de congestión, pero localizando allí los elementos de capitalidad regional y los servicios asociados a la misma”. El sistema urbano discontinuo lo componen el resto de los núcleos, para los que se propone “la mejora de la accesibilidad y de los servicios, apoyándose en los núcleos tradicionales, y el fomento de crecimientos compactos”. Finalmente, en el entorno urbano se reconocen también polos o “lugares de centralidad, capaces de moderar el funcionamiento del sistema e incidir en su transformación positiva” (RIVAS SANZ, 1998: 222-3).<sup>165</sup>

Una vez establecido el modelo territorial, la última parte del documento corresponde al avance de directrices como tal, en el que se recogen todos los planteamientos y las propuestas resultado de las fases precedentes. Articuladas en seis grandes grupos, sobresalen los dos primeros, en los que se define el modelo de ciudad-región.

El primer grupo de directrices se corresponde concretamente con el proyecto de protección ambiental, enunciado como uno de los objetos principales de las DOTVAENT. Se incluyen aquí la protección de los espacios naturales —especialmente de las ASVE—, la citada propuesta del sistema metropolitano de parques

<sup>165</sup> En el fondo, se plantea un modelo policéntrico, pero que no cuestiona la primacía de la ciudad: “Las Directrices fomentan un desarrollo urbano polinuclear, estableciendo centros intermedios en el entorno de la ciudad central” (RIVAS SANZ, 2006a: 28).



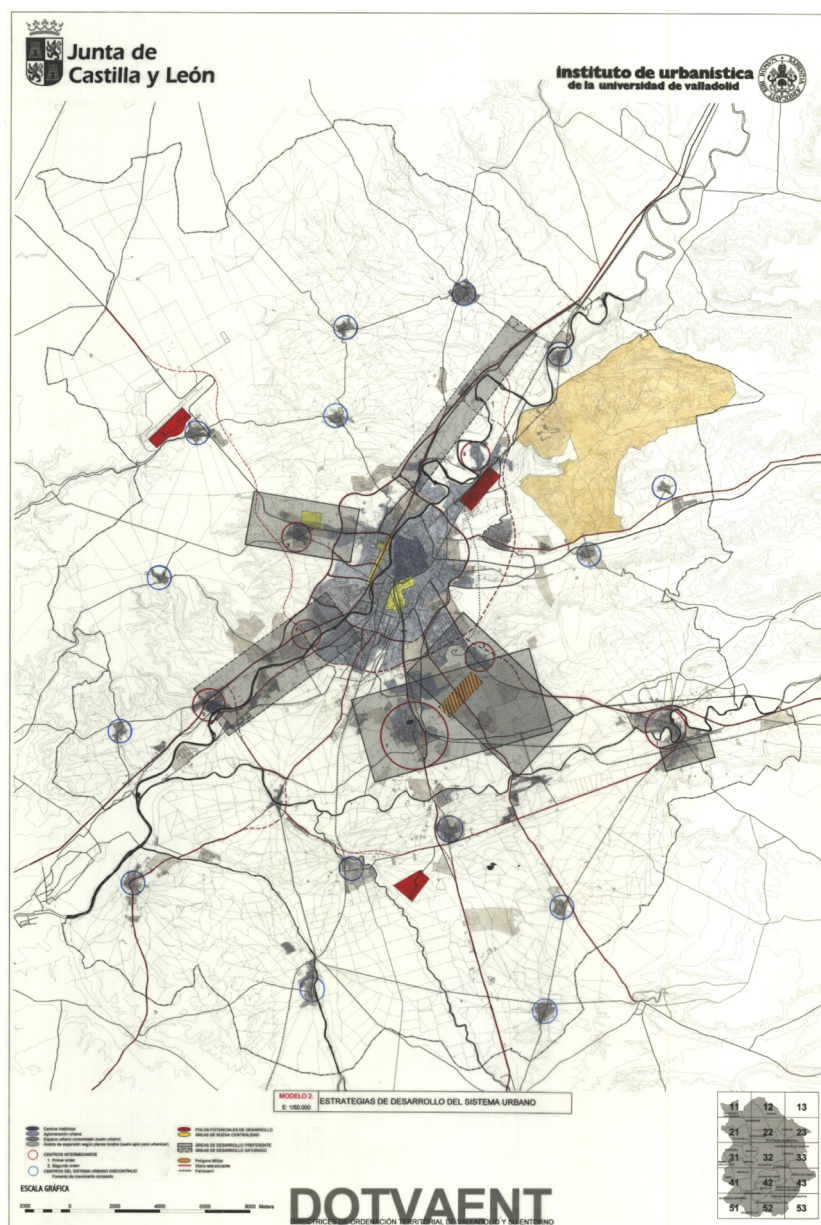
**Figura V.29.** Avance de las DOTVAENT. Plano de síntesis de áreas de valor ecológico, paisajístico y agrario.

y corredores verdes,<sup>166</sup> directrices ambientales para las trece UP —planteadas para el control de la transformación y la mejora del paisaje—, directrices para el fortalecimiento de la identidad territorial —orientadas tanto a espacios urbanos como naturales— y directrices para la protección de usos agrarios (Figura V.29).

El segundo grupo de directrices, también vinculado al modelo de ciudad-región, incide en los elementos estructurantes del modelo territorial, que se traducen en acciones estratégicas vinculadas a las infraestructuras de transporte y comunicaciones. Destacan especialmente la propuesta de impulsar el corredor aeropuerto-Valladolid-Tudela de Duero como complemento del tradicional vector norte-sur, o la apuesta por mantener la estación de tren en su ubicación —rechazando a la vez, de forma muy rotunda, la

<sup>166</sup> Este sistema se presenta como “un sistema de ocio fundado en el disfrute de la naturaleza, capaz, asimismo, de fomentar la cohesión territorial y el sentido de pertenencia al fundar su lógica en los núcleos históricos existentes” (RIVAS SANZ, 1998: 237).

**Figura V.30.** Avance de las DOTVAENT. Plano de síntesis de estrategias de desarrollo del sistema urbano.



idea de soterramiento—.<sup>167</sup> También se plantea una interesante orientación del desarrollo urbano mediante el doble mecanismo de definir corredores saturados —a preservar de nuevas ocupaciones, como la autovía de Castilla o el camino viejo de Simancas— y corredores y enclaves de desarrollo preferente, junto con medidas de control de crecimiento disperso y de impulso de acciones concretas de dinamización de ciertos ámbitos (Figura V.30).

El tercer y cuarto grupo de directrices tienen carácter sectorial, vinculándose a las infraestructuras de transporte y de servicios básicos, respectivamente. Se plantean aquí, entre otras cosas, el impulso del transporte público interurbano —recuperación al efecto del ferrocarril Valladolid-Ariza— o el control de impactos sobre la red viaria —exclusión de crecimiento urbano continuo al oeste de la autovía de Castilla—.

<sup>167</sup> Se afirma al respecto que “se generarán así interacciones positivas capaces de compensar un modelo exclusivamente apoyado en las rondas urbanas y las vías de acceso a la ciudad central desde la N-620” (RIVAS SANZ, 1998: 249).

El quinto grupo corresponde a directrices de tipo urbanístico, planteadas como guías para el desarrollo del modelo territorial. Se plantean por ejemplo criterios para la implantación de lo que se denominan Áreas Urbanas Especiales —polígonos industriales o centros comerciales con incidencia a escala territorial—, y se reivindica, también, la atención a la pequeña escala: “los sistemas urbanos continuos deben atender también a requerimientos de tipo estructural y a otros de calidad espacial definidos en la pequeña escala” (RIVAS SANZ, 1998: 269).

Por último, el sexto grupo afronta un aspecto clave: la gestión y el gobierno del territorio. Las DOTVAENT se definen como “un sistema de ordenación con la finalidad básica de coordinación y articulación de acciones y estrategias” (RIVAS SANZ, 1998: 271), por lo que se valora positivamente la posibilidad de establecer tanto organismos como programas-marco encargados de hacer efectiva esa finalidad enunciada.

### **El documento final de las DOTVAENT: el paisaje como regla para el desarrollo sostenible de la ciudad-región**

Una vez recorrido y comentado este documento de avance, la principal conclusión a extraer es que las DOTVAENT se planteaban desde la voluntad de mejora del modelo territorial heredado —y asumido— mediante un mecanismo en apariencia sencillo pero dotado de una enorme potencialidad: asentar el modelo espacial radioconcéntrico —definido en los ochenta mediante la red viaria— en la concreta realidad territorial vallisoletana, gracias sobre todo al reconocimiento de los cursos de agua, de los que parte la interpretación de un territorio rico y complejo.<sup>168</sup>

Respetando las características topológicas del modelo —su abstracción geométrica—, que convergen en la idea de compacidad, se plantea su concreción topográfica, partiendo para ello de ese análisis profundo del territorio de Valladolid y su entorno. Alfonso VEGARA y Juan Luis de las RIVAS SANZ (2004: 212) resumen este planteamiento:

“La imagen objetivo que las Directrices plantean consiste en un conjunto territorial complejo análogo a un mosaico en el que lo urbano se mezcla con un paisaje agrario productivo, y con un conjunto diverso de espacios naturales, montes, bosques y riberas. El sistema de redes de infraestructuras y de servicios articula dichos espacios, dotándolos de accesibilidad y de calidad funcional.”

De esta forma, conceptos como monocentrismo, isotropismo, articulación espacial o naturaleza expansiva toman forma concreta en el territorio vallisoletano desde la ambición de crecer mejor —y no de dejar de crecer—. Se introducen para ello planteamientos

<sup>168</sup> La aportación de las DOTVAENT permite proponer una historia del urbanismo vallisoletano leída como progresiva evolución de los modelos urbanos desde la más absoluta autonomía formal —característica del Plan General de Ordenación Comarcal de 1970— hacia su encaje en el territorio (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2018a), un proceso bruscamente interrumpido por el posterior Plan General de 2003, tal y como se verá en el siguiente capítulo.

nuevos —innovadores en su contexto—: compacidad frente a dispersión, la mejora de lo ya existente frente al recurso a lo nuevo. La propuesta que se construye desde esa dualidad entre el sistema urbano continuo y el sistema urbano discontinuo —junto con las polaridades territoriales— recoge todos esos conceptos —viejos y nuevos— y los convierte en orientaciones concretas: áreas de nueva centralidad, corredores y enclaves de desarrollo preferente, corredores saturados, espacios protegidos, etc.

Es imposible no hacer también referencia a la idea que permea todo el documento: desarrollo —crecimiento— sostenible, término entonces novedoso,<sup>169</sup> y mucho más en el contexto concreto del planeamiento urbanístico español y por supuesto del urbanismo vallisoletano.<sup>170</sup> Asimismo, destaca que la idea de sostenibilidad no se plantea únicamente en términos de protección, sino también de proyecto, a través de la idea de calidad.

Para ello, la idea de calidad ambiental se amplía y convierte en calidad espacial, gracias al recurso —igualmente innovador— a otro concepto: paisaje, empleado como herramienta integradora tanto de análisis como de proyectación, y que apela tanto al espacio no construido como al construido. Tal y como destaca Luis SANTOS Y GANGES (2003b), “la búsqueda de la calidad del modelo urbano, en un marco teórico de desarrollo sostenible, ha sido ensayada incorporando también la perspectiva paisajística: el paisaje como argumento para orientar la planificación en diferentes momentos”.

Una vez presentado el documento de avance, y mientras se continuó con su divulgación, la tramitación de las DOTVAENT quedó en suspenso en espera de que se aprobase la LOTCyL, que como antes se señalaba tenía que darles su encaje legal —como Directrices de Ordenación de ámbito subregional—, y que no se produjo hasta diciembre de 1998.<sup>171</sup> El proceso se reanudó en febrero de 1999 con la apertura del correspondiente periodo de exposición pública del documento —prolongado hasta finales de mayo— y el inicio de la tramitación medioambiental —que concluyó en diciembre de ese año—. Asimismo, se llevaron a cabo las consultas preceptivas con la Diputación Provincial, la Delegación del Gobierno y los municipios afectados. En este último caso, se esperó a que se constituyesen los Ayuntamientos salidos de las elecciones municipales de 1999 para abrir dicho periodo de consultas, que se prolongó también hasta diciembre

---

<sup>169</sup> Hay que recordar de nuevo que esta idea, auspiciada por Naciones Unidas, fue acuñada por primera vez en el conocido Informe Brundtland (1987), y tomó carta de naturaleza en la Declaración de Río (1992) —ver nota 2 en la introducción—.

<sup>170</sup> Hay que resaltar a este respecto la importancia e influencia que tuvo la participación en la redacción del avance de especialistas extranjeros. Por un lado, Alberto Mioni y Corina Morandi —del *Politecnico di Milano*— contribuyeron a la síntesis funcional, estructura territorial y articulación de las escalas de intervención. Por otro lado, Frederick Steiner e Ignacio San Martín —de la *Arizona State University*— se ocuparon de la planificación ecológica y de la lectura del paisaje, su valoración y mejora. En ambos casos, aspectos innovadores y fundamentales del documento.

<sup>171</sup> El proceso de elaboración y los contenidos de esta ley —incluyendo la regulación de la figura de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional— se comentaron en el capítulo III.

del citado año. El documento fue a su vez sometido a informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, con resultado favorable.<sup>172</sup>

De este modo, una vez superada esta fase, el documento final fue redactado entre febrero y julio de 2000 por el mismo equipo que se había ocupado del documento de avance. El paso de uno a otro consistía, básicamente, en encajar las previsiones del avance en el citado marco legal. En concreto, era necesario definir con claridad las partes del documento con alcance normativo, y clasificar las diferentes propuestas dentro de las tres categorías establecidas en la ley: de aplicación plena —vinculantes y que modificarían directamente planes, programas y proyectos vigentes—, de aplicación básica —vinculantes solo en sus fines, que debían concretarse *a posteriori*— y de aplicación orientativa —con carácter de recomendaciones—.

El proceso no revestía en principio especial complejidad, ya que estaba implícito en el enfoque metodológico del avance, que había a su vez orientado —como ya se ha dicho— el propio proyecto de ley. No obstante, la aprobación definitiva de las DOTVAENT todavía se demoró un año, hasta agosto de 2001, periodo durante el que se introdujeron algunas modificaciones, muchas de ellas solicitadas por diferentes Ayuntamientos con el fin de eliminar incompatibilidades —indeseadas por su parte— con sus respectivos planes urbanísticos —vigentes o en redacción—.<sup>173</sup>

---

<sup>172</sup> Cabe citar al respecto la *Orden de 11 de febrero de 1999, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede a iniciar el procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y entorno*, y la *Resolución de 24 de noviembre de 1999, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se hace público el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica Previa sobre las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno*. Esta evaluación medioambiental —que prescribió algunos cambios —era exigida por el propio procedimiento para la aprobación de las directrices, vinculado a su vez a la exigencia fijada por la *Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León*. Por su parte, los procesos de exposición pública y de audiencia a las citadas administraciones arrojaron un total de 34 sugerencias y alegaciones, que fueron en gran medida estimadas.

<sup>173</sup> La propuesta de Decreto para la aprobación de las DOTVAENT se presentó en diciembre de 2000 por parte de la nueva Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, adscrita a la Consejería de Fomento y que en julio de 1999 había asumido las competencias en urbanismo y ordenación del territorio, que hasta entonces habían constituido una de las dos patas de la Consejería de Medio Ambiente. Tras las citadas modificaciones —muy condescendientes con las pretensiones de los municipios, que luego se comentarán—, el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León dio el visto bueno definitivo al documento en julio de 2001, a lo que siguió el *Decreto 206/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno*. El documento finalmente aprobado incluye una memoria y una normativa que reproducen el esquema del documento de avance, así como dos series de planos de ordenación: la primera define la protección de los elementos valiosos, y la segunda los elementos estructurantes del desarrollo territorial. Aunque sin valor normativo, también se incluyeron como anexos un listado de humedales, el inventario territorial —identificado con el libro en el que se recogió el documento de avance— y una serie de planos de síntesis del modelo territorial propuesto —de enorme elocuencia e interés—. El documento completo se puede consultar en: PLAU, id. 293543.

De este modo, dentro del apartado orientado a la protección de ámbitos valiosos, se consideraron de aplicación plena las directrices para la protección de las ASVE y de cuevas y laderas,<sup>174</sup> el sistema subregional de parques y corredores verdes y la delimitación de las UP —el despliegue de ambos quedó como de aplicación básica—, así como las directrices para la orientación del crecimiento urbano —destaca aquí la prohibición de la vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico en todo el ámbito de las DOTVAENT— y para la protección y mejora del patrimonio histórico —creándose también la figura de las Áreas de interés Paisajístico, Histórico y Agrícola, APHA— (Figura V.31).<sup>175</sup> En lo tocante a los elementos estructurantes del modelo territorial, se consideraron de aplicación plena las directrices para el desarrollo de grandes sectores urbanizables —incluyendo las propuestas de áreas de urbanización preferente y saturadas— (Figura V.32).<sup>176</sup>

Respecto a las directrices sectoriales sobre movilidad y transporte e infraestructuras de servicios básicos, todas quedaron clasificadas como de aplicación básica u orientativa.<sup>177</sup> Dentro de las directrices urbanísticas se consideraron de aplicación plena las orientadas a la mejora de la calidad en el sistema urbano continuo,<sup>178</sup> así como la articulación de las DOTVAENT con los planes y programas municipales y sectoriales, correspondiente al sexto y último apartado, de directrices administrativas. En total, el texto normativo incluyó setenta artículos —17 de aplicación plena, 32 de aplicación básica y 21 de aplicación orientativa—.<sup>179</sup>

---

<sup>174</sup> Estos espacios quedaban automáticamente clasificados como suelo rústico con protección natural. En el caso de las ASVE, a los doce espacios inicialmente contemplados se añadió uno más —Pinar viejo, Santa Marina y Santinos—, y también quedaron especificados los 18 humedales y las riberas sometidos a dicha protección.

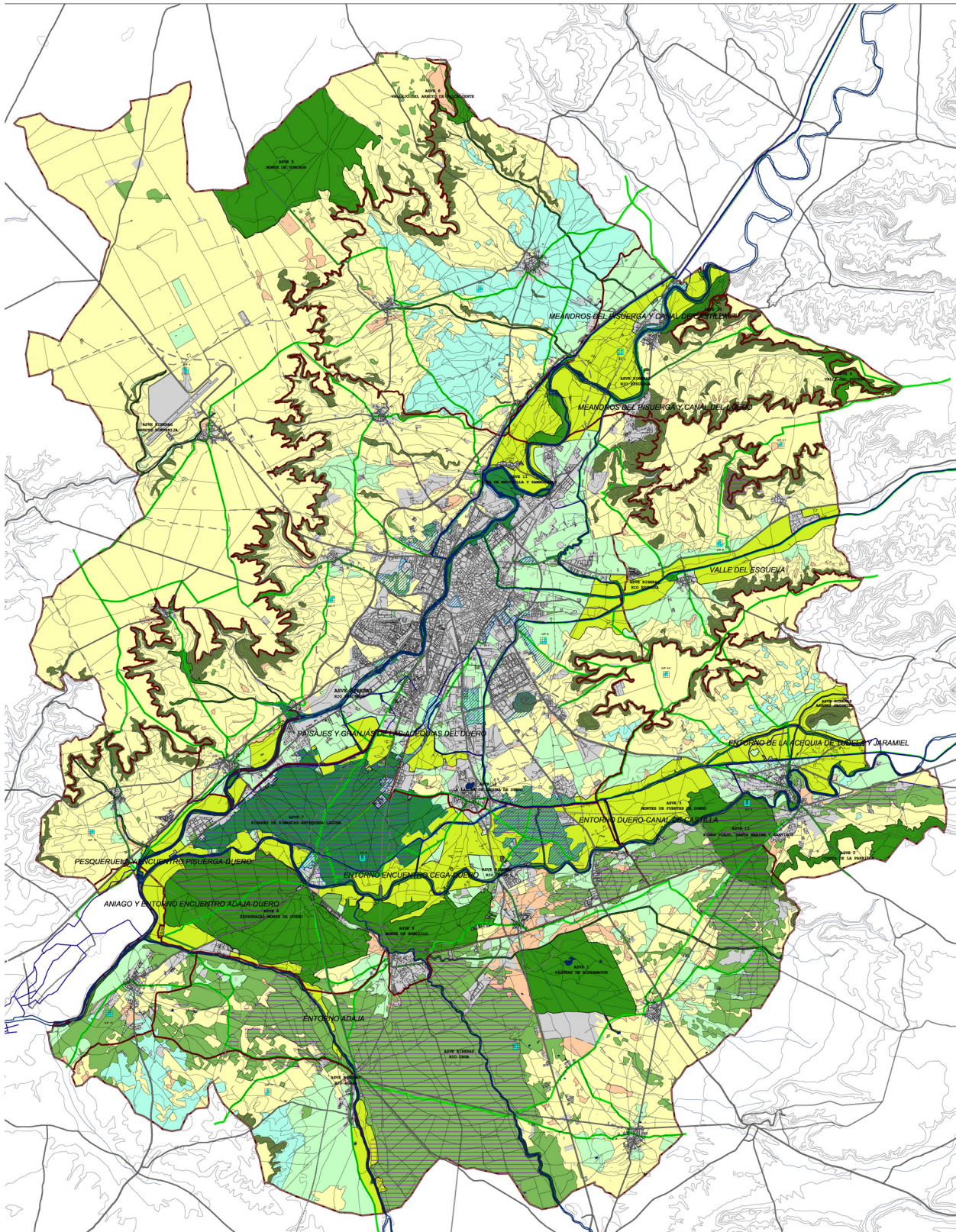
<sup>175</sup> Las Áreas de interés Paisajístico, Histórico y Agrícola se incluyeron, como directriz de aplicación básica, para la protección de la agricultura periurbana, correspondiéndose con diez ámbitos delimitados en los planos de ordenación: meandros del Pisuega y Canal de Castilla, meandros del Pisuega y Canal del Duero, Valle del Esgueva, entorno de la acequia de Tudela y Jaramiel, entorno Duero-Canal del Duero, encuentro Cega-Duero, Aniago y entorno encuentro Adaja-Duero, Pesqueruela y encuentro Pisuega-Duero, paisajes y granjas de las acequias del Duero y entorno del Adaja. Todos ellos debían quedar por lo tanto excluidos de eventuales desarrollos urbanos, por lo que quedaron automáticamente clasificados como suelo rústico con protección agropecuaria.

<sup>176</sup> Otras propuestas como la Plataforma Logística o las áreas de nueva centralidad se regularon como de aplicación básica, o de aplicación orientativa —caso por ejemplo del reequilibrio de equipamientos de carácter local—.

<sup>177</sup> Se incluyó por ejemplo la propuesta de extender al espacio metropolitano la red de carril bici que —como ya se comentó— se propuso en el Plan General de 1996, articulada a su vez con el sistema subregional de parques y corredores verdes.

<sup>178</sup> Se defiende en ellas la colmatación prioritaria de espacios intersticiales y el refuerzo de la estructura urbana existente.

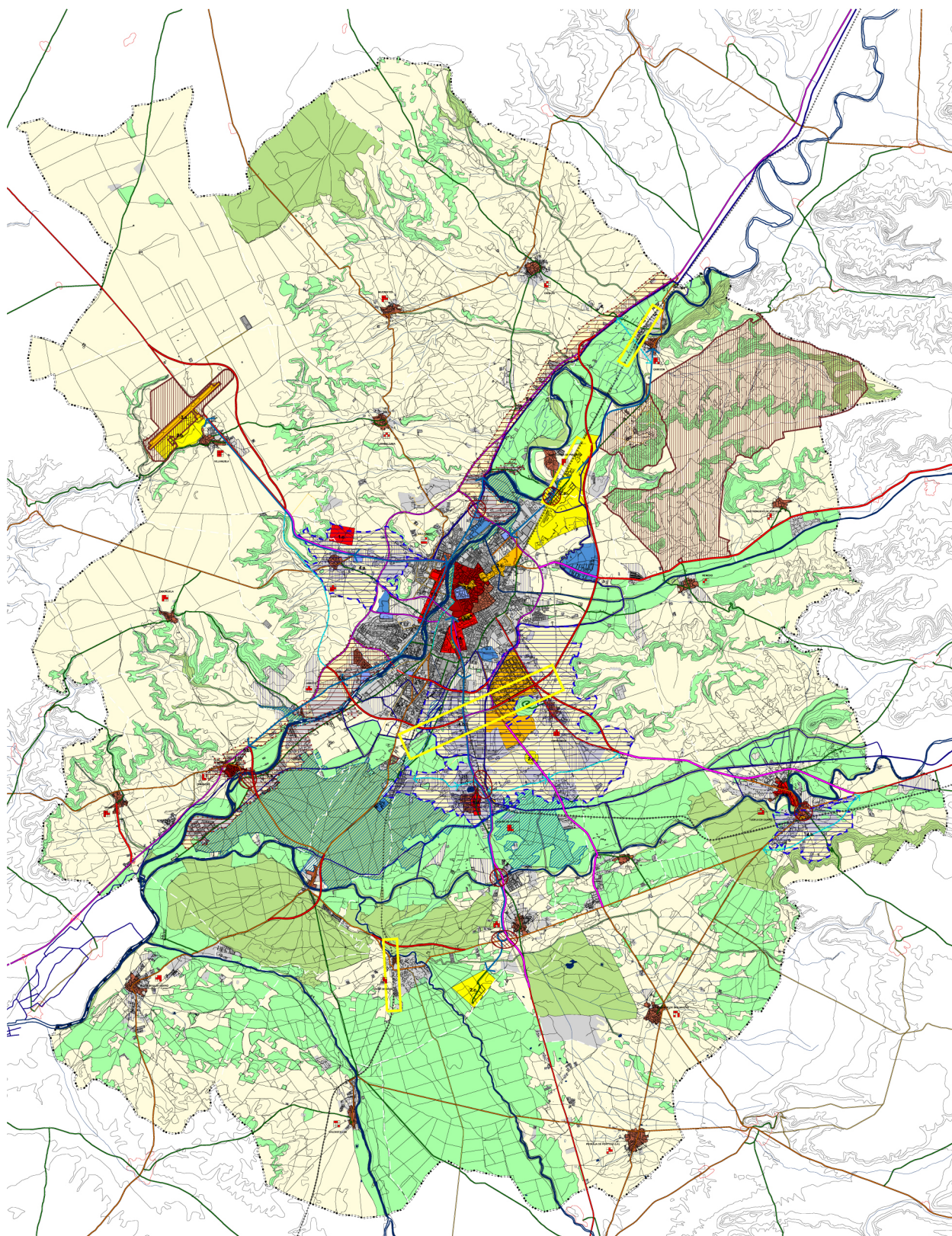
<sup>179</sup> Junto con la normativa, se elaboraron dos series de planos de ordenación: protección de espacios valiosos y desarrollo territorial —elementos estructurantes—. Cabe destacar el recurso en ambos a unas matrices orientativas por unidades paisajísticas —en la primera— y por municipios —en la segunda— que resumen las acciones propuestas en cada caso, definiendo así el perfil específico de cada ámbito.



Estas cifras confirman que las DOTVAENT solo podrían cumplir sus objetivos en la medida en que todas las administraciones implicadas, y en particular los municipios del área urbana, se comprometieran con ello y asumiesen el modelo de crecimiento sostenible basado en la coordinación que el documento propugnaba. Sin embargo, ya durante su propia elaboración se podía empezar a constatar que, lamentablemente, se iba a apostar justo por lo

**Figura V.31.** DOTVAENT. Plano general de ordenación 1: protección de espacios valiosos.





**Figura V.32.** DOTVAENT. Plano general de ordenación 2: desarrollo territorial. Elementos estructurantes.

contrario: competencia entre los distintos municipios a través de nuevos planes urbanísticos absolutamente insostenibles en sus planteamientos de expansión urbana. Haciendo balance, Juan Luis de las RIVAS SANZ (2010b: 314) concluye que las DOTVAENT “han cumplido en gran medida sólo con una función protectora, al no haberse desplegado sus potencialidades de coordinación

estratégica”.<sup>180</sup> En esta misma línea, Ricardo Ignacio CORDERO GARCÍA (2005: 30) subraya que “el problema no es tanto la falta de propuestas para intervenir en el ámbito periurbano (buen ejemplo de ello son las DOTVAENT en Valladolid), sino, sobre todo, la falta de interés real en llevarlas a la práctica”.<sup>181</sup>

### El refuerzo de las posibilidades de expansión urbana como respuesta de los municipios al intento de coordinación

Mientras que la primera generación de planes urbanísticos de los municipios del entorno de Valladolid, elaborados y aprobados durante los años ochenta e inicios de los noventa, asumieron el mismo modelo urbano que la capital, es decir, adoptaron esquemas de crecimiento expansivo —que facilitaron los crecimientos ya comentados—, pero moderados, en los cinco años finales de la década de los noventa se aprobó una segunda generación de planes municipales cuya única finalidad fue incrementar las previsiones de crecimiento urbano hasta extremos, en muchos casos, fuera de toda lógica. Es decir, al mismo tiempo que los objetivos y contenidos de las DOTVAENT se estaban elaborando y discutiendo con los municipios involucrados, muchos de ellos reaccionaron situándose diametralmente en contra de ese esfuerzo de racionalización. Un breve recorrido por el entorno más cercano de la ciudad basta para comprobarlo.<sup>182</sup>

Los dos municipios que inauguraron esta nueva generación de planes expansivos fueron La Cistérniga y Renedo de Esgueva, ya que comenzaron a elaborarlos en la primera mitad de los años noventa —quedaron aprobados respectivamente en mayo y septiembre de 1995—. La revisión del plan general de La Cistérniga registraba

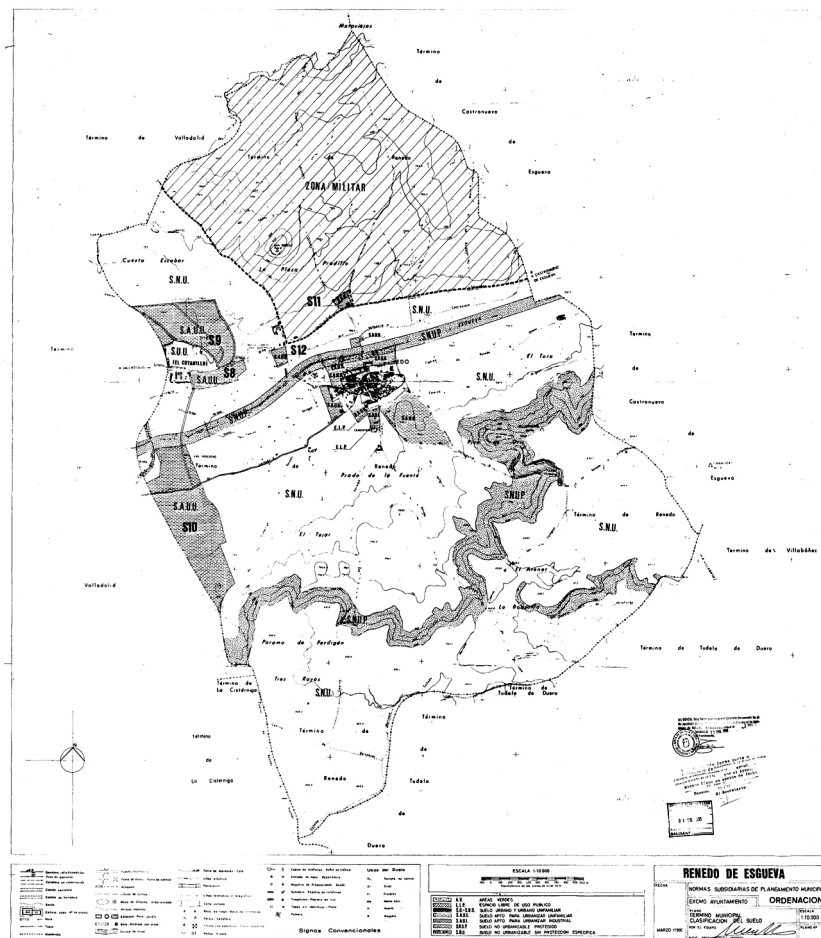
<sup>180</sup> Sin embargo, este mismo autor pondera que las directrices sirvieron de apoyo al Ministerio de Fomento a la hora de tomar decisiones clave sobre la compleción del sistema de rondas o sobre el trazado de la variante de mercancías del ferrocarril. Las DOTVAENT proponían vincular el trazado de esta última al de la ronda exterior, pero el Ayuntamiento de Valladolid intentó que se alejase hacia el sur, discurriendo entre los términos de Laguna de Duero y La Cistérniga con un trazado “que carecía de lógica y que dividía sus respectivos territorios”, y que respondía a las previsiones de expansión urbana en el sur de la ciudad (PINTADO QUINTANA, 2018: 254). Por otro lado, también hay que ponderar que la perspectiva que sustenta el documento se consolidó en el panorama regional con la aprobación en 2005 de las DOTSE —ver capítulo III, apartado 3—, que comparten el mismo programa que las DOTVAENT: “la consolidación del sistema de centros urbanos y rurales tradicionales, mediante el fomento de crecimientos urbanos continuos, compactos y complejos de cara a garantizar la eficiencia de los recursos territoriales, la calidad funcional de los servicios disponibles o programados y la revalorización de la estructura funcional del territorio en su conjunto” (RIVAS SANZ, 2006a: 33-4).

<sup>181</sup> Como causa de esta situación, este autor apunta a que “los diversos usos y actividades que compiten por ocupar el suelo del entorno de las ciudades generan importantes beneficios para las arcas de los municipios limítrofes con la capital [...] a los que los responsables políticos de estos núcleos, ya sean de un signo u otro, difícilmente estarán dispuestos a renunciar en favor del mejor funcionamiento del conjunto, y mucho menos aún de forma voluntaria”.

<sup>182</sup> Esta postura era evidente para el propio equipo redactor, y limitó el alcance potencial del documento: “el contexto político sólo permitía un trabajo de contención, al no existir acuerdo sobre el modelo territorial, ni desearlo en muchos casos” (RIVAS SANZ, 2006a: 28).

**Figura V.33.** Normas Subsidiarias Municipales de Renedo de Esgueva. Plano de clasificación del suelo.

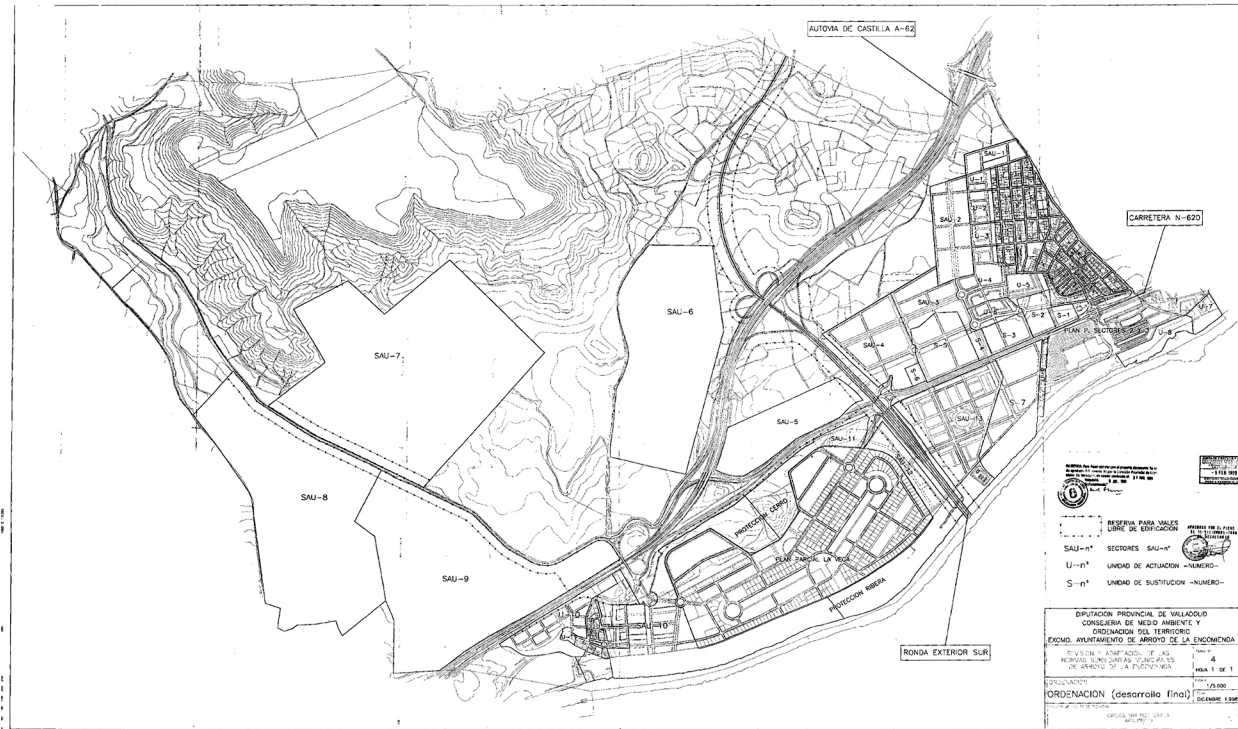
*El suelo urbanizable se distribuye alrededor del núcleo y, sobre todo, junto al límite con el municipio de Valladolid, al oeste.*



616 viviendas: la mitad en el casco urbano y la otra mitad en tres sectores en desarrollo, donde aún faltaban por edificar 541 viviendas. Con estos datos en la mano, el plan delimitó doce unidades de ejecución en suelo urbano —con capacidad para 287 viviendas— y ocho sectores de suelo urbanizable —con capacidad para 1.945 viviendas—. Se daba pues la posibilidad de construir 2.773 viviendas en un municipio que contaba con menos de un 25% de esa cantidad. En el caso de Renedo de Esgueva, la revisión de sus normas subsidiarias delimitó quince sectores de suelo urbanizable para la construcción de viviendas unifamiliares que sumaban nada menos que 170,41 ha de suelo, cuando el suelo urbano del municipio ni siquiera llegaba a las 50 ha, de las que la cuarta parte correspondía además a un plan parcial reciente (Figura V.33).<sup>183</sup>

Este tipo de previsiones resultan sin embargo aún más elocuentes en los nuevos instrumentos de planeamiento general de Arroyo de la Encomienda, Cabezón de Pisuerga, Cigales, Laguna de Duero y Zaratán, aprobados todos ellos en 1999, es decir, elaborados exactamente al mismo tiempo que las DOTVAENT. Así, la revisión de las normas subsidiarias de Arroyo de la Encomienda aprobada

<sup>183</sup> Se trata del plan parcial El Cotanillo —12 ha para 109 viviendas unifamiliares—, aprobado en julio de 1989 y ejemplo del tipo de planes que proliferarían en los años siguientes: un enclave de viviendas unifamiliares separado del núcleo de su municipio y cercano al límite del término municipal de Valladolid. Se puede consultar en: PLAU, id. 279505.



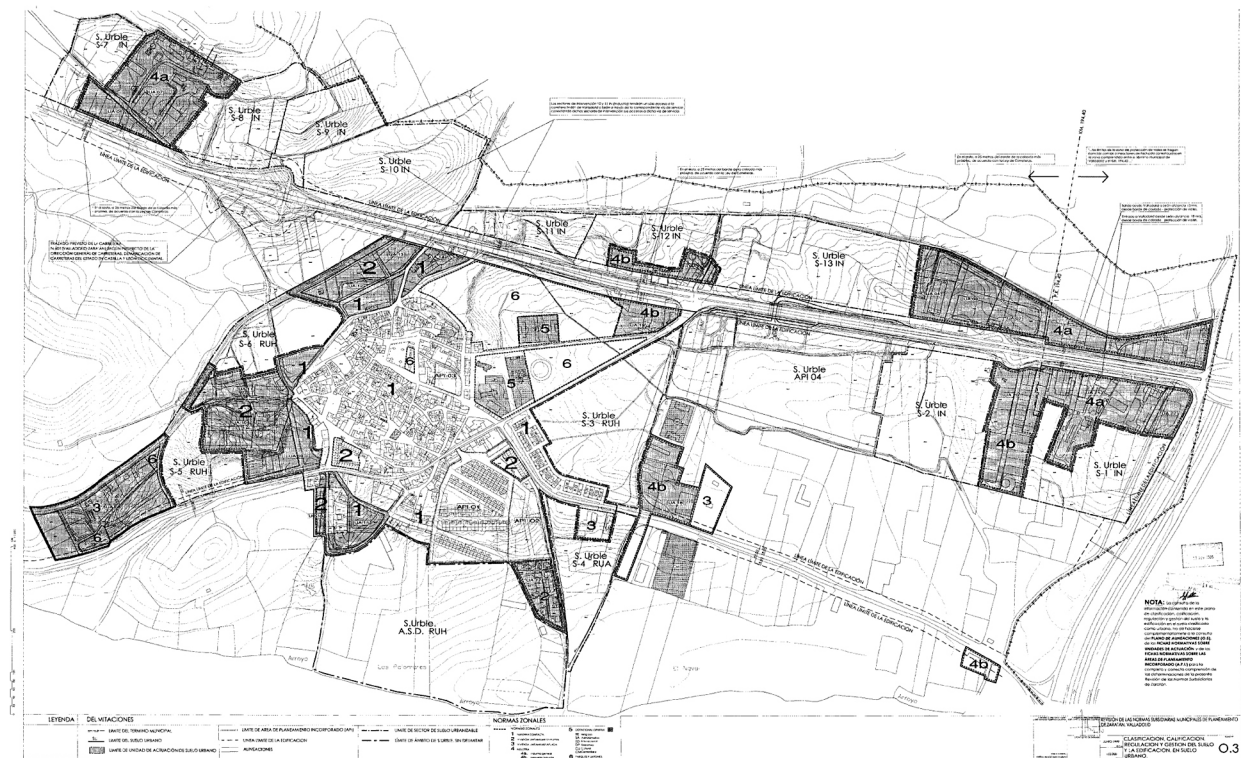
**Figura V.34.** Normas Subsidiarias Municipales de Arroyo de la Encomienda. Plano de ordenación (desarrollo final).

*Los mayores sectores de suelo urbanizable se distribuyen hacia el cuadrante noroeste del municipio.*

en marzo de 1999 contemplaba una superficie de suelo urbano de 174 ha, de las que casi 30 correspondían a doce unidades de actuación con capacidad para 707 viviendas. Por su parte, la superficie clasificada como suelo urbanizable duplicaba la del suelo urbano: nada menos que 364 ha correspondientes a tres sectores de uso industrial y diez sectores de uso residencial con capacidad para 2.947 viviendas (Figura V.34). Por su parte, en la revisión de las normas subsidiarias de Cabezón de Pisuerga que se aprobó en diciembre de 1999 se incluyeron cinco sectores de suelo urbanizable residencial, con una previsión total de 968 viviendas.

En el caso de Cigales se siguió una estrategia diferente: en sus nuevas normas subsidiarias, aprobadas en junio de 1999, el suelo urbanizable se reservó exclusivamente para usos industriales, en nueve sectores vinculados a la autovía de Castilla —donde las DOTVAENT planteaban muchas cautelas sobre nuevos desarrollos—, pero en suelo urbano se delimitaron 52 unidades de ejecución que, con más de 54 ha de superficie total, duplicaban las poco más de 42 ha del suelo urbano existente. La revisión del plan general de Laguna de Duero, aprobada en octubre de 1999, también incluyó enormes expectativas de crecimiento: 22 unidades de ejecución en suelo urbano —que comprendía un total de 302 ha— y 17 sectores de suelo urbanizable que sumaban 384 ha, de los que once preveían uso residencial, con capacidad total para 4.185 viviendas.

Por último, el caso de Zaratán es particularmente llamativo: tras haber aprobado sus normas subsidiarias en septiembre de 1993, aprobó una revisión apenas seis años más tarde, en julio de 1999, en la que traspasó a suelo urbano parte del suelo urbanizable en desarrollo para incrementar de nuevo la superficie de este. Así, la



**Figura V.35.** Normas Subsidiarias Municipales de Zarzán. Plano de regulación y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano.

*En los tonos más oscuros se marcan las unidades de actuación en suelo urbano.*

revisión contemplaba algo más de 80 ha de suelo urbano, de las que la mitad correspondían a 22 unidades de actuación, es decir, a nuevos desarrollos, a los que se sumaban, en las más de 90 ha de suelo urbanizable, nueve sectores de uso industrial, cuatro de uso residencial y un ámbito de suelo urbanizable sin delimitar: los dos últimos contemplaban la construcción de 786 viviendas (Figura V.35).

Estos procesos de revisión del planeamiento urbanístico encontraron su —fácil— justificación en el constante incremento de la población y de la actividad constructiva que los municipios del entorno de Valladolid experimentaron a lo largo de la década de los noventa. En 1991, los 22 municipios que, junto con la capital, quedaron luego integrados en el ámbito de las DOTVAENT sumaban 37.521 habitantes —poco más del 10% de la población total—. Cinco años después, en 1996, esta cifra se incrementó hasta los 46.341 —más del 12,5% del total—, y su crecimiento se aceleró en los cinco años siguientes: en 2001 alcanzó los 61.991 habitantes —ya por encima del 15% del total—. Así, mientras que entre 1991 y 2001 Valladolid perdió más de 14.000 habitantes —pasando de 330.700 a 316.580, un descenso del 4%—, estos municipios sumaron 24.470, es decir, crecieron más de un 65% en solo diez años.

Este fenómeno no fue homogéneo, sino que, de nuevo, algunos municipios destacaron claramente sobre otros. De hecho, más de las tres cuartas partes de esa ganancia de población se concentraron en solo siete municipios que crecieron en la media o, casi todos ellos, muy por encima de ella. La población de Laguna de Duero, el municipio más poblado, creció un 64% —7.434



habitantes—, y en 2001 rozaba ya los 20.000. Justo hacia el sur, Boecillo aparece en los noventa como uno de los municipios más dinámicos, duplicando su población. No obstante, las tasas más espectaculares correspondieron, nuevamente, a los municipios que ya las venían presentando desde la década anterior. Así, Simancas casi duplicó su población —pasó de 1.996 a 3.952 habitantes—, La Cistérniga lo rebasó —alcanzó los 4.378 habitantes en 2001, 2.712 más que en 1991— y Arroyo de la Encomienda se puso al frente con un crecimiento absolutamente exagerado: en solo diez años triplicó su población, pasando de 1.406 habitantes en 1991 a 4.588 habitantes en 2001. Finalmente, hay que destacar que estos grandes crecimientos de población empezaron a producirse también en municipios ubicados hacia el norte de Valladolid, ajenos hasta entonces a este fenómeno: Cigales creció un 80% en los años noventa —de 1.687 a 3.045 habitantes—, y Santovenia de Pisuerga pasó de 1.078 a 2.551 habitantes, es decir, multiplicó su población por dos veces y media.

**Figura V.36.** Ortofoto de Valladolid y entorno en 1999.

Junto con estos datos de población, resulta muy interesante atender a la actividad constructiva residencial (Figura V.36). En los diez años transcurridos entre 1991 y 2001 se construyeron en el ámbito de las DOTVAENT nada menos que 32.641 viviendas, observándose también aquí una dinámica creciente—el 60% de las viviendas totales corresponden a la segunda mitad del periodo— y el especial protagonismo al respecto de los 22 municipios del entorno de Valladolid, donde se construyeron 12.445 viviendas, es decir, casi el 40% del total—tasa que triplica la media del peso de su población en esa década—. A este respecto, hay que mencionar por un lado a Tudela de Duero, que asentaba su condición de cabecera comarcal dinámica: entre 1991 y 2001 creció en 1.890 habitantes—40% de incremento— y en 1.244 viviendas.

Sin embargo, destacan de nuevo los siete municipios que concentraron el mayor crecimiento en población: Laguna de Duero—3.400 viviendas—, Arroyo de la Encomienda—1.353 viviendas—, La Cistérniga—1.150 viviendas—, Simancas—943 viviendas—, Cigales—887 viviendas—, Santovenia de Pisuerga—641 viviendas— y Boecillo—414 viviendas—: sumadas, 8.788 nuevas viviendas, un 70% del total de los municipios del entorno de la ciudad. Otro dato importante para valorar es que la superficie media por vivienda construida en este periodo es casi la misma en Valladolid—218 m<sup>2</sup>— y en el conjunto de los otros 22 municipios—213 m<sup>2</sup>—, dato indicativo del aumento del peso de la vivienda unifamiliar en la actividad constructiva del periodo en la ciudad.<sup>184</sup>

Ante estas cifras ciertamente impresionantes de crecimiento demográfico y de construcción de viviendas, los municipios reaccionaron revisando el planeamiento municipal e incorporando previsiones tanto o más exageradas—a la vista de las cantidades de suelo para futuros desarrollos que se manejaban—, en un intento por lo tanto de dar continuidad a un fenómeno que, en este sentido, entendían como positivo para sus municipios. Las DOTVAENT quisieron reconducir este fenómeno hacia pautas de racionalización que, como se ha visto, fueron claramente ignoradas: la visión coherente y de conjunto que estas preconizaban quedó sepultada por la lógica absolutamente individual de cada municipio, orientada en exclusiva a lo inmobiliario—al crecimiento urbano como fin en sí mismo— y que se extendió además con rapidez por toda el área urbana, desde postulados cada vez más irracionales.<sup>185</sup>

---

<sup>184</sup> En términos globales, la promoción de viviendas de tipo unifamiliar en la ciudad vivió un claro impulso en los años noventa: se pasó de un promedio de solo un 8% sobre el total de viviendas para las que se solicitó licencia entre 1986 y 1990 a un 15% entre 1991 y 1995 y un 16% entre 1996 y 2000—el doble, con un pico del 22% en 1997—. Muy lejos en todo caso de cuestionar la clara primacía de la vivienda plurifamiliar en la ciudad.

<sup>185</sup> Es interesante mencionar a este respecto un caso en apariencia menor, pero que no deja de ser revelador: Geria, un pequeño municipio de poco más de 400 habitantes ubicado al suroeste de Simancas, quiso sumarse a esta oleada y planteó en 1994 unas normas subsidiarias de planeamiento tan desquiciadas en sus pretensiones que su aprobación fue denegada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Tres años después, tras ser redactado un nuevo documento—por

La entrada en vigor de las DOTVAENT en 2001 no solo no revirtió este proceso, sino que antecedió a su exacerbación extrema, a la que, asimismo, se acabó entregando el Ayuntamiento de Valladolid, tal y como se verá en el siguiente capítulo.<sup>186</sup>

---

técnicos de la Diputación Provincial—, sí consiguieron la aprobación. En ellas se contemplaban nueve unidades de ejecución en suelo urbano que sumaban 11 ha de suelo —lo mismo que el núcleo consolidado— y nada menos que 45.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad, en un municipio, como se ha dicho, que ni siquiera tenía 500 habitantes.

<sup>186</sup> Cabe señalar que en junio de 2006 se puso en marcha una revisión de las DOTVAENT, en la que se valoraron los primeros años de vigencia del documento y los procesos que se acaban de mencionar, realizándose también un especial esfuerzo en dotar de mayor detalle a la cartografía. Sin embargo, aunque en noviembre de 2010 se inició su proceso de aprobación, no llegó a culminarse, por lo que actualmente mantiene su vigor el documento que se aprobó en 2001 —con algunas modificaciones que se comentarán en el siguiente capítulo—.



# CAPÍTULO VI

## EL COMIENZO DE SIGLO: PAROXISMO Y AGOTAMIENTO DEL MODELO EXPANSIVO

La dinámica demográfica, constructiva y urbanística que se describió al final del capítulo anterior en lo referente a los municipios del entorno de Valladolid durante los años noventa tuvo su correlato en la ciudad, que en absoluto fue ajena a ella. Desde el punto de vista demográfico, el fenómeno que merece mayor atención —y que conecta directamente a ambos— fue la ya citada redistribución de la población dentro del área urbana. Atendiendo a la ciudad, este fenómeno tuvo dos vertientes: una interna —dentro del municipio— y otra externa —desde y hacia los municipios del entorno—.

La primera de ellas ya se venía verificando con notable intensidad en los años ochenta, durante los que casi una cuarta parte de la población de la ciudad cambió de domicilio sin salir de ella,<sup>1</sup> y se prolongó durante los años noventa, en la medida en que, mientras unos barrios perdieron población, otros crecieron de forma exponencial. Por ejemplo, el centro histórico y los barrios de la periferia obrera de los años sesenta —e incluso otros más recientes— perdieron entre un 10 y un 15% de sus habitantes durante los años noventa, periodo en el que Parquesol los duplicó —rebasando en población a barrios como La Rondilla o Pajarillos Bajos— y los barrios de la zona sur prácticamente la cuadruplicaron.<sup>2</sup> En correspondencia con los procesos de expansión urbana que se han descrito en el capítulo anterior, se incrementó por lo tanto el peso poblacional del oeste y el sur de la ciudad en ella.

Al mismo tiempo, los flujos de población entre Valladolid y los municipios de su entorno, que ya se han venido comentando,

<sup>1</sup> En concreto, la población mayor de 10 años que cambió de domicilio dentro del propio municipio en la década de los ochenta alcanzó las 73.777 personas (RIVAS SANZ, 1998: 111).

<sup>2</sup> Según datos del padrón municipal, el centro histórico pasó de 44.376 habitantes en 1991 a 38.047 habitantes en 2001 —un 14% menos—; La Rondilla-Santa Clara de 32.025 a 28.042 —más de un 12% menos—, Pajarillos Bajos de 21.524 a 18.633 —un descenso superior al 13%—, Delicias de 35.167 a 32.283 —más de un 8% de pérdida— e incluso Huerta del Rey —aun contando su segunda fase, ocupada en los años ochenta y también durante los noventa— perdió casi un 15% de sus habitantes en esta década, pasando de 20.291 a 17.265 vecinos. En paralelo, Parquesol pasó de sumar 11.106 habitantes en 1991 a 21.902 en 2001 —colocándose ya entre los barrios más poblados de la ciudad—, mientras que el conjunto de barrios de la zona sur —Covaresa, Parque Alameda o Paula López, y sus zonas anejas— pasaron de apenas 3.247 habitantes en 1991 a 12.482 en 2001, una tasa de crecimiento demográfico del 284%, comparable a la de algunos municipios del entorno de la ciudad.

Movimiento	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Desde Valladolid hacia los municipios	1.745	2.778	3.147	2.888	3.654	3.052	3.224	4.048	4.599	4.939	3.792
Desde los municipios hacia Valladolid	505	544	693	850	1.233	1.250	1.334	1.321	1.430	1.646	1.615
<b>Suma</b>	<b>2.250</b>	<b>3.322</b>	<b>3.840</b>	<b>3.738</b>	<b>4.887</b>	<b>4.302</b>	<b>4.558</b>	<b>5.369</b>	<b>6.029</b>	<b>6.585</b>	<b>5.407</b>
<b>Saldo (Valladolid)</b>	<b>-1.240</b>	<b>-2.234</b>	<b>-2.454</b>	<b>-2.038</b>	<b>-2.421</b>	<b>-1.802</b>	<b>-1.890</b>	<b>-2.727</b>	<b>-3.169</b>	<b>-3.293</b>	<b>-2.177</b>

**Tabla VI.1.** Movimientos de población en el área urbana de Valladolid.

siguieron produciéndose con intensidad (Tabla VI.1). Así, en el entorno del comienzo de siglo, una media de más de 3.000 personas abandonaba anualmente la ciudad para establecerse en alguno de los 22 municipios de su entorno, dirigiéndose fundamentalmente hacia los que ya se han ido citando: Laguna de Duero, Arroyo de la Encomienda, La Cistérniga, etc. A ello se debe que, como ya se ha dicho, y por primera vez en varias décadas, Valladolid perdiese población durante los años noventa.

Sin embargo, ello fue compatible con un cuanto menos considerable flujo contrario, es decir, con los movimientos de población desde esos 22 municipios del entorno hacia la ciudad, que también se produjeron en este periodo en unas cantidades nada desdeñables y —lo que es más relevante— progresivamente crecientes: se multiplicaron por más de dos en apenas cinco años, hasta superar de largo más de 1.000 personas anuales. De esta forma, en el comienzo de siglo se dibuja un área urbana en apariencia estancada, con un crecimiento demográfico global muy reducido —de apenas un 2,81% entre 1991 y 2001, tras el descenso del 0,56% entre 1991 y 1996—,<sup>3</sup> pero que a la vez estaba experimentando unos flujos internos de población —considerando únicamente los de carácter intermunicipal— por encima de las 4.000 personas anuales.

Aunque los municipios del entorno de Valladolid recibieron la mayor parte de un flujo que ellos mismos contribuyeron a generar gracias a una oferta de vivienda inicialmente más diversificada en tipologías que en la ciudad y fundamentalmente a precios más asequibles, se acaba de comprobar que esta también recibió una parte —cada vez mayor— de este movimiento de población, al que hay que sumar el que se producía dentro del propio municipio, con destino fundamentalmente hacia los nuevos barrios en desarrollo en el oeste y el sur. Son estos dos fenómenos los que permiten explicar el muy intenso dinamismo de la actividad constructiva en la ciudad durante los años noventa, alimentada de esa dinámica poblacional endógena y, a su vez, también progresivamente acelerada.

<sup>3</sup> El conjunto del área urbana pasó de 368.221 habitantes en 1991 a 366.146 en 1996 y a 378.571 en 2001. En relación con la población, cabe añadir que la ciudad de Valladolid pasó en 1996 a presentar por primera vez en varias décadas un crecimiento vegetativo negativo —mayor número de defunciones que nacimientos—, un fenómeno que ya ha caracterizado a la demografía de la ciudad desde entonces. Considerando el conjunto del área urbana, los datos no son mucho mejores: el saldo —positivo— fue de solo 168 personas en 1996 o de 257 en 2001, lo que unido a un saldo migratorio externo reducido explica que apenas se sumasen 10.350 nuevos habitantes entre 1991 y 2001.

Buena prueba de ello son las solicitudes de licencias de construcción, que alcanzaron cifras de récord en este periodo: tras rebasarse en 1995 la barrera de las 2.000 viviendas en licencias solicitadas —cota de la que ya no se descendería hasta 2005—, en 1998 y 2000 se llegaron a superar incluso las 4.000 viviendas, una cifra que no se registraba en Valladolid desde los años del desarrollismo. En total, entre 1991 y 1995 se solicitaron licencias para construir más de 8.000 viviendas —dos tercios en suelo urbanizable—, mientras que entre 1996 y 2000 esta cifra se elevó hasta rozar las 15.000 viviendas —una media de casi 3.000 por año—. Casi el 60% de estas viviendas correspondió al suelo urbanizable, con especial protagonismo de Parquesol —más de 2.700 viviendas en solicitudes en este periodo—, seguido a mayor distancia por Covaresa y Parque Alameda —en torno a 1.000 viviendas cada una—. Esta frenética actividad inmobiliaria, en la que se aprecia un claro fenómeno de aceleración, se confirma con las cifras de viviendas construidas en este periodo. Así, entre 1991 y 1995 se construyeron 8.096 viviendas, cifra que se eleva hasta las 12.100 en el periodo comprendido entre 1996 y 2000. Es interesante añadir que en solo tres años —1998, 1999 y 2000— se registró la construcción de 8.921 viviendas en la ciudad.

Para poder entender esta magnitud alcanzada por la construcción de viviendas hay que valorar también el factor relativo al contexto económico general del país, que a partir de mediados de los noventa inició una senda alcista, con crecimiento del PIB y descenso tanto de la tasa de paro como de los tipos de interés del mercado hipotecario.<sup>4</sup> Evidentemente, esta coyuntura económica cada vez más positiva con el discurrir de la década —y la concreta variable hipotecaria— contribuyeron a impulsar el mercado inmobiliario —la compraventa de vivienda—, incluso en contextos de estancamiento demográfico global como el de Valladolid, donde esta actividad consistió básicamente en la sustitución de una vivienda previa por otra nueva, ubicada en otra zona de la propia ciudad o en otro municipio de su entorno.

De este modo, esta coyuntura general favorable y la citada actividad constructiva que contribuyó a impulsar explican a su vez la actividad urbanística en este periodo, marcada por esa situación de expectativas crecientes en el mercado inmobiliario. Después del renacer del planeamiento parcial a principios de los años noventa —en torno a la operación municipal de Parque Alameda— y tras unos años de parón, la aprobación de nuevos desarrollos en Valladolid vivió un periodo verdaderamente frenético entre los años 1998 y 2003: se aprobaron nada menos que 18 planes parciales, extendidos ya por toda la ciudad y con una gran diversidad tanto de promotores como de usos —con claro predominio eso sí del residencial—. Después de quince años, el grueso de los sectores de suelo urbanizable introducidos por el Plan General de 1984 —y asumidos por el Plan General de 1996— se pusieron así en marcha.

---

<sup>4</sup> Ver capítulo I, nota 170.



**Figura VI.1.** Plan parcial El Peral. Imagen propuesta.

El primer plan parcial de esta nueva serie, correspondiente ya al Plan General de 1996, fue el del sector 41 —Las Villas-Sur—, aprobado en marzo de 1998 y que planteaba un crecimiento residencial de 499 viviendas —más de la mitad unifamiliares— en un ámbito ubicado en el límite sur del barrio de Las Villas y de la parte residencial del plan parcial de Las Villas-Norte, al oeste de Parque Alameda, completando de este modo, con este pequeño crecimiento, la urbanización de todo el entorno de este barrio.<sup>5</sup> Apenas un año después, en julio de 1999, se aprobó a su vez el plan parcial del contiguo sector 42 —El Peral— (Figura VI.1), que cubría el espacio restante hasta el camino viejo de Simancas y el trazado previsto para la ronda exterior.<sup>6</sup>

Este plan parcial reviste cierto interés en la medida en que vino a representar el inicio de una nueva etapa en la promoción inmobiliaria privada en Valladolid. Por un lado, es cierto que se sitúa en la estela de la operación municipal de Parque Alameda, reconociendo su dependencia funcional de los nuevos barrios del sur,<sup>7</sup> a lo que se puede añadir también su encaje en un marco infraestructural ya resuelto. Por otro lado, se aprecian sin embargo en algunas de sus características una cierta voluntad de mayor autonomía —una cierta ambición—, entendida como menor dependencia tanto de la acción municipal como del contexto promotor local. A este respecto, se trata de un plan de dimensiones desconocidas desde principios de los ochenta —más de 68 ha y una previsión de 1.750 viviendas— impulsado a través de una sociedad propiedad de tres inmobiliarias —dos de ellas foráneas— que adquirieron el 90% del suelo del sector para su promoción.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Este plan parcial, que se empezó a tramitar en 1994 —y fue incluido por el Plan General de 1996 en el tercer cuatrienio de su programación—, englobaba casi 11 ha de suelo pertenecientes mayoritariamente a las promotoras locales INVERCANAL SA Y COLLOSA.

<sup>6</sup> El Peral también fue incluido por el Plan General de 1996 en el tercer cuatrienio.

<sup>7</sup> El plan parcial reconoce “una clara vocación periférica, tanto por su localización, como por su densidad,” que se traduce en “cierta autonomía respecto a [la] estructura de la ciudad central dependiendo de enclaves de centralidad de la zona sur”: *Plan parcial de ordenación Sector 42 “El Peral”: Memoria* (1999), p. 57.

<sup>8</sup> Solamente Parquesol y Covaresa —proyectos procedentes del urbanismo desarrollista de los setenta— tienen dimensiones superiores a El Peral, que se

### Los planes parciales de promoción pública: entre la recaudación de plusvalías y el reparto de la vivienda protegida, de Villa del Prado a Los Santos-Pilarica

Del mismo modo, también se puede hablar en este momento de un cambio de fase en la actividad urbanística municipal. Una vez que la promoción privada daba muestras de iniciativa y de robustez, el Ayuntamiento dejó atrás un periodo marcado por los apoyos —más o menos explícitos— a dichos promotores privados y —evitando situarse en competencia con ellos— pasó a impulsar iniciativas en los ámbitos de la ciudad tradicionalmente menos atractivos para estos, retomando en este sentido la acción reequilibradora que planteó el Plan General de 1984 —centrada en los barrios del este de la ciudad— y que el Ayuntamiento había abandonado durante los años noventa. A su vez, ello se vinculó con la política municipal de vivienda, oficializada en el primer *Plan de Viviendas Municipal 1998-2002*, aprobado en julio de 1998.<sup>9</sup>

Así, en junio de 1998 y septiembre de 1999 se aprobaron sendos planes parciales de iniciativa municipal que responden a esta línea de actuación: Campo de Tiro —sector 21— y El Pato —sector 19—. El primero correspondía a unos terrenos ubicados entre el barrio de Pajarillos Altos y la entonces recién construida ronda interior este, que habían pasado mayoritariamente a manos municipales tras la firma en junio de 1996 de un convenio con el ministerio de Defensa —la Junta de Castilla y León también disponía allí de suelo en propiedad—. El Ayuntamiento pretendía destinar las casi 16 ha disponibles a completar la trama viaria de la zona y a la construcción de 800 viviendas de protección oficial para venta y alquiler. Por su parte, el plan parcial El Pato correspondía a unos terrenos cercanos —ubicados junto al río Esgueva— cuyos propietarios iniciaron su tramitación en 1993, pero que finalmente fueron adquiridos en su mayor parte por el Ayuntamiento en septiembre de 1997 con la misma finalidad de promover vivienda protegida. Dadas sus menores dimensiones —menos de 7 ha—, se preveían en este caso alrededor de 300 viviendas.<sup>10</sup> En los años posteriores, tanto el Ayuntamiento —a través de VIVA— como la

---

convirtió así en el mayor plan parcial aprobado desde 1986. Se previó su gestión mediante su división en dos polígonos, y su presupuesto de ejecución material rozaba los 2.000 millones de pesetas —12 millones de euros—. El plan parcial fue promovido por las inmobiliarias PROCAST, de León, Residencial Antares, de Valladolid, y Tejas Viejas, de Madrid.

<sup>9</sup> Este plan refrendaba el papel de la sociedad municipal VIVA como principal instrumento de la política municipal de vivienda, por medio tanto de la enajenación de suelo como de su promoción directa. En él se sistematizaron las actuaciones pendientes en los planes parciales de Ribera de Castilla y Parque Alameda, y se señalaron a su vez los nuevos ámbitos que, en el este de la ciudad, iban a protagonizar la acción urbanística municipal en el periodo marcado por el plan, y que se comentarán a continuación.

<sup>10</sup> Ambos sectores fueron también asignados al tercer cuatrienio por el Plan General de 1996. El plan parcial del primero fue redactado desde el propio Ayuntamiento —firmado por Pablo Gigosos Pérez—, mientras que el del segundo fue encargado al estudio Cortejoso & Coronado.

Junta de Castilla y León impulsaron numerosas promociones de vivienda protegida en ambos sectores.<sup>11</sup>

Asimismo, cabe mencionar otra actuación municipal desarrollada en unos terrenos colindantes, los del denominado Poblado de la Esperanza. Este grupo de 110 viviendas fue construido en 1979 para alojar a los chabolistas que entonces ocupaban las antiguas graveras de San Isidro, pero rápidamente se convirtió en un gueto, marcado especialmente por el tráfico de drogas. En consecuencia, ya a finales de los ochenta el Ayuntamiento —propietario del suelo— tomó la decisión de derribar el poblado y realojar a sus habitantes, proceso que sin embargo no culminó hasta enero de 2003, dando paso a continuación a la promoción por parte de VIVA de 158 viviendas de protección oficial, que se sumaron así a las antes reseñadas.

En conjunto, estas tres iniciativas de pequeñas dimensiones resolvieron con eficacia una serie de vacíos intersticiales en el este de la ciudad, y contribuyeron a una clara mejora de la estructuración del tejido urbano en un ámbito muy fragmentario entre Pajarillos Altos, Buenos Aires y Las Flores.<sup>12</sup> Asimismo, se acompañaron de un meritorio esfuerzo en materia de vivienda protegida, tanto por parte del Ayuntamiento como, especialmente, de la Junta de Castilla y León.

En este punto, es necesario comentar también, por su relevancia, la actuación en este mismo periodo de otros dos promotores públicos. En primer lugar, hay que referirse al regreso, tras más de veinte años de ausencia, de la acción estatal, vehiculada a través de SEPES y materializada en el plan parcial del sector 46 —El Carrascal—, aprobado en diciembre de 2000 como ampliación del polígono industrial de San Cristóbal —promovido en su día por el INUR—. Esta actuación, que significaba a su vez el regreso de la promoción de suelo urbanizable para uso industrial en la ciudad, derivaba de un convenio que se había firmado en octubre de 1993 entre SEPES y el Ayuntamiento de Valladolid por iniciativa de este último, que reaccionó así a la promoción por parte del Ayuntamiento de La Cistérniga del polígono industrial La Mora, delimitado en una zona cercana y cuyo plan parcial se había aprobado en junio de 1990.<sup>13</sup> Ya se ha comentado que el Plan General de 1996 acabó por asumir esta suerte de reacción,<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> La Junta de Castilla y León promovió 173 viviendas sociales en Campo de Tiro —en 1999 y 2005— y otras 35 en El Pato —en 2001—. Por su parte, entre 2000 y 2001 VIVA enajenó solares para la construcción de 495 viviendas con diversos regímenes de protección en Campo de Tiro, y en 2002 y 2003 hizo lo propio en El Pato para un total de 216 viviendas.

<sup>12</sup> A través de los planes parciales de El Pato —calle Aguanieves— y Campo de Tiro —calle Santa María de la Cabeza— se inició la ejecución de la “quinta cuerda” propuesta como vía estructurante del este en el Plan General de 1996, estando todavía hoy pendiente su conexión con la avenida de Soria —que se previó sobre terrenos de propiedad militar—.

<sup>13</sup> El plan parcial se puede consultar en: PLAU, id. 279852.

<sup>14</sup> Asunción hecha pese a que en el avance se expresaba la inconveniencia de ampliar aún más la gran zona industrial del sureste de la ciudad (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 130).

de tal forma que incorporó este sector como suelo urbanizable no programado, que sería ejecutado y gestionado por parte de SEPES, lo que incluyó el PAU correspondiente —aprobado en mayo de 2000— y la adquisición y urbanización del suelo con cargo a sus presupuestos. Se constata aquí de nuevo la lógica de competencia en la que se había embarcado el área urbana, a la que, de forma indirecta, vino a contribuir SEPES con la promoción de este polígono industrial.

Asimismo, es imprescindible comentar la actuación en este momento de la Diputación Provincial de Valladolid, que —como ya se comentó anteriormente— era propietaria de una gran cantidad de suelo al oeste de la ciudad, entre la avenida de Salamanca y los barrios de Parquesol y Huerta del Rey. Tras plantearse su promoción a finales de los años setenta, el Plan General de 1984 recortó las dimensiones inicialmente contempladas en el plan parcial esbozado a cambio de programarlo en el primer cuatrienio, pero la institución provincial optó por retener el desarrollo de ese suelo, hasta que casi veinte años más tarde, con el mercado inmobiliario de nuevo en ebullición, decidió finalmente la puesta en marcha del plan parcial, siguiendo en este sentido la más pura lógica especulativa. De esta forma, en marzo de 2001 se aprobó el plan parcial del sector 18 —Villa del Prado— (Figura VI.2),<sup>15</sup> un caso que merece la pena analizar en detalle por la elocuencia con la que muestra la manera de entender la actividad urbanística por parte de las administraciones públicas en aquel momento, ya que convergió aquí la iniciativa de la Diputación, la casi inmediata e intensa implicación del Ayuntamiento y la colaboración, también, de los principales organismos de la Comunidad Autónoma en la configuración de su programa urbano.

En primer lugar, las cifras básicas del plan parcial —85 ha de suelo y una previsión de 3.600 viviendas— refrendan el cambio de escala en el desarrollo del suelo urbanizable que antes se señalaba. Tras un largo periodo de ausencia, dominado por pequeños crecimientos, las grandes operaciones volvían de nuevo a la ciudad, con cifras que no se habían barajado desde finales de los años setenta. También merece la pena traer a colación otra cifra del plan parcial: las casi 68 ha de carga de sistemas generales. El Plan General de 1996 constató numerosas dificultades en la gestión de este mecanismo compensatorio,<sup>16</sup> pero cuyo diseño mantuvo, con las importantes cotas de arbitrariedad y falta de transparencia que llevaba aparejadas.<sup>17</sup> Villa del Prado muestra de

<sup>15</sup> La denominación del plan parcial deriva del importante yacimiento tardorromano existente en su límite noroccidental.

<sup>16</sup> Por ejemplo, se señala que “una parte importante del suelo ha sido expropiado directamente por el Ayuntamiento”, sin poder esperar por tanto a su obtención a través del desarrollo del suelo urbanizable —dados los retrasos al respecto—: *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 146.

<sup>17</sup> El Plan General de 1984 asignaba la carga de sistemas generales a cada sector a partir de una valoración —vinculada al cálculo del aprovechamiento— en la que intervenían varios factores —localización, urbanización y suelo—. Por su parte, el Plan General de 1996 —condicionado a su vez por la reforma de la Ley del Suelo— optó por mantener la carga global —los suelos cuya obtención se había previsto—,

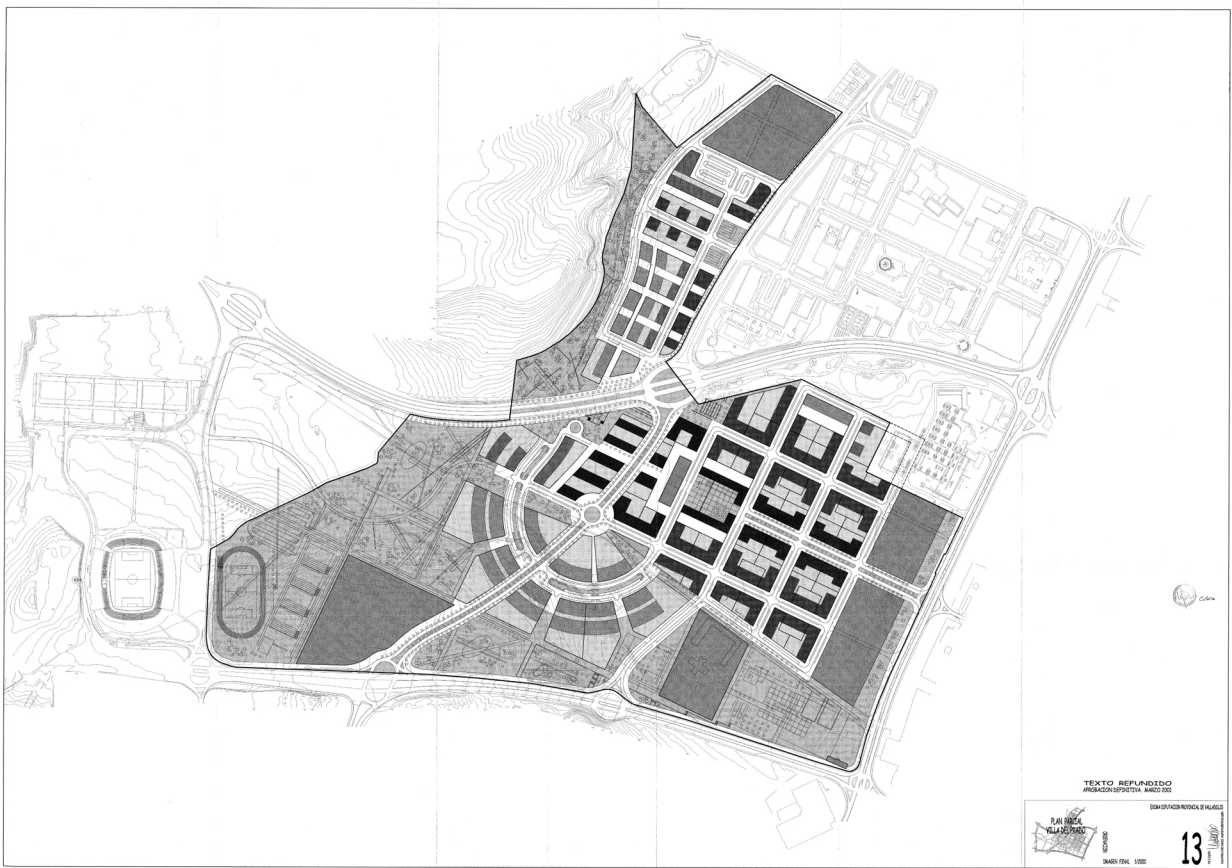


Figura VI.2. Plan parcial Villa del Prado. Plano de imagen final.

hecho las limitaciones de este mecanismo en cuanto a su efectividad compensatoria, especialmente cuando ello quedó sometido, como se verá a continuación, a una lógica de negociación, que aquí estuvo además trufada de intereses políticos y en la que también intervino otro factor de especial relevancia social: la vivienda protegida.

A este respecto, no deja de ser llamativo que, ya durante la tramitación del avance del Plan General de 1996, la Diputación Provincial enviase un escrito solicitando que en el sector de Villa del Prado no se le impusiesen más viviendas protegidas que las mínimas legales, aunque ello implicase mayores cesiones de sistemas generales.<sup>18</sup> Sin embargo, no solo consiguió lo solicitado, sino que además se benefició de una notable reducción de la carga de sistemas generales que el Plan General de 1984 le había

---

pero reajustando su asignación, que se vinculó esencialmente a la lógica de las edificabilidades —lo que implicó su incremento generalizado— y se alteró con la incorporación de sistemas generales internos en algunos sectores. Asimismo, hizo suyo el criterio de no asignar cada sistema general a un sector concreto, dejando esta decisión en manos del Ayuntamiento: “se ha optado por no comprometer la asignación de sistemas generales, sector a sector. Y por ello, aunque con esas asignaciones la gestión sería más transparente, se opta por la vía indicada, dando preferencia a criterios de oportunidad y conveniencia”: *Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria* (1996), p. 147.

<sup>18</sup> Este escrito, incorporado a la documentación de los trabajos realizados en 1993 y 1994 para la tramitación del Plan General de 1996, se puede consultar en: AMVA, C. 29.920-1.



asignado.<sup>19</sup> Además, más de la mitad de esta carga se resolvió internamente al sector, al delimitarse una franja de suelo junto a la avenida de Salamanca que durante la elaboración del Plan General de 1996 se había planteado como nueva área institucional, y en la que finalmente se decidiría la ubicación de la nueva sede de las Cortes de Castilla y León —que desde finales de los ochenta estaban pendientes de trasladarse a Valladolid desde su sede provisional en el castillo de Fuensaldaña— y de la Delegación Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria —AEAT—.

Este proceso negociador entre Diputación y Ayuntamiento culminó con la firma de un convenio entre ambos por el que el último —a través de VIVA— se encargaría de ejecutar la urbanización del plan parcial, recibiendo a cambio solares con capacidad para un 40% de la edificabilidad residencial total prevista para destinarla a viviendas protegidas —a sumar al 10% correspondiente a la cesión de aprovechamiento—. Esta notable implicación del Ayuntamiento en el impulso de Villa del Prado respondió, como ahora se verá, a la posibilidad percibida por el gobierno municipal de convertir este nuevo desarrollo en una suerte de émulo de Parque Alameda: si este barrio había sido la gran operación de prestigio para el gobierno municipal de Tomás Rodríguez Bolaños, Villa del Prado habría de cumplir ese mismo papel para el gobierno municipal de Francisco Javier León de la Riva, que se encargó de garantizar todos los factores necesarios para el éxito de un proyecto con una evidente carga política en este sentido.

En primer lugar, la instalación allí de las Cortes de Castilla y León —en el citado suelo calificado como sistema general, que fue cedido gratuitamente por el Ayuntamiento en marzo de 2003— aportaba un importante elemento simbólico (CALDERÓN CALDERÓN y GARCÍA CUESTA, 2014: 113), satisfaciendo a su vez la necesidad del organismo autonómico de disponer de una nueva sede, para la que no se escatimó en gastos.<sup>20</sup> Adicionalmente —en una de las ubicaciones ya manejadas por el Plan General de 1996—, se acordó que el ejecutivo autonómico asumiese la construcción en otro ámbito del plan parcial del denominado Centro Cultural Miguel Delibes, un equipamiento cultural de primer nivel —con un auditorio con capacidad para 1.700 espectadores, sede de la Orquesta Sinfónica de Castilla y León—, que vino a reforzar ese carácter simbólico para la ciudad del nuevo barrio.<sup>21</sup> Frente

---

<sup>19</sup> El Plan General de 1984 asignó a este sector una carga de casi 132 ha de sistemas generales, con una previsión de 3.530 viviendas. Para una previsión de viviendas incluso ligeramente superior, el Plan General de 1996 redujo esa carga a las ya citadas 68 ha —la mitad—. Respecto a las viviendas de protección oficial, el plan parcial aprobado solo preveía este destino para las correspondientes al 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento: casi la totalidad de las viviendas del sector podían por tanto destinarse a su venta en el mercado libre.

<sup>20</sup> Las obras comenzaron en abril de 2004 con un presupuesto de 40 millones de euros, y el edificio se inauguró en noviembre de 2007 tras una inversión que se disparó hasta consumir casi 80 millones de euros.

<sup>21</sup> Este edificio, diseñado por el conocido arquitecto Ricardo Bofill y con 50.000 m<sup>2</sup> —además del auditorio acoge el conservatorio profesional de música y las escuelas

al caso de Parque Alameda, donde el factor de la imagen recaía esencialmente en un esfuerzo de diseño urbano —especialmente del espacio público—, en Villa del Prado —cuyo diseño no aporta ningún elemento de interés— se vinculó a este programa de edificios singulares, que se basaba en una inversión económica mucho mayor e implicó la absorción de buena parte del suelo destinado a equipamiento público —tanto en sistemas generales como locales—.<sup>22</sup>

En segundo lugar, fruto del convenio firmado con la Diputación, el Ayuntamiento pudo poner en marcha una oferta de vivienda que superó en cantidad a la de Parque Alameda y que se destinó en su totalidad a la figura de la vivienda de protección de la comunidad, la más próxima al mercado libre —equivalente a la vivienda de protección oficial de régimen general— por ser la que menores requisitos exige a sus adquirientes. Para su gestión se siguió el mismo procedimiento que en Parque Alameda: VIVA sacó a licitación todas las parcelas de que disponía, adjudicadas entre 2003 —849 viviendas— y 2004 —823 viviendas— a varias promotoras privadas y cooperativas, encargadas a continuación de su edificación y venta (Figura VI.3).<sup>23</sup> Por su parte, la Diputación Provincial puso rápidamente en marcha un proceso similar, pero orientado en este caso a la subasta al mejor postor de las parcelas de su propiedad, destinadas al mercado libre.

La primera subasta se convocó en marzo de 2002 para 16 parcelas, y se saldó con la adjudicación de doce de ellas por un importe global de más de 57 millones de euros. La siguiente subasta tuvo lugar en octubre de 2003, y de las 18 parcelas ofertadas se adjudicaron quince, por un montante total que superó nada menos que los 128 millones de euros.<sup>24</sup> Es decir, la Diputación obtuvo solo con estas dos subastas unos ingresos extraordinarios de más de 185 millones de euros, mediante un proceso que Basilio

---

de danza y arte dramático—, se inauguró en abril de 2007 tras una inversión de 75 millones de euros.

<sup>22</sup> Cabe comentar a este respecto que los espacios libres públicos renuncian a todo papel estructurante, concentrándose en posiciones de borde donde, ante todo, sirven como espacio para el realce de los grandes edificios singulares allí ubicados. Su ulterior diseño confirma sin duda esta intención: resulta particularmente lamentable la solución de la banda verde frente a la nueva sede de las Cortes; el contraste con el paseo existente al otro lado de la avenida de Salamanca es demoledor: un espacio al servicio de un edificio frente a un espacio al servicio de los ciudadanos.

<sup>23</sup> Entre las promotoras adjudicatarias se encuentran varias empresas locales como Zarzuela SA —254 viviendas—, COVIPRO SL —213 viviendas— o DIURSA —131 viviendas—, pero también empresas de ámbito nacional como FCC —155 viviendas—. Por su parte, las distintas cooperativas que concurrieron se adjudicaron 339 viviendas —un 20% del total— (DUDET PORTILLO, 2014: 21).

<sup>24</sup> En la primera subasta, todas las adjudicatarias fueron promotoras o cooperativas del ámbito local —DIURSA, San Cristóbal—, mientras que en la segunda destaca la combinación de estas —URVALSA, Edificasa 2000 SA— con otras de la región —Arranz Acinas SA— o incluso de ámbito nacional, como Vallehermoso. También cabe destacar la tendencia desbocada que se aprecia en los precios de adjudicación: en la primera subasta se pagó una media de 100.000 euros por vivienda, mientras que en la segunda esa cota subió hasta los 150.000 euros, alcanzando en algún caso incluso los 200.000 euros de repercusión del suelo por vivienda (DUDET PORTILLO, 2014: 18-20).



**Figura VI.3.** Obras de edificación en el plan parcial Villa del Prado.

*Ala derecha, obras correspondientes al edificio de las Cortes de Castilla y León.*

CALDERÓN CALDERÓN y José Luis GARCÍA CUESTA (2014: 113) califican de “perfecto ejemplo de especulación institucional”.<sup>25</sup>

Desde el punto de vista social, por el tipo de viviendas previstas —la mitad destinadas a un mercado libre ya desbocado en sus precios—, se estaba configurando por lo tanto un barrio de clase media —o incluso media-alta—, sin ninguna voluntad de mezcla social —característica por ejemplo del barrio colindante de Huerta del Rey—.<sup>26</sup> La mayor prueba de ello es que no se promoviese ni una sola vivienda social —de promoción pública—, algo cuanto menos llamativo en una iniciativa gestionada por dos administraciones públicas como la Diputación y el Ayuntamiento. Asimismo, apenas quedó suelo para equipamientos de barrio —educativo, sanitario, social—, ya que buena parte del suelo dotacional se destinó a los edificios singulares, y el resto se concentró en el ya comentado proyecto de centro integrado de equipamientos propuesto por el Plan General de 1996, ubicado en el extremo más alejado del núcleo del nuevo barrio y que en poco tiempo se reservaría para otra nueva sede institucional —Ciudad de la Justicia—.

En conclusión, se puede afirmar que la Diputación Provincial actuó en Villa del Prado de una manera indistinguible de un operador inmobiliario privado —movido únicamente por la obtención del máximo beneficio económico—, vinculado en su caso a un interés político. Tras poner en marcha la iniciativa en el momento oportuno —desde una lógica especulativa—, se desprendió rápidamente de su gestión urbanística —en interesante sinergia con el Ayuntamiento— para centrarse en el que se reveló como

<sup>25</sup> Profundizando en la situación del mercado del suelo en aquel momento que se comentaba en la nota anterior, es interesante comparar los resultados de estas dos subastas con las estimaciones contenidas en el plan parcial redactado apenas un par de años antes: 27.743,18 millones de pesetas de ingresos previstos —algo menos de 167 millones de euros— por la venta de todo el suelo —excluyendo la cesión del 10% correspondiente al Ayuntamiento—, es decir, una cantidad ya superada solo con esas dos subastas: *Plan parcial Villa del Prado: Ordenación* (2001), p. 82.

<sup>26</sup> Para una referencia sobre el proceso de construcción de Huerta del Rey que originó la mezcla social que lo caracteriza, ver JIMÉNEZ y FERNÁNDEZ-MAROTO, 2016.

su único interés: la obtención de ingresos mediante la subasta de parcelas al mejor postor, con los que sostener un generoso —y agradecido— programa de inversiones en los municipios de la provincia.<sup>27</sup>

En lo que respecta al Ayuntamiento, su actuación en Villa del Prado también estuvo marcada por el interés político de desarrollar una operación, por un lado, de imagen de prestigio, basada en la inversión de enormes cantidades de dinero público —aportado por la Comunidad Autónoma—, y por otro lado, de definición de un espacio urbano exclusivo para las clases medias. Es inevitable a este respecto su comparación con Parque Alameda,<sup>28</sup> y sobre todo con el que, en paralelo, se estaba construyendo en el este de la ciudad, en planes parciales como Campo de Tiro o El Pato, donde sí existieron promociones públicas y una mezcla de distintas figuras de vivienda protegida —como la de régimen especial, destinada a población con menores recursos—. En este sentido, es inevitable reconocer a partir de ello una acción urbanística municipal guiada por un proyecto de ciudad que sigue incidiendo en los tradicionales patrones de segregación socioespacial entre el sur-oeste y el norte-este de la ciudad.

El desarrollo de la política municipal en distintos ámbitos del norte y el este de la ciudad confirma esta orientación, comenzando por la que fue la otra gran operación impulsada por el Ayuntamiento en este periodo: el plan parcial del sector 16 —Los Santos-Pilarica—, con una superficie de 55 ha y una previsión de 2.330 viviendas, y que fue aprobado pocos meses después que el de Villa del Prado, en octubre de 2001 (Figura VI.4).<sup>29</sup> Aunque no disponía de la propiedad del suelo del sector —muy fragmentada, y con presencia de varias promotoras locales—, el plan parcial fue redactado de oficio por el Ayuntamiento al aportar este la superficie total —44 ha— de sistemas generales adscritos —nuevo ejemplo de utilización cuanto menos llamativa de este mecanismo—.<sup>30</sup>

El diseño realizado desde el Ayuntamiento —sin ser especialmente interesante en cuanto a la ordenación espacial propuesta— sí contemplaba en este caso el destino del suelo dotacional a equipamientos de barrio, a los que se quiere otorgar cierto

<sup>27</sup> Por imposición legal, este tipo de ingresos extraordinarios debían destinarse exclusivamente a los presupuestos de inversiones.

<sup>28</sup> En Parque Alameda, barrio que el Ayuntamiento también orientó hacia las clases medias locales, es indudable sin embargo la construcción de un verdadero proyecto de espacio público —dotaciones de proximidad, espacios libres en posición estructurante— y la presencia de una mayor mezcla social, si bien es cierto que, como ya se dijo, esta última vino en cierto modo forzada por la necesidad de resolver los realojos de la Cañada Real, y se derivó a ubicaciones periféricas dentro del ámbito.

<sup>29</sup> Este sector fue incorporado por el Plan General de 1996 en el tercer cuatrienio, con una previsión de uso mixto residencial y terciario —centro comercial—.

<sup>30</sup> El mecanismo de los sistemas generales en suelo urbanizable ha de servir *a priori* para obtener suelo de propiedad privada para destinarlo a usos de interés público, y no para “volver a obtener” suelo que ya es de propiedad municipal —y cuyo uso destinado a fines de interés público se presupone—. Es pues evidente en este caso el interés del Ayuntamiento en entrar en el reparto de parcelas del plan parcial, aportando para ello varias parcelas municipales ubicadas en el Soto de Medinilla.

**Figura VI.4.** Plan parcial Los Santos-Pilarica. Plano de imagen final indicativa de la ordenación.



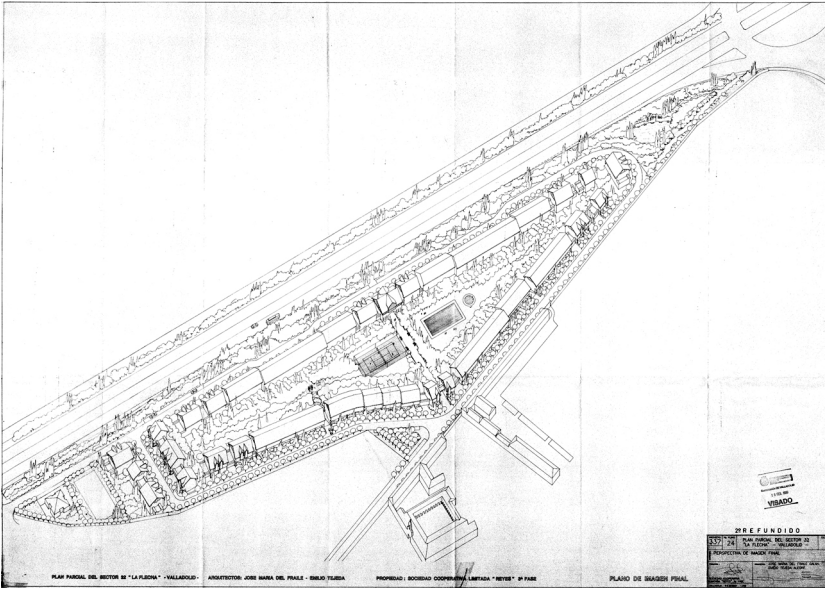
protagonismo en la ordenación, vinculándolos a los espacios libres públicos.<sup>31</sup> Además de los usos residenciales, el plan parcial reservaba casi 25.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad para usos comerciales y terciarios, en un ámbito al oeste del sector donde el Plan General de 1996 ya había barajado la instalación de un centro comercial.

Sin embargo, lo relevante de este caso no es tanto el plan parcial inicialmente aprobado como la modificación impulsada por el Ayuntamiento y que se aprobó en diciembre de 2004, motivada por el segundo *Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2004-2007*. Según se menciona en la propia modificación, dicho plan otorgaba a la zona este de la ciudad “un papel protagonista en la aportación de suelo para viviendas protegidas”.<sup>32</sup> En efecto, la modificación del plan parcial tenía como principal objetivo elevar hasta el 50% —el máximo legal permitido— la edificabilidad residencial destinada a viviendas con algún tipo de protección, corrigiéndose al mismo tiempo el índice de edificabilidad global, con el fin de no reducir el aprovechamiento del sector —el beneficio esperado en términos inmobiliarios—.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> El plan parcial fue redactado por los técnicos municipales Santiago Calvo Alonso-Cortés, Francisco A. Pérez Nieto, Irene Serrano Muñoz y Jesús Ángel Valverde Ortega.

<sup>32</sup> *Modificación del plan parcial de ordenación del Sector 16 “Los Santos (Pilarica)”*: Memoria (2004), p. 20.

<sup>33</sup> Buena parte de las parcelas correspondientes a estas viviendas fueron adjudicadas al Ayuntamiento, que las gestionó de nuevo a través de VIVA. Destaca por ejemplo la enajenación en 2007 de parcelas destinadas a la construcción de 783 viviendas de protección oficial de régimen general. Según se ha señalado, para compensar el incremento de esta reserva, la edificabilidad se elevó de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: *Modificación del plan parcial de ordenación del Sector 16 “Los Santos (Pilarica)”*: Memoria (2004), p. 21.



**Figura VI.5.** Plan parcial La Flecha. Perspectiva de imagen final.

**La compleción de la corona de suelo urbanizable heredada**

A los planes parciales que se han venido comentando hay que sumar, como se decía al principio, otros muchos de iniciativa privada aprobados en este periodo, el más prolífico en la actividad urbanística en la ciudad desde finales de los setenta. Comenzando por los que ya se habían puesto en marcha antes de la aprobación del Plan General de 1996, hay que reseñar en primer lugar el plan parcial del sector 25 —Canterac—, aprobado en septiembre de 1998 para un ámbito de 20 ha ubicado junto al barrio de Delicias, donde se preveía la construcción de 962 viviendas —en 2002 VIVA promovió allí la construcción de 126 viviendas protegidas, 56 de régimen especial y 40 para alquiler—.

En septiembre de 1999 obtuvo la aprobación el plan parcial del sector 32 —La Flecha— (Figura V.5), un pequeño ámbito —menos de 5 ha— ubicado en el suroeste de la ciudad —junto al límite con el término municipal de Arroyo— e impulsado por una cooperativa, y que ya se había empezado a tramitar como PAU en 1992. Consistía en una urbanización de 99 viviendas unifamiliares en un esquema de ordenación con vocación nuevamente de autonomía —al igual que otros casos ya reseñados anteriormente—. Pocos meses después, en marzo de 2000, se aprobó el plan parcial del sector 12 —Los Viveros—, ubicado junto a los barrios España y San Pedro Regalado, en el norte de la ciudad, cuya tramitación también se había iniciado a principios de los noventa, y donde el Plan General de 1996 había previsto uno de los centros integrados de equipamiento, en forma de “calle dotacional” delimitada como sistema general interno.<sup>34</sup> Sobre una superficie de 20 ha se preveía la construcción de 939 viviendas.

Sin embargo, el mayor número de aprobaciones —nada menos que diez— se concentró en un periodo de apenas dos años, entre

<sup>34</sup> A diferencia de lo que ocurrió en Villa del Prado, en este caso no se valoró la posibilidad de instalar allí ningún tipo de sede institucional, lo que incide en esa visión municipal diferente del papel del sur-oeste y del norte-este dentro de la ciudad.

**Figura VI.6.** Plan parcial Arcas Reales. Plano de propuesta de imagen.



principios de 2001 y mediados de 2003. A las ya comentadas de Villa del Prado y Los Santos-Pilarica, de iniciativa pública y que iniciaron esta serie, se sumaron en 2001 el sector 1 —Los Doctrinos—, aprobado en octubre, y el sector 2 —La Galera—, en diciembre. Se trata en ambos casos de urbanizaciones unifamiliares en ubicaciones externas al núcleo urbano. El primero pretendía la regularización de un asentamiento ilegal desarrollado en los ochenta junto a Villanueva de Duero, y el segundo consistía en una ampliación de Fuente Berrocal con alrededor de 350 viviendas.

En 2002 se aprobaron los planes parciales del sector 20 —Zambrana—, del sector 27.1 —Las Raposas 1—, del sector 34 —Arcas Reales— y del sector 38 —Pinar de Jalón— (Figura VI.6). Exceptuando el segundo, de carácter industrial y ubicado al suroeste de la ciudad —junto al municipio de Arroyo—,<sup>35</sup> los otros

<sup>35</sup> Las Raposas 1 fue el primer plan parcial industrial de iniciativa privada aprobado en casi tres décadas en la ciudad. Delimitado sobre una superficie ligeramente



Figura VI.7. Plan parcial Industrial Jalón. Plano de zonificación.

tres se corresponden con ámbitos residenciales delimitados en el sureste de la ciudad, en el entorno de la ronda interior —entre los polígonos de Argales y San Cristóbal—,<sup>36</sup> inaugurando a su vez los sectores diseñados por el Plan General de 1996,<sup>37</sup> que los programó para el cuarto cuatrienio —para entonces estaban ya aprobados o en tramitación todos los programados en el tercero—. Con una superficie respectiva de 13, 27 y 41 ha, la previsión de viviendas ascendía en cada uno a 765, 1.032 y 2.893.

Cabe destacar que, mientras que la promoción de Zambrana y Arcas Reales fue impulsada —en alianza con otros propietarios— por la empresa local Urbanizaciones Prigot —del grupo TORCASA—, en el caso de Pinar de Jalón aparecen por primera vez como promotoras de un plan parcial en la ciudad dos grandes empresas inmobiliarias de ámbito nacional —Metrovacesa y Vallehermoso—, que en junio de 1999 habían adquirido la práctica totalidad del suelo del sector a los herederos del propietario original —Francisco Jalón Pardo-Pimentel, perteneciente a una familia terrateniente local—, y que posteriormente vendieron sendos paquetes equivalentes al 25% de dicho suelo a URVALSA —promotora local— y Guadalmina Inversiones SLU —sociedad dependiente de Parquesol—, repartiéndose las cuatro en proindiviso la operación.

Finalmente, este ciclo se cerró en 2003 con la aprobación de dos planes parciales industriales: el del sector 20 —Industrial Casasola—, un pequeño ámbito de 10 ha ubicado al este de la ciudad —junto al barrio de Las Flores—, y el del sector 44 —Industrial Jalón— (Figura VI.7), con una superficie de 77 ha

superior a 15 ha, la edificabilidad prevista ascendía a más de 77.000 m<sup>2</sup>.

<sup>36</sup> Se daba así continuidad al desarrollo urbano en el sur de la ciudad, agotado ya el suelo previsto en el siempre predominante cuadrante suroeste.

<sup>37</sup> Son sectores que, aun partiendo de los definidos por el Plan General de 1984 en esos mismos ámbitos, fueron sometidos a una cierta corrección en cuanto a su delimitación y condiciones por el Plan General de 1996.

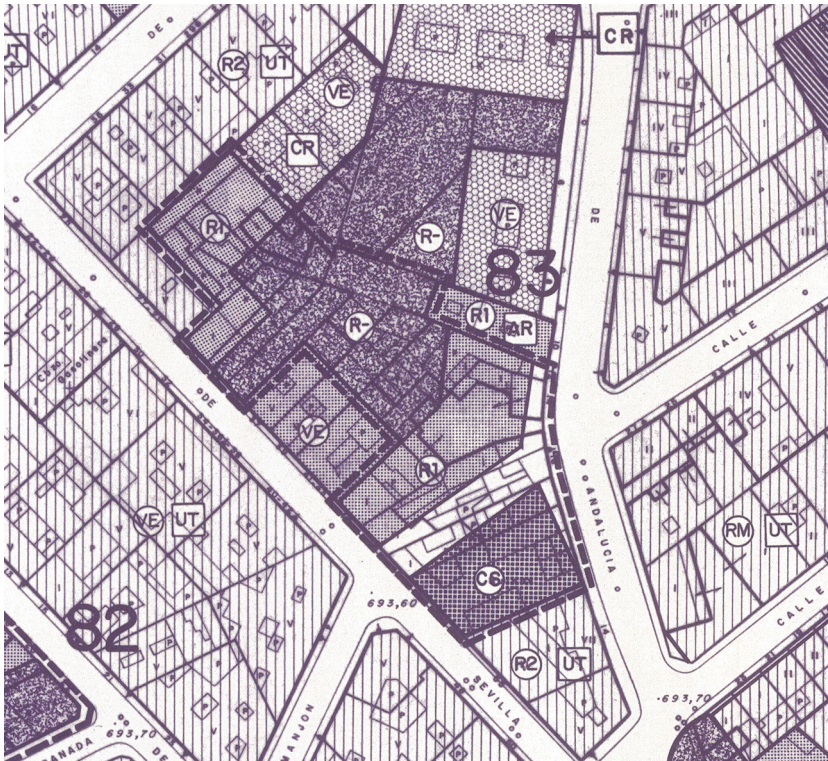


y ubicado frente al polígono de San Cristóbal, y que también incluía una importante carga de uso residencial —1.080 viviendas previstas—. El desarrollo de este último ya se había intentado a través de un PAU a principios de los noventa, mientras que en agosto de 2000 se produjo un importante cambio entre sus promotores, ya que, de nuevo, las empresas Metrovacesa, Vallehermoso y Parquesol adquirieron a los citados herederos de Francisco Jalón un importante paquete de suelo en un sector en el que también estaban presentes numerosas promotoras locales, como DIURSA, y en el que también decidió entrar —como un propietario más— el propio Ayuntamiento, al adscribir como sistemas generales suelos de propiedad municipal —mismo mecanismo que en Los Santos-Pilarica—.

De esta forma, se puede observar que, en apenas unos pocos años en el entorno del cambio de siglo, se completó la puesta en marcha de toda la primera corona de suelo urbanizable diseñada por el Plan General de 1984 y asumida —con mínimos ajustes— por el Plan General de 1996, que la incluyó como prioritaria en una programación que, en este sentido, se cumplió a la perfección. El desarrollo de todos esos sectores se sustentó en un mercado inmobiliario centrado en la vivienda —como producto de venta y de obtención de beneficio— y controlado mayoritariamente por propietarios y promotores locales, que en muchos casos dieron finalmente salida a iniciativas de largo recorrido —varias de ellas incluso heredadas de los años setenta—.

Durante los siete años de vigencia que tendría finalmente el Plan General de 1996 —1997 a 2003— se presentaron solicitudes de licencia para la construcción de 10.744 viviendas en suelo urbanizable, en las que se aprecia el proceso de transición desde las iniciativas más antiguas, pero todavía dominantes —Parquesol con casi 3.000 viviendas, La Victoria con casi 900, Paula López, Covaresa y Parque Alameda en el entorno de las 800—, a las iniciadas en este último periodo, que aparecen eso sí con bastante fuerza —Canterac con 700 viviendas, Campo de Tiro con casi 600, Villa del Prado con 950 solo en 2003—. Unas cifras casi idénticas a las viviendas efectivamente construidas en ese periodo —11.066—, con notable predominio de Parquesol y Parque Alameda —algo más de 3.000 y de 2.000 viviendas, respectivamente—y una menor presencia de los planes parciales más recientes, encabezados por Campo de Tiro y Canterac —con 579 y 502 viviendas—.

No obstante, la actividad constructiva no se concentró exclusivamente en el suelo urbanizable, ya que, en ese mismo periodo, se solicitaron licencias para la construcción de más de 8.500 viviendas en suelo urbano —el 44% del total—, mientras que las viviendas ejecutadas ascendieron a 6.665 —el 37% del total—. Más allá de estas cifras globales —sin duda notables en un contexto de despegue del suelo urbanizable—, un análisis más detallado revela con claridad los efectos de los planteamientos del Plan General de 1996 —y del PECH— en el suelo urbano.



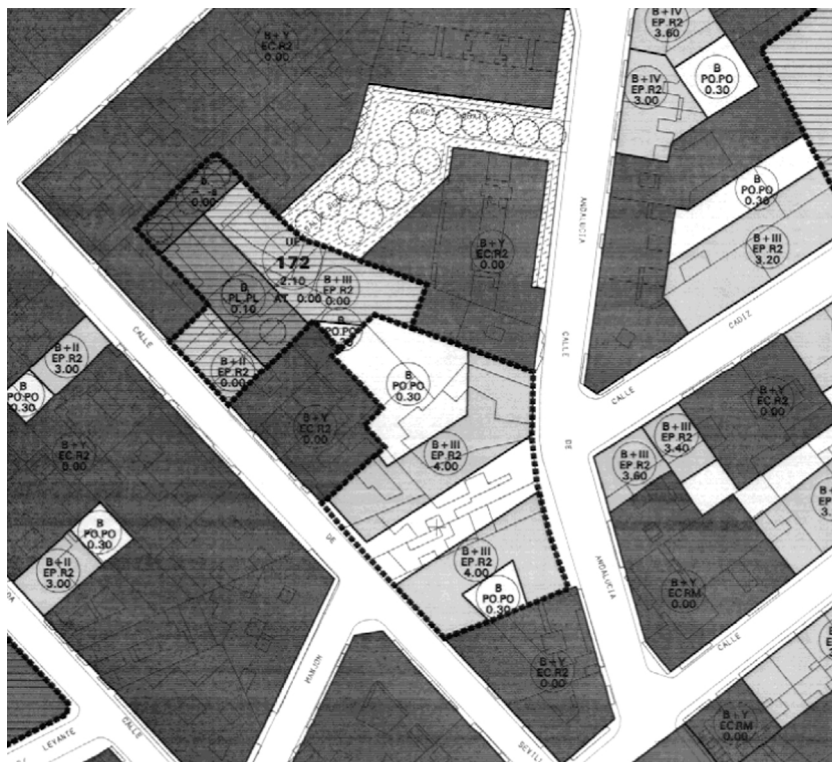
**Figura VI.8.** Plan General de 1984. Ordenación de Suelo Urbano, hoja 16-13.

**Las intervenciones en el suelo urbano: la subordinación de la ordenación espacial al beneficio inmobiliario**

Por un lado, se observa que más del 20% de estas viviendas en suelo urbano —tanto construidas como en licencias— corresponden a las UE delimitadas por el Plan General de 1996, en las que se levantaron una media de casi 200 viviendas por año en este periodo. Asimismo, sobresalen las casi 2.300 viviendas construidas en los antiguos PERI de los barrios —un tercio del total—, que como ya se comentó habían sido reconvertidos en AOE —prescindiéndose a la vez de muchas operaciones de reforma interior inicialmente previstas—. A modo de comparación, en los trece años de vigencia del Plan General de 1984 no llegaron a 1.000 las viviendas construidas en estos ámbitos, es decir, se construyeron el doble de viviendas en la mitad de tiempo.

Por otro lado, es llamativa la revitalización de las expectativas en el centro histórico a partir de la aprobación del PECH. Tras el anterior despegue, que tal y como ya se comentó se produjo en paralelo al inicio de los trabajos para su elaboración —luego interrumpidos—, desde 1991 y hasta 1996 se solicitaron 42 licencias para construir 265 viviendas, mientras que entre 1997 y 2003 estas cifras ascendieron notablemente hasta sumar 91 solicitudes para nada menos que 667 viviendas. Es curioso que, a finales de los ochenta, fue el inicio de la redacción del PECH lo que multiplicó la solicitud de licencias —con un pico de 433 viviendas solicitadas en 1987—, mientras que, en los noventa, la redacción y tramitación del documento coincidió con mínimos, remontando justo después de su aprobación —con un pico de 193 viviendas solicitadas en 2000—.

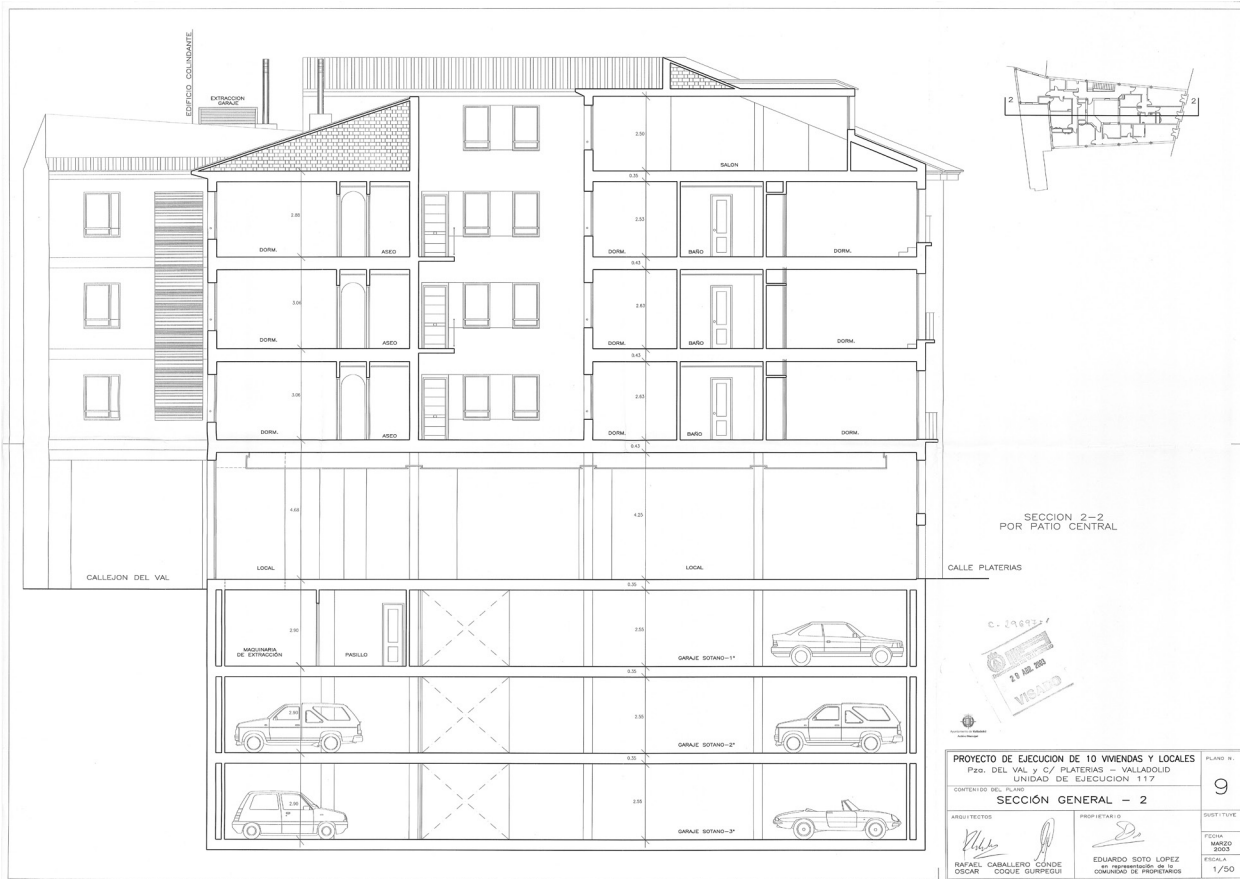
**Figura VI.9.** Plan General de 1996. Plano de ordenación del suelo urbano, hoja 44-08.



Como complemento a las cifras, merece la pena ilustrarlas con unos ejemplos, comenzando por un ámbito interior de una manzana del barrio de las Delicias, entre las calles Sevilla y Andalucía. Allí, el Plan General de 1984 había delimitado el AI 83 (Figura VI.8), que dibujaba dos bloques residenciales de cuatro plantas que conformaban una plaza interior, además de un edificio de uso comercial que definía la prolongación de la calle Cádiz. El Plan General de 1996 decidió partir este ámbito en dos, dando lugar a las UE 172 y 173 (Figura VI.9). En la nueva ordenación, el edificio comercial dio paso a otro bloque de viviendas, mientras que uno de los inicialmente previstos se convirtió en dos, que además pasaron a ocupar el espacio donde se había previsto la plaza, cortando la conexión entre las calles y definiendo un estrecho patio privado interior. Se aprecia por lo tanto el claro aumento de la edificabilidad residencial y de la densidad —en un barrio ya de por sí muy denso— que introdujo el Plan General de 1996, junto a una pérdida de espacio público —en cantidad y calidad— a la que también contribuyó un diseño urbano reiteradamente torpe.<sup>38</sup>

El cambio de planteamiento que representaron las UE —y que ejemplifica este caso— se justificó en aras de una viabilidad que, en el fondo, residía exclusivamente en la variable económica. Este ejemplo demuestra este extremo con claridad, ya que no había aquí ninguna dificultad de gestión: una vez partida en dos el área de intervención, las dos UE resultantes se tramitaron exactamente al mismo tiempo: los respectivos proyectos de

<sup>38</sup> En marzo de 2000, un estudio de detalle modificó la disposición de estos últimos dos bloques recuperando la apertura viaria —con un tramo en paso inferior—, pero la redujo a un estrecho corredor, ya que los dos bloques que definen sus laterales avanzan rompiendo la alineación con los colindantes y dejando sendos patios traseros —cuya necesidad es más que discutible—.



actuación se aprobaron el 25 y 26 de septiembre de 2003, y los de urbanización, el 28 de mayo del año siguiente. El resultado: una promoción unitaria de 60 viviendas —casi 9.000 m<sup>2</sup> de superficie construida— sobre apenas 4.000 m<sup>2</sup>, es decir, más de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad materializada, que, por ejemplo, duplican el límite de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecido por la legislación urbanística regional en suelo urbano no consolidado.<sup>39</sup>

Figura VI.10. Proyecto de 10 viviendas, locales y aparcamiento en la UE 117 del Plan General de 1996 (Actuación Aislada 2 del PECH).

Asimismo, es interesante comprobar mediante un ejemplo los efectos combinados del Plan General de 1996 y del PECH de 1997. En los años posteriores a su aprobación, destacaron los numerosos procesos de transformación sufridos por las parcelas situadas entre la calle Cebadería y la plaza de Fuente Dorada y las plazas de El Val y Cantarranillas —con la calle Platerías entre medias—. Ese ámbito, que se conformó a raíz del proyecto de Francisco de Salamanca de 1561 —revestido por lo tanto de un gran valor histórico (ÁLVAREZ MORA y ALCORTA, 1994: 270)— se caracterizaba por un parcelario muy fragmentado, de mucho fondo y muy poco frente. El Plan General de 1984 había prescrito su conservación integral, mediante la ordenanza de Conjunto Arquitectónico o Área Histórica y la catalogación masiva de los edificios.

<sup>39</sup> Cabe remitirse a otro texto en el que, de forma similar, se explica el caso de otro ámbito en el mismo barrio de las Delicias (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2018b: 140-4), así como los efectos de la reconversión de los PERI en AOE ejemplificados en una fallida unidad de actuación en Barrio España (FERNÁNDEZ-MAROTO, 2018b: 145-8).

Por el contrario, el PECH optó por permitir la alteración de ese parcelario histórico mediante la agrupación de parcelas,<sup>40</sup> lo que se tradujo, como era de esperar, en numerosos derribos de edificios —conservando en su caso las fachadas— para su posterior sustitución por otros nuevos que permitían una mayor rentabilización de los aprovechamientos.<sup>41</sup> En concreto, a partir de 1997 se han realizado trece intervenciones en ese ámbito, que en conjunto han reducido lo que originalmente fueron 25 parcelas a tan solo trece —la mitad—, empobreciendo así un parcelario de gran valor histórico. Por ejemplo, la Actuación Aislada 2 del PECH —incorporada como UE 117 por el Plan General de 1996, que otorgaba una edificabilidad de 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>— prescribió la agrupación de tres parcelas con frente a la calle Platerías en una sola, conservando únicamente las tres fachadas y permitiendo la reestructuración interior. El proyecto de reparcelación se aprobó en octubre de 2001, y en marzo de 2003 se presentó el proyecto para la construcción de 10 viviendas y locales —en cuatro plantas sobre rasante, más bajocubierta—, acompañadas por un aparcamiento distribuido en tres plantas bajo rasante —una solución generalizada en este tipo de intervenciones en el centro histórico (Figura VI.10)—.<sup>42</sup>

En resumen, sumando el suelo urbanizable y el suelo urbano, entre 1997 y 2003 se construyeron 17.731 viviendas, es decir, una media anual de 2.500 viviendas —rebasándose las 3.500 en el año 2000—. Ello refrenda la buena marcha de un mercado inmobiliario local situado en un contexto general de optimismo y bonanza económica y que desplegaba todas las oportunidades de actuación que el planeamiento había puesto a su disposición. Unas oportunidades que la adaptación del plan general entonces en ciernes incrementaría todavía más, tal y como se verá en el siguiente apartado.

---

<sup>40</sup> Para ello, se recurrió a actuaciones aisladas, unidades de agregación obligatorias y unidades de agregación voluntarias.

<sup>41</sup> Las sustituciones en este ámbito han sido analizadas por Alfonso ÁLVAREZ MORA (2015).

<sup>42</sup> El edificio finalmente construido redujo el número de viviendas a ocho —de entre 96 y 236 m<sup>2</sup>—, unidas a un local comercial de 179 m<sup>2</sup>, 11 trasteros y 20 plazas de aparcamiento. La reparcelación facilitaba la ejecución de estas últimas, de gran rentabilidad en este tipo de ámbitos. Refiriéndose al centro histórico de Valladolid, Víctor PÉREZ EGUÍLUZ (2018: 127) afirma precisamente que, “sin lugar a dudas, el producto por excelencia son los garajes, sin límite de edificabilidad y en área con déficit de aparcamiento. No se pueden entender como un elemento exclusivamente ligado a la producción de nuevas viviendas, ya que la media supera los 2,5 aparcamientos por vivienda”. Asimismo, aporta un ejemplo muy similar al que se ha reseñado, en este caso en la plaza Mayor —donde también se han producido varias actuaciones de agregación de parcelas—.

## VI.1. EL PLAN GENERAL DE 2003: LA RUPTURA DEL MODELO POR UN URBANISMO AL SERVICIO DEL MERCADO DEL SUELO

Tal y como se acaba de resaltar, en el entorno del cambio de siglo quedó completada la puesta en marcha del primer anillo de expansión de la ciudad, diseñado por el Plan General de 1984 como una de las bases fundamentales de su modelo urbano. Dicho anillo estaba definido por la ronda interior, cuyas obras culminaron en septiembre de 2002 con la inauguración del último tramo pendiente por el sur —avenida de Zamora, entre el paseo de Zorrilla y la avenida de Madrid— y por una primera corona de suelo urbanizable programado —definida en torno a dicha ronda— en la que la práctica totalidad de los sectores que la componían disponían para entonces del correspondiente plan parcial, encontrándose muchos de ellos ya urbanizados y en fase de ocupación —incluso ya completada en varios casos—.

El Plan General de 1996 había asumido este programa, en el que se limitó a introducir algunos ajustes, mientras que sí cuestionó el segundo anillo de expansión que el Plan General de 1984 había propuesto para el largo plazo, conformado en este caso por la ronda exterior y por una segunda corona —mucho más fragmentada— de suelo urbanizable no programado. En el capítulo anterior se comentó que el Plan General de 1996 optó por prescindir del tramo este de la ronda exterior —decisión luego revertida—, en cuyo entorno llevó a su vez a cabo una notable reducción en el suelo urbanizable previsto. De resultas de todo ello, definió un total de 47 sectores de suelo urbanizable entre asumidos, programados —en tercer y cuarto cuatrienio— y no programados, de los que, apenas unos años después, solo carecían de plan parcial aprobado quince de ellos: dos del tercer cuatrienio, cinco del cuarto y ocho de los no programados. La mayoría eran de dimensiones intermedias —un promedio de 23 ha—, con predominio del uso industrial y se situaban fundamentalmente en posiciones periféricas del norte y el este de la ciudad.

En mercado inmobiliario estaba pues en pleno auge, lo que hacía prever nuevos proyectos en suelo urbanizable que, necesariamente, habrían de implicar ya un salto a ese segundo anillo —recortado— de expansión. Sin embargo, no existían opciones para impulsar desarrollos que satisficieran las preferencias que estaba mostrando la promoción inmobiliaria en aquel momento: ubicación preferente en los cuadrantes oeste y sur de la ciudad y sectores para uso residencial y de ciertas dimensiones.<sup>43</sup>

Este último aspecto constituye sin duda una interesante novedad en el panorama de la promoción inmobiliaria vallisoletana, que tradicionalmente había mostrado su preferencia, como se

---

<sup>43</sup> Algunos autores han señalado el error cometido por el Plan General de 1996 al no prever ese ciclo alcista (RIVAS SANZ, 2008: 288), con una supresión de suelo urbanizable en el este de la ciudad que, en caso de haberse mantenido tal y como había previsto el Plan General de 1984, tal vez podría haber permitido vehicular hacia allí las expectativas del mercado inmobiliario, ya que, aunque no todas, sí satisfacía algunas de sus preferencias —particularmente, la dimensional—.

ha comentado en varias ocasiones, por impulsar desarrollos muy controlados en su tamaño y situados en contextos infraestructuralmente resueltos —o muy poco exigentes—. Todo lo que se había intentado fuera de esos límites había fracasado, con la única excepción de Parquesol —caso ciertamente excepcional, valga la redundancia—. Este viraje no fue sin embargo casual, sino que estuvo vinculado a un momento de evidente optimismo en el sector inmobiliario —impulso para su ambición—, de lo que derivó un cambio estructural en la promoción inmobiliaria local que se consolidó precisamente en ese periodo y que tuvo mucho con ver con la llegada de empresas foráneas.

Estas promotoras, tanto del ámbito regional —PROCAST, Arranz Acinas— como sobre todo las del nacional —Metrovacesa, Vallehermoso— disponían de una capacidad de movilización de medios mucho mayor, tanto técnicos como especialmente económicos y financieros. En consecuencia, ello les permitía acometer operaciones de mayores dimensiones, de las que obtener beneficios también mayores —tanto en términos absolutos como en proporción— con los que, a su vez, impulsar su propio crecimiento como empresas —el paradigma del crecimiento entonces dominante—. Asimismo, hay que resaltar que esa obtención de beneficios no se circunscribe al producto final —la vivienda terminada y puesta a la venta—, sino que puede producirse en todas las fases anteriores de la promoción inmobiliaria, incluyendo por ejemplo la venta de solares o, también, de suelo sin urbanizar —una gran novedad en el panorama vallisoletano—.

La consolidación de la participación de promotoras foráneas en el mercado inmobiliario local expandió dicho mercado incorporando el suelo, al menos de forma incipiente —se puede recordar el caso antes comentado de Pinar de Jalón—. Ante este nuevo marco de actuación, las promotoras locales actuaron por imitación, asumiendo esa misma lógica y persiguiendo su crecimiento como empresas, por lo que emprendieron para ello promociones cada vez más ambiciosas: de mayores dimensiones y en nuevos mercados —adquiriendo suelo en otros municipios de la región, del país o, incluso, fuera de España—.

La consolidación del mercado del suelo como un negocio autónomo —con sus intermediarios— implicó que las promotoras —en un contexto de gran competencia— tuviesen que asumir mayores costes iniciales, recurriendo para ello a una financiación que, entonces, era muy fácil conseguir —el papel del sector bancario fue, como ya se ha dicho, fundamental—. Siguieron en ese sentido la estela, en general, de la promoción inmobiliaria en España en ese periodo, y, en particular, de Parquesol, empresa de origen local que había iniciado ese recorrido de manera pionera —a través de la gestión de su enorme plan parcial— y que para entonces ya se había convertido en una importante promotora a escala nacional.

Así, la confluencia de estos dos factores —agotamiento del suelo urbanizable demandado por la promoción inmobiliaria en un ciclo alcista y los cambios estructurales en esta, con una creciente

relevancia del factor suelo— es la que permite comprender la principal motivación y la orientación del Plan General de 2003, más allá de las razones de necesidad —en el fondo, de oportunidad— que pusieron en marcha su elaboración. Tal y como ya se comentó en su momento, la sentencia del Tribunal Constitucional que en 1997 anuló buena parte de la reforma de la Ley del Suelo de 1990 obligó a una revisión del marco normativo en materia de urbanismo. Por un lado, el gobierno central impulsó una nueva reforma de la legislación estatal que, con una justificación liberalizadora, pretendía fomentar la clasificación del suelo como urbanizable. Por otro lado, la Junta de Castilla y León tramitó una legislación de urgencia que aportase seguridad jurídica a casos como el del Plan General de 1996 —adaptado a una legislación que acababa de ser en gran medida anulada— mientras procedía, finalmente, a la elaboración de la legislación autonómica en materia de urbanismo, aprobada en 1999. Como es habitual en estos casos, se estipuló que los grandes municipios de la región adaptasen sus planes generales a la nueva ley autonómica cuando procediesen a su revisión —aunque fijando para ello un plazo máximo de cuatro años—, si bien también se admitía realizar dicha adaptación a través de una modificación del planeamiento general vigente.

De esta manera, el gobierno municipal de Francisco Javier León de la Riva, que había conseguido revalidar su ajustada mayoría absoluta en las elecciones municipales de junio de 1999,<sup>44</sup> puso en marcha al año siguiente las primeras actuaciones de este proceso. Así, en julio de 2000 ya se habían preparado dentro del Ayuntamiento una serie de documentos preliminares acerca de los contenidos mínimos de la adaptación y de posibles estrategias para su orientación, a los que se incorporaron también tres estudios que la consultora IDOM había elaborado como anexos a un encargo municipal sobre la “nueva área de centralidad de Valladolid” —que se comentará más adelante en este capítulo—. Tras poner estas actuaciones en conocimiento público —con vistas a la recepción de sugerencias—, se puso en marcha el procedimiento para contratar los trabajos de consultoría y asistencia para la adaptación, que fueron adjudicados en julio de 2001 a la empresa INZAMAC SA.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Pese a perder más de 10.000 votos con respecto a las elecciones de mayo de 1995, el PP mantuvo un porcentaje de voto similar —47%— y sus quince concejales, beneficiándose del estancamiento en votos del PSOE —que no obstante le permitió subir a un 38% del total y a doce concejales— y del enorme descenso sufrido por IU, que perdió la mitad de los votos recibidos en 1995 —bajando hasta un 8% y dos concejales—. Este patrón se mantuvo en las elecciones siguientes, celebradas en mayo de 2003, en las que el PP obtuvo de nuevo los quince concejales que le otorgaban la mayoría absoluta del Pleno —mejorando ligeramente en número de votos, pero descendiendo en porcentaje hasta algo menos del 46%—, mientras que el PSOE experimentó un notable crecimiento —obteniendo casi un 41% de los votos y trece concejales— e IU continuó su senda descendente —quedándose con menos del 6% de los votos y un único concejal—.

<sup>45</sup> El anuncio del inicio de las actuaciones, firmado por Jesús Pizarro Boto — Director del Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento— se publicó en el BOPVA en octubre de 2000, mientras que en enero de 2001 se solicitó una subvención a la Consejería de Fomento para los citados trabajos, cuyo concurso se anunció en abril de 2001 y que se adjudicaron a la empresa INZAMAC SA por un importe de 82.219.050 pesetas, con un plazo de ejecución de dos



En lo que respecta a los tres estudios de IDOM, fechados en junio de 2000, consistían respectivamente en un análisis demográfico, otro socioeconómico y en unas sucintas estimaciones de la demanda de suelo industrial. El primero, titulado “Presente y futuro de la población vallisoletana”, constata los fenómenos demográficos que ya se han venido comentando anteriormente para realizar a continuación una serie de proyecciones en las que no se consideran las migraciones —aun reconociendo la relevancia y las consecuencias de la salida de población joven desde la ciudad a los municipios del entorno— y que apuntan a medio plazo hacia el estancamiento o incluso el descenso de población. Aun con todo, se afirma que la demanda de vivienda aumentaría durante la primera década del siglo XXI por efecto de la llegada del tren de alta velocidad y de su eventual soterramiento —cuestión a la que estaba ligada el estudio—.

El segundo análisis, de tipo socioeconómico, pondera tanto la evolución positiva reciente de las variables económicas —casi todas referidas al conjunto de la provincia— como las consabidas ventajas estratégicas tanto de esta como de la capital en relación con su posición en las principales redes nacionales de transporte. Finalmente, respecto al suelo industrial, se constata una notable oferta a nivel provincial, al tiempo que se destaca el agotamiento de este tipo de suelo en la ciudad, con el consiguiente aumento de los precios —en un momento de demanda creciente— que conducía a que las empresas se ubicasen en otros municipios —nueva referencia a esa sensación de competencia con ellos—.

Frente a esta documentación, resultan sin duda de mucho mayor interés las 85 sugerencias que llegaron al Ayuntamiento en ese periodo de actuaciones preliminares —prolongado hasta febrero de 2002—, ya que muestran con gran elocuencia el principal posicionamiento tanto de propietarios de todo tipo como del sector inmobiliario ante el proceso de adaptación: incrementar drásticamente el suelo urbanizable en la ciudad. En efecto, más allá de los casos particulares habituales, destaca la abundancia de sugerencias en las que se solicita abierta y directamente que terrenos hasta entonces clasificados como no urbanizables pasasen a serlo —y en forma de sectores listos para su desarrollo—, esgrimiendo para ello la nueva legislación tanto nacional como autonómica.

Por ejemplo, numerosos promotores del ámbito local y regional pusieron sobre la mesa diversas fincas rústicas, como Los Álamos —en el sur de la ciudad, entre la cañada real y el camino viejo de Simancas— o Valdechivillas —al este—. Parquesol propone un nuevo desarrollo también al sur, en este caso en las fincas Juan de Austria y pinar de Villanueva, y Riofisa —otra inmobiliaria de ámbito nacional— plantea un gigantesco desarrollo residencial

---

años. Por parte de esta empresa, dirigieron los trabajos los arquitectos Antonio Hoyuela Jayo y Manuel Domingo Vaquero, si bien la adaptación es en todo caso de factura municipal, de donde derivaron los criterios, las decisiones y las partes fundamentales del documento elaborado. Toda la documentación referente a estos expedientes y actuaciones preliminares se puede consultar en: AMVA, C. 30.661-1.

en el noroeste de la ciudad, junto al límite con el municipio de Fuensaldaña. Asimismo, en algunos casos incluso se esbozaban y cuantificaban algunos proyectos que apuntan ya a una total ausencia de lógica y medida. Se propone por ejemplo una denominada “Ciudad del conocimiento” que se ubicaría al este — en el límite con Renedo de Esgueva—, sobre una superficie de 450 ha y con una previsión de nada menos que 9.500 viviendas y casi 200.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad en usos complementarios. Similar condición presenta el denominado proyecto “Galileo”, un parque tecnológico vinculado a la industria aeronáutica, con una superficie prevista de 315 ha, 945.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un presupuesto estimado en más de 90 millones de euros.<sup>46</sup> Se confirma así la situación de un mercado inmobiliario que veía oportunidad de hacer negocio en cualquier punto del término municipal, a través de operaciones de dimensiones mastodónticas.

En relación con estos planteamientos, la toma de postura municipal no se hizo esperar. Ya en 2001, en un denominado “informe sobre borrador cero”, se explicitaba una posición de máximos: “como criterio general se ha adoptado el de clasificar como suelo urbanizable todo el que ya lo era en el plan que se adapta [...] más el que anteriormente era suelo no urbanizable pero sin ninguna de las protecciones previstas por la legislación actual”. En lo que respecta a la categorización, todo el suelo correspondiente al primer supuesto quedaría como urbanizable delimitado, mientras que el restante quedaría como urbanizable no delimitado, “puesto que su desarrollo no es previsible y, en todo caso, sería eventual, dado el proceso demográfico de la sociedad vallisoletana, por el que no se estima adecuado o conveniente su desarrollo a las necesidades municipales”.<sup>47</sup> Es cuanto menos llamativa esta clara contradicción entre la decisión que se propone tomar — posibilitar dicho desarrollo— y su estimación como no adecuada o conveniente a los intereses municipales, lo cual no impediría — como se verá a continuación— su adopción definitiva.<sup>48</sup>

A partir de estos más que limitados análisis previos —apenas completados con un simple balance de la ejecución de las previsiones del Plan General de 1996—, el proceso de adaptación como tal se puso en marcha en marzo de 2002 en forma de *modificación del PGOU para su adaptación a la Ley 5/99*. Optando por la modificación frente a la revisión —la posibilidad más sencilla—, se revestía así a la adaptación de un carácter *a priori* menor o técnico, cuyo alcance —en principio limitado— no exigiría los requerimientos de una revisión, como un análisis y diagnóstico mucho más profundo, ni tan siquiera un documento de avance que, aun ralentizando algo la tramitación, la hiciese

<sup>46</sup> Todas las sugerencias se pueden consultar en: AMVA, C. 30.661-1, C. 30.662-1, C. 30.663-1 y C. 30.664-1.

<sup>47</sup> *Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid: informe sobre borrador cero* (2001), p. 3.

<sup>48</sup> Ya se comentó en el capítulo I —y también en el capítulo III— que el marco legislativo dejaba en todo caso amplio margen de maniobra a los municipios para decidir qué suelos se clasificaban como urbanizables.

más transparente.<sup>49</sup> Esta se realizó por el contrario con una gran rapidez: el Pleno del Ayuntamiento acordó la aprobación inicial en septiembre de 2002, abriéndose a continuación dos periodos sucesivos de alegaciones de un mes —uno en septiembre y otro en diciembre—,<sup>50</sup> y la aprobación provisional se acordó pocos meses después —en marzo de 2003—. El documento pasó por lo tanto a continuación a manos de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León para su aprobación definitiva, lo que requería el informe previo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.<sup>51</sup>

Sin embargo, la Ponencia Técnica de este organismo —apoyándose en los informes elaborados por la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta— recomendó en su reunión del 16 de julio de 2003 que se suspendiese la aprobación definitiva de la modificación, indicando, entre otras y principalmente, una deficiencia: que la adaptación, pese a su tramitación como modificación, constituía en realidad una revisión del planeamiento general hasta entonces vigente.<sup>52</sup> Con este informe en la mano, el Pleno del Consejo se reunió el 30 de julio, sesión a la que también acudió el concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Valladolid con documentación adicional, alegando la validez del procedimiento de modificación ya que “no se ha pretendido cambiar el modelo, ni la estructura orgánica, ni la ordenación general, ni cualquier otro extremo más allá de lo que exige la técnica de adaptación a la ley autonómica”.

Finalmente, el Pleno asumió los argumentos municipales a este respecto, afirmando que “se pretende mantener la continuidad con los planteamientos políticos y técnicos del vigente plan general, aprobado en 1984 y actualizado en 1996”, por lo que emitió informe positivo, aunque señalando la necesidad de que se comprobase la subsanación del resto de deficiencias señaladas en el informe de la Ponencia Técnica. Para dar cumplimiento a este requerimiento, el Ayuntamiento presentó nueva documentación el 14 de agosto, y cuatro días después la Consejería de Fomento emitió la Orden de aprobación definitiva, aunque con una salvedad

---

<sup>49</sup> Es notable el contraste a este respecto no ya con el Plan General de 1984, sino incluso con el Plan General de 1996, motivado también por una adaptación a una reforma legal y que, aunque con extensión más reducida respecto al anterior, contó con un análisis y diagnóstico y con un documento de avance que, como se señaló, exponía las principales motivaciones y objetivos de aquella adaptación.

<sup>50</sup> Este último se decidió ante las modificaciones introducidas en el documento sometido a aprobación inicial como consecuencia de las alegaciones presentadas y aceptadas.

<sup>51</sup> La composición y funciones de este organismo, dependiente de la Consejería de Fomento, fueron reguladas por el *Decreto 145/2000, de 29 de junio*, y entre ellas se encontraba la emisión de informe previo a la aprobación definitiva de los planes generales —o su revisión o modificación— de los municipios mayores de 20.000 habitantes.

<sup>52</sup> Este extremo ya fue señalado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid —otro organismo dependiente de la Consejería de Fomento, regulado por *Decreto 146/2000, de 29 de junio*— cuando emitió su informe preceptivo en noviembre de 2002, en el que se afirmaba que, a la vista del documento de aprobación inicial, se estaba ante una revisión, y no ante una adaptación.

—que luego se comentará— y supeditada a que, en el plazo de un mes, el Ayuntamiento presentase un documento único con las correcciones introducidas.<sup>53</sup> Finalmente —tras autorizarse una prórroga del plazo—, el Pleno del Ayuntamiento fue informado el 15 de diciembre de 2003 de este texto refundido —que no fue sometido a votación—, y el nuevo plan general entró en vigor a todos los efectos en febrero de 2004.<sup>54</sup>

### Las áreas homogéneas como máximo exponente de un urbanismo sin forma y entregado al mercado del suelo

La mencionada postura municipal quedó claramente reflejada en la memoria del Plan General de 2003, en la que se afirma que la adaptación “viene a dar continuidad a la estructura general y orgánica, y al correspondiente modelo urbano”,<sup>55</sup> y se justifica también el supuesto mantenimiento y consolidación de la forma urbana. Para ello, el documento se acoge —tramposamente— a la identificación de estos aspectos únicamente con el suelo urbano y con una parte del urbanizable —el delimitado—, donde es cierto que los cambios introducidos no contradecían el modelo vigente. En lo tocante al suelo urbano, se producía un incremento que derivaba fundamentalmente de la incorporación al mismo de los sectores de suelo urbanizable ya ejecutados y recibidos por el Ayuntamiento, manteniéndose el resto de los sectores heredados prácticamente sin cambios.<sup>56</sup> Sin embargo, lo que, en consecuencia, habría supuesto una reducción en el suelo urbanizable delimitado se vio compensado por los cinco nuevos sectores que se incorporaron en esta categoría: 48 —Industrial Las Arenas—, 49 —Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares—, 50 —Los Santos 2—, 51 —Residencial Las Arenas— y 52 —Conde Reinoso 2—, con los que se recompuso todo el suelo

<sup>53</sup> Dicha Orden —Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León— recoge esta secuencia de reuniones y las afirmaciones citadas: BOCyL nº165 de 27 de agosto de 2003, pp. 11619-20.

<sup>54</sup> Fue entonces cuando la Consejería de Fomento recibió el texto refundido —el día 3— y la memoria y la normativa fueron publicadas en el BOPVA —el día 27—.

<sup>55</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria (2003)*, p. 121.

<sup>56</sup> En concreto, de los 47 sectores definidos en el Plan General de 1996, nueve pasaron a suelo urbano consolidado como ámbitos de ordenanza específica —AOE—, al conservarse la ordenación de los respectivos planes parciales: Industrial Cabildo-Sur, Ribera de Castilla, Caño Morante-4ª Fase, San Adrián Sur-Valparaíso, Covaresa, Santa Ana, Paula López, Parque Alameda y una parte mayoritaria de Parquesol. Por otro lado, también se decidió la desclasificación del sector 31 —Ribera de Santo Domingo, un pequeño ámbito inferior a 7 ha ubicado junto al río Pisuerga y el puente de Hispanoamérica—, que pasó a suelo urbano no consolidado como APE. Por su parte, otros 21 sectores de suelo urbanizable que también disponían ya de plan parcial aprobado —más la parte restante del de Parquesol— fueron a su vez asumidos —pero sin modificarse la clase de suelo, quedando como SEC-IA—, y respecto a los 16 restantes —que no se habían llegado a desarrollar—, se mantuvieron 12, otros dos fueron subsumidos —como se explica en la nota siguiente— y otros dos —26, San Juan, y 30, Valdezoño—, cuya supresión se decidió inicialmente por su compleja conexión a las infraestructuras de saneamiento, fueron finalmente mantenidos, pero fusionados —sector 26, San Juan y Valdezoño—.

comprendido entre la ronda interior y la recuperada ronda exterior en el noreste de la ciudad.<sup>57</sup>

Estos cinco sectores —dos industriales, dos residenciales y otro residencial de baja densidad— sumaban en total la nada desdeñable cifra de casi 520 ha —tres superaban ampliamente las 100 ha de superficie—, cumpliendo así con el tipo de sector —en cuanto a dimensiones— que estaba demandando la promoción inmobiliaria en la ciudad, al tiempo que, en este caso, sí se respetaba la estructura y el modelo urbano heredado. Aunque su motivación fue ajena a ello, estos sectores no dejaban de representar una suerte de recuperación —bien es cierto que aumentada— del segundo anillo de expansión periférica previsto por el Plan General de 1984 y que el Plan General de 1996 había recortado, facilitando un suelo para la expansión que encajaba en los objetivos de reequilibrio de la ciudad por el este, a los que también se apela aquí.<sup>58</sup> De esta forma, ciñéndose únicamente al suelo urbano y al urbanizable delimitado, la adaptación dibujaba un horizonte de 170.000 viviendas —30.000 de ellas nuevas—, cifras acordes a la evolución demográfica y la demanda de vivienda esperables —incluso optimistas— y no muy alejadas en todo caso de las que se plantearon en el Plan General de 1996 —161.900 viviendas, de las que 33.860 correspondían a nuevos desarrollos—.<sup>59</sup>

Sin embargo, frente a lo afirmado y defendido desde el Ayuntamiento —y dado finalmente por bueno en la Consejería—, sí se estaba llevando a cabo una ruptura radical con el modelo urbano establecido por el Plan General de 1984 y asumido por el Plan General de 1996, con los planteamientos políticos y técnicos que lo habían alumbrado y con la estructura que los formalizaba. Una ruptura debida, como ya se ha ido adelantando —y se podía prever—, al tratamiento dado al suelo urbanizable no delimitado (Figuras VI.11). En último término, el Plan General de 2003 podría reducirse de hecho a una operación de clasificación masiva de suelo dentro de esa clase y categoría, que en la memoria se sitúa en el marco del “proceso de liberalización del suelo iniciado en 1997” y se presenta por lo tanto como una “consecuencia directa de la aplicación a nuestro término municipal del nuevo modelo instaurado por la legislación a la que se adapta”.<sup>60</sup>

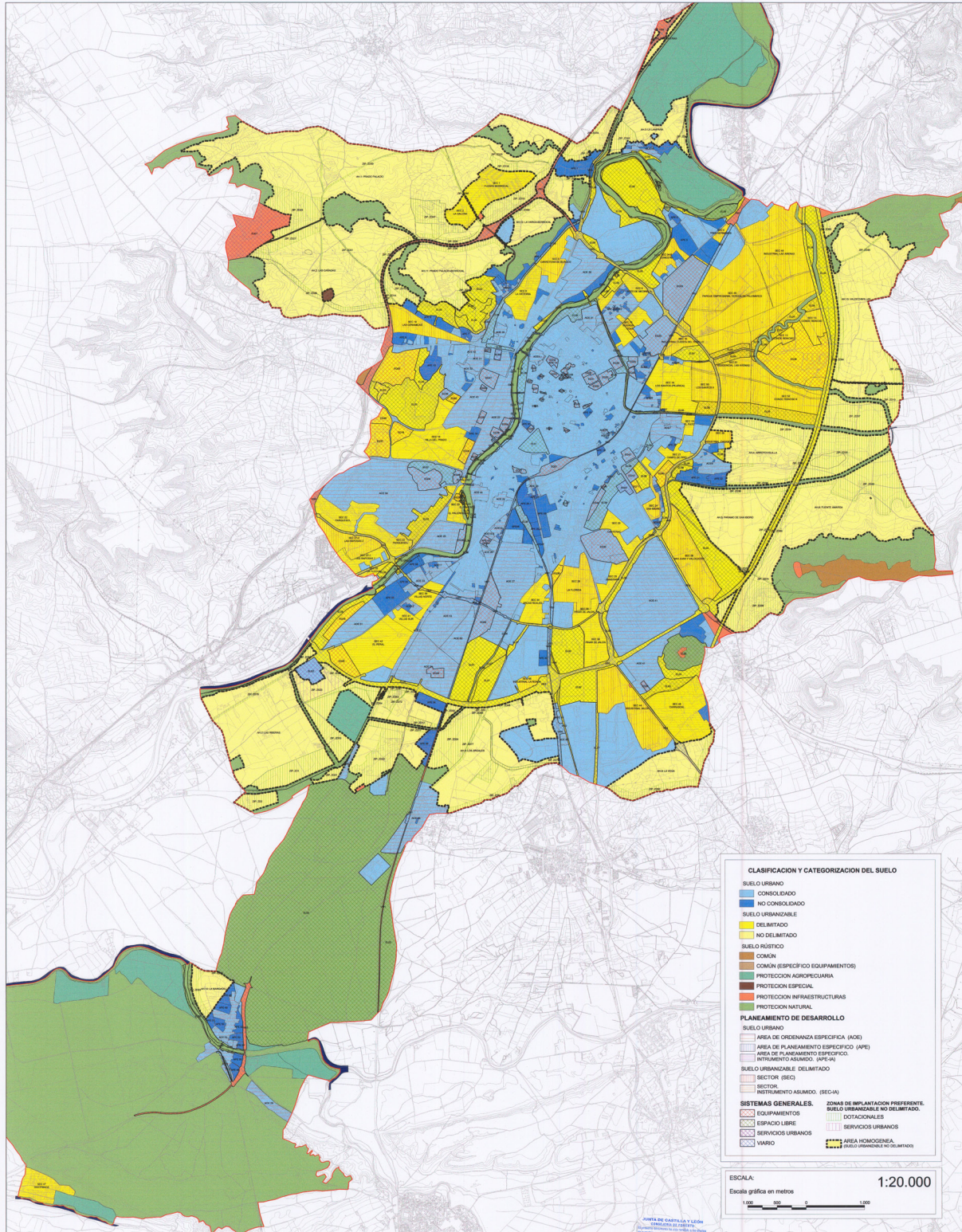
---

<sup>57</sup> La inclusión de estos sectores ya se había empezado a tramitar como modificación puntual del plan general previamente a la adaptación —que la asumió directamente—, al ser complemento de la operación ferroviaria —sobre la que se hablará más adelante—. En concreto, se preveía la instalación allí —en conexión con la nueva variante ferroviaria de mercancías prevista en la citada operación— del denominado “puerto seco” de Santander. Dentro de estos nuevos ámbitos quedaron subsumidos los sectores 3 y 7 —Trancesa e Inespal— que habían sido incorporados por el Plan General de 1996 en el marco de su propuesta de recomposición del suelo industrial en el noreste de la ciudad. De esta forma, el Plan General de 2003 definió un total de 18 sectores de suelo urbanizable —SEC— con plan parcial pendiente de aprobar.

<sup>58</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), p. 108.

<sup>59</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), p. 126.

<sup>60</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), p. 14.




ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VALLADOLID 2001-2003

Ayuntamiento de **Valladolid**

AREA DE URBANISMO  
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

FECHA DE EDICION: SEPTIEMBRE DE 2003



PLANO GENERAL DE ORDENACION ZONIFICACIÓN BÁSICA

Fotogramétrico 1/10000  
(Centro Información Territorial JCYL)

■ Río

□ Limite de Término Municipal

SERIE 5

5.02

APROBACION DEFINITIVA TEXTO REPLICADO

**Figura VI.11.** Plan General de 2003. Plano general de ordenación (Zonificación básica).

*En amarillo oscuro se marca el suelo urbanizable delimitado, y en amarillo claro el suelo urbanizable no delimitado.*

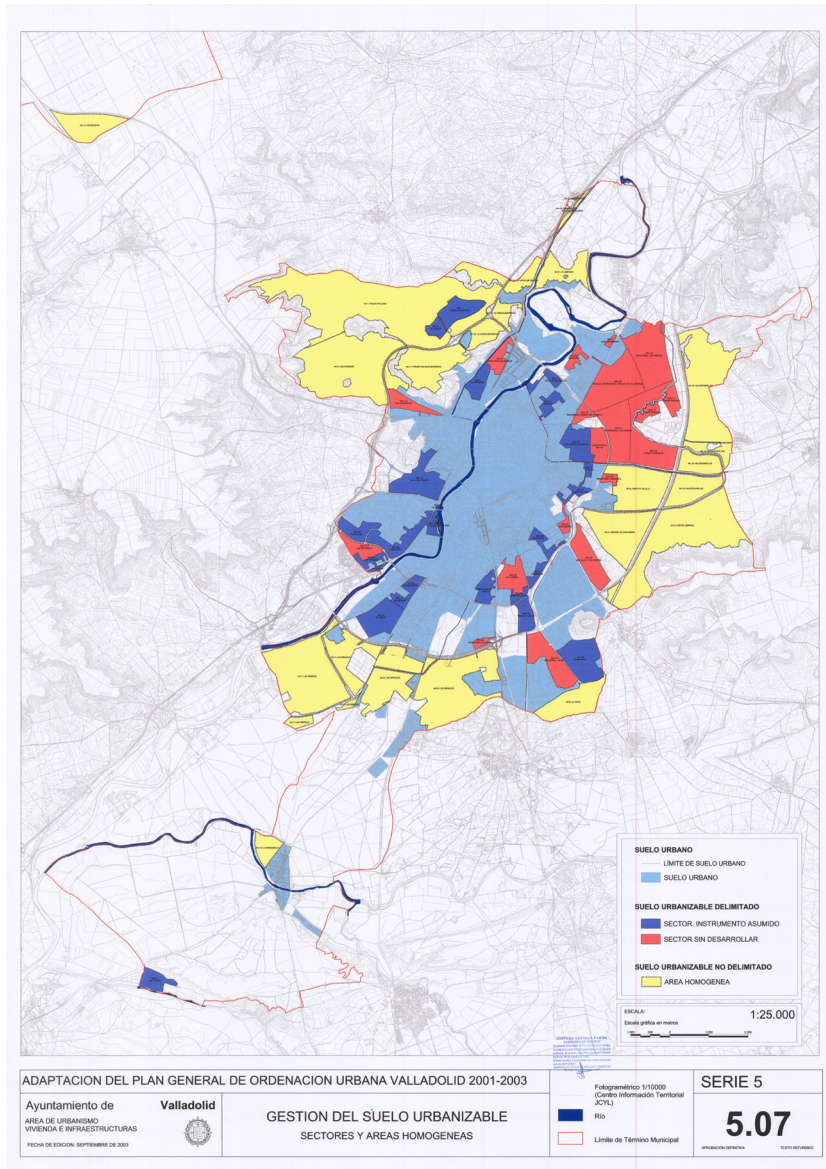
Se obviaba así la potestad municipal de haber sometido a criterios racionales ese supuesto automatismo derivado de la legislación estatal y de su concepción residual del suelo urbanizable, ya que, en último término, la legislación autonómica ofrecía un amplio repertorio de categorías de suelo rústico a las que se podría haber recurrido para limitar los efectos de aquella. Incidiendo en ese supuesto carácter técnico y automático de esta decisión, se afirma que “el plan no contempla el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado que categoriza”, lo que conduce a que “su integración en la estructura general no se contemple en el plan” —algo que habría resultado imposible en todo caso—. Así, se estaban obviando tanto las expectativas —reales e inmediatas— existentes sobre este suelo —y que de hecho habían protagonizado sugerencias y alegaciones al proceso de adaptación— como la ruptura que, subrepticamente, se estaba produciendo en realidad con dicha estructura general.<sup>61</sup> En este sentido, ello habría exigido, como mínimo —y tal y como habían señalado las instancias técnicas antes citadas—, que la adaptación se tramitase como revisión del plan general —y no como modificación—, ya que se estaba operando —tomando la definición, negada, de su propia memoria— “la variación sustancial del proyecto político común que se ha plasmado en el ámbito del urbanismo”.<sup>62</sup>

En efecto, dicho proyecto político común había cristalizado en un modelo urbano ciertamente expansivo, pero en el que dicho crecimiento previsto estaba sometido a diversas cautelas, como el servicio al interés de los ciudadanos —a la ciudad existente— o la articulación y coherencia de cada nuevo fragmento desarrollado con el todo en el que habría de integrarse, lo cual adoptó la forma —espacial y programática— de un esquema radioconcéntrico. Frente al ello, el Ayuntamiento optó por clasificar prácticamente todo el suelo del término municipal que no fuese urbano, urbanizable —delimitado— o protegido por alguna legislación o normativa superior —sectorial o de ordenación del territorio— como urbanizable no delimitado, asumiendo así de forma rotunda la voluntad radicalmente liberalizadora de la legislación estatal.

En concreto, se incluyó en esta clase y categoría de suelo una superficie de nada menos que 3.421 ha, es decir, mayor incluso que todo el suelo urbano existente, y que prácticamente duplicaba la superficie de suelo urbanizable delimitado. Esta brutal cantidad de suelo —con capacidad para miles de viviendas— quedó distribuida en las denominadas áreas homogéneas, es decir, en quince paquetes de suelo de dimensión variable —11 ha la más pequeña, más de 650 ha la más grande— definidas en función de su ubicación, y que básicamente venían a rellenar todo el espacio

<sup>61</sup> Resultaba en cualquier caso difícil ocultar las expectativas sobre este suelo. De hecho, la primera aseveración prosigue diciendo “sin perjuicio de que la iniciativa privada e incluso la pública pueda promover dicho desarrollo”, lo que inevitablemente obligaría a encajar dichos desarrollos en una estructura general con la que son, de raíz, incompatibles: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), pp. 14-5.

<sup>62</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), p. 28.



**Figura VI.12.** Plan General de 2003. Plano de gestión del suelo urbanizable (Sectores y áreas homogéneas).

Las áreas homogéneas se señalan en amarillo.

existente entre el trazado de la ronda exterior y los límites del término municipal, además de algunos vacíos entre aquella y la ciudad, y añadiendo incluso algunos ámbitos en enclaves del municipio (Figura VI.12).<sup>63</sup> Es decir, se estaba definiendo un plan general informe, carente de cualquier estructura o forma general reconocible, es decir, un plan que había perdido dramáticamente su componente espacial.

Para el desarrollo de este suelo —que requería la delimitación de sectores— se fijó una superficie mínima de sector de 100 ha —o del 40% del área homogénea, en las inferiores a 200 ha—, y se otorgaron unas edificabilidades —índices de edificación

<sup>63</sup> La relación de áreas homogéneas incluye: 1 —Prado Palacio, 663 ha—; 2 —Las Cañadas, 333 ha—; 3 —La Lámpara —69 ha—; 4 —Arroyo Velilla, 143 ha—; 5 —Páramo de San Isidro, 158 ha—; 6 —Fuente Amarga, 331 ha—; 7 —Las Riberas, 387 ha—; 8 —Los Argales, 420 ha—; 9 —La Vega, 99 ha—; 10 —Valdechivillas, 418 ha—; 11 —Prado Palacio–Berrocal, 152 ha—; 12 —La Varga–Berrocal, 103 ha—; 13 —Navabuena, 90 ha—; 14 —La Mangadilla, 37 ha—; y 15 —Zamadueñas, 11 ha—: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), p. 55.



absoluta— superiores a las del suelo urbanizable delimitado —en concreto, 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las de uso residencial, 0,40–0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para residencial de baja densidad y 0,45–0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para industrial—. En relación con esto último, hay que señalar que la distribución de esos tres usos predominantes en las distintas áreas homogéneas responde al esperable patrón tradicional: usos residenciales de baja densidad al oeste y al sur de la ciudad, usos residenciales e industriales al este.<sup>64</sup>

Se cumplían así con total exactitud las expectativas de los promotores inmobiliarios, que pasaban a disponer de ingentes cantidades de suelo en casi cualquier parte del municipio para poder adquirirlo a precio de rústico —que es lo que en realidad era— y negociar con él, respaldados por unas condiciones de edificabilidad —clave principal del beneficio futuro— incluso más ventajosas que en el suelo urbanizable delimitado. En pocas palabras, se estaba rompiendo radicalmente el modelo urbano vigente durante veinte años por un urbanismo puesto únicamente al servicio del mercado del suelo, de los promotores inmobiliarios.

Es muy interesante citar a este respecto un resumen sobre los motivos de esta clasificación masiva de suelo —especial y curiosamente atinado— incluido en la orden de aprobación definitiva de la modificación, que dice que “la memoria justifica este cambio como una consecuencia de la adaptación, pero a la vez dentro de un ejercicio de discrecionalidad municipal donde se concede una especial relevancia al marco de la política económica e inmobiliaria prevista por la corporación municipal”.<sup>65</sup> Resulta sin duda llamativa —por infrecuente— la referencia a una “política inmobiliaria” municipal. Ingenuamente cabría interpretar dicha expresión como política de vivienda —término muy habitual—, pero es evidente que no se trata aquí de la vivienda protegida a la que dicha política esta principalmente vinculada, sino que es en su lectura literal como esta expresión resulta sin duda totalmente precisa: se trata en efecto de una política fruto de un ejercicio de discrecionalidad —como atinadamente se indica— que solo se puede definir como inmobiliaria en tanto que su único fin es el servicio a los intereses del mercado inmobiliario.

Otro aspecto que viene a reforzar con gran elocuencia esta interpretación, y que introduce un factor adicional como es la contribución —también— de la Junta de Castilla y León a la conformación de esta política, es la modificación de las DOTVAENT que se derivó del Plan General de 2003. En efecto, aun afirmando haberse limitado a clasificar como suelo urbanizable no delimitado aquel suelo hasta entonces no urbanizable que careciese de protección, lo cierto es que el Ayuntamiento de Valladolid solicitó retirar la protección existente en una serie de suelos rústicos a los que las DOTVAENT se la habían otorgado, y que se ubicaban en diversos ámbitos del municipio, varios de ellos coincidentes

<sup>64</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), pp. 174-5.

<sup>65</sup> BOCyL nº165 de 27 de agosto de 2003, p. 11621.

precisamente con zonas sobre los que algunos promotores — como consta en sus sugerencias a la adaptación— habían puesto sus expectativas.

El Ayuntamiento se dirigió así a la Consejería de Fomento en junio de 2002 para solicitar la modificación de un instrumento que apenas llevaba un año en vigor y que, como se comentó, ya había sufrido varios recortes en su periodo final de tramitación. Entre las diversas medidas solicitadas, destacaban la eliminación de la prohibición de las viviendas aisladas en suelo rústico —decisión que se reclama para el municipio— y especialmente el reajuste de los límites de dos ASVE y la supresión de la calificación de APHA en cinco zonas. La Consejería de Fomento inició en seguida la tramitación de la modificación, que incluyó un periodo de alegaciones —al que acudieron los citados promotores—, el informe —favorable— del Consejo Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio y el dictamen ambiental de evaluación estratégica previa —de carácter preceptivo— por parte de la Consejería de Medio Ambiente, que también fue favorable, aunque incluía llamativamente un cuestionamiento de fondo de la modificación.<sup>66</sup>

Con el proceso todavía sin completar —y por lo tanto con la modificación sin aprobar—, el Ayuntamiento incluyó sin embargo los cambios que solicitaba en el documento de la adaptación —remitido a su vez a la Consejería de Fomento—, por lo que en la orden de aprobación del Plan General de 2003 se tuvo que incluir —necesariamente— la salvedad de excluir de dicha aprobación todo lo que contradijera las DOTVAENT mientras que no se decidiese su modificación. Esta se acordó finalmente —de forma parcial— en mayo de 2004, a través del preceptivo decreto,<sup>67</sup> que incluía diversos razonamientos que conducían a rechazar casi todo lo solicitado, con dos únicas excepciones: el reajuste —aunque limitado— de las dos ASVE —donde se ponía de relieve un comportamiento abusivo por parte del Ayuntamiento—<sup>68</sup> y la

---

<sup>66</sup> Dicho cuestionamiento contenido en el dictamen fue incluido en su literalidad —también llamativamente— en el Decreto que, posteriormente, acabó por aprobar parcialmente la modificación. En concreto, se afirmaba que “las DOTVAENT son un instrumento de gran importancia para la conservación de espacios con valores naturales de interés, así como para la consecución de un desarrollo urbano sostenible, teniendo en cuenta que el área está sometida a fuertes presiones antrópicas. La eficacia de las Directrices se basa fundamentalmente en su estabilidad, por lo que no debiera de estar sujeta a modificaciones de calado en periodos reducidos de tiempo”: *Resolución de 7 de abril de 2004, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se hace público el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica Previa sobre la modificación de las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y entorno*, BOCyL nº76 de 22 de abril de 2004, p. 5553.

<sup>67</sup> *Decreto 60/2004, de 13 de mayo, por el que se aprueba parcialmente la Modificación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno en el término municipal de Valladolid*.

<sup>68</sup> En referencia a la modificación en una de las ASVE, se hace constar que, aparte de lo solicitado y justificado, se habían realizado “otros cambios que aparecen sin justificación en la propuesta”, indicándose seguidamente una relación que incluye, por ejemplo, la alteración de los límites de un Monte de Utilidad Pública y que concluye con un “etc.”. La inclusión de modificaciones de un modo que aquí bien se puede calificar como subrepticio —y de motivaciones cuanto menos poco claras— se revelaría con el tiempo como un prelude de algo similar —pero ya

supresión de las cinco APHA, medida sobre la que no se daba ni una sola explicación y que, al eliminar su protección, facilitaba su libre urbanización dentro del suelo urbanizable no delimitado.

De esta forma, la Consejería de Fomento —y la de Medio Ambiente— transigieron con la modificación de un instrumento recién aprobado y que, *a priori*, habrían debido defender ante unos planteamientos que eran a todas luces más que cuestionables. En cierto descargo, cabría considerar la llamativa inclusión tanto en el decreto de modificación de las DOTVAENT como en la orden de aprobación del Plan General de 2003 de afirmaciones que, en el fondo, cuestionaban la actuación del Ayuntamiento de Valladolid. Con ello se expresaba un cierto malestar —imposible establecer su asignación concreta— con unas decisiones que, en todo caso, se tomaron con claro conocimiento de lo que implicaban.

Ante esta acumulación de factores que se han ido comentando, y que ponían de manifiesto la clara orientación del Plan General de 2003 hacia la satisfacción de los intereses del mercado inmobiliario, es evidente que este debía hacer un esfuerzo por justificar el cumplimiento del interés público exigible a todo planeamiento urbanístico municipal, y más concretamente en lo que se refería a las áreas homogéneas. Para ello, una buena parte de las páginas de la memoria se destinan a aportar criterios relativos, entre otros, a su propuesta, ordenación, de protección ambiental y de conexión a las redes infraestructurales previstas. Se pretendía justificar así la viabilidad de su desarrollo, en relación con los posibles impactos sobre las redes infraestructurales del municipio. sin embargo, estos criterios no pueden ir más allá de recomendaciones e indicaciones, sometidas por un lado a las múltiples incertidumbres sobre el futuro desarrollo de todo este suelo y que, por otro lado, acaban por poner de manifiesto su incompatibilidad no ya con el modelo urbano preexistente, sino con la más simple lógica.

Por ejemplo, en lo referente a la red viaria, las pautas que se incluyen en los planos para la propuesta del viario básico en las áreas homogéneas, y especialmente para su conexión con la red estructural, evidencian la sobrecarga de tráfico que varias de ellas introducirían en vías ya de por sí saturadas, como la autovía de Castilla o el camino viejo de Simancas —para el que, como solución, se propone su desdoblamiento—. En lo referente a la conexión a las redes de servicios urbanos, las pautas incluidas en la memoria reconocen directamente en muchos casos la imposibilidad de tal conexión. Por ejemplo, para la resolución del saneamiento en varias áreas homogéneas se plantean desde la construcción de nuevas depuradoras a la utilización de mecanismos de almacenamiento o de impulsión —cuyos impactos ambientales y viabilidad económica son muy discutibles—.<sup>69</sup>

---

directamente ilegal—, como se comentará más adelante: BOCyL n°94 de 19 de mayo de 2004, p. 6736.

<sup>69</sup> Las distintas pautas se recogen en: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), pp. 224-65.

No obstante, la justificación del cumplimiento del interés público en las áreas homogéneas se deriva fundamentalmente hacia la tradicional lógica de la compensación, imposible pero que se plantea con las mayores cotas de aparente eficacia, incluso de sofisticación, y que se identifica esencialmente con un mecanismo al que ya se ha hecho referencia: los sistemas generales.

En lo tocante a los sectores en suelo urbanizable delimitado, el Plan General de 2003 mantiene el sistema heredado, es decir, no concreta su adscripción, sino que define cuatro subconjuntos —bolsas de suelo— que asocia respectivamente a los sectores procedentes del tercer cuatrienio, el cuarto cuatrienio, los no programados y los de nueva definición, dejando dicha adscripción en manos de una posterior decisión municipal, en la cuantía derivada de aplicar un índice de imputación. Dicho índice sí se asignaba de modo particular a cada sector, estando calculado de tal modo que, en combinación con su índice de edificabilidad absoluta —y en función de los usos predominantes, sometidos a ponderación—, arrojase un aprovechamiento que, como criterio, se hace equivaler siempre al aprovechamiento tipo que para todos estos sectores había fijado el Plan General de 1996.<sup>70</sup>

En el caso de las áreas homogéneas, el mecanismo es en apariencia idéntico, pero con una importante diferencia: tal y como se señaló anteriormente, a las áreas homogéneas se les asignaron unos índices de edificabilidad absoluta superiores a los de los sectores, por lo que, para que su aprovechamiento no superase el promedio del suelo urbanizable delimitado —una prescripción de la ley autonómica— se recurría al incremento del índice de imputación de sistemas generales. De esta forma, se establecía que en las áreas homogéneas existía una mayor compensación que en el suelo urbanizable delimitado en forma de sistemas generales, al tiempo que “se introduce un matiz interesante en función del interés público de adelantar la consecución de algunas dotaciones frente a otras”, al permitirse que la superficie de sistemas generales que superase el mínimo exigible legalmente se compensase con una inversión equivalente en equipamientos, ya fuesen construidos en la propia área homogénea que se tratase o en otros sistemas generales del municipio.<sup>71</sup>

Se generaba así ese discurso de la compensación, presentado de hecho como de mayor alcance y perfección, obviando sin embargo que esa mayor cesión de suelo para sistemas generales no puede considerarse una compensación real ante la posibilidad que se ofrecía en las áreas homogéneas de construir —en proporción— mayor número de viviendas —al ser superiores los índices de edificabilidad—, o que la gestión de esa cesión, que se resolvía dentro de las propias áreas homogéneas,<sup>72</sup> facilitaba de hecho

<sup>70</sup> Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria (2003), pp. 160-2.

<sup>71</sup> Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria (2003), pp. 174-5.

<sup>72</sup> Se establecían para ello las denominadas Zonas de Implantación Preferente —ZIP—, coincidentes en muchos casos con ámbitos protegidos por las DOTVAENT

la gestión de sus promotores frente a los de los sectores en suelo urbanizable delimitado —donde entraban en el reparto los propietarios del suelo de los sistemas generales externos correspondientes que el Ayuntamiento decidiese asignar—. <sup>73</sup>

Asimismo, cabe señalar que esta misma lógica compensatoria de ida y vuelta también aparece en lo tocante a la obligación de destinar una parte del aprovechamiento en suelo urbanizable a viviendas con algún régimen de protección, que había sido introducida en una temprana reforma de la legislación urbanística autonómica. <sup>74</sup> En el caso del suelo urbanizable delimitado, la ley fijaba un rango de entre el 10 y el 50%, mientras que establecía un mínimo del 30% en el caso del suelo urbanizable no delimitado. A partir de aquí, el Plan General de 2003, que estableció los porcentajes en el rango bajo —20 y 30%, respectivamente—, abrió la puerta a su incremento hasta un 50%, pero al mismo tiempo introdujo un sistema que permitiese a los promotores compensar la menor rentabilidad de la vivienda protegida. En el caso del suelo urbanizable delimitado, mediante el incremento del índice de edificabilidad —solución que, como ya se explicó, el propio Ayuntamiento había ensayado en el sector de Los Santos-Pilarica—, mientras que en el caso de las áreas homogéneas se aplicaría un decremento del índice de imputación de sistemas generales —un trasvase de compensaciones—. <sup>75</sup>

### La ordenación del suelo urbano: entre la multiplicación de las figuras de gestión y el fomento de los crecimientos intensivos

Tras haber comentado con detalle el planteamiento del Plan General de 2003 respecto al suelo urbanizable, y más concretamente respecto al no delimitado, es cierto que cualquier otro aspecto resulta necesariamente de menor importancia que este, pero no por ello hay que obviar las medidas adoptadas en lo referente al suelo urbano, dado que, en términos generales, el Plan General de 2003 profundizó aún más en los males derivados del tratamiento de este suelo en el Plan General de 1996. Es decir, incidió en su comprensión absolutamente burocratizada y orientada, también aquí, a facilitar la transformación de determinados ámbitos en función, principalmente, de los requerimientos del mercado inmobiliario.

Al mismo tiempo, a la hora de afrontar la ordenación del suelo urbano, el Plan General de 2003 debía dar respuesta a determinadas exigencias de la legislación autonómica, que, al igual que en el

---

—corredores verdes, APHA— y que, de por sí, no podían ser urbanizados, o solo podían destinarse, como es el caso, a sistemas generales u otros equipamientos públicos.

<sup>73</sup> Todos estos índices aparecen reflejados en sendas tablas para ambas categorías de suelo: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), pp. 210-2.

<sup>74</sup> Ver apartado 1 del capítulo III.

<sup>75</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), pp. 161 y 177.



**Figura VI.13.** Plan General de 2003. Plano de ordenación de suelo urbano, hoja 44-03.

urbanizable, definía dos categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado, con características y condiciones diferentes. A este respecto, el criterio de partida aplicado fue considerar todo el suelo urbano así clasificado previamente como consolidado, con la excepción de los ámbitos de actuación, considerados a priori como suelo urbano no consolidado, pero que fueron sometidos a una evaluación caso por caso, como ahora se explicará.

En lo referente a la ordenación del suelo urbano consolidado, el Plan General de 2003 asumió la lógica y los mecanismos introducidos por el Plan General de 1996. Respecto a la edificación, se mantuvieron las categorías introducidas por este último —edificación consolidada, edificación perimetral, etc.—, aun cuando la razón principal que, como se explicó, las había motivado —las áreas de reparto en suelo urbano— había perdido su vigencia, al haberse suprimido la equidistribución en este suelo. En cuanto a los usos, también se mantuvo el grueso de lo heredado: simplemente se introdujeron algunas modificaciones menores en la definición de los usos pormenorizados, para un mejor ajuste con la nueva legislación autonómica (Figura VI.13). Sí cabe resaltar la supresión del control de usos por zonas que el Plan General de 1996 había incorporado como novedad, recuperándose de nuevo el control por parcela. Esta decisión se justifica afirmando que ese mecanismo había resultado problemático e inaplicable, “llegando a ser contraproducente en cuanto a la terciarización del casco, ya que las zonas de control de usos, en lugar de evitarla, la han impulsado”.<sup>76</sup>

También es necesario mencionar la revisión del catálogo, en la que se incluyeron modificaciones ya adoptadas previamente. En concreto, se incorporaron 17 edificios con protección ambiental y dos con estructural, pero se descatalogaron quince edificios —que habían sido protegidos por el PECH— y se disminuyó el grado de protección en otros doce —y se modificó en otros dos—. Respecto a estos últimos, se aportan unos criterios globales, entre los que

<sup>76</sup> Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria (2003), p. 151.

se afirma que “no se justifica ninguna de las descatalogaciones sólo por su estado de ruina, demolición o pérdida de elementos valiosos, aunque también estos concurrieran, por lo que no existe el riesgo de que se adopte un criterio peligroso”.<sup>77</sup> Sin embargo, lo cierto es que de la lectura de las justificaciones particulares de varios de los casos concretos en que concurrían esas condiciones se deduce justamente lo contrario, ya que a ello solo se añade una referencia a su “escaso valor arquitectónico”, lo que no deja de ser una basta refutación del juicio que condujo a su protección.<sup>78</sup>

Por lo tanto, los principales cambios introducidos por el Plan General de 2003 en el suelo urbano vinieron de la mano de la adaptación a la legislación autonómica de los ámbitos de actuación, que ya habían sido sometidos a un cambio radical de orientación por parte del Plan General de 1996. Este, como ya se explicó, sustituyó las áreas de intervención previas por dos instrumentos: las unidades de ejecución y las áreas de planeamiento específico —APE— propuestas. Como en el caso de la ordenación del suelo urbano, el Plan General de 2003 no cuestionó la lógica mercantilizada y burocratizada de aquel cambio, sino que profundizó en ella al determinar su encaje en los requerimientos de la legislación autonómica, sin plantearse por lo tanto ningún tipo de reflexión sobre la ordenación espacial o la posible contribución de estos ámbitos a satisfacer objetivos urbanos que trascendieran sus delimitaciones.

Comenzando por las unidades de ejecución, el Plan General de 2003 destaca en primer lugar el buen ritmo en la tramitación de estas figuras. Así, se señala que casi el 60% de las 108 unidades de ejecución de uso residencial incluidas en las AOE —correspondientes a los antiguos PERI de los barrios— estaban ya totalmente gestionadas o en tramitación, porcentaje muy similar al que se observaba en las 117 unidades de ejecución también de uso residencial pero no incluidas en esos ámbitos.<sup>79</sup>

Seguidamente, y sin plantearse como se ha dicho ningún tipo de cambio de fondo en su regulación, el Plan General de 2003 estableció el paso a suelo urbano consolidado de todas las unidades de ejecución que pudiesen suprimirse directamente —caso de las destinadas únicamente a obtener suelo dotacional— o que pudiesen gestionarse mediante actuaciones aisladas —operaciones simples de urbanización o cesión—, para lo que introdujo dos nuevas figuras: las áreas de retranqueo —AR, pensadas para cesiones simples de viario— y las normalizaciones de fincas —NF, cesiones más complejas por requerir, por ejemplo, adquisición de viario o una reordenación de las parcelas afectadas—. Asimismo, se decidió

<sup>77</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), p. 64.

<sup>78</sup> Las justificaciones de cada caso se recogen en: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), pp. 65-73.

<sup>79</sup> Persisten sin embargo las dificultades en ámbitos como Barrio España —catorce de las 19 unidades permanecían sin tramitar—, donde esas figuras solo tenían sentido y viabilidad en el marco de una implicación clara del Ayuntamiento en el impulso de su gestión, como ya se comentó: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), pp. 88-9.

conservar todas aquellas unidades de ejecución que ya habían completado su gestión como unidades de ejecución asumidas —UEA—, aduciendo la necesidad de “guardar memoria histórica de ellas” y “dejar constancia de que los compromisos y obligaciones complementarios que pudieran existir no desaparecen sino con su cumplimiento”.<sup>80</sup>

Sin embargo, la mayoría de las unidades de ejecución pendientes o en trámite exigían operaciones más complejas de cesión o equidistribución, por lo que conforme a la legislación autonómica debían resolverse como actuaciones integradas e incluirse por lo tanto en el suelo urbano no consolidado.<sup>81</sup> Con esta finalidad, el Plan General de 2003 introdujo otras dos nuevas figuras: las unidades de actuación —UA, que eran las que no habían iniciado su tramitación— y las unidades de actuación en ejecución —UAE, las que sí lo habían hecho—, conservando en ambos casos las condiciones de ordenación que habían sido fijadas por el Plan General de 1996.

De esta forma, el Plan General de 2003 convirtió las antiguas unidades de ejecución en cinco nuevas figuras de gestión: cuatro áreas de retranqueo, 21 normalizaciones de fincas, 42 unidades de ejecución asumidas, 93 unidades de actuación y 99 unidades de actuación en ejecución. Aunque se realizó un fichero —que se limitaba a incluir sus cifras básicas y la figura previa de la que derivaban—, este no se incorporó a la documentación del plan general. De hecho, estas figuras no aparecen ni siquiera enumeradas —no ya explicadas— en la memoria o en la normativa —que tampoco las dedica un solo artículo—, sino que se incorporan directa y únicamente en los planos de ordenación. Se observan por lo tanto unos mecanismos absolutamente absorbidos por una lógica de gestión —el medio convertido en fin— cuya lectura es, sin embargo, cada vez menos transparente y más compleja, en total ausencia de justificaciones, criterios o de un simple listado, o al menos de una cuantificación global de estos instrumentos (Figura VI.14).

Confirmando esta tendencia, hay que destacar que el Plan General de 2003 también dio continuidad a un procedimiento inaugurado por el Plan General de 1996: la remisión, en suelo urbano, a planeamiento previo, para la que —como ya se explicó— había incorporado los denominados ámbitos de ordenanza específica —AOE, antes citadas— y las áreas de planeamiento específico —APE— asumidas. A este respecto, el Plan General de 2003 unificó ambos mecanismos en el primero de ellos —lo que ya representaba nada menos que 34 ámbitos—,<sup>82</sup> añadiendo a su vez otras dos

<sup>80</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria (2003)*, pp. 62-3.

<sup>81</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria (2003)*, p. 63.

<sup>82</sup> Se asumieron las 19 AOE del Plan General de 1996 —el AOE 10, correspondiente al PERI de La Farola, se disgregó en AOE 10.1 y AOE 10.2— y catorce de las quince APE asumidas —el APE 2, que delimitaba una zona industrial en Soto de Medinilla, se mantuvo como tal al no haberse llegado a ejecutar las previsiones de ordenación aprobadas en su día—.





en ocasiones habían sido ya sometidos a varias modificaciones —obligando a su seguimiento—, podían ser de difícil consulta —especialmente los planes parciales y especiales más antiguos, redactados en formatos no digitales, y no digitalizados— y que, en último término, podían prestarse a interpretaciones divergentes sobre su compatibilidad efectiva con la normativa del plan general —quedando por lo tanto sometidas a un mayor o menor grado de incertidumbre o incluso de arbitrariedad—. Por otro lado, se consolidaba también la incongruencia que ya se señaló anteriormente de conservar solo una parte —la normativa— de instrumentos que, como los PERI de los barrios, no se concibieron con una finalidad regulatoria —que era accesoria—, sino de intervención, por lo que lo más coherente habría sido prescindir directamente del conjunto de sus previsiones en vez de mantenerlos en una vigencia a todas luces ficticia.

En lo que respecta precisamente a la intervención en el suelo urbano, resulta de gran interés valorar el juicio del Plan General de 2003 sobre el otro instrumento que, según se señalaba al principio, fue incorporado con esta finalidad por el Plan General de 1996: las APE propuestas. Mientras que las unidades de ejecución representaban con gran elocuencia la tendencia a la burocratización del suelo urbano, las APE propuestas expresaban con más intensidad la otra tendencia a la que se ha hecho referencia: la mercantilización, y el Plan General de 2003 no hizo sino convertirla en auténtica línea programática para el desarrollo de estos ámbitos.

En primer lugar, se pondera tanto “el acierto del plan a la hora de definir unas adecuadas condiciones de desarrollo para los ámbitos de mayor escala” como “la preferencia del mercado por ellos”, en referencia a los sectores de suelo urbanizable y a las APE, y respecto a estas últimas destaca que “se han mostrado especialmente interesantes con su nivel de gestión, y en cuanto a sus dimensiones se aproximan a los sectores en algunas de las ‘ventajas competitivas’ [...] más propias de aquéllos, a la vez que por sus características de áreas semi-consolidadas gozan de un mayor grado de centralidad”.<sup>84</sup> Se estaba así exponiendo un programa en el que estos ámbitos —particularmente los correspondientes a áreas industriales abandonadas o en proceso de serlo— cumplirían un papel de crecimientos intensivos en el interior de la ciudad, equivalentes a los producidos en el suelo urbanizable de la periferia pero con el componente añadido de la centralidad, que se resalta en simples términos de atractivo inmobiliario, y no el marco de una estrategia urbana más amplia.<sup>85</sup>

---

general, particularmente la edificabilidad— y las que se remiten a los instrumentos asumidos —de ordenación detallada—. En estos ámbitos, la normativa del Plan General de 2003 se aplica además en algunos aspectos con “particularidades”: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Normativa (2003)*, arts. 451 y ss.

<sup>84</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria (2003)*, pp. 91-2.

<sup>85</sup> El texto prosigue afirmando que “al coincidir muchas de las APE definidas con áreas obsoletas, con su desarrollo se propicia la necesaria regeneración urbana

En términos cuantitativos, el Plan General de 2003 mantuvo las 26 APE propuestas del Plan General de 1996 —salvo las dos antes citadas que se asumieron como AOE—, si bien distinguió las once que ya disponían de ordenación detallada aprobada, que fueron renombradas como APE-IA, es decir, APE con instrumento de ordenación detallada asumido. Asimismo, esta figura sirvió para incorporar las nueve unidades de actuación en suelo urbano no consolidado definidas en una modificación puntual del plan general en el núcleo de Puente Duero, que se había aprobado en octubre de 2001.<sup>86</sup>

En total, las 22 APE-IA definidas suponían casi 100 ha de suelo urbano —en este caso no consolidado— en las que, nuevamente, se combinaban las determinaciones de ordenación general aportadas por el propio plan general con las de ordenación detallada remitidas al instrumento asumido —estudio de detalle, plan especial o modificación de plan general—. <sup>87</sup> Del mismo modo, a las trece APE restantes heredadas del Plan General de 1996 se añadieron otras ocho de nueva definición, en las que se concretó ese programa de aprovechamiento de las ventajas competitivas de ciertos ámbitos del suelo urbano, y que se basaba en la conversión a usos residenciales de áreas abandonadas, ya fueran antiguas

---

de las zonas de la periferia consolidada en las que se ubican”, como si su simple desarrollo ya indujese *per se* dicha regeneración, que no se sabe en qué consistiría, puesto que no se articula ninguna interrelación entre esos ámbitos y las zonas aledañas. Tampoco se reflexiona sobre su posible encaje en una visión estratégica y de conjunto de unas zonas con patentes tensiones de transformación —que ya habían sido detectadas más de una década atrás— y cuyo potencial había sido reiteradamente destacado, entre otras, y de forma entonces muy reciente, por las DOTVAENT —como ya se comentó en el capítulo anterior—: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), p. 92.

<sup>86</sup> Esta modificación —de iniciativa municipal— resulta de gran interés ya que con ella se incluyeron por primera vez en el planeamiento general de Valladolid dos de las nuevas categorías de suelo introducidas por la legislación autonómica: el citado suelo urbano no consolidado y, también, el suelo urbanizable no delimitado. En un contexto de recurrentes parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable —que el Ayuntamiento no controlaba—, la modificación plantea, a modo de solución, facilitar la expansión de ese pequeño núcleo del término municipal —38 ha de suelo urbano consolidado—, y lo hizo de una manera bastante exagerada: se clasificaron más de 28 ha de suelo urbano no consolidado, y otras 38 ha adicionales en suelo urbanizable no delimitado —justificadas como reserva para el patrimonio municipal de suelo—. La Consejería de Fomento rechazó esta última medida ya que las DOTVAENT habían protegido esos terrenos como APHA, y además añadía que resultaba contradictoria con los criterios de “racionalidad, equilibrio y eficiencia del sistema urbano de claro interés supralocal”. Sin embargo, como ya se explicó, apenas unos meses después se aceptó la supresión del APHA y la incorporación de ese mismo suelo como área homogénea en el Plan General de 2003. La cita aparece en *Orden de 10 de octubre de 2001, de la Consejería de Fomento, sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el núcleo de Puente Duero*, BOCyL nº208 de 25 de octubre de 2001, p. 15384. La modificación se puede consultar en: PLAU, id. 280641.

<sup>87</sup> También se incluyó aquí una de las APE asumidas del Plan General de 1996 que permanecía sin ejecutar —como ya se señaló en una nota anterior—, mientras que una de las APE propuestas que se incluyó era en realidad doble, fruto de una segregación derivada de una modificación del plan general aprobada en enero de 2001 —y que se comentará más adelante con detalle—. El listado de estos instrumentos y las condiciones de ordenación general de cada uno de ellos se recogen en la normativa del Plan General de 2003: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Normativa* (2003), arts. 149 y ss.

instalaciones industriales —ENERTEC— o militares —Cuarteles Conde Ansúrez y General Monasterio—. <sup>88</sup>

Esta cuestión se comentará con mayor detalle en el último apartado de este capítulo, en relación a su vez con otra con la que está directamente vinculada: la denominada “operación ferroviaria”, es decir, el soterramiento del ferrocarril a su paso por la ciudad y las actuaciones que llevaba asociadas —algunas ya mencionadas, como las correspondientes a la zona de Palomares—. Aunque en el momento de redactarse y aprobarse el Plan General de 2003 ya se habían decidido sus líneas maestras, la operación ferroviaria se siguió tramitando aparte, “habiéndose optado por esta solución dada la urgencia en establecer y aprobar el planeamiento preciso que posibilite la gestión y ejecución de la operación ferroviaria en los plazos marcados por las administraciones implicadas”. <sup>89</sup>

Sin embargo, la verdadera razón de esta decisión hay que buscarla más bien en que la inclusión global de la operación ferroviaria en el proceso de adaptación habría hecho ya absolutamente inevitable la tramitación de esta como revisión del plan general, al converger las previsiones de suelo residencial en la periferia —las ya comentadas áreas homogéneas— con las que en el interior de la ciudad sustentaban toda esa operación, evidenciando la incongruencia entre ambas medidas y la ruptura que representaban con el modelo urbano hasta entonces vigentes —evidenciando, en el fondo, la falta de un proyecto de ciudad—. De hecho, es precisamente esa componente de la operación ferroviaria la que se quiso excluir de la adaptación, puesto que, como se acaba de recordar, otras actuaciones vinculadas sí fueron incorporadas —aunque se pretendiese hacerlo como si fuesen de una importancia menor—. <sup>90</sup>

### El demediado ARI de La Rondilla como muestra de la falta de interés en la regeneración urbana

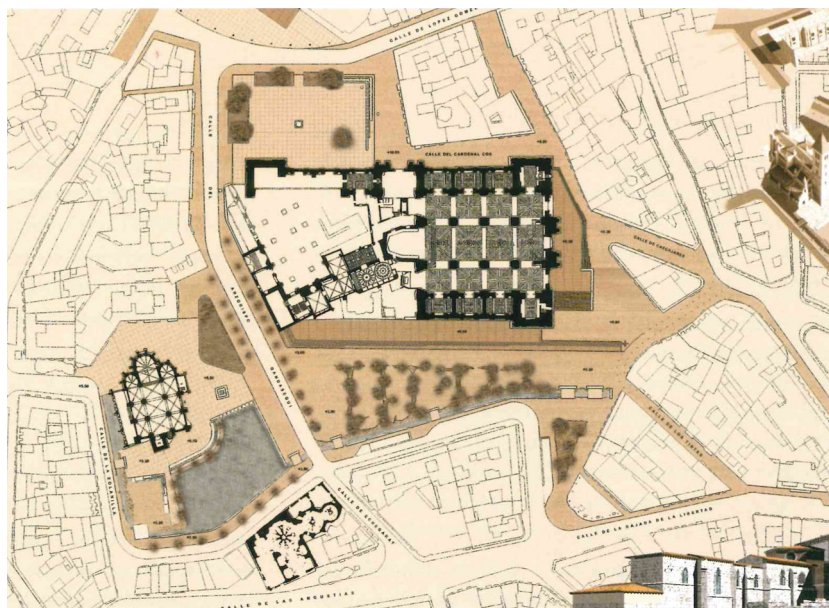
Frente a este tipo de operaciones dentro de la ciudad —sobre las que se volverá más adelante—, hay que subrayar la total ausencia en el Plan General de 2003 de propuestas de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbana —consecuencia del fracaso de la única que se pretendió incorporar—. A este respecto, es

<sup>88</sup> Las otras cuatro APE incorporadas se corresponden con el antiguo sector de Ribera de Santo Domingo —cuya desclasificación como suelo urbanizable ya se comentó— y con tres pequeños ámbitos que refundían unidades de ejecución previas. La relación completa de estas APE y las determinaciones de ordenación general de cada una de ellas se recogen en la normativa: *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Normativa* (2003), arts. 172 y ss.

<sup>89</sup> *Adaptación del Plan General de Valladolid. Texto refundido: Memoria* (2003), p. 108.

<sup>90</sup> En la orden de aprobación del Plan General de 2003 se indica respecto a la inclusión de los nuevos sectores de suelo urbanizable en la zona de Palomares que “el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio considera que todas estas operaciones se citan de manera escueta en la memoria, aspecto que debe ser corregido dada la importancia de la operación”, lo que obligó al Ayuntamiento a aportar explicaciones adicionales en la documentación que facilitó el 14 de agosto como paso previo para que se llevase a cabo la aprobación: BOCyL nº165 de 27 de agosto de 2003, p. 11623.

**Figura VI.15.** ARI Platerías-Catedral. Propuesta de reurbanización del entorno de la catedral y la iglesia de La Antigua.



importante empezar señalando que justo entonces se estaba culminando la ejecución de la primera Área de Rehabilitación Integrada —ARI— de la ciudad, delimitada sobre un ámbito del centro histórico de gran valor patrimonial: los entornos de la catedral y de la calle Platerías (Figura VI.15).<sup>91</sup>

En clara continuidad con los programas de mejora de fachadas en el centro histórico —que el gobierno municipal de Rodríguez Bolaños ya había puesto en marcha a principios de los noventa— y complementando las importantes inversiones en la mejora de la urbanización de los espacios públicos del centro histórico —impulsadas por la corporación encabezada por León de la Riva—, esta actuación se tradujo en la reurbanización de varios espacios públicos —casi 15.000 m<sup>2</sup>— y en la rehabilitación de 160 edificios —515 viviendas—, dando unidad estética a sus fachadas y mejorando sus condiciones de habitabilidad. Por lo tanto, aportó una clara mejora de la calidad ambiental del ámbito que impulsó una reactivación de su actividad.<sup>92</sup>

Algunos años antes, con esta actuación en el centro histórico recién iniciada, VIVA —que se estaba ocupando de su gestión— encargó

<sup>91</sup> La figura del ARI nació a principios de los ochenta en el marco de los planes estatales de vivienda, con el fin de subvencionar actuaciones de mejora de las condiciones de viviendas en ámbitos degradados, siendo lo más habitual su empleo en centros históricos. En el caso de Valladolid, la solicitud del ARI de Platerías —un ámbito ya señalado como prioritario por el avance del PECH en 1986— fue presentada por el Ayuntamiento en julio de 1997, y esta fue declarada por la Junta de Castilla y León —en ejercicio de sus competencias en política de vivienda— por el *Decreto 74/1998, de 2 abril*. El convenio entre el Ayuntamiento y la Junta se firmó en junio de 1998, dando inicio a unos trabajos que se prolongaron hasta 2004 y que se presupuestaron en 21 millones de euros, repartidos a partes casi iguales entre el gobierno central, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento —por un lado— y los propietarios —por el otro—. Los resultados del ARI se recogieron en una publicación municipal (FRAILE CASARES, 2005).

<sup>92</sup> Sin embargo, esta actuación no estuvo exenta de polémica, ya que la reurbanización del entorno de la Catedral —plaza de Portugalete— preveía la demolición de su atrio, lo cual provocó una notable reacción de oposición que condujo a que, finalmente, se optase por mantenerlo.

el denominado “estudio para la remodelación de los barrios de La Rondilla y Pajarillos”, un compromiso que el Ayuntamiento había adquirido con las respectivas asociaciones de vecinos y que abría la puerta a la extensión de las actuaciones de rehabilitación desde el centro histórico a otros tejidos consolidados, algo que en aquel momento apenas contaba con precedentes en España. El estudio, realizado por un equipo externo entre diciembre de 1999 y octubre de 2002,<sup>93</sup> fue más allá del encargo inicial — el estudio de la delimitación de un ARI— para llevar a cabo un diagnóstico profundo de ambos barrios del que salió un catálogo con diversas alternativas de actuación, fruto además del diálogo con las citadas asociaciones de vecinos y que, en definitiva, definía una aproximación integral para la mejora de ambos barrios.

En el caso de Pajarillos se proponía el impulso como eje de la calle de Cigüeña, diversas alternativas de actuación sobre los grupos de viviendas 29 de octubre e Ibáñez Olea —que iban desde la rehabilitación a la renovación parcial o casi total— o la delimitación de un ARI en Pajarillos Altos. Por su parte, en el caso de La Rondilla se proponía un ARI discontinuo que incorporase sendos polígonos oficiales de vivienda —18 de julio y XXV Años de Paz—, el refuerzo de la calle Torquemada como eje estructurante —proponiendo también la apertura de una nueva plaza central en la zona más densa del barrio— o un programa piloto de eficiencia y mejora energética.

Recogiendo una de esas propuestas, el documento de aprobación inicial del Plan General de 2003 incluía un APE —número 45— delimitada en el barrio de la Rondilla que preveía el derribo de varios bloques de viviendas —cuyos vecinos serían realojados en otra zona del mismo barrio— con el fin de esponjar su parte más densa e incorporar una nueva plaza. Sin embargo, esta propuesta —que venía avalada por la asociación vecinal— fue pésimamente gestionada por el Ayuntamiento durante la exposición pública del documento. Tras cundir la alarma entre los vecinos afectados, estos presentaron una avalancha de alegaciones que condujeron a que, finalmente, dicho ámbito fuese suprimido del documento definitivamente aprobado.<sup>94</sup> Quedó así gravemente cuestionado

<sup>93</sup> El estudio fue adjudicado a la UTE formada por la empresa INZAMAC SA — que luego participaría en el Plan General de 2003, como ya se señaló— y el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid. Con Alfonso Álvarez Mora como investigador principal, el equipo redactor estuvo formado por los profesores Juan Luis de las Rivas Sanz, Manuel Domingo Vaquero y María A. Castrillo Romón, y por Antonio Hoyuela Jayo. Cabe señalar que este trabajo recibió una mención en el Premio Gubbio 2003, concedido por ANCSA —*Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici*— y el municipio de Gubbio (Italia). Sus principales contenidos se pueden consultar en el número 8 de la revista *Ciudades* (VARIOS AUTORES, 2004), y han sido contextualizados por María A. CASTRILLO ROMÓN y Manuel DOMINGO VAQUERO (2004).

<sup>94</sup> En total se recogieron más de 40 alegaciones sobre esta propuesta, a las que se respondió aceptándolas, indicándose que “parece razonable suprimir el APE delimitado, en la medida en que sería factible lograr el fin para el que ésta fue planteada (que no sería otro que la regeneración del espacio urbano del barrio de La Rondilla en una de sus áreas más densas) utilizando otras medidas e instrumentos más ajustados y adaptables a las circunstancias”. Desde la asociación familiar de La Rondilla se apunta, por un lado, a la falta de convencimiento del equipo

lo que podría haber sido un ambicioso programa de intervención integral en ambos barrios —con potencialidad pionera a nivel nacional—, del que solo se mantuvieron las propuestas más fáciles de gestionar por parte del Ayuntamiento —en concreto, la delimitación del ARI para los dos citados polígonos de vivienda de La Rondilla—. <sup>95</sup>

En conclusión, se puede afirmar que el Plan General de 2003 llevó a cabo una ruptura total con el modelo urbano establecido por el Plan General de 1984, al orientar tanto el suelo urbano como el suelo urbanizable hacia un único objetivo: facilitar al máximo el desarrollo del mercado inmobiliario en la ciudad —y más concretamente del mercado del suelo—. Para ello, se anuló la variable fundamental del planeamiento urbanístico —la espacial—, profundizando en la burocratización del suelo urbano iniciada por el Plan General de 1996 y colmatando todo el término municipal con las áreas homogéneas, en total ausencia de cualquier estrategia urbana global y mediante un proceso de adaptación que se forzó hasta el extremo. No solo se evitó tramitarlo como lo que en realidad era —una revisión—, y se dejó aparte un aspecto clave —la operación ferroviaria—, sino que, con el tiempo, se acabaría descubriendo que en ese servicio a los intereses inmobiliarios incluso se traspasó la línea de la legalidad.

Durante el proceso de elaboración del texto refundido entre agosto y diciembre de 2003 —según se exigió en la orden de aprobación definitiva— se introdujeron en el documento una serie de cambios que nada tenían que ver con las deficiencias señaladas, sino que, a la postre, favorecían los intereses de los propietarios de determinadas parcelas o abrían la puerta a actuaciones más favorables desde el punto de vista inmobiliario. Estos hechos salieron a la luz varios años después, en julio de 2008, cuando el PSOE denunció la supuesta manipulación ilícita de cinco planos de ordenación y 67 artículos de la normativa. Sin embargo, desde

---

de gobierno municipal acerca de este estudio —comprometido por un concejal y asumido a regañadientes por el que le sustituyó tras las elecciones de 1999, se afirma—. Por otro lado, también se menciona la responsabilidad directa del alcalde —al hablar públicamente de derribos y expropiaciones— y de la prensa local en la alarma generada entre los vecinos afectados, que acabaría tumbando la propuesta. Aun siendo evidentemente una visión de parte, no es en absoluto descabellado pensar en la falta de interés del Ayuntamiento en hacerse cargo de una propuesta que, evidentemente, iba a implicar dificultades y un importante esfuerzo de gestión. Las declaraciones sobre esta propuesta de un representante de la citada asociación familiar aparecen recogidas en una entrevista publicada en el citado número 8 (2004) de la revista *Ciudades*: pp. 187-97.

<sup>95</sup> La denominada ARI del barrio de La Rondilla —delimitada sobre los polígonos 18 de julio y XXV Años de Paz— fue solicitada por el Ayuntamiento en marzo de 2006 y declarada por *Acuerdo 164/2006, de 23 de noviembre*. El ARI preveía actuar sobre 1.052 viviendas en dos fases, y el convenio para la ejecución de la primera fase se firmó entre la Junta y el Ayuntamiento en diciembre de 2006 —con un presupuesto de 10 millones de euros—, permitiendo la rehabilitación de 41 edificios y 482 viviendas entre 2008 y 2010. Se inició entonces la segunda fase, dirigida a las 570 viviendas restantes —con un presupuesto algo superior a los 7 millones de euros—. Como en el caso del ARI de Platerías, los resultados —de la primera fase— quedaron recogidos en una publicación municipal (ARI RONDILLA, 2011).

el gobierno municipal solo se reconocieron los cambios en nueve artículos y dos planos, calificados como errores materiales, votándose el 29 de julio en Pleno su corrección y remisión a la Consejería de Fomento, que un mes después emitió una orden de corrección de errores materiales.<sup>96</sup>

Esta orden fue recurrida, y el TSJ de Castilla y León la acabó declarando nula de pleno derecho al considerar que no se trataba de errores materiales, sino de alteraciones conscientes, según consta en la sentencia dictada en febrero de 2011, que fue confirmada en casación por el Tribunal Supremo en enero de 2014. En consecuencia, la Consejería de Fomento se vio obligada a poner en marcha una revisión de oficio de la orden de aprobación definitiva del Plan General de 2003, para revertir los cambios no justificados introducidos en el texto refundido. Finalmente, al margen de la determinación de las posibles responsabilidades penales en esas alteraciones, el proceso concluyó con la corrección de 19 artículos y tres planos, y la anulación de la aprobación definitiva de un APE, según se publicó en la orden que resolvió el procedimiento en agosto de 2014.<sup>97</sup>

---

<sup>96</sup> Orden de 1 de septiembre de 2008 del Consejero de Fomento por la que se corrigen errores materiales en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

<sup>97</sup> Orden FYM/715/2014, de 7 de agosto. De forma paralela se instruyó un procedimiento judicial para determinar la autoría de las alteraciones, que tras una larga y controvertida tramitación dio lugar a la apertura de juicio oral en septiembre de 2018, en el que comparecieron catorce personas: el concejal de Urbanismo de 2003 —José Antonio García de Coca— y tres técnicos municipales, acusados de delitos de falsedad en documento oficial, prevaricación y sobre el patrimonio, y nueve empresarios del sector inmobiliario y un religioso, acusados de tráfico de influencias —algunos también de falsedad en documento oficial—. Sin embargo, tras la petición de las defensas en el momento de discusión de las cuestiones previas, la Audiencia de Valladolid acordó en octubre de 2018 el sobreseimiento de la causa respecto a los diez últimos por prescripción de los delitos, estando pendiente la reapertura del juicio oral para los restantes acusados en el momento de la última revisión de este texto. Esta cuestión sigue pues *sub iúdice* quince años después de la supuesta comisión de los delitos.



## VI.2. LA CORONA PERIURBANA EN EBULLICIÓN: COMPETENCIA ENTRE MUNICIPIOS Y OLIGOPOLIOS INMOBILIARIOS

Un factor adicional que fue determinante en la orientación del Plan General de 2003 fue, sin lugar a duda, la competencia con los municipios del entorno de la ciudad por retener o atraer población. Tal y como se ha ido comentando, esta lógica se originó a principios de los noventa, se agravó en el momento de la redacción de las DOTVAENT y alcanzó sus mayores cotas, ya de enfrentamiento directo —incluso expresado públicamente—, en los primeros años del siglo XXI.<sup>98</sup>

En efecto, la política de clasificación masiva de suelo urbanizable del Plan General de 2003 está directamente ligada a esa situación de competencia, tal y como aparece reflejado en la propia orden de aprobación definitiva, donde se la vincula a “una liberación de posibilidades de asentamiento con el objeto de controlar el precio del suelo o de frenar la emigración a municipios vecinos”.<sup>99</sup> Si inicialmente el Ayuntamiento de Valladolid recurrió a su propia iniciativa, consistente en la promoción de un nuevo espacio urbano acorde a las preferencias de las clases medias y con una reforzada oferta de vivienda a precios asequibles —operación de Parque Alameda—, después se pasó a combinar esta estrategia —operación de Villa del Prado— con otra nueva pero que se ofrecía a la iniciativa privada: la competencia en suelo.

La ciudad se sumó así con entusiasmo a una política urbanística prácticamente monopolizada por la clasificación de suelo, que por entonces ya llevaba un tiempo caracterizando a varios municipios del entorno de la ciudad, que con ello querían consolidar el crecimiento demográfico y la actividad constructiva que venían experimentando y que, como ya se señaló en el capítulo anterior, eran percibidos como un fin en sí mismos —sin detenerse a valorar las posibles consecuencias negativas para el conjunto del área urbana en función de cómo se estaban produciendo—.

En este contexto, la adaptación a la nueva legislación autonómica se convirtió para ellos —al igual que ocurrió en la ciudad— en una razón de oportunidad que esgrimir para, en realidad, seguir incrementando la cantidad de suelo urbanizable ofrecida al mercado inmobiliario; en definitiva, para seguir alimentando un urbanismo basado en el enfrentamiento entre municipios y absolutamente servicial respecto a los intereses de aquel.<sup>100</sup> Así, entre 2000 y 2004 fueron varios los municipios del entorno de la ciudad que decidieron actualizar sus instrumentos de planeamiento urbanístico general. Cabe destacar, por un lado, que varios de ellos iniciaron este procedimiento aun cuando el instrumento en

<sup>98</sup> Refiriéndose a este momento, Basilio CALDERÓN CALDERÓN y José Luis GARCÍA CUESTA (2006) hablan de una “competencia intermunicipal despiadada en todos los ámbitos —económico, urbanístico, residencial, dotacional, etc.—”.

<sup>99</sup> Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, BOCyL n°165 de 27 de agosto de 2003, p. 11624.

<sup>100</sup> Ricardo Ignacio CORDERO GARCÍA (2005: 14) se refiere a “la aprobación de una nueva generación de normativas de planeamiento urbano claramente favorables a los intereses de la promoción inmobiliaria”.

vigor se hubiese aprobado apenas unos pocos años antes. Por otro lado, también hay que subrayar que muchos de ellos optaron por la figura del Plan General de Ordenación Urbana, de la que hasta entonces solo disponían La Cistérniga, Laguna de Duero y Tudela de Duero —además de la ciudad—.

La nueva legislación autonómica reservaba esa figura, en principio, para los municipios con población superior a los 20.000 habitantes, mientras que al resto les correspondería otra: las Normas Urbanísticas Municipales. Sin embargo, no se prohibía el recurso a la primera por parte de municipios con población inferior a esa cifra, y en ciertas circunstancias hasta se estimulaba, al establecerse lo que podrían llegar a considerarse como condiciones ventajosas: edificabilidades máximas en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable que podían ser un 50% superiores —0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> frente a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>—, o capacidad por parte del Ayuntamiento para la aprobación definitiva de los planes parciales en suelo urbanizable delimitado.

### La expansión urbana como único objetivo en las revisiones del planeamiento general en el área urbana

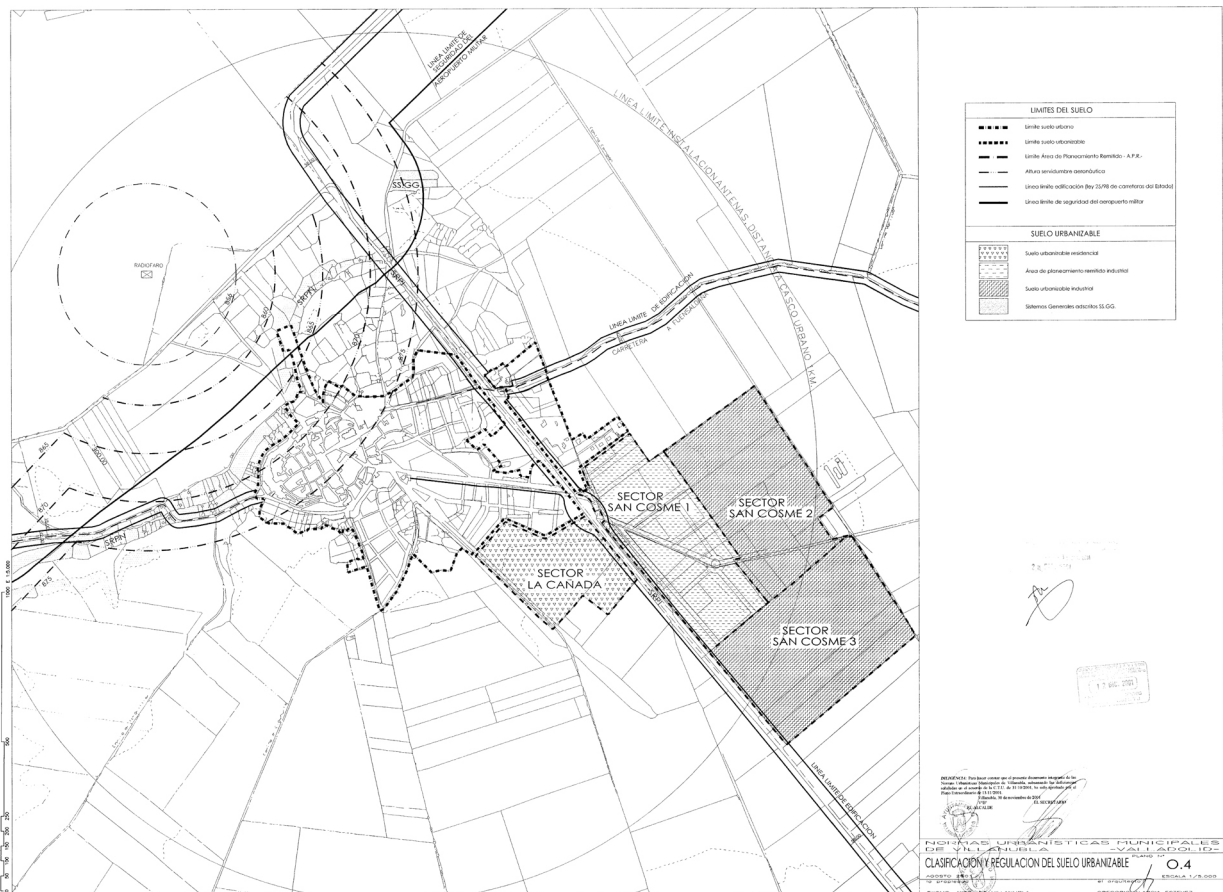
Los municipios que abrieron esta nueva serie de planeamiento general fueron Villanubla y Boecillo, que aprobaron respectivamente sus Normas Urbanísticas Municipales y su Plan General de Ordenación Urbana en octubre y diciembre de 2001, aun cuando ambos disponían de unas Normas Subsidiarias que apenas llevaban unos pocos años en vigor —habían sido aprobadas respectivamente en mayo de 1995 y julio de 1997—.

En el caso Villanubla (Figura VI.16), es interesante detenerse en la memoria de las nuevas normas, en la que se afirma que “tras pocos años de vigencia de las actuales, estas distan mucho de responder a las verdaderas necesidades del municipio”, ya que “construyen en exceso el posible desarrollo del municipio, sobre todo en los alrededores del casco urbano, sin tener en cuenta las demandas que genera el aeropuerto civil y la tradicional vinculación del pueblo con la carretera nacional Valladolid-León”.<sup>101</sup> En esta misma línea, se añade después que “Villanubla, hasta ahora, no ha sido receptora de población proveniente de la capital, fundamentalmente porque no existía suelo disponible. Cuando se ha creado este suelo, con las normas del 95, se ha comenzado a desarrollar y está empezando a atraer nuevos vecinos”.<sup>102</sup>

Se configura así un discurso —que describe con gran elocuencia el contexto urbanístico del momento— que justifica la necesidad de continuos incrementos en el suelo disponible para urbanizar —las normas de 1995 funcionan, pero a la vez constriñen— para poder garantizar un crecimiento del municipio que se plantea desde una lógica de enfrentamiento con la capital —poco menos que en términos de “justicia histórica”—: “Durante muchos años ha

<sup>101</sup> *Revisión de las Normas Urbanísticas de Villanubla: Memoria* (2001): p. 1.

<sup>102</sup> *Revisión de las Normas Urbanísticas de Villanubla: Memoria* (2001): p. 9.



**Figura VI.16.** Norma Urbanísticas Municipales de Villanubla. Plano de clasificación y regulación del suelo urbanizable.

*El suelo urbanizable se concentra al suroeste del núcleo.*

sido la capital la que se ha servido de este pueblo, como de tantos otros, para servirse de mano de obra que posteriormente se ha quedado a vivir en la capital, creando riqueza en ella en lugar de en los pueblos".<sup>103</sup>

Sobre estos presupuestos, y acogiéndose a que las DOTVAENT calificaban el eje entre la ciudad y el aeropuerto como corredor de desarrollo preferente, las nuevas normas incorporaron quince sectores de suelo urbano no consolidado —17 ha y 475 nuevas viviendas previstas—, un sector de suelo urbanizable de uso residencial —11 ha y 338 viviendas— y otros dos de uso industrial —de 21 y 24 ha respectivamente—.<sup>104</sup> Ello permitiría una más que notable expansión de un núcleo que apenas superaba entonces los 1.000 habitantes, si bien es cierto que se puede hablar hasta de comedimiento, habida cuenta de lo que ocurrió en otros municipios, como se irá viendo a continuación.

Uno de ellos es precisamente Boecillo, cuyo nuevo plan general (Figura VI.17), que venía a sustituir a unas normas subsidiarias con apenas tres años en vigor, reseñaba en su memoria que, de los doce sectores de suelo urbanizable y uso residencial definidos

<sup>103</sup> *Revisión de las Normas Urbanísticas de Villanubla: Memoria* (2001): p. 9.

<sup>104</sup> Otros dos sectores de suelo urbanizable y uso residencial —ubicados en la zona próxima al aeropuerto— fueron excluidos por la Comisión Territorial de Urbanismo como consecuencia de la entrada en vigor de las DOTVAENT durante el proceso de tramitación, ya que estas preveían que ese suelo se destinase al desarrollo de actividades económicas.



por aquellas, se había aprobado el plan parcial en seis, y en tres se había empezado ya a edificar. En total, la capacidad del suelo urbanizable en desarrollo era de 900 viviendas, por lo que se afirmaba directamente que la población del municipio llegaría en 2002 a los 3.300 habitantes —cuando entonces ni tan siquiera superaba los 2.000—. En el marco de estas previsiones de desarrollo demográfico a velocidad inusitada, el plan general no se limitó a asumir esos sectores de suelo urbanizable, sino que añadió nada menos que otros ocho más, que unidos a los seis que no se habían desarrollado sumaban 126 ha y una capacidad para 2.933 viviendas. Asimismo, se decidió complementarlos con otras 44 ha de suelo urbanizable no delimitado.

En los tres años siguientes, también aprobaron su Plan General de Ordenación Urbana otros tres municipios que, en ese caso, disponían de normas subsidiarias aprobadas a finales de los ochenta y principios de los noventa: Aldeamayor de San Martín —en octubre de 2002—, Santovenia de Pisuerga —en noviembre de 2003— y Viana de Cega —en junio de 2004—. Comenzando por Aldeamayor de San Martín (Figura VI.18), se pasó de unas normas subsidiarias que ya preveían un importante nuevo desarrollo, vinculado a un campo de golf —226 ha de suelo urbanizable frente a menos de 37 ha de suelo urbano—, a un plan general que llevó esta desproporción aún más allá: clasificaba 196 ha como suelo urbano consolidado —la mitad correspondientes a la citada urbanización—, 127 ha como suelo urbano no consolidado, 380 ha como suelo urbanizable delimitado y otras 309 ha como suelo urbanizable no delimitado. En total, los nuevos sectores tenían capacidad para 6.070 viviendas, con una estimación de población de 16.175 habitantes, es decir, diez veces la que se registraba en

**Figura VI.17.** Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo. Plano de clasificación del suelo del término municipal.

*El suelo urbanizable se distribuye tanto alrededor del núcleo como al otro lado de la carretera N-601, que divide el municipio.*



**Figura VI.18.** Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín. Plano de clasificación de suelo.

*Las bolsas de suelo urbanizable se disponen sobre todo junto a los núcleos preexistentes (en negro), pero también en nuevas ubicaciones al otro lado de la A-601, que atraviesa el municipio de norte a sur.*

el momento de su redacción. Ante la elocuencia de estas cifras, poco más se puede añadir.<sup>105</sup>

En lo que respecta a Santovenia de Pisuegra, el nuevo plan general delimitó 22 sectores entre suelo urbano no consolidado y urbanizable con capacidad para alojar más de 4.500 viviendas —de nuevo previsiones absolutamente exageradas para un municipio de 2.500 habitantes—, pero con el añadido en este caso de que varios de ellos se ubicaban en zonas no aptas para su urbanización por ser inundables o que estaban sometidas a riesgos ante la presencia de un depósito de combustibles y una planta de tratamiento de residuos. Tras un alambicado proceso, ello provocó la anulación por vía judicial de su orden de aprobación definitiva, cuestionando la gestión que se hacía de la práctica —no poco habitual, como se ha visto— de las aprobaciones parciales o condicionadas.<sup>106</sup>

<sup>105</sup> En la memoria se afirma que “es preciso anticipar una ordenación general que dé respuesta a las expectativas de crecimiento inducido en Aldeamayor de San Martín por su proximidad al entorno metropolitano de Valladolid y evitar las disfunciones urbanísticas que traería consigo una proliferación de sucesivas modificaciones puntuales si la calificación de suelo fuera demasiado estrecha y corta de miras”: *Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín: Memoria: Justificación cuantitativa y formal del crecimiento previsto* (2002), p. 2.

<sup>106</sup> El plan general fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de 27 de noviembre de 2003, si bien dicho acuerdo la suspendió a la vez parcialmente —para que se incluyesen unas protecciones establecidas en las DOTVAENT— y la condicionó en lo restante a la subsanación de una serie de deficiencias, para las que el Ayuntamiento aportó documentación el 2 de abril de 2004, por lo que diez días después se firmó





**Figura VI.20.** Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga. Plano de clasificación de suelo urbanizable delimitado en el núcleo.

Finalmente, en febrero y abril de 2003 se aprobaron respectivamente los nuevos planes generales de La Cistérniga y Arroyo de la Encomienda, los dos municipios que —como se comentó en el capítulo anterior— habían participado con mayor claridad de esa lógica de intentar atraer población desde la ciudad. En lo que respecta a La Cistérniga (Figura VI.20), cabe recordar que el municipio ya disponía de plan general desde 1984 y que fue revisado en 1995, por lo que, de nuevo, apenas llevaba unos años en vigor. Dicha revisión ya incluyó grandes previsiones de expansión, puesto que posibilitaba multiplicar por más de cinco las viviendas existentes en el momento de su redacción, pero el proceso de adaptación a la legislación autonómica se aprovechó para incrementar aún más esas posibilidades.

Por un lado, todas las unidades de ejecución en suelo urbano y los cuatro sectores de suelo urbanizable que ya se habían urbanizado pasaron a suelo urbano consolidado, que se elevó así hasta las 160 ha —78 del núcleo principal, 56 del polígono de La Mora y 26 de tres núcleos externos—. Por otro lado, además de mantenerse los cuatro sectores restantes de suelo urbanizable de uso residencial, se añadieron otros dos —sumando en total 40 ha y capacidad para 2.000 viviendas—, así como un nuevo sector de uso industrial —70 ha— y tres áreas de suelo urbanizable no delimitado —otras 56 ha, con capacidad potencial para otras 2.800 viviendas—. Es decir, casi 5.000 viviendas posibles en suelo urbanizable, pero a las que había que sumar la capacidad de esos cuatro planes parciales que, aun incorporados al suelo urbano, ni mucho menos

se habían edificado por completo; es más, alguno de ellos todavía estaba completando las obras de urbanización.<sup>107</sup>

Sin embargo, el municipio que, de nuevo, llevó más lejos su voluntad de competir con la ciudad mediante la clasificación masiva de suelo fue Arroyo de la Encomienda (Figura VI.21), un caso “paradigmático” (CORDERO GARCÍA, 2005: 14) en el que su Ayuntamiento no dudó en iniciar la redacción de un plan general cuando apenas acababa de concluir la revisión de sus normas subsidiarias —aprobada en marzo de 1999—, que ya incluían por lo demás unas cantidades de suelo urbanizable absolutamente exageradas —364 ha con capacidad para casi 3.000 viviendas—.

En primer lugar, merece la pena detenerse en algunas de las justificaciones aportadas para proceder con tal rapidez, que describen un gobierno municipal entregado a conducir una maquinaria urbanística absolutamente desbocada:

“[...] la actividad de la gestión urbanística de la corporación municipal ha sido tan eficaz en la práctica que las vigentes normas se han agotado en todos los desarrollos urbanos que se han demostrado viables, lo que provoca la necesidad de dar continuidad a su desarrollo de un modo perfectamente ordenado y sin interrupciones”.<sup>108</sup>

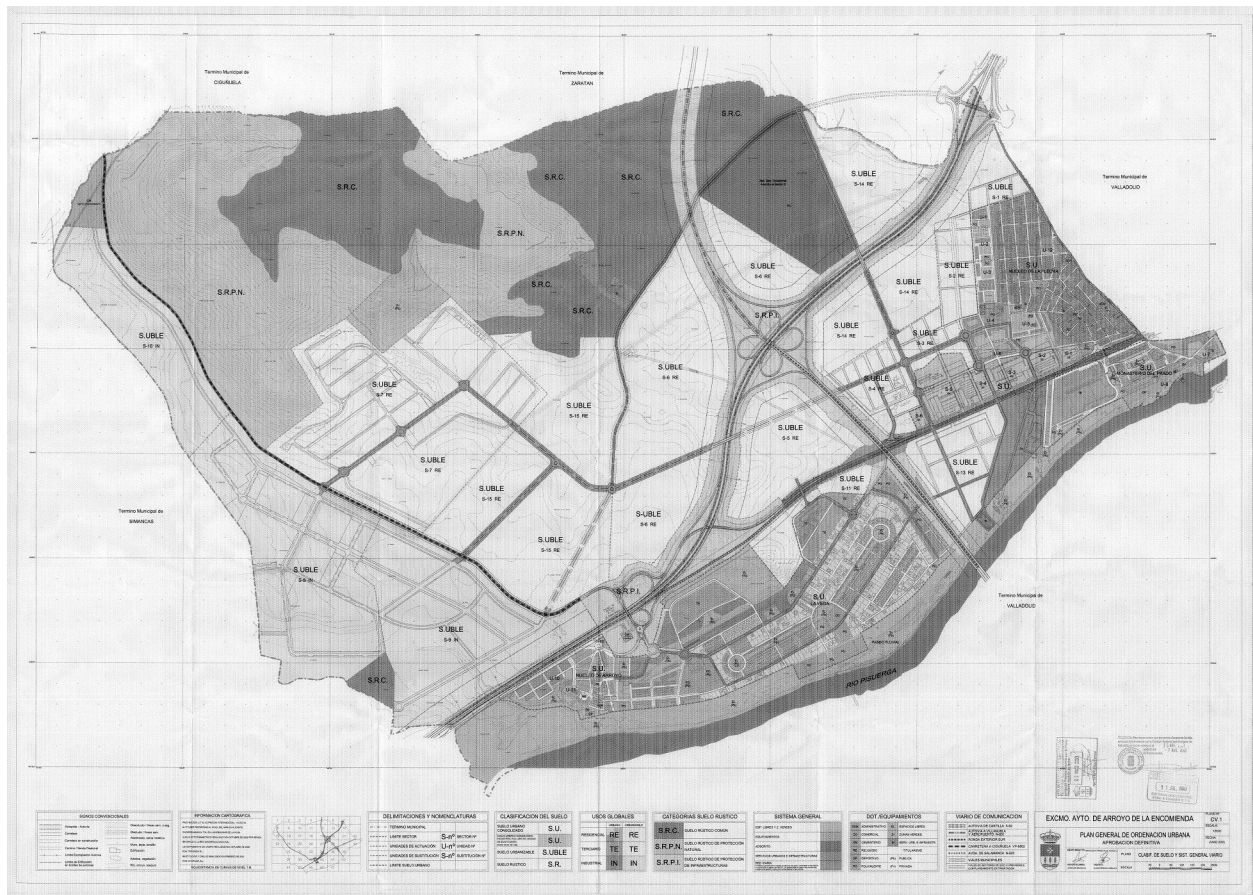
Partiendo de este programa, su traducción en suelo era más que previsible: el suelo urbanizable clasificado por el plan general aumentó en más de un 35% respecto a las normas subsidiarias aprobadas apenas cuatro años antes, hasta alcanzar las 498 ha. Además, hay que destacar que todo ese suelo se categorizó como urbanizable delimitado —en tres sectores de uso industrial y once de uso residencial—, por lo que, según la legislación autonómica, se preveía su desarrollo en atención a las necesidades del municipio.

Para justificar este extremo, el plan general esgrimió las espectaculares tasas de crecimiento demográfico que se venían experimentado, y fijaba un horizonte poblacional de nada menos que 46.301 habitantes —diez veces la población que tenía Arroyo de la Encomienda entonces—. Asimismo, se adjuntaban una serie de convenios previamente firmados con varios propietarios de suelo clasificado como urbanizable que garantizarían su desarrollo efectivo a corto plazo. Redactados conforme a un mismo patrón, el Ayuntamiento se comprometía en ellos a regular condiciones de edificabilidad más ventajosas respecto a las recogidas en las

<sup>107</sup> La propia normativa del plan general habla de “sectores de suelo urbanizable aprobados definitivamente, con proyecto de actuación aprobado definitivamente y proyecto de urbanización aprobado definitivamente, urbanizados y ejecutados o ejecutándose con garantías suficientes de finalizar la urbanización”. Esta definición —en sus reiteraciones, y en su parte final— es muy elocuente de la finalidad real de pasar a suelo urbano dichos sectores —sin duda prematuramente—: ocultar el incremento en las posibilidades de expansión sobre las de un plan general previo que ya las había fijado en un grado muy elevado: *Plan General de La Cistérniga: Normativa* (2003): art. 9.

<sup>108</sup> Tampoco se olvida el recurrente recurso a las cesiones como coartada para este urbanismo expansivo sin freno: “[...] introducir las técnicas previstas en la legislación [...] que posibiliten al Ayuntamiento mantener su proceso de desarrollo resolviendo a la vez la generación de las zonas libres, sistemas generales y reserva de suelo para equipamientos que necesariamente deben acompañar este proceso”: *Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda: Memoria* (2003): p. 4.





**Figura VI.21.** Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda. Plano de clasificación de suelo y sistema general viario.

*Los tonos claros corresponden al suelo urbanizable, que cubre casi todo el suelo vacante.*

normas subsidiarias, a cambio de que esos incrementos fuesen compensados en efectivo —de nuevo, la justificación mediante la compensación—.<sup>109</sup>

Hay que destacar que este mecanismo compensatorio no se limitó al suelo urbanizable, sino que también se proyectó su aplicación en el suelo urbano, donde se ambicionaba una transformación radical: convertir a usos residenciales todo el frente industrial de la carretera de Salamanca —antigua travesía de la N-620—, para lo que, de nuevo, se firmaron una serie de convenios con algunos de los propietarios correspondientes o empresas allí instaladas (CORDERO GARCÍA, 2005: 17). Así, el Ayuntamiento se comprometía a clasificar ese suelo como urbano consolidado —aportando directamente la ordenación detallada en el plan general—, con uso previsto residencial y terciario y una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y a facilitar a dichas empresas la adquisición de una parcela —a precio de coste— en alguno de los sectores de suelo urbanizable industrial del municipio —como el que se iba a desarrollar por expropiación a iniciativa municipal—.<sup>110</sup>

<sup>109</sup> En concreto, los convenios fijaban una aportación de 3.900 euros por unidad de vivienda y de 2.700 euros por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad para otros usos. Dado el enorme tamaño de algunos de los sectores, en algunos casos se preveía que el Ayuntamiento recibiese cantidades que excedían los 10 o incluso los 15 millones de euros, hasta un total previsto que superaba los 40 millones de euros: *Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda: Memoria* (2003): p. 108.

<sup>110</sup> Respecto a este sector industrial, hay que señalar que el suelo —20 ha— se adquiriría realmente en ejecución de otro convenio por el cual sus propietarios lo permutaban por el aprovechamiento que le correspondía al Ayuntamiento —en

A cambio, al hacer efectiva esta transformación —en un plazo establecido—, las empresas se comprometían en unos casos a mantener su actividad en el municipio —caso de HELIOS o CARTISA—, y en otros a indemnizar económicamente al Ayuntamiento en concepto de ejecución de sistemas generales e infraestructuras y de refuerzo de las existentes, en cantidades equivalentes a las fijadas en el caso de los sectores de suelo urbanizable.<sup>111</sup> Sin embargo, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid suspendió la aprobación de esta parte del plan general, señalando que estos cambios de uso debían llevarse a cabo mediante la delimitación de sectores de suelo urbano no consolidado —en los que, conforme a la legislación autonómica, la edificabilidad no podría superar los 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es decir, la mitad de la que se quiso conceder—.<sup>112</sup>

En último lugar, también es importante comentar que en el plan general se planteaba la necesidad, ante esa previsión demográfica antes señalada, de que Arroyo de la Encomienda dispusiese de grandes contenedores de uso dotacional y comercial. Respecto a lo primero, el plan general delimitó, junto al nudo entre la autovía de Castilla y la prevista ronda exterior sur de Valladolid, una superficie de más de 800.000 m<sup>2</sup> de sistema general —vinculada a los sectores con cuyos propietarios se habían firmado los citados convenios— para “potenciar la posibilidad de implantar grandes equipamientos públicos y dotaciones” en un suelo que “se pone a disposición de la administración municipal y supramunicipal”.<sup>113</sup> Resulta imposible no entrever aquí una apelación a los proyectos autonómicos, ubicados a menos de cuatro kilómetros, del auditorio Miguel Delibes y la nueva sede para las Cortes de Castilla y León.<sup>114</sup>

En lo referente al comercio, se reclamaba por un lado la consideración de Arroyo de la Encomienda como “municipio autónomo de consumo” y “zona de atracción comercial independiente”,<sup>115</sup> y por otro lado se adelantaba al respecto la firma, una vez más, de un convenio, en este caso con Hipercor —

---

aplicación del 10% de cesión obligatoria— en otro sector urbanizable en este caso residencial, y que equivalía a 350 viviendas y 17.500 m<sup>2</sup> de comercial y terciario.

<sup>111</sup> De este modo, se fijaba una cantidad de 3.900 euros por unidad de vivienda prevista y de 2.700 euros por cada 100 m<sup>2</sup> de uso terciario; en total, 52,59 euros/m<sup>2</sup>, que permitirían una recaudación total estimada en 5,4 millones de euros: *Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda: Memoria* (2003): p. 111.

<sup>112</sup> *Acuerdo de 25 de abril de 2003, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, por el que se suspende parcialmente la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda.*

<sup>113</sup> Cabe adelantar que esta previsión cambiaría por completo pocos meses después, tal y como se comentará más adelante: *Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda: Memoria* (2003): p. 105.

<sup>114</sup> Años después, la Consejería de Economía de la Junta de Castilla y León quiso reunificar varias de sus sedes, para lo que acabó ocupando un edificio —en alquiler con opción a compra— que se construyó precisamente en Arroyo de la Encomienda, junto al nacimiento de la avenida de Salamanca en el cruce con la autovía de Castilla. Cabe mencionar que la gestión de este proceso está sometida a investigación judicial en el momento de escribirse este texto.

<sup>115</sup> Definiciones manejadas en el Plan de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, entonces en redacción como una derivada de la *Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León*. Sobre esta cuestión se volverá más

que se había hecho en 2000 con el hipermercado PRYCA abierto en el municipio desde 1993—. En este caso, el Ayuntamiento se comprometía a definir una ordenanza específica de gran equipamiento comercial para la parcela de Hipercor, a asignarla una edificabilidad de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  —para permitir la ampliación del edificio entonces existente— y a facilitar la reforma de sus accesos. Por su parte, Hipercor solicitaría a la Junta de Castilla y León una licencia de gran superficie comercial y, una vez obtenida, abonaría al Ayuntamiento tres millones de euros con los que sufragar la conversión de la antigua travesía de la N-620 en una renovada avenida urbana.<sup>116</sup>

En resumen, en el caso de Arroyo de la Encomienda se define el paradigma de un urbanismo absorbido por lo inmobiliario, a la carta, en el que todo el término municipal —en cualquier clase de suelo o tipo de uso— estaba sujeto a la negociación y el intercambio, en un contexto en el que el principio de la compensación —expresión de la finalidad pública de la actividad urbanística— alcanza su mayor grado de desnaturalización, empleándose como mecanismo con el que justificar y dar pie a constantes incrementos del beneficio privado, mientras que el —supuesto— interés público se identifica esencialmente con la venta de una imagen de prosperidad —jerarquía urbana, una gran dotación, una avenida renovada—.

El urbanismo deja así de ser un instrumento para la ordenación espacial racional del municipio y se convierte en un mecanismo de gestión inmobiliaria cuyo fin es la generación de plusvalías con las que comerciar y seguir alimentando indefinidamente una maquinaria que negociaba con cantidades de suelo —y de dinero— inusitadas para un municipio de ese tamaño y que poco después se acabó revelando en toda su turbiedad —como se verá más adelante—. Aunque Arroyo de la Encomienda sea seguramente el caso más extremo, se ha comprobado anteriormente que esta misma lógica recorría de una u otra forma todo el planeamiento general aprobado en ese corto periodo en torno al cambio de siglo, desde el de Valladolid hasta los de los municipios de su entorno.<sup>117</sup> La ordenación espacial pasa a segundo plano, y todo el discurso se dirige a justificar la incorporación de mecanismos diversos pero orientados en todos los casos no ya a posibilitar, sino a facilitar —incluso a fomentar e impulsar— la actividad inmobiliaria.

---

adelante en este capítulo: *Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda: Memoria* (2003): p. 79.

<sup>116</sup> Todos los varios convenios que se han venido mencionando aparecen recogidos como anexos dentro de la documentación del plan general.

<sup>117</sup> Como en el capítulo anterior —ver nota 185—, merece la pena volver a traer aquí a colación el caso de Geria, que en octubre de 2002 aprobó sus nuevas normas urbanísticas municipales, planteadas con los mismos objetivos que las que intentó aprobar unos años atrás, aunque esta vez sí consiguiese su aprobación. Ambicionando inducir el desarrollo de un municipio que apenas contaba con 500 habitantes —aprovechando su cercanía a la autovía de Castilla—, las normas delimitaron seis sectores de suelo urbano no consolidado —con capacidad para 209 viviendas— y seis sectores de suelo urbanizable delimitado —que sumaban 1.170 viviendas—, así como una amplia zona de suelo urbanizable sin delimitar.

El planeamiento urbanístico dejó de ser el proyecto de lo público en su vertiente espacial para convertirse en instrumento de gestión de intereses privados, y más concretamente de los intereses de unos pocos, ya que la liberalización del suelo a la que se apelaba constantemente no se tradujo precisamente en un mercado inmobiliario más competitivo y abierto, en el sentido de que repartiese oportunidades y posibles beneficios entre un mayor número de iniciativas y de actores diversos, sino en uno a la postre más cerrado, puesto que se orientaba especialmente hacia quienes disponían de unas condiciones de partida —ya fuera en términos de control de determinadas cantidades de suelo o de capacidad financiera y de gestión— que solo estaban al alcance, esencialmente, de grandes propietarios o gestores de suelo, lo que acabó creando un régimen que sólo puede definirse como de oligopolio.<sup>118</sup>

En este contexto, la corona periférica alrededor de la ciudad pasó a ser el ámbito predilecto para el desarrollo de operaciones inmobiliarias, al haberse convertido en una gigantesca bolsa de suelo urbanizable, compuesta tanto por las áreas homogéneas definidas en los bordes del propio término municipal de Valladolid como por todo el suelo urbanizable incorporado, junto a esos bordes, por los municipios del entorno inmediato de la ciudad, tal y como se acaba de reseñar. De esta forma, en esa franja de suelo a medio camino entre lo urbano y lo rural, compuesta de diversos fragmentos —incluyendo asentamientos consolidados y espacios protegidos de gran valor y fragilidad—, se desarrolló una intensa actividad urbanística, orientada a la materialización —mediante la aprobación de los correspondientes planes parciales— de todas esas previsiones de expansión urbana incorporadas en el planeamiento general que se aprobó en esos pocos años en torno al cambio de siglo. Esa generación de planes expansivos —que como se ha visto encontró una fácil justificación en la adaptación a la nueva legislación autonómica— marcó por lo tanto el comienzo de un proceso cuyas manifestaciones más relevantes se irán comentando a continuación.

### **Nuevos fragmentos residenciales: una febril ocupación del suelo periurbano mediante planes parciales**

Comenzando por los municipios integrados en esa corona periférica en torno a la ciudad, la simple cuantificación de los planes parciales aprobados permite ya hacerse una primera idea de la dinámica absolutamente enloquecida que se desarrolló en aquellos años. Así, en los seis municipios del arco suroeste-sureste —que venían siendo los más activos en desarrollos residenciales ya durante los años noventa— se aprobaron catorce planes parciales en Arroyo de la Encomienda —entre marzo de 2001 y

---

<sup>118</sup> Culminó así la evolución del mercado inmobiliario que se ha venido describiendo, marcada por la tendencia a concentrarse en un menor número de agentes, pero de mayor capacidad. La trayectoria de Parquesol es probablemente la que con mayor elocuencia muestra esta evolución.

enero de 2010—, diez en Simancas —entre abril de 2008 y enero de 2012—,<sup>119</sup> cinco en Viana de Cega —entre diciembre de 1999 y agosto de 2010—, diecinueve en Boecillo —entre febrero de 1999 y diciembre de 2008—, catorce en Laguna de Duero —entre abril de 2002 y julio de 2009— y doce en La Cistérniga —entre junio de 1997 y diciembre de 2009—. En total, se proyectaron nada menos que 74 nuevos desarrollos en poco más de diez años, la gran mayoría para uso residencial.

El arco oeste se sumó con el cambio de siglo a esta dinámica expansiva, combinándose aquí los usos residenciales con los industriales: destacan los trece planes parciales de Zaratán —entre octubre de 1997 y julio de 2009— y los ocho de Villanubla —entre febrero de 2000 y julio de 2010—, a los que se añadieron otros cuatro en Fuensaldaña —entre febrero de 2007 y junio de 2011—,<sup>120</sup> hasta sumar un total de 25 planes parciales aprobados. Finalmente, el arco norte y este también aportó varios desarrollos, aunque en menor cantidad: seis planes parciales en Cabezón de Pisuegra —aprobados entre abril de 2000 y mayo de 2010— y tres en Renedo de Esgueva —entre julio de 1997 y octubre de 2001—, sumando pues nueve en total. En conjunto, nada menos que 108 planes parciales aprobados en esa corona periférica alrededor de la ciudad.

Además, esta dinámica acabó desbordándose incluso hacia la segunda corona de municipios ubicados en el arco suroeste-sureste: dos planes parciales aprobados en Geria —en noviembre de 2006 y mayo de 2007—, otros dos en Villanueva de Duero —en abril de 2006 y junio de 2010—, otro en Valdestillas —en julio de 2010— y, especialmente, diez planes parciales aprobados en Aldeamayor de San Martín —entre octubre de 2000 y junio de 2009—. Asimismo, más hacia el este, cabe mencionar los seis planes parciales aprobados en Tudela de Duero —entre marzo de 2001 y febrero de 2007—, aunque en este caso haya que tener en cuenta su rol específico como cabecera comarcal —que ya se ha venido comentando—. En conjunto suman por lo tanto otros 21 planes parciales, que sumados a los anteriores arroja un total de 129 planes parciales aprobados en apenas quince años.

Evidentemente, ni mucho menos todas estas iniciativas llegaron a ejecutarse —la mayoría de ellas ni tan siquiera iniciaron tal ejecución—, y no ya porque difícilmente se habría podido dar salida a los miles de viviendas que en ellas se proyectaban, sino porque, como antes se ha dicho, el mercado inmobiliario exigía ya en aquel momento unas condiciones que el mero voluntarismo

---

<sup>119</sup> En el caso de Simancas, el plan general que sustituyó a las normas subsidiarias que se habían aprobado en 1986 no se aprobó hasta octubre de 2006, lo que explica que la nueva serie de planes parciales —tras la de principios de los noventa— se concentrase en apenas cuatro años.

<sup>120</sup> Fuensaldaña aprobó sus normas urbanísticas municipales en febrero de 2004 —en sustitución de las normas subsidiarias que se habían aprobado justo quince años antes—, y en ellas se incluyeron nada menos que 19 sectores de suelo urbanizable, con una superficie total de 222 ha —el cuádruple de la superficie de suelo urbano— y una capacidad prevista superior a 3.000 viviendas.



de sumarse a esa oleada de beneficios sin final aparente no podía compensar. En este sentido, sólo salieron adelante aquellos desarrollos en los que convergieron unas condiciones de ubicación y accesibilidad favorables —atracción de la demanda— con esas otras condiciones vinculadas a la capacidad de gestión de la oferta, como bien ilustran los ejemplos que se comentarán a continuación.

El caso más elocuente a este respecto es sin duda Arroyo de la Encomienda (Figura VI.22), donde se combinaron su situación colindante con la ciudad y su conexión directa con ella —a través de la avenida de Salamanca—, un planeamiento urbanístico y una corporación municipal absolutamente orientados a facilitar e impulsar el mercado inmobiliario y, también, una estructura de la propiedad del suelo totalmente favorable para su gestión: prácticamente todo el término municipal —en torno a un 84%— estaba en manos de los Ibáñez Olea (CORDERO GARCÍA, 2007: 105).

**Figura VI.22.** Ortofoto de Arroyo de la Encomienda en 2008.

*Se aprecian las obras de urbanización correspondientes a varios planes parciales.*

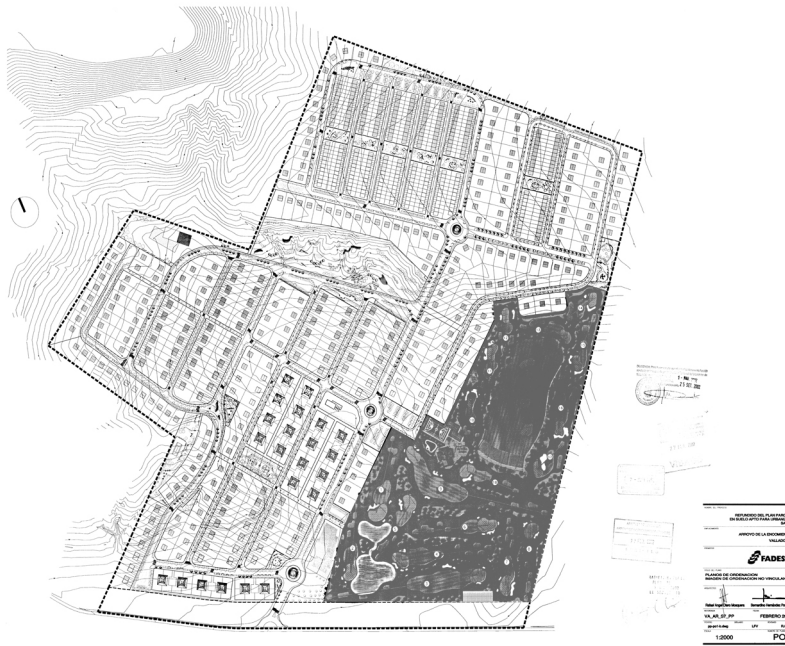
Esta familia terrateniente —herederos de Joaquín Ibáñez, que había venido explotando una vaquería en el municipio— salió enormemente beneficiada de este periodo de euforia inmobiliaria, al ir dando progresiva salida a numerosos paquetes de suelo para su urbanización, en unos casos mediante su venta a otros promotores, y en otros actuando ellos mismos como tales. Así, fue la combinación de estos tres factores —siendo imprescindible esta gran oferta de suelo disponible (CORDERO GARCÍA, 2007: 112)— la que permite explicar la eficacia con la que en este municipio se iban sucediendo la aprobación de los planes parciales, su urbanización y la inmediata construcción de viviendas: si en los diez años transcurridos entre 1991 y 2001 se construyeron en Arroyo 1.353 viviendas, entre 2001 y 2011 la cifra se elevó hasta 6.910 viviendas, prácticamente 700 viviendas por año.

Este procedimiento ya se puso en práctica en el primer gran sector desarrollado en el municipio a principios de los noventa —La Vega, de 64 ha—, cuyos terrenos fueron vendidos por los Ibáñez Olea para su urbanización (CORDERO GARCÍA, 2007: 110), y fue su ampliación mediante dos pequeños planes parciales aprobados en 2001 —sectores 11 y 12, con 62 y 146 viviendas respectivamente— la que dio el pistoletazo de salida a una sucesión continua de nuevos desarrollos entre ese año y 2010. El primero fue el del sector 4, con una previsión de 299 viviendas y aprobado en febrero de 2002, promovido por la madrileña Urbis Inmobiliaria SA tras adquirir a varios propietarios casi la mitad de las 12 ha del sector,<sup>121</sup> donde los Ibáñez Olea también controlaban un 15% del suelo. Le siguió al mes siguiente el plan parcial del sector 7, promovido por otra gran inmobiliaria de ámbito nacional —FADESA— tras adquirir la totalidad del suelo —82 ha—,<sup>122</sup> y que dio lugar a la urbanización Sotoverde, con 788 viviendas unifamiliares vinculadas a un campo de golf (Figura VI.23).

Apenas aprobado el nuevo plan general, en noviembre de 2003 se aprobó el plan parcial del sector 8, en este caso de uso industrial y delimitado sobre una superficie de 61 ha, de las que un tercio estaban en manos de los Ibáñez Olea, quienes promovieron directamente otro sector anejo —el 9—, también de uso industrial, con 58 ha de superficie y cuyo plan parcial se aprobó al mes siguiente. El primero apenas se llegó a ocupar por un puñado de naves, mientras que el segundo ni siquiera se llegó a urbanizar: se vendió a la promotora gallega Mahía, que posteriormente acordó con el Ayuntamiento un cambio de uso a residencial que fue sin embargo rechazado por la Consejería de Fomento. Cabe señalar

<sup>121</sup> Esta empresa fue después adquirida por Construcciones Reyál, dando lugar en 2007 al grupo Reyál Urbis, una de las mayores inmobiliarias españolas y que, como consecuencia de la crisis del sector, acabó presentando en 2013 el segundo mayor concurso de acreedores de la historia de España, con una deuda neta que superaba los 3.500 millones de euros.

<sup>122</sup> FADESA fue fundada en los años setenta en La Coruña, convirtiéndose con el tiempo en una de las mayores inmobiliarias españolas. Su propietario, Manuel Jové, vendió la empresa a MARTINSA en septiembre de 2006, dando lugar al grupo MARTINSA-FADESA, que en julio de 2008 declaró la mayor suspensión de pagos de la historia de España, con una deuda de 7.000 millones de euros.



**Figura VI.23.** Arroyo de la Encomienda. Plan parcial Sector 7 (Sotoverde). Plano de imagen de ordenación no vinculante.

que esta empresa ya había promovido anteriormente el plan parcial del sector 13, tras adquirir sus 18 ha también a los Ibáñez Olea.<sup>123</sup>

Sin embargo, la mayor operación a cargo de esta familia se produjo al año siguiente, con la aprobación a iniciativa directa suya de los planes parciales de los sectores 6 y 15 —en septiembre y octubre de 2004—.<sup>124</sup> El primero comprendía una superficie de 102 ha, incluyendo las casi 30 ha de sistema general a ceder al Ayuntamiento para su destino a equipamiento público, en ejecución del convenio suscrito al respecto, que facultó eso sí a cambio la posibilidad de construir allí nada menos que 3.355 viviendas (Figura VI.24). Por su parte, el sector 15 —también sujeto a convenio— se delimitó sobre una superficie de 74 ha, y a cambio nuevamente de un incremento en las cesiones permitía construir otras 3.505 viviendas.

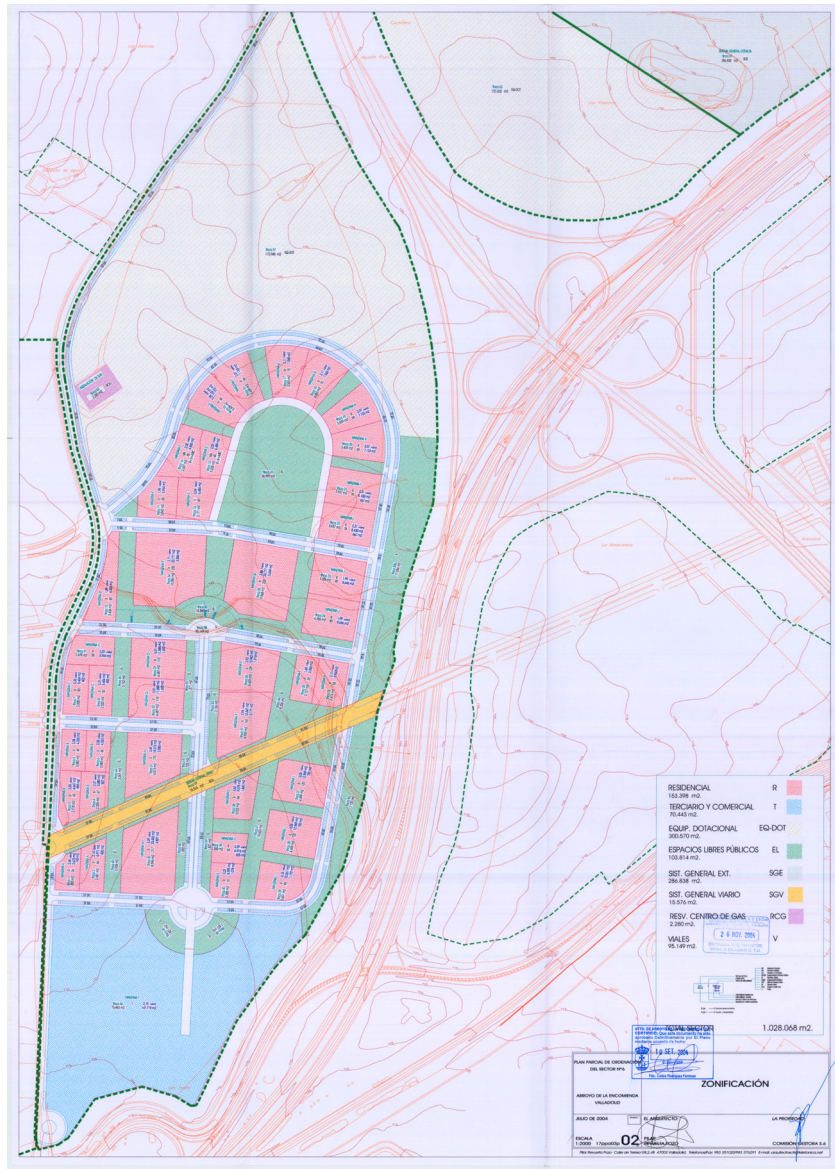
Siendo ya por lo tanto enormes los beneficios potenciales que se podrían obtener de estos dos desarrollos, cabe añadir que la situación se volvería aún más favorable muy poco después, como consecuencia de una iniciativa que se comentará más adelante. Se constata así el perfecto funcionamiento de una maquinaria inmobiliaria alimentada fundamentalmente por la enorme cantidad de suelo en manos de los antiguos terratenientes locales, que atrajo la atención tanto de promotoras del entorno como foráneas —incluso de grandes grupos inmobiliarios nacionales—, y que siempre estuvo bien engrasada por una corporación municipal absolutamente implicada en el favorecimiento del mercado inmobiliario.

<sup>123</sup> Los planes parciales de los sectores 11, 12, 4, 7, 8 y 9 se pueden consultar respectivamente en: PLAU, id. 280437, 280936, 281439, 281441, 281578 y 282436.

<sup>124</sup> Ambos planes se pueden consultar respectivamente en: PLAU, id. 282028 y 282008.



**Figura VI.24.** Arroyo de la Encomienda. Plan parcial Sector 6. Plano de zonificación.



En este contexto, no tardaron mucho en evidenciarse las llamativas relaciones entre diversos agentes que participaban de este sistema. Por ejemplo, destaca la intensa actividad de la promotora gallega Mahía en el municipio, donde además de dedicarse a la gestión de suelo construyó más de 800 viviendas solo entre 2000 y 2004 (CORDERO GARCÍA, 2007: 112). Buena parte de dichas viviendas corresponden al sector 13, cuyos terrenos adquirió —como antes se ha dicho— a los Ibáñez Olea, pagando concretamente por ellos 1.500 millones de pesetas. El encargado de gestionar esta exitosa venta —al igual que buena parte de la actividad inmobiliaria de esta familia— fue Florentino González Rodríguez, quien durante años había sido el administrador de sus propiedades en el municipio, así como su albacea desde 1990. En 2003, estando ya jubilado, este antiguo empleado decidió fundar su propia promotora —La Cárcaba del Arroyo SL—,<sup>125</sup> que en una sola promoción en 2004 construyó nada menos que 124 viviendas

<sup>125</sup> Cabe mencionar la participación de Enrique Martínez Méndez —Director General de Urbanismo y Calidad Ambiental de la Junta de Castilla y León en dos periodos a principios de los noventa— como accionista de esta empresa.

CORDERO GARCÍA, 2007: 112), justo antes de integrarse, en 2005, en el citado grupo Mahía.<sup>126</sup>

El dueño de esta promotora era Ramón López Casal, a su vez amigo personal de José Manuel Méndez Freijo, concejal del PP en Arroyo desde 1999 y que en 2003 se convirtió en alcalde del municipio.<sup>127</sup> Con el tiempo, se acabó demostrando que dentro de todo este entramado de relaciones —que movieron millones de euros— se estaban cometiendo ilegalidades. En concreto, se dictaminó judicialmente que el alcalde José Manuel Méndez había actuado en beneficio de la promotora de Ramón López Casal, quien le compensaba económicamente a cambio. De esta forma, la corrupción política vinculada al urbanismo, tan extendida en ese periodo por numerosos municipios españoles, hizo también su aparición en Valladolid.<sup>128</sup>

Además del caso de Arroyo de la Encomienda, es interesante detenerse en otros municipios que trataron de compensar su mayor distancia o peor ubicación respecto a la ciudad explotando al máximo sus condiciones de accesibilidad desde ella y planteando actuaciones de mayor dimensión. Es paradigmático en este sentido el caso de Renedo de Esgueva —municipio ubicado al este de la ciudad, pero no muy alejado de ella— y del plan parcial del sector 10: un ámbito de 80 ha delimitado directamente en medio del campo —entre el núcleo de Renedo y la ciudad de Valladolid—, literalmente adosado al límite administrativo entre ambos términos municipales y junto a la carretera de Villabáñez, que lo conectaba con la ciudad (Figura VI.25). Impulsado por una promotora foránea —Ingeniería Urbana y Forestal SL, de Guadalajara— tras adquirir la totalidad del suelo, dio lugar a la denominada urbanización Puerta de Casasola, en la que se preveía la construcción de 800 viviendas unifamiliares, que se empezaron a edificar con rapidez.<sup>129</sup>

<sup>126</sup> El llamativo perfil de Florentino González García, junto con una entrevista, pueden consultarse en: *El Norte de Castilla*, 2 y 6 de julio de 2006, disponibles respectivamente en: <https://www.elnortedecastilla.es/pg060702/prensa/noticias/Valladolid/200607/02/VAL-VAL-002.html>; <https://www.elnortedecastilla.es/pg060706/prensa/noticias/Valladolid/200607/06/VAL-VAL-010.html>

<sup>127</sup> A su vez, la esposa de este último, Ana Fernández, se convirtió en marzo de 2004 en accionista de la promotora Ulmetum, constituida por la familia Ibáñez y de la que también era socio fundador el citado Florentino González.

<sup>128</sup> En noviembre de 2013, la Audiencia Provincial de Valladolid condenó a José Manuel Méndez a tres años de prisión y 16 de inhabilitación para empleo o cargo público por un delito de cohecho y otro de prevaricación, a Ramón López Casal a otros tres años de prisión y siete de inhabilitación por un delito de cohecho y otro de inducción a la prevaricación, y al arquitecto municipal Buenaventura Conde Salazar a siete años de inhabilitación como cooperador necesario en el delito de prevaricación. La sentencia fue ratificada por el Tribunal Supremo en noviembre de 2014. Para una referencia sobre la sentencia y su ratificación, consultar: *El Norte de Castilla*, 22 de noviembre de 2013 y 26 de noviembre de 2014, disponibles respectivamente en: <https://www.elnortedecastilla.es/20131122/local/valladolid/caso-arroyo-201311221018.html>; <https://www.elnortedecastilla.es/valladolid/casosarroyo/201411/26/supremo-ratifica-condena-alcalde-20141126133656.html>

<sup>129</sup> Este plan parcial se puede consultar en: PLAU, id. 280824.



**Figura VI.25.** Ortofoto de La Cistérniga y Renedo de Esgueva en 2008.

*En el cuadrante superior derecho destaca la urbanización Puerta de Casasola, ubicada junto al límite con el municipio de Valladolid.*

También es interesante mencionar el caso de Laguna de Duero, donde su plan general había combinado la delimitación de sectores en el entorno del núcleo —más pequeños— con otros en ubicaciones periféricas, pero bien conectados a la red viaria, en entornos atractivos y de mayores dimensiones. Un ejemplo es el sector 14, de 72 ha y delimitado en el extremo sur del término municipal —separado del núcleo—, junto a la ribera del río Duero y la carretera N-601, que comunicaba directamente con Valladolid. Su plan parcial —denominado El Bosque— se aprobó en julio de 2002, promovido en este caso por una empresa vallisoletana —El Bosque del Abrojo SA, controlada por Zarzuela SA— que tras adquirir todo ese suelo inicialmente rústico —como era habitual—, preveía la construcción de 476 viviendas unifamiliares (Figura VI.26).<sup>130</sup>

<sup>130</sup> Esta empresa llevaba tiempo explotando una cantera de áridos en ese ámbito, junto a la ribera del Duero. Por otro lado, hay que señalar que el plan parcial se urbanizó entre los escasos restos de lo que en su día fue el Real Sitio de El Abrojo,



Figura VI.26. Laguna de Duero. Plan parcial Sector 14 (El Bosque). Plano de zonificación.

Finalmente, también hay que referirse al caso de Aldeamayor de San Martín, un municipio ubicado en el tradicionalmente atractivo arco sur de la ciudad, pero situado ya a una distancia considerable de ella. A este respecto, ya desde finales de los ochenta había apostado por impulsar su desarrollo urbano fuera del núcleo, en grandes urbanizaciones ubicadas junto a las principales vías de comunicación con la ciudad —caso del exitoso Aldeamayor Golf, junto a la N-601—. El plan general aprobado en 2002 quiso dar continuidad y reforzar esta política urbanística de delimitación de grandes paquetes de suelo urbanizable, como ejemplifica el sector 12, de 152 ha de superficie y ubicado junto a la autovía A-601, de titularidad autonómica y construida entre 2006 y 2008 —como desdoblamiento de la antigua carretera CL-601— tras una inversión de 350 millones de euros. Pocos años antes, en diciembre de 2003, se había aprobado el plan parcial del citado sector —El Soto— (Figura VI.27), promovido por Doppel Plus Madrid SA, que tras adquirir la totalidad del suelo proyectaba la construcción de casi 1.500 viviendas, que se empezaron a ejecutar con rapidez.<sup>131</sup>

que ha sido bien descrito por Javier PÉREZ GIL (2016: 86-94). El plan parcial El Bosque se puede consultar en: PLAU, id. 281454.

<sup>131</sup> Este plan parcial se puede consultar en: PLAU, id. 281550.



**Figura VI.27.** Aldeamayor de San Martín. Plan parcial Sector 12 (El Soto). Plano de ordenación, usos y alineaciones.

Según se comentaba anteriormente, todos los casos que se han reseñado demuestran la preferencia en esa fase del mercado inmobiliario por disponer de grandes paquetes de suelo urbanizable. En el caso de Arroyo de la Encomienda, ello se sustentaba en la existencia de un único gran propietario — la familia Ibáñez Olea—, mientras que en los casos de Renedo de Esgueva, Laguna de Duero o Aldeamayor de San Martín se vehiculó a través de promotoras —muchas foráneas— con suficiente capacidad tanto de gestión como financiera para detectar estas oportunidades y adquirir determinados paquetes de suelo rústico pero clasificado como urbanizable —de grandes dimensiones y en ubicaciones estratégicas— para seguidamente desarrollar estas grandes operaciones, con centenares de viviendas y un beneficio potencial también enorme (Figura VI.28). Ello no excluyó evidentemente que se produjesen también otras actuaciones de menores dimensiones, pero son sin duda esas grandes operaciones —basadas como se ha dicho en el control de grandes paquetes de suelo— las características de este periodo. Así se comprueba también en el caso de Valladolid, con el que se puede cerrar este recorrido por el suelo urbanizable residencial, analizando varios proyectos correspondientes a las ya comentadas áreas homogéneas que se habían delimitado en todo el entorno de la ciudad, cuya tramitación se inició pocos meses antes del estallido de la burbuja inmobiliaria.



**Los proyectos en las áreas homogéneas: la degradación del urbanismo a producto financiero**

Al principio de este capítulo se ha comentado cómo entre 1998 y 2003 se llegaron a aprobar en la ciudad nada menos que 18 planes parciales, que agotaron en gran medida todo el suelo urbanizable que procedía en último término del Plan General de 1984. A la postre, esta serie de planes parciales se demostraría efectivamente como el cierre de un ciclo, ya que uno de los últimos en aprobarse —Industrial Jalón, en abril de 2003— fue también uno de los últimos en urbanizarse y el primero que ya no llegaría a ocuparse —permaneciendo actualmente vacío—. En los años posteriores ya solo se aprobaron otros cinco planes parciales en sectores de suelo urbanizable: Carretera de Burgos —en noviembre de 2005—, Los Santos 2 —en junio de 2006—, La Florida —en septiembre de 2008—, San Juan y Valdezoño —en septiembre de 2010— y Cenicero —en diciembre de 2011—.

**Figura VI.28.** Ortofoto de Laguna de Duero, Boecillo y Aldeamayor de San Martín en 2008.

*En el centro de la imagen, junto al río Duero, se aprecia el plan parcial El Bosque, ya urbanizado. Abajo a la derecha, destaca el plan parcial El Soto, en proceso de ocupación.*

Sin embargo, en ninguno de ellos se llegaron siquiera a iniciar las obras de urbanización, situación en la que permanecen actualmente y que en buena medida responde a una propiedad del suelo bastante fragmentada, especialmente en ese contexto que se viene comentando de preferencia por operaciones en las que el promotor controla todo el suelo a desarrollar. Así, frente a este evidente agotamiento del suelo urbanizable más próximo a la ciudad —donde ya no había ámbitos que cumpliesen esa condición de facilidad de gestión—, fueron las áreas homogéneas —como se preveía— las que concentraron todo el interés del mercado inmobiliario, al añadirse en ellas ese otro factor clave como era la posibilidad de impulsar operaciones de gran tamaño.

De esta forma, a partir de la aprobación del Plan General de 2003 se empezaron a desarrollar numerosos proyectos en varias áreas homogéneas. Así, el 29 de junio de 2007 la junta de gobierno local concedió la aprobación inicial a tres planes parciales que pretendían el desarrollo global de sus respectivas áreas homogéneas: la AH-7 —Las Riberas, 399 ha ubicadas al sur de la ciudad, entre esta y Simancas—, la AH-10 — Valdechivillas, 418 ha ubicadas en el espacio comprendido entre la ronda exterior este y el límite del término municipal— y la AH-11 —Prado Palacio-Berrocal, 152 ha ubicadas en este caso al oeste, junto a la autovía de Castilla—.

Un año después se hizo lo propio con otras dos áreas homogéneas: el 30 de junio de 2008 se aprobó inicialmente un desarrollo en la AH-6 —Fuente Amarga, ubicada como Valdechivillas entre la ronda exterior este y el límite del término municipal, y donde se querían desarrollar 224 de sus 331 ha, bajo el nombre de “Laderas del Esgueva”—, mientras que el 29 de agosto de 2008 se aprobó otro en la AH-12 —La Varga-Berrocal, ubicada junto a la AH-11 y donde también se proponía un desarrollo parcial bajo el nombre de “La Varga”, que comprendía 45 de las 103 ha disponibles—. <sup>132</sup> Se confirmaba así el interés de diversos promotores por este suelo y por su desarrollo efectivo e inmediato —de nada menos que 1.226 ha—, contando con la aquiescencia del gobierno municipal y en contra de lo que se afirmaba en el Plan General de 2003, con las consecuencias que ello tendría en cuanto a la ruptura del modelo de ciudad compacta.

Sin embargo, el panorama cambió radicalmente con el estallido de la crisis económica que se hizo patente en 2008, y especialmente con la aprobación en septiembre de ese mismo año de la primera gran reforma de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, <sup>133</sup> que suprimió el suelo urbanizable no delimitado y daba de plazo hasta

---

<sup>132</sup> Hay que añadir que en esos años también se activó el área homogénea 5 —Páramo de San Isidro, con 158 ha—, en este caso por impulso público y mediante otro procedimiento —modificación puntual del plan general para su conversión en suelo urbanizable delimitado—, al ir ligada a la operación ferroviaria entonces en marcha —y que se comentará con detalle más adelante en este capítulo—.

<sup>133</sup> Cabe recordar que esta reforma —comentada en el capítulo III—, al asumir la orientación de la que se operó en la Ley del Suelo estatal el año anterior—y que se comentó en el capítulo I—, planteaba entre otras cosas la supresión del suelo urbanizable no delimitado.

el 18 de septiembre de 2009 para la aprobación definitiva de cualquier desarrollo en esa clase de suelo —decisión que competía además a la Consejería de Fomento—.

Por un lado, en algunas áreas homogéneas se asumió directamente la necesidad de recurrir a una modificación puntual del plan general que las convirtiese en sectores de suelo urbanizable. Fue el caso de la AH-8 —Los Argales, donde se propuso sectorizar el ámbito este, 266 de las 420 ha disponibles—, que obtuvo la aprobación inicial el 9 de septiembre de 2009; de la AH-12, donde se renunció a seguir con la tramitación del plan parcial aprobado inicialmente para proponer un avance de modificación del plan general —aprobado el 28 de agosto de 2009 en una primera versión y el 21 de mayo de 2010 en una segunda—; o de la AH-6, caso idéntico al anterior —con aprobación del avance el 25 de febrero de 2011—.

Sin embargo, en otros casos se optó por seguir adelante y forzar los tiempos al máximo para poder obtener dicha aprobación definitiva en el plazo antes citado. El caso más llamativo fue el de la AH-1 —Prado Palacio, donde se proponía el desarrollo íntegro de sus nada menos que 663 ha—, cuyo plan parcial obtuvo la aprobación inicial el 2 de enero de 2009 y la aprobación provisional del Ayuntamiento en un Pleno celebrado el 2 de junio de ese año, en el que también se aprobó provisionalmente el plan parcial de la AH-7. Por su parte, el plan parcial de la AH-10 también obtuvo la aprobación provisional del Ayuntamiento en un Pleno celebrado el 10 de septiembre de 2009 —en medio de una polémica que luego se comentará—. En consecuencia, estos tres expedientes pasaron a manos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, que acordó la aprobación definitiva de los dos primeros precisamente el 18 de septiembre de 2009, día en que concluía el plazo legal, mientras que el de la AH-10 decayó, tal y como todo hacía prever al haberse acordado su aprobación provisional tan solo una semana antes —por lo tanto, sin plazo material para el estudio del expediente—.

Resulta de gran interés detenerse en estas tres propuestas, ya que en ellas se observan —en su grado sin duda más extremo— algunas de las características más negativas del urbanismo en este periodo. Comenzando por las dos que sí consiguieron la aprobación definitiva, destaca en primer lugar que se trata de dos planes parciales absolutamente demenciales en sus dimensiones: 399 ha y una previsión de 8.915 viviendas en el caso de Las Riberas y 663 ha y 15.687 viviendas en el caso de Prado Palacio.

El plan parcial de Las Riberas respondía a una iniciativa de largo recorrido de varios de los propietarios de ese suelo, conscientes de su enorme atractivo inmobiliario por su ubicación al sur de la ciudad, en un entorno de gran valor ambiental —que se ponía evidentemente en claro riesgo—, y *a priori* con buenas condiciones de accesibilidad. A ellas contribuían el camino viejo de Simancas —que en cualquier caso jamás podría asumir el incremento del tráfico derivado de tal desarrollo— y la ronda exterior sur, cuya



ejecución —tras continuos retrasos— se puso finalmente en marcha en 2002, concluyendo en 2010.<sup>134</sup> Por ello, ya durante la elaboración del Plan General de 2003 manifestaron mediante varias alegaciones su voluntad de urbanizarlo, y de reducir —si no suprimir— los ámbitos que en esa zona habían sido protegidos por las DOTVAENT.

Tras la aprobación del plan general y de la modificación de estas últimas, se constituyó con rapidez una comunidad de bienes —denominada Comunidad de Propietarios Camino Viejo— que, como se acaba de ver, tramitó con la misma celeridad el correspondiente plan parcial. Aparece pues aquí una propiedad de suelo bastante fragmentada —y en manos básicamente de particulares—, pero muy cohesionada en su interés por urbanizarlo, motivada por unas excepcionales condiciones de ubicación y accesibilidad y por los beneficios esperables de un desarrollo de casi 9.000 viviendas.

Por su parte, el caso de Prado Palacio puede sin duda analizarse en términos de récord: una tramitación de nueve meses que dio a luz un plan parcial que, con sus 663 ha y más de 15.000 viviendas, marcaría un hito —superando las 230 ha y algo menos de 12.000 viviendas de Parquesol—. Su ubicación junto a la autovía de Castilla contradecía la condición de esta como corredor de tráfico saturado y a preservar de la urbanización —como señalaron las DOTVAENT—, y su modelo de asentamiento extensivo y de baja densidad atentaba de raíz no ya contra el modelo urbano de ciudad compacta, sino contra la más mínima lógica que no fuera la puramente económica.

Esta iniciativa fue impulsada por catorce propietarios que poseían el 60% de los terrenos afectados —nada menos que 404 ha—, y que representan a la perfección los patrones que se han ido describiendo: se juntaron herederos de grandes fincas rústicas —familias Gregorio Ferrero y Ferrero Fernández, que en total controlaban 62 ha—, promotoras vallisoletanas —PRYCONSA, con 48 ha; Rústicas Piedras Negras SA, con 34 ha; ALGOM, con 32 ha—, promotoras del entorno —Finca La Pedrosa SA, con 31 ha, y cuyo representante era Florentino González Rodríguez, de quien se ha hablado anteriormente—, promotoras foráneas —Landscape Augusta SL, de Barcelona, con 38 ha; NEIMA, de Madrid, con 31 ha— y grandes grupos inmobiliarios nacionales —sobrevinidos, como MAPFRE Inmuebles, con 32 ha—. De ello salió lo que bien se puede definir como el más elaborado y perfecto producto de este urbanismo para lo inmobiliario, en la medida en que la ignorancia de su contexto territorial y urbano alcanza aquí sus máximas cotas. Podría considerarse en este sentido como una abstracción

---

<sup>134</sup> Aunque su ejecución se aprobó en junio de 1994, el trazado definitivo no se confirmó hasta mayo de 2002, y las obras no se iniciaron hasta noviembre de 2004. El primer tramo —7 km entre Arroyo de la Encomienda y el entronque con la A-601— entró en funcionamiento en junio de 2010 —tras una inversión de 60 millones de euros—, mientras que el tramo restante —2 km entre dicho entronque y el de la A-11— lo hizo pocos meses después, en octubre de 2010 —con una inversión de 22 millones de euros—. Respecto a la compleción del sistema de ronda exterior de la ciudad, ver nota 136 a continuación en este capítulo.

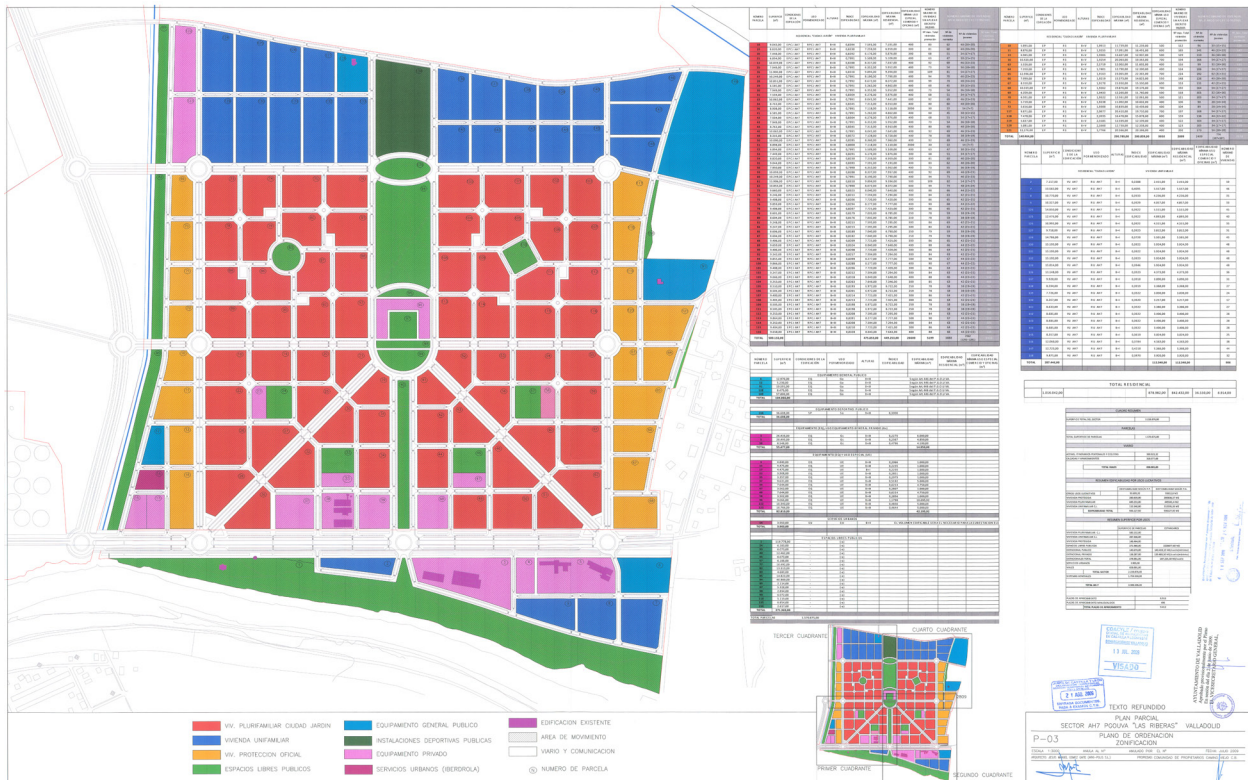


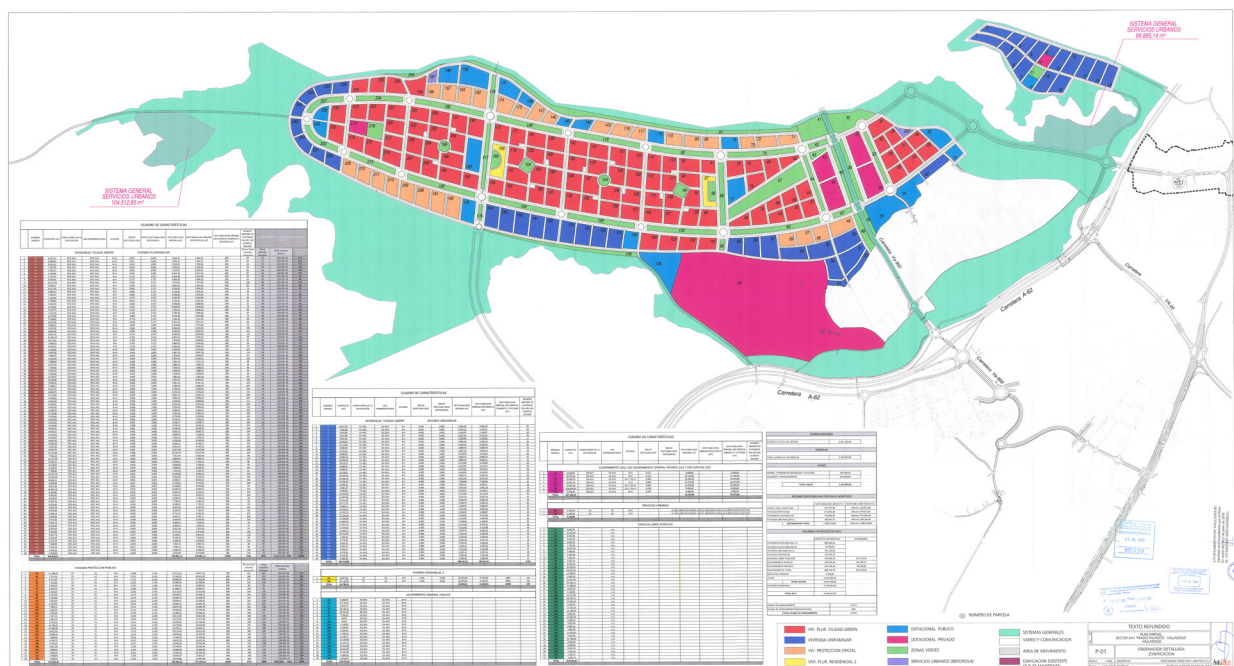
Figura VI.29. Plan parcial Las Riberas. Plano de zonificación.

—un producto financiero del que obtener un rédito—, compuesta desde un total desprecio a sus repercusiones sobre el territorio.

Asimismo, Las Riberas y Prado Palacio ejemplifican —también en su máximo grado— la postergación de los contenidos espaciales del urbanismo durante este periodo, su degradación como planificación espacial. Todos los planes parciales que se aprobaron durante este periodo —tanto en Valladolid como en los restantes municipios— estaban enfocados como se ha dicho a producir beneficios inmobiliarios —y no a producir ciudad—, por lo que la calidad espacial de sus ordenaciones se movía habitualmente en la banalidad: simples lotificaciones de suelo, sin ningún esfuerzo por producir resultados que desde el punto de vista espacial aportasen algún valor.

A ello contribuyó sin duda la conformación de otro oligopolio paralelo al de los promotores de dichos planes parciales: el de los arquitectos que los diseñaban, ya que no deja de resultar llamativa la reiteración de unos pocos nombres en numerosos planes parciales —tanto en la ciudad como en los restantes municipios—, creándose una suerte de coto bastante cerrado —un contexto de escasa competencia a este respecto—.<sup>135</sup> Uno de los arquitectos que más planeamiento elaboró en este periodo fue Jesús Manuel Gómez Gaité, que a través de la empresa Arki-Polis SL firmó los planes parciales tanto de Las Riberas como de Prado Palacio.

<sup>135</sup> En lo respecta solamente a planes parciales, destacan, ya sea como autores únicos o en colaboración con otros, nombres como Joaquín Hernández Bravo —Los Viveros, Zambrana, Las Raposas, Industrial Jalón, SAU 8 de Arroyo—, Jesús Manuel Gómez Gaité —La Galera, Pinar de Jalón, Industrial Jalón, SAU 4 de Arroyo—, Alberto López Merino —Villas Norte, El Peral, La Florida— o Roberto Burón y Andrés Hernansanz —Arcas Reales, Carretera a Burgos, Los Santos 2—.



**Figura VI.30.** Plan parcial Prado Palacio. Plano de zonificación.

Esta coincidencia transmite —con la mayor elocuencia— el grado de banalidad espacial que llegaron a alcanzar los planes parciales de este periodo. Ambas ordenaciones se articulan en grandes paquetes compuestos por 16 manzanas, que en su zona central disponen de una plaza, unas veces circular y otras cuadrada, destacando con claridad que tanto las manzanas como las plazas son exactamente iguales en ambos planes parciales —lo que popularmente se conoce como corta y pega—, siendo pues totalmente indiferente su ubicación, entorno o condiciones preexistentes (Figuras VI.29 y 30). Planos de ordenación con este carácter hablan por sí mismos, evidenciando el tipo de urbanismo que se estaba produciendo entonces.

Finalmente, hay que referirse también a Valdechivillas, un caso que incorporaba algunas diferencias de calado respecto a los que se acaban de comentar y que muestra con gran claridad muchas de las contradicciones del urbanismo de este periodo. Como antes se ha dicho, este proyecto planteaba un desarrollo de 418 ha al este de la ciudad, en unos terrenos ubicados entre el trazado previsto de la ronda exterior este y el límite del término municipal de Valladolid,<sup>136</sup> colindando con Renedo de Esgueva —y más concretamente con la ya citada urbanización Puerta de Casasola—, en los que se proyectaba la construcción de nada menos que 15.893 viviendas. Se trata pues de las mismas cifras fuera de toda medida, pero acompañadas por dos importantes novedades que conviene resaltar.

<sup>136</sup> Tras las vicisitudes ya comentadas, el trazado definitivo de la ronda exterior este se aprobó en 2002 —cuando se licitó el proyecto correspondiente—, pero su apertura completa —tras una inversión de 126 millones de euros— se retrasó hasta julio de 2014. Una visión completa del proceso de construcción del sistema de ronda exterior de la ciudad se puede consultar en: *El Norte de Castilla*, 23 de julio de 2014, disponible en: <https://www.elnortedecastilla.es/valladolid/201407/23/anillo-asfalto-completa-anos-20140722180828.html>



Figura VI.31. Plan parcial Valdechivillas. Plano de usos terciarios y dotacionales.

La primera tiene que ver con que la empresa promotora —URBespacios SL— inició la tramitación del plan parcial sin ser propietaria efectiva del suelo que se proponía desarrollar, sino que se había limitado a firmar en 2006 unos contratos de compraventa que no se habían satisfecho. A diferencia de los casos anteriores aparece pues aquí la figura del gestor profesional de suelo desligado de su propiedad previa, pero con la suficiente capacidad financiera como para hacer luego efectiva su compra.

Asimismo, destaca otra importante novedad: la justificación de este proyecto a partir de sus condiciones de excelencia en el diseño urbano y de calidad y sostenibilidad ambiental (Figuras VI.31 y 32). Frente a planes parciales en los que —como se ha visto— la ordenación espacial era lo de menos, en este caso se convierte en el eje del proyecto, apoyándose para ello en los

**Figura VI.32.** Plan parcial Valdechivillas. Imagen propuesta de espacio público.



nombres que lo avalaban: el estudio de arquitectura de Richard Rogers y la ingeniería ARUP, de renombre internacional y que sin duda diseñaron un espacio urbano de gran calidad, con estrategias avanzadas de gestión de la energía o el agua y de impulso de la mezcla de usos y la vida urbana.

A este respecto, se define una contradicción entre la bondad y sostenibilidad de este fragmento en sí y su insostenibilidad por su —imposible— encaje en su realidad urbana y territorial. Aun ubicándose en el este de la ciudad —no saturado por la presión urbanizadora— y en una zona sin especiales valores ambientales, la urbanización de ese ámbito se apoyaba en unos postulados de policentrismo que, por un lado, refutaban el modelo monocéntrico definido por el Plan General de 1984, y que, por otro lado, no dejaban de ser de imposible consecución: el éxito de este desarrollo que aspiraba a convertirse en un nuevo foco de centralidad se enmarcaba en un crecimiento de la población que solo en la periferia de la ciudad se estimaba en nada menos que 250.000 habitantes en un periodo de solo veinte años.

En consecuencia, se aventuraba aquí una repetición del modelo de la urbanización Puerta de Casasola con el que colindaba: un crecimiento esencialmente residencial y en medio de la nada, absolutamente dependiente de la ciudad y con un gasto en infraestructuras de todo tipo proporcionalmente mucho mayor al de cualquier otro barrio, como consecuencia de esa situación de aislamiento. La única diferencia vendría de la calidad de su diseño, aspecto que, en todo caso, no dejaba de ser fundamentalmente un mecanismo de justificación que aprovechaba esa tendencia —a la que ya se ha hecho referencia en varias ocasiones— de perseguir grandes proyectos avalados por firmas de prestigio, vistos como símbolos de un éxito urbano basado en la imagen, sin indagar en las consecuencias que podría haber detrás de ella.<sup>137</sup>

Hay que señalar además que este proyecto se vio envuelto en una fuerte polémica desde el primer momento, algo que no deja de ser llamativo en la medida en que los planes parciales de Prado

<sup>137</sup> La operación ferroviaria que se comentará más adelante supondrá una nueva muestra de esta visión de la ciudad.

Palacio y Las Riberas —que no coparon de tal forma el debate público— eran claramente peores en sus condiciones de diseño y, sobre todo, mucho más dañinos en sus efectos territoriales y urbanos. Por un lado, los grupos de la oposición hicieron bandera de él a cuenta de las relaciones que lo vinculaban con el gobierno municipal.<sup>138</sup> Por otro lado, tras la firma en julio de 2009 de un convenio entre el Ayuntamiento y URBespacios SL —en el que se detallaban las condiciones para su desarrollo— se produjo un desacuerdo inédito dentro del propio grupo municipal del PP, ya que dos concejales de este partido anunciaron públicamente sus dudas sobre las condiciones fijadas en el convenio y su inclinación a rechazar el proyecto —lo que impediría su aprobación—. Finalmente, todo el grupo del PP acabó respaldando la aprobación del plan parcial en el ya citado Pleno del 10 de septiembre de 2009,<sup>139</sup> aunque la iniciativa decayó pocos días después al no poder obtener en plazo la aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid.

Del mismo modo, el resto de las iniciativas en tramitación también acabaron decayendo, como consecuencia, sobre todo, del contexto de profunda crisis económica —que afectó especialmente al sector inmobiliario—. Por su parte, la aprobación definitiva de los planes parciales de Las Riberas y Prado Palacio acabó siendo finalmente anulada —tras el recurso presentado por la asociación Ecologistas en Acción— por sentencias dictadas por el TSJ de Castilla y León el 2 de mayo de 2013 y el 14 de octubre de 2014, que fueron refrendadas por el Tribunal Supremo por sentencias dictadas el 27 de mayo de 2015 y el 13 de enero de 2016. Los jueces se acogieron en ambos casos a la Ley del Suelo de 2007, que requería una justificación de la necesidad de proceder a la ampliación del suelo residencial —que no consideraron satisfecha—.

En resumidas cuentas, las áreas homogéneas no son sino el símbolo del fracaso en la administración del urbanismo en este periodo, de su práctica desaparición como gobierno racional del territorio y como actividad técnica de producción de ciudad. Las instancias urbanísticas de tipo político —los Ayuntamientos, o al menos los gobiernos municipales— confundieron los intereses

---

<sup>138</sup> La empresa promotora —la citada URBespacios SL— era propiedad de Juan Antonio Cantalapiedra Álvarez, cuya hermana Mercedes era entonces concejala del Ayuntamiento por el PP y miembro del gobierno municipal de Francisco Javier León de la Riva.

<sup>139</sup> Las elecciones municipales de mayo de 2007 habían reproducido los resultados de las celebradas cuatro años antes: el PP, el PSOE e IU repitieron sus quince, trece y un concejal, con porcentajes de voto muy similares, por lo que el PP disponía de una mayoría absoluta ajustada. Aquel Pleno —en el que Mercedes Cantalapiedra no podía participar— acabó por lo tanto con un empate a catorce votos a favor y en contra de la aprobación del plan parcial, que resolvió el alcalde con su voto de calidad en una segunda votación. Cabe añadir que, tras el estallido de la crisis económica —siendo presidente del gobierno el socialista José Luis Rodríguez Zapatero—, las elecciones de mayo de 2011 sí cambiaron la situación y reforzaron la mayoría absoluta del PP, ya que el desplome del PSOE —27% de los votos y nueve concejales— fue aprovechado tanto por el PP —que rebasó el 50% y obtuvo 17 concejales— como por IU —con más del 10% y tres concejales—. Francisco Javier León de la Riva inició así el que sería su quinto y a la postre último mandato.

inmobiliarios con el interés general, y desde las instancias técnico-políticas —los organismos dependientes del gobierno autonómico— y técnicos —planificadores urbanísticos— no se puso freno a ello, sino que en muchas ocasiones se contribuyó decisivamente. Ante esta renuncia, tuvieron que ser finalmente los jueces los que pusieran fin a los desmanes, constatando esa incapacidad —ese fracaso— del urbanismo para gobernarse a sí mismo con criterios racionales y orientados al bien común.

Se cerraba así —entre el paroxismo y la caída— la segunda gran fase expansiva del urbanismo contemporáneo español —tras la del desarrollismo—, que en el caso de Valladolid queda bien definida en la magnitud de algunas cifras: entre 2001 y 2010 se construyeron en la ciudad nada menos que 22.642 viviendas —una media de más de 2.000 por año, con un pico de 3.151 viviendas en 2006—, a las que se sumaron otras 25.536 viviendas en los restantes 22 municipios del área urbana. Más de un cuarto de estas últimas se construyeron en un solo municipio —las ya citadas 6.910 viviendas de Arroyo de la Encomienda—, seguido ya a mucha distancia por los cuatro municipios que superaron ligeramente las 2.000 viviendas en este periodo —Laguna de Duero con 2.269, Zaratán con 2.153, La Cistérniga con 2.068 y Aldeamayor de San Martín con 2.054— y que representan un tercio del total. A continuación se sitúan los otros seis municipios que superaron, también ligeramente, las 1.000 viviendas, y que representaron otra cuarta parte de la actividad constructiva residencial —Tudela de Duero con 1.296, Cigales con 1.202, Boecillo con 1.166, Santovenia de Pisuerga con 1.138, Cabezón de Pisuerga con 1.101 y Renedo de Esgueva con 1.003—.

#### **Los nuevos centros comerciales como máximo exponente de la nula voluntad de coordinación en el área urbana**

Antes de cerrar este apartado, y aunque fue esta actividad constructiva residencial la que más peso tuvo y mejor describe esta fase del urbanismo en Valladolid, también merece la pena hacer referencia a otro aspecto: los usos comerciales. En ellos se advierten también algunas de las características ya descritas y, quizá con mayor elocuencia, el grado no ya de competencia, sino incluso de enfrentamiento —cada vez mayor— que se produjo entre los municipios del área urbana, lo que condujo a desmanes similares a los que se acaban de describir y que, de nuevo, tuvieron que ser frenados judicialmente en muchos casos.

El primer episodio a este respecto se remonta a 1995, cuando el grupo inmobiliario Riofisa impulsó en Zaratán un plan parcial en un sector delimitado junto a la N-601 y al que las normas subsidiarias de 1993 habían asignado un uso industrial. La memoria del documento está llena de ambigüedades, seguramente porque la intención no era promover un polígono industrial, sino un centro comercial, para el que de hecho se solicitaron las licencias correspondientes a la Consejería de Industria, Comercio

y Turismo de la Junta de Castilla y León.<sup>140</sup> Tras ser aprobado por el Ayuntamiento, el plan parcial pasó a la Comisión Provincial de Urbanismo, que suspendió en marzo de 1996 su aprobación definitiva alegando la existencia de numerosas inconcreciones. Fue entonces cuando se definieron los usos pormenorizados admitidos —la finalidad comercial—, pero la citada comisión acordó en mayo de 1996 mantener la suspensión para que el plan parcial volviese a someterse a información pública “a los efectos de que los ciudadanos conozcan los citados usos y por tanto el objeto y finalidad del referido plan”. Por su parte, la Consejería de Industria, Comercio y Turismo denegó en julio de 1997 la concesión de licencia para hipermercado, pero sí autorizó un parque comercial de establecimientos especializados en construcción, jardinería y bricolaje y en vestido y calzado.

A partir de aquí, el Ayuntamiento de Zaratán procedió al exigido trámite de información pública y acordó la segunda aprobación provisional en julio de 1998, pasando de nuevo el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo. Su ponencia técnica lo estudió el 22 de septiembre de ese año, en una reunión a la que acudió como vocal un representante del Ayuntamiento de Valladolid, donde apenas hacía una semana que había abierto sus puertas el centro comercial Vallsur. Dicho representante se opuso a la aprobación del plan parcial por corresponder a un sector definido con uso industrial, alegando que para admitir el uso comercial se habría requerido la aprobación de una modificación de las normas subsidiarias, y poniendo además en duda el cumplimiento de ciertos requisitos de infraestructuras y dotaciones.

No obstante, la ponencia técnica recomendó su aprobación por mayoría, decisión refrendada por la propia comisión unos días después.<sup>141</sup> De esta forma, comenzó la construcción de un centro comercial de 122.000 m<sup>2</sup> de superficie que, con el nombre de Equinoccio, abrió sus puertas el 25 de octubre de 2002. Al promotor inicial —Riofisa— se unió también Bami,<sup>142</sup> y ambos decidieron solo dos meses después la venta del complejo a SCH Activos Inmobiliarios Banif —gestor de activos inmobiliarios del entonces grupo bancario Santander Central Hispano— por un importe de casi 100 millones de euros.<sup>143</sup>

Nos encontramos pues aquí con otra operación inmobiliaria de envergadura —tramitada urbanísticamente de una manera *sui generis*— donde se manifestó ya una postura que el Ayuntamiento

---

<sup>140</sup> El plan parcial se acogía a que dentro de la definición del uso de industria recogido en las normas subsidiarias existía una categoría denominada “Servicios, comercio de grandes superficies y almacenamiento”.

<sup>141</sup> En el *Acuerdo de 30 de septiembre de 1998, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid*, se recoge tanto la tramitación del procedimiento como los argumentos esgrimidos por el representante del Ayuntamiento de Valladolid.

<sup>142</sup> Empresa controlada por Joaquín Rivero, que en 2003 la fusionó con Metrovacesa para crear la entonces mayor inmobiliaria de España

<sup>143</sup> Esta venta aparece recogida en: *Europa Press*, 10 de diciembre de 2002, disponible en: <https://www.europapress.es/economia/noticia-riofisa-bami-venden-centro-equinocio-park-sch-activos-inmobiliarios-975-millones-20021210145015.html>



de Valladolid defendería con intensidad en los años siguientes: oponerse a la apertura de centros comerciales en los municipios del entorno de la ciudad. Cabe destacar que, coincidiendo con la apertura de Equinoccio a finales de 2002, se aprobó la Ley de Comercio de Castilla y León, en cuyo desarrollo reglamentario se estableció la elaboración de un Plan General de Equipamientos Comerciales que permitiese ordenar y regular los grandes establecimientos comerciales —fijando determinados límites—, y que se aprobó tres años después, en diciembre de 2005.<sup>144</sup> Se trataba en definitiva de un nuevo intento de coordinación pero que, como ocurrió con las DOTVAENT, no lograría hacer valer esta perspectiva. Es más, prácticamente a la vez se desató una suerte de competición —en un clima de creciente enfrentamiento político— al trascender en octubre de 2005 la voluntad de la multinacional del mueble sueca IKEA de abrir una tienda en Valladolid.

Desde el primer momento, esta empresa había puesto su mirada en Arroyo de la Encomienda, donde un año después ya había adquirido un terreno en las proximidades de la urbanización Sotoverde. Sin embargo, el Ayuntamiento de Valladolid intentó que la multinacional sueca se instalase en la ciudad, para lo que se llevó a cabo una reunión entre IKEA y el concejal de urbanismo, José Antonio García de Coca. Esta iniciativa obtuvo una rápida respuesta por parte del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, que ofreció entonces a la empresa una permuta para que se instalase en el suelo junto al entronque entre la autovía de Castilla y la ronda exterior sur —entonces ya en obras—, un ámbito con inmejorables condiciones de accesibilidad pero que el plan general había reservado como sistema general, y que en parte estaba vinculado al sector 6, cuyo plan parcial ya había sido aprobado dos años antes, promovido por la familia Ibáñez Olea —propietaria de esos terrenos—.

Sin embargo, se produjo una rápida negociación a tres bandas que concluyó el 14 de noviembre de 2006 con la firma de un convenio para llevar a cabo la permuta, poniéndose en marcha una modificación puntual del plan general que afectaba a los sectores 6 y 15 —ambos promovidos por los Ibáñez Olea y ya urbanizados— para poder hacerla efectiva. Hay que destacar que el alcalde de Arroyo, José Manuel Méndez —en el cargo desde 2003—, hizo bandera política de esta situación y de su enfrentamiento ya abierto con el alcalde de Valladolid: a las pocas semanas decidió abandonar el partido que ambos compartían —el PP— y se presentó a las elecciones municipales de mayo de 2007 al frente de una nueva agrupación —Independientes por Arroyo— que obtuvo más del 35% de los votos, quedándose al borde de la mayoría absoluta.<sup>145</sup>

<sup>144</sup> Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

<sup>145</sup> Independientes por Arroyo obtuvo seis concejales, el PP cuatro y el PSOE tres, lo que permitió a José Manuel Méndez su reelección como alcalde, siendo el cabeza de lista del partido más votado.

La citada modificación puntual del plan general de Arroyo fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid en octubre de 2008 —tras subsanarse ciertas deficiencias—,<sup>146</sup> pero la Consejería de Economía denegó en julio de 2009 la licencia solicitada por IKEA para un total de 78.000 m<sup>2</sup> de superficie comercial, ya que su intención era promover todo un complejo en torno a su tienda. Sólo se le concedieron los poco más de 18.000 m<sup>2</sup> correspondientes a esta última, al haberse agotado la capacidad prevista en el Plan General de Equipamientos Comerciales.<sup>147</sup>

Sin embargo, ya se sabía entonces que a finales de ese año se produciría la trasposición de una directiva europea que liberalizaba el sector comercial, por lo que la multinacional sueca obtuvo en enero de 2010 la licencia que esperaba. Pocos meses después se inauguró el tramo de la ronda exterior sur que conectaría con el nuevo centro comercial,<sup>148</sup> y se firmó también un convenio entre IKEA y el Ayuntamiento de Zaratán para la construcción de una serie de accesos al complejo desde la autovía de Castilla —que afectaban a terrenos de dicho término municipal—.<sup>149</sup> Asimismo, en agosto de 2011 se aprobó un plan especial de carácter supramunicipal complementario del anterior, para resolver los accesos restantes al centro comercial desde la citada autovía,<sup>150</sup> de tal forma que el nuevo centro comercial —denominado Río Shopping— abrió sus puertas el 20 de diciembre de 2011 (Figura VI.33).

Durante todo ese proceso, el Ayuntamiento de Valladolid siguió maniobrando para que IKEA se instalase en el municipio. En concreto, en 2007 puso en marcha una modificación puntual del Plan General de 2003 para cambiar las condiciones del área homogénea 11 —Prado Palacio-Berrocal—, pasando el uso global de industrial a mixto —con un 30% de terciario— para habilitar así una parcela de 250.000 m<sup>2</sup> y 120.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad comercial, pensada evidentemente para IKEA. La modificación

---

<sup>146</sup> El *Acuerdo de 28 de octubre de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid*, fue recurrido en alzada por AVADECOS, la asociación de pequeños comerciantes de la ciudad —siempre opuestos a cualquier proyecto de centro comercial—. Este recurso fue inadmitido a trámite, pero una sentencia del TSJ de Castilla y León dictada el 19 de octubre de 2010 declaró nula de pleno derecho tanto esta inadmisión como la propia aprobación de la modificación, señalando varias deficiencias en su tramitación. El Tribunal Supremo confirmó dicha anulación en sentencia dictada el 3 de diciembre de 2013, aunque ello no tuvo efectos prácticos reales —el centro comercial llevaba entonces casi dos años en funcionamiento—.

<sup>147</sup> Según este documento, solo quedaban disponibles 67.000 m<sup>2</sup> para grandes superficies comerciales, y también se concedió entonces licencia a VIAPARK para la construcción en una zona aneja de un establecimiento de 18.000 m<sup>2</sup> —ocupado por Decathlon—, así como para otro establecimiento similar en Valladolid —de 28.000 m<sup>2</sup>, que luego se comentará— y para sendos supermercados en Laguna de Duero y Tudela de Duero —2.500 m<sup>2</sup> en total—.

<sup>148</sup> Ver nota 134 en este capítulo.

<sup>149</sup> El convenio se publicó en el BOCyL nº130, de 8 de julio de 2010.

<sup>150</sup> Este plan especial —aprobado mediante *Orden FYM/1065/2011, de 9 de agosto*— afectaba a terrenos de los municipios de Arroyo, Zaratán y Valladolid. El Ayuntamiento de este último recurrió la aprobación, pero el TSJ de Castilla y León desestimó dicho recurso en sentencia dictada el 17 de marzo de 2014. El documento se puede consultar en: PLAU, id. 287265.

**Figura VI.33.** Vista del centro comercial Río Shopping, en Arroyo de la Encomienda.



se aprobó inicialmente en Pleno en marzo de ese año —con los votos favorables del PP y también del PSOE—, en junio la junta de gobierno hizo lo propio con el plan parcial —como ya se comentó— y la aprobación provisional se produjo en Pleno en septiembre —en este caso con la abstención del PSOE—. Tras dos años de compleja tramitación, la aprobación definitiva fue ordenada por el Consejero de Fomento el 18 de septiembre de 2009,<sup>151</sup> pero no consiguió que IKEA cambiase de opinión.

Mientras trataba de obtener la instalación de esta multinacional en la ciudad, hay que destacar que el Ayuntamiento de Valladolid también adoptó una estrategia paralela, consistente en promover otros proyectos de centros comerciales, alimentando así aún más el clima de competencia y contribuyendo a generar una auténtica inflación comercial, muy por encima de las necesidades reales del área urbana. A este respecto, hay que remontarse a la propia elaboración del Plan General de 2003, ya que durante los dos periodos de información pública el Real Valladolid CF presentó sendas alegaciones en las que solicitaba que al sistema general de equipamientos en el que se ubicaba el estadio —ambos de propiedad municipal— se le asignase una edificabilidad de 50.000 m<sup>2</sup> para uso de ocio, hostelería, comercio y servicios.

Dichas alegaciones fueron denegadas, señalándose la incompatibilidad de tales usos con el uso colectivo correspondiente al sistema general,<sup>152</sup> pero no cayeron en saco roto, ya que en julio de 2005 se firmó un protocolo de colaboración entre esta entidad deportiva privada y el Ayuntamiento de Valladolid —por el que se renovaba el firmado en 1997— y que se orientó esencialmente a plantear un macroproyecto junto al estadio de fútbol, denominado Valladolid Arena y que incluiría un pabellón polideportivo para 12.000 espectadores, pista de hielo, pista de atletismo, campo de rugby y, también, un espacio comercial de 30.000 m<sup>2</sup>, todo ello

<sup>151</sup> La Orden FOM/2195/2009, de 18 de septiembre, fue recurrida por la asociación Ecologistas en Acción —alegando que no había la no realización de la evaluación de impacto ambiental, como se había decidido—, y el TSJ de Castilla y León la declaró nula en sentencia dictada el 27 de marzo de 2013, que fue confirmada por el Tribunal Supremo en sentencia de 7 de abril de 2015.

<sup>152</sup> Informe de contestación a las alegaciones 11 y 64 a la adaptación del Plan General de Valladolid. El informe completo se puede consultar en: AMVA, C. 35.877-2.



**Figura VI.34.** Valladolid Arena. Imagen del proyecto.

gestionado por el club deportivo mediante una concesión que se extendería hasta el máximo legal de 75 años (Figura VI.34).

En consecuencia, se recurrió de nuevo a la modificación puntual del plan general para cambiar en este caso las condiciones que regulaban el sistema general dotacional del estadio —EQ-37—, y que fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 2 de octubre de 2007, con los votos a favor del PP y el PSOE. Sin embargo, la aprobación definitiva fue denegada por la Consejería de Fomento, ya que el Consejo Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León había señalado, además de varias deficiencias, que no se justificaba el interés público de dicha modificación. Tras aportar el Ayuntamiento documentación adicional —en la que se presentaban por ejemplo los casos de otros complejos deportivos nacionales y extranjeros que incluían usos comerciales—, la modificación fue finalmente respaldada por el citado Consejo —con la oposición del vocal representante de la Dirección General de Comercio de la Junta de Castilla y León— y aprobada definitivamente por la Consejería de Fomento el 22 de septiembre de 2008.<sup>153</sup>

Seguidamente, el Real Valladolid CF procedió a redactar un plan especial de equipamientos que materializase lo acordado, siendo aprobado inicialmente por la junta de gobierno municipal en julio de 2010 y definitivamente por el Pleno el 1 de febrero de 2011, con los votos a favor del PP, la abstención del PSOE y el voto en contra

<sup>153</sup> Orden FOM/1688/2008, de 22 de septiembre. La oposición de la Dirección General de Comercio —dependiente de la Consejería de Economía— que consta en esta orden refleja una situación cuanto menos de disenso con el Ayuntamiento de Valladolid, justo cuando la instalación de IKEA en Arroyo de la Encomienda entraba en su fase decisiva. Cabe mencionar a este respecto el enfrentamiento —soterrado, pero de largo recorrido— entre el alcalde de Valladolid, Francisco Javier León de la Riva, y el titular de dicha Consejería y presidente local del PP entre 1993 y 2008, Tomás Villanueva Rodríguez, que ya se reflejaba en la prensa a finales de los años noventa: *El País*, 8 de noviembre de 1998. Disponible en: [https://elpais.com/diario/1998/11/08/espana/910479619\\_850215.html](https://elpais.com/diario/1998/11/08/espana/910479619_850215.html)

de IU.<sup>154</sup> Se daba así viabilidad a un nuevo macroproyecto en línea con otros ya reseñados —apenas lo separarían unos centenares de metros del Centro Cultural Miguel Delibes— que supondría añadir otro centro comercial más en una zona absolutamente saturada por este tipo de instalaciones: al margen del hipermercado Carrefour —ubicado justo enfrente— hay que destacar que en apenas 4 km a lo largo de la autovía de Castilla —a su vez bastante saturada de tráfico— se dispondrían tres centros comerciales en otros tantos municipios: Equinoccio en Zaratán, Valladolid Arena en la ciudad y Río Shopping —que abriría diez meses después— en Arroyo de la Encomienda, y eso sin contar la superficie comercial del AH-11, ubicada también junto a este eje viario: todo un ejemplo no ya de falta de coordinación, sino de voluntad clara y expresa de competir.<sup>155</sup>

Finalmente, serían los tribunales —una vez más— los que pondrían fin al proyecto del Valladolid Arena, ya que el TSJ de Castilla y León —estimando el recurso que había presentado el portavoz de IU en el Ayuntamiento— declaró nula la modificación del plan general que sustentaba el citado plan especial en sentencia dictada el 23 de enero de 2012, basándose en el sencillo argumento de que todo sistema general debe ser por definición de titularidad y uso público, y destinarse a su vez a la satisfacción de una finalidad pública.

En conclusión, la gestión de los espacios comerciales en el área urbana durante este periodo transmite, al igual que ocurrió con los nuevos desarrollos residenciales, una lamentable situación de competencia entre municipios en la que los intereses públicos se vuelven a confundir con los privados, ya fueran los de IKEA o los del Real Valladolid CF. En este contexto, el planeamiento urbanístico vuelve nuevamente a degradarse, empleándose como mecanismo espurio —mediante procedimientos que se sabían más que cuestionables— con el objetivo único de sacar adelante estas iniciativas al precio que fuera: prescindiendo de la evaluación ambiental, retorciendo la finalidad de los sistemas generales y, especialmente, renunciando una vez más a la que debiera ser su finalidad: la ordenación racional del territorio.

---

<sup>154</sup> En el *Acuerdo de 1 de febrero de 2011, del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid*, se puede consultar la memoria vinculante, las ordenanzas y las fichas de las parcelas.

<sup>155</sup> Cabe añadir que, en paralelo, también se dio vía libre a otros proyectos similares en otras zonas de la ciudad. Por ejemplo, en marzo de 2007 el Pleno del Ayuntamiento aprobó una modificación del plan parcial Los Santos-Pilarica promovida por GEINSOL SL, empresa madrileña que quería promover el centro comercial que —como ya se ha comentado anteriormente— se había previsto en esa zona desde mediados de los noventa. Tras adjudicarse en marzo de 2006 la parcela correspondiente por 28,7 millones de euros —fue sacada a subasta por VIVA con un precio de salida de 15,5 millones— y promover dicha modificación —para reordenar sus condiciones de desarrollo—, esta empresa obtuvo en julio de 2009 la licencia correspondiente de la Consejería de Economía para construir un complejo comercial de 28.000 m<sup>2</sup> de superficie, pero el proyecto —denominado Zona Campus— nunca llegó a desarrollarse: la última tramitación fue un estudio de detalle aprobado en mayo de 2012 para incrementar la superficie edificable en 7.000 m<sup>2</sup>.

Se confirma pues, una vez más, ese fracaso en la administración del urbanismo al que se aludió anteriormente, esa incapacidad ya mencionada tanto de sus instancias políticas como técnicas que tuvo que ser suplida por los tribunales de justicia: lo que debería ser una excepción —la anulación del planeamiento por mandato judicial debido a graves incumplimientos de sus fines— se convirtió en este periodo en una norma ciertamente bochornosa.

### VI.3. LA TRANSFORMACIÓN DE LOS ENCLAVES INDUSTRIALES, MILITARES Y FERROVIARIOS: DE LA CIUDAD DE LA COMUNICACIÓN AL "PLAN ROGERS", CONTRADICCIONES DE UN MODELO A LAS PUERTAS DE LA CRISIS

Durante todo el periodo de intensa actividad inmobiliaria en el entorno del cambio de siglo, el ámbito prioritario de atención fue sin duda el suelo urbanizable, tal y como se ha ido comentando en el apartado anterior. Sin embargo, las intervenciones en el suelo urbano también tuvieron —de manera complementaria— un papel nada desdeñable, vinculado esencialmente a una operación: la transformación a usos residenciales de ámbitos dentro de los tejidos consolidados en los que se habían venido desarrollando otro tipo de actividades, fundamentalmente productivas. Este fenómeno —o su intento— se pudo apreciar incluso en algunos municipios del entorno de la ciudad —se ha comentado ya por ejemplo el caso de Arroyo de la Encomienda—, pero se desarrolló fundamentalmente en Valladolid, ya que era en la ciudad donde se daban las condiciones objetivas más favorables para su desarrollo: la existencia de grandes paquetes de suelo industrial —o similar— formados durante la industrialización de la ciudad —entre los años cincuenta y setenta— en ubicaciones entonces periféricas pero que, con el paso del tiempo, habían quedado enclavados dentro de la trama urbana.

Ya se ha señalado en el apartado correspondiente que el Plan General de 2003 ponderó el atractivo de estos ámbitos desde un punto de vista esencialmente inmobiliario, al destacar que en ellos —especialmente en los de mayor tamaño— se combinaban las ventajas competitivas del suelo urbanizable con un mayor grado de centralidad. A partir de estas bases —que apuntaban hacia un modelo de crecimientos residenciales intensivos—, el Plan General de 2003 hizo uso de un instrumento de intervención ya incorporado por el Plan General de 1996 —las APE— para posibilitar su materialización. No obstante, hay que destacar que esta línea de actuación ya venía gestándose en los años inmediatamente anteriores, teniendo su punto de partida en un ámbito muy concreto: los terrenos industriales y militares ubicados a ambos lados de la carretera de Madrid y el ferrocarril Valladolid-Ariza.

El carácter de ese espacio quedó ya definido en el paso del siglo XIX al XX por el citado ferrocarril, la Azucarera Santa Victoria y el Cuartel Conde Ansúrez —inaugurados respectivamente en 1895, 1899 y 1902—, pero sería sobre todo a partir de los años cuarenta cuando en él se plasmó buena parte de la historia industrial contemporánea de la ciudad, con la construcción de las instalaciones de empresas como Autógena Martínez SA —1928—, CAMPSA —1942—, Fundiciones Gabilondo —1944— y especialmente FASA, que ocupó dos antiguas naves militares ubicadas junto a la estación de La Esperanza y construyó también allí su primera factoría en la ciudad, de 60.000 m<sup>2</sup> y de la que en 1953 salieron sus primeros vehículos. Ese mismo año se



inauguró, al otro lado de la carretera de Madrid, el Cuartel General Monasterio, justo al sur de los amplios terrenos ocupados por el Taller Central de Reparaciones —TCR— de RENFE.

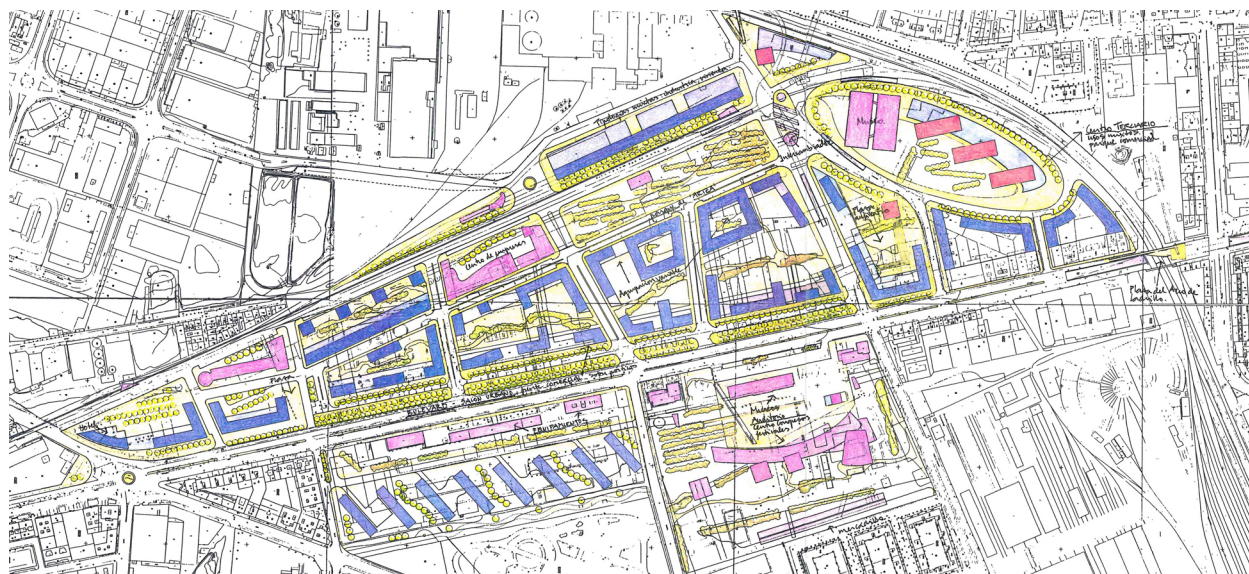
Todo este complejo de terrenos industriales, militares y ferroviarios fue creciendo posteriormente, sobre todo de mano de FASA —ya asociada al grupo Renault—, hasta alcanzar su apogeo en los años setenta (Figura VI.35). Sin embargo, a partir de los años ochenta —como consecuencia de cambios estructurales en la industria, los ferrocarriles y el ejército— comenzó un paulatino proceso de decadencia y abandono cuya primera fase concluyó a principios de los años noventa con el cierre del ferrocarril Valladolid-Ariza —en 1985 para el servicio de pasajeros y en 1994 para el de mercancías—<sup>156</sup> y de las instalaciones de CAMPSA y de FASA-Renault —que abandonó la zona en 1991—.

En este contexto se empezaron por lo tanto a plantear los primeros planes de transformación en esta zona. Ya el Plan General de 1984 había propuesto el cambio hacia usos residenciales de sendos ámbitos industriales de pequeñas dimensiones —3 ha en total— ubicados en su extremo norte —Áreas de Intervención 41-1 y 41-2, cuyos PERI se aprobaron respectivamente en 1985 y 1992—, así como la cesión de una parte de los terrenos del Cuartel General Monasterio, fundamentalmente para la obtención de dotaciones

**Figura VI.35.** Vista de los terrenos industriales, militares y ferroviarios junto al paseo del Arco de Ladrillo a principios de los años ochenta.

<sup>156</sup> No obstante, se mantuvo en funcionamiento el tramo de vía que llegaba hasta la factoría de Renault en el sur de la ciudad, para el transporte de vehículos desde allí hacia la línea Madrid-Irún.





**Figura VI.36.** Propuesta de ordenación para los terrenos en torno al paseo del Arco de Ladrillo.

—Área de Intervención 42, que también preveía el uso residencial, y que no se llegó a desarrollar—. Sin embargo, sería a partir de los cierres antes mencionados cuando se empezó a vislumbrar la oportunidad de reconvertir esa zona en un ámbito de nueva centralidad.

A este respecto, ya se comentaron en el capítulo anterior las propuestas tanto del estudio coordinado por Luis Felipe ALONSO TEIXIDOR (1993) —que lo vinculó al debate sobre el futuro del ferrocarril— como de las propias DOTVAENT —que subrayaron su condición estratégica—, así como el planteamiento del Plan General de 1996, que tras realizar un estudio proyectual de gran interés, traducido en una propuesta de ordenación conjunta para todo el ámbito (Figura VI.36), acabó limitándose a la delimitación del APE 25 —Ariza—, con una superficie de 16 ha correspondientes básicamente a los terrenos ya sin uso de FASA, Carburos Metálicos —antigua Autógena Martínez SA— y CAMPSA,<sup>157</sup> y en la que se preveía un uso mixto residencial e industrial —con una edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>—, pero sin mayor reflexión en términos de centralidad. Asimismo, en aplicación del convenio firmado entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa, los terrenos de los cuarteles Conde Ansúrez y General Monasterio quedaron incluidos en el Área Especial 16, para la que se abría la posibilidad de su transformación a usos residenciales mediante la redacción de un PERI.<sup>158</sup> Esta opción no tardaría en ponerse sobre la mesa, ya que ambas instalaciones fueron cerradas en marzo de 2000, mientras que apenas tres años antes —en 1997— se había producido el cierre de la Azucarera Santa Victoria tras casi un siglo de actividad.

De esta forma, en el inicio del siglo XXI se disponía de un ámbito de alrededor de 40 ha de terrenos industriales y militares abandonados

<sup>157</sup> Anticipando su cierre, los terrenos de CAMPSA ya fueron incluidos por el Plan General de 1984 en el Área de Intervención 43, que preveía eso sí el mantenimiento del uso industrial en dicho ámbito.

<sup>158</sup> *Actualización del Plan General de Valladolid: Normativa* (1996): arts. 209 y 222.

en una ubicación estratégica, muy cercana al centro histórico de la ciudad y a sus principales nodos de transporte —estaciones de tren y de autobuses— y con conexión directa con el ferrocarril Madrid-Irún y —a través de la antigua línea Valladolid-Ariza— con los mayores municipios del área urbana —Laguna de Duero y Tudela de Duero—, lo que posibilitaba opciones de transporte público metropolitano —ya señaladas por las DOTVAENT—.

Además, dentro de este ámbito existían numerosos edificios de gran valor patrimonial, depositarios de la memoria industrial y militar de la ciudad —casi todos catalogados—<sup>159</sup> y con amplias opciones para ser reutilizados, ya fuera en nuevas actividades productivas y empresariales o como grandes contenedores dotacionales, bien para los vecinos del entorno o de escala municipal o incluso supramunicipal.<sup>160</sup> En definitiva, se daban todas las condiciones para definir un área de nueva centralidad, con un proyecto integral que valorase todos estos aspectos, incidiendo en la protección del patrimonio y en la posible implementación de un transporte metropolitano. Sin embargo, una evidente cortedad de miras y, especialmente, la lógica inmobiliaria absolutamente dominante entonces hizo que se desperdiciara esta oportunidad.

### **La Ciudad de la Comunicación: cortedad de miras y búsqueda de rédito económico en la pérdida de una oportunidad estratégica para la ciudad**

El proceso comenzó el 30 de diciembre de 1997 con la firma de un convenio entre FASA-Renault —dueña de buena parte del suelo de la zona—, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid para impulsar lo que se denominó “Ciudad de la Comunicación”, proyecto grandilocuente propio del momento —absolutamente ajeno a la historia de ese ámbito— y que consistía básicamente en la construcción de un Museo del Cine y de otras edificaciones singulares, convenientemente rodeados de nuevas zonas residenciales, de oficinas y comerciales. De esta forma, la Junta de Castilla y León, a través de la sociedad pública Gestión de Infraestructuras de Castilla y León —GICAL SA, adscrita a la Consejería de Fomento— y FASA-Renault constituyeron en noviembre de 1999 otra sociedad participada por ambas al 50%: Ciudad de la Comunicación SL —CICOVA SL—, que fue el medio escogido para gestionar la transformación del ámbito.<sup>161</sup>

<sup>159</sup> El Plan General de 1996 había catalogado la Azucarera Santa Victoria, las dos antiguas naves militares que fueron usadas por FASA, las naves de Fundiciones Gabilondo —que bajo el nombre de ENERTEC era la única industria que seguía en funcionamiento en esa zona— y los cuarteles Conde Ansúrez y General Monasterio, otorgando a todos ellos un grado de protección estructural.

<sup>160</sup> Basilio CALDERÓN CALDERÓN y Henar PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (2007: 72) subrayan que el “gran conjunto fabril histórico que, desde finales del siglo XIX hasta los años sesenta de la siguiente centuria, se desarrolló en este sector de la ciudad [...] habría sido susceptible de una intervención urbanística de recuperación de patrimonio industrial de carácter integral”.

<sup>161</sup> Se aplicó en este sentido un modelo de gestión similar al ya comentado en el capítulo I en el caso de Bilbao.

Para ello, pocos meses antes ya habían presentado un proyecto de modificación puntual del plan general cuya justificación es de lo más elocuente: “la necesidad de recuperar significativas cantidades de suelo dotacional y de espacios libres” y “la de la financiación de las costosas infraestructuras que implica esta renovación urbana”.<sup>162</sup> Surge una vez más la apelación a la obtención de dotaciones, acompañada en esta ocasión de un mecanismo al que se seguiría recurriendo en los años siguientes: emplear el planeamiento urbanístico como fuente de generación de ingresos con los que pagar mastodónticos proyectos infraestructurales.

Sin embargo, la finalidad real de esta modificación —aprobada definitivamente en enero de 2001— era en el fondo mucho más prosaica: facilitar la gestión partiendo en dos el APE 25.<sup>163</sup> Así, se separaron los terrenos mayoritariamente en manos de CICOVA —nuevo APE 25.1, con casi 13 ha de superficie— de la parcela de CAMPSA —nuevo APE 25.2, con poco más de 3 ha—. También se aprovechó para elevar un 60% la edificabilidad en el primer ámbito y así incorporar usos terciarios —hasta 1,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>—, y para descatalogar las dos naves militares construidas en los años veinte que habían sido usadas por FASA y que contaban con protección estructural, aduciendo un argumento que habla por sí solo: “la necesidad de su desaparición para permitir la realización de la Ciudad de la Comunicación”.<sup>164</sup>

De esta forma, lejos de plantear un proyecto unitario y respetuoso con las preexistencias y la memoria de este ámbito, es la propia iniciativa pública la que, con una mentalidad absolutamente imbuida por lo inmobiliario y por la inflación infraestructural, plantea su fragmentación —de nuevo la gestión como fin en sí mismo— y su ocupación intensiva —más edificabilidad justificada por la obtención de dotaciones—, con un único objetivo: recaudar la mayor cantidad de dinero posible para costear esos nuevos grandes edificios que —como ya se ha visto anteriormente— proliferarían a partir de entonces en la ciudad. No hay sin embargo ni una sola línea de reflexión, más allá de generalidades, sobre el papel de ese ámbito en la ciudad, o sobre las relaciones con su entorno, y se desprecia su memoria, no ya renunciando a dar continuidad a las actividades productivas, sino abriendo la puerta a la destrucción del patrimonio que la representaba.

Evidentemente, esta propuesta —apoyada también por el Ayuntamiento— marcó una línea de actuación para el resto de los ámbitos de esta zona, empezando por la única instalación

---

<sup>162</sup> *Modificación puntual del PGOU de Valladolid. Ciudad de la Comunicación (APE de Ariza): Memoria* (2001), p. 4. La modificación se puede consultar en: PLAU, id. 280385.

<sup>163</sup> Así se acaba reconociendo: *Modificación puntual del PGOU de Valladolid. Ciudad de la Comunicación (APE de Ariza): Memoria* (2001), p. 36.

<sup>164</sup> Se añade que así sería el PERI que ordenase ese suelo “el que decida razonadamente el tratamiento que daba darse a estas edificaciones debido a su tipología, ajena al nuevo entorno propuesto, y a la dificultad de su adaptación y/o aprovechamiento para los nuevos usos previstos”: *Modificación puntual del PGOU de Valladolid. Ciudad de la Comunicación (APE de Ariza): Anexo* (2001), p. 8.

industrial que seguía allí entonces en funcionamiento: la de ENERTEC —antiguas Fundaciones Gabilondo—. Así, esta empresa se dirigió a principios de 1999 al Ayuntamiento para plantearle la necesidad de disponer de unas instalaciones más modernas que pretendía construir en una nueva ubicación en la periferia de la ciudad, mudanza que quería costear vendiendo el suelo que entonces ocupaba junto a la carretera de Madrid, para lo que proponía también un cambio de uso de industrial a residencial. Esta propuesta se plasmó en un convenio firmado en noviembre de ese año, y al cabo de apenas un mes ENERTEC ya había vendido el suelo a la promotora local DIURSA por un importe de 16 millones de euros, si bien el anunciado traslado nunca se llevó a efecto. En medio de cambios societarios y aduciendo la caída de las ventas, la empresa cesó su actividad en enero de 2001 y un año después despidió a todos sus trabajadores.

Sin embargo, ello no paralizó el cambio de uso acordado, sino que el Ayuntamiento firmó un nuevo convenio al respecto en abril de 2002, en este caso con DIURSA, que se comprometía a cambio a abonar una indemnización adicional a los trabajadores despedidos. Los resultados de este acuerdo se plasmaron en el Plan General de 2003, que delimitó sobre ese suelo el APE 47, con 3 ha de superficie, uso residencial y una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> —la máxima posible—, manteniéndose catalogadas con protección estructural las naves más antiguas del complejo industrial, construidas en 1944.

Asimismo, y de forma paralela, se produjo un proceso casi idéntico referido en este caso a la Azucarera Santa Victoria, que como ya se ha dicho había cesado en su actividad en 1997. Esta instalación pertenecía a la empresa Azucarera Ebro Agrícolas, que también era propietaria de la antigua Fábrica de Piensos CIA, ubicada en el sur de la ciudad —justo enfrente del centro comercial Vallsur—. En este caso, la empresa firmó un convenio con el Ayuntamiento en enero de 2002 en el que se acordaba la conversión de la edificabilidad industrial reconocida en estos dos ámbitos a residencial —45.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad total—<sup>165</sup> y su materialización completa en el solar de la antigua fábrica de piensos —cuya ubicación era del máximo atractivo inmobiliario—.

A su vez, en el ámbito de la Azucarera, el solar correspondiente a la antigua instalación fabril —incluyendo sus edificios— se cedería al Ayuntamiento, mientras que al otro solar que formaba parte del complejo —donde se ubicaba la depuradora— se le reconoció una edificabilidad residencial adicional de 33.333 m<sup>2</sup>, a materializar en torres de doce plantas de altura. Este convenio se sustanció en una modificación puntual del plan general —aprobada definitivamente en marzo de 2003— que mantuvo el ámbito de la antigua fábrica de piensos como suelo urbano consolidado, definiendo una nueva

---

<sup>165</sup> En ambas zonas regía un índice de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que se reducía a la mitad en caso de conversión de uso industrial a residencial, según la normativa del Plan General de 1996.



**Figura VI.37.** PERI del APE 25.2 (CAMPSA). Plano de imagen final no vinculante (alzados).

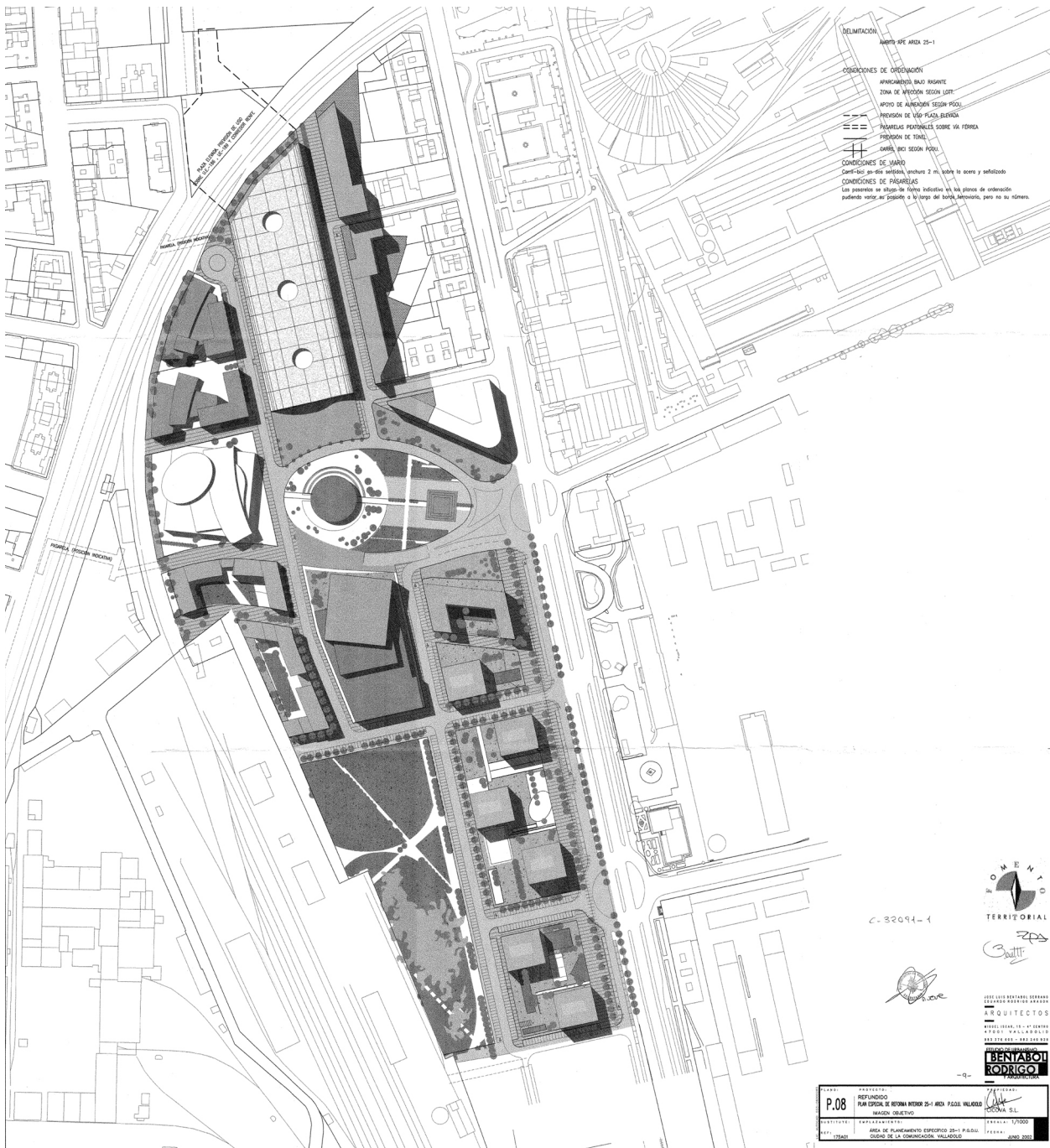
APE para el ámbito de la azucarera, incorporada luego por el Plan General de 2003 como APE 46.<sup>166</sup>

Para entonces ya se habían aprobado los PERI del APE 25.2 —en enero de 2002— y del APE 25.1 —seis meses después—, ambos asumidos por el Plan General de 2003 y que confirmaron una transformación de ambos ámbitos totalmente orientada a su máxima explotación en términos inmobiliarios. El primero fue iniciativa de la promotora local Edificasa 2000 SA, que había adquirido la totalidad del suelo perteneciente a CAMPSA, y planteaba la construcción de 212 viviendas en cinco torres residenciales —dos de seis plantas y tres de doce plantas, estas últimas unidas por un zócalo— (Figura VI.37), condicionadas únicamente por el retranqueo mínimo exigido hacia el paseo del Arco de Ladrillo —tramo urbano de la carretera de Madrid—.

Por su parte, el segundo fue promovido por la citada CICOVA a través de la consultora Fomento Territorial SL, y preveía una edificabilidad de 97.000 m<sup>2</sup> para uso residencial —900 viviendas— y de 63.000 m<sup>2</sup> para uso terciario —a repartir casi a partes iguales entre oficinas y comercio— (Figura VI.38). Toda la ordenación se hace depender de la denominada plaza de la Comunicación, un gran espacio central en el que se propone un elemento escultórico singular —geoda— y a cuyo alrededor se disponen el Museo del Cine y de la Comunicación, el nuevo Centro Territorial de Radio Televisión Española y el centro comercial previsto. Frente a ello, el tratamiento de los bordes es torpe, estando sometido además a una incertidumbre fundamental —entonces en discusión—: el soterramiento del ferrocarril. Así, se desprecia el potencial como eje del paseo del Arco de Ladrillo —poblado de nuevo por torres de gran altura, que ofrecen sus traseras al paseo en vez de generar un frente—,<sup>167</sup> mientras que el centro comercial se adosa literalmente al ferrocarril, rematando en una plaza elevada sobre este y que, al otro lado, queda flanqueada por las traseras de un polideportivo. Asimismo, se plantea un túnel bajo el ferrocarril para conectar el ámbito con la calle de la Hípica, sin saberse aún si el citado soterramiento lo haría prescindible. En definitiva, una ordenación

<sup>166</sup> La modificación se puede consultar en: PLAU, id. 281828. Para su desarrollo, en noviembre de 2004 se aprobó el PERI del APE 46, que se puede consultar en: PLAU, id. 282244.

<sup>167</sup> Es elocuente a este respecto que una de las torres que se construyeron junto al paseo dispuso hacia este la piscina y las pistas de pádel de la comunidad de vecinos, lo que pone de manifiesto la absoluta negligencia de una ordenación ciega ante lo que debía haber sido un gran eje urbano.



absolutamente autista y precipitada, cuya más que escueta memoria no va más allá de un puñado de generalidades acerca del —así imposible— papel como área de nueva centralidad de la zona.<sup>168</sup>

Finalmente, la última pieza de este rompecabezas se puso sobre la mesa en noviembre de 2003, cuando el Ministerio de Defensa subastó los terrenos de los cuarteles de la zona: el de Conde Ansúrez pasó a manos de la promotora foránea Landscape Augusta SL —se ha mencionado su participación en el AH-1— a cambio de casi 39 millones de euros —se había tasado en menos de 24—, mientras que el de General Monasterio fue adjudicado

Figura VI.38. PERI del APE 25.1 (Ariza). Plano de imagen objetivo.

<sup>168</sup> Estos dos PERI se pueden consultar respectivamente en: PLAU, id. 281486 y 281489.

a las promotoras locales Edificasa 2000 SA y DIURSA —ya posicionadas en la zona—, que ofrecieron más de 52 millones de euros —a partir de un precio de salida de 32 millones—. <sup>169</sup> Para entonces, el Plan General de 2003 ya había incluido ambos dentro del nuevo APE 59, con uso residencial y una edificabilidad de más de 92.000 m<sup>2</sup> para cada uno de los dos ámbitos.

Estos abultados ingresos de 91 millones de euros —obtenidos en un marco claramente especulativo— fueron sin embargo superados cuando en 2006 la sociedad CICOVA puso en venta las parcelas residenciales del APE 25.1. Tras organizar un proceso cerrado al que se invitó a concurrir a solo catorce empresas, obtuvo unos ingresos de nada menos que 136 millones de euros, con un beneficio de 80 millones que —repartidos al 50%— fueron a parar a las arcas de la Junta de Castilla y León —a través de GICAL— y de Renault. <sup>170</sup> A ello hay que añadir la venta de un solar a la Seguridad Social por 6,7 millones de euros —destinado a la construcción de una nueva sede, abierta en diciembre de 2015— y la adjudicación en 2007 de la parcela correspondiente al centro comercial a ING Real Estate —filial inmobiliaria del banco holandés—, que llegó a obtener en septiembre de 2010 la licencia comercial para la construcción de un complejo de 59.000 m<sup>2</sup> en el que preveía invertir 90 millones de euros. Una vez hecho el negocio, CICOVA se extinguió como sociedad en diciembre de 2007.

De esta forma, lo que eran más de 40 ha de terrenos —muchos de ellos de propiedad pública— en una ubicación estratégica con un enorme potencial de centralidad se convirtieron en una colección de fragmentos sin más relación entre ellos que su destino común como fuente de beneficio inmobiliario, ya fuera mediante la venta especulativa de suelo —como la que realizó el Ministerio de Defensa o CICOVA— o remitidos a la materialización posterior de unos crecimientos residenciales absolutamente exagerados y que fueron concebidos con la misma lógica que cualquier plan parcial de la periferia, sin ninguna voluntad de construir un nuevo espacio de centralidad, proyectado unitariamente y sustentado en una adecuada mezcla de usos.

Además, ello implicó la pérdida o el deterioro de todo el importante patrimonio industrial de ese ámbito. En primer lugar, y como era de prever tras su descatalogación, las antiguas naves militares de principios del siglo xx y luego usadas por FASA acabaron siendo derribadas en 2005, lo que sentó un peligroso precedente. Así, DIURSA quiso proceder de la misma manera con las naves de ENERTEC —cuya protección había sido mantenida por el Plan General de 2003—, por lo que promovió su modificación puntual con esta finalidad. Ello provocó una notable polémica en la

<sup>169</sup> A este respecto, ver: ABC, 28 de noviembre de 2003, disponible en: [https://www.abc.es/hemeroteca/historico-28-11-2003/abc/CastillaLeon/defensa-vende-por-911-millones-dos-fincas-del-cuartel-conde-ansurez\\_223200.html](https://www.abc.es/hemeroteca/historico-28-11-2003/abc/CastillaLeon/defensa-vende-por-911-millones-dos-fincas-del-cuartel-conde-ansurez_223200.html)

<sup>170</sup> El proceso de venta de estos terrenos ha sido reseñado en: *El Mundo*, 12 de abril de 2008, disponible en: <https://www.elmundo.es/elmundo/2008/04/12/castillayleon/1207989238.html>



**Figura VI.39.** Modificación puntual del PGOU en ENERTEC. Plano de imagen de la ordenación propuesta.

ciudad, situación de nuevo llamativa, en cuanto que fue mucho mayor que la que suscitó el derribo de las citadas naves militares. Aunque refutó los argumentos esgrimidos para ello, el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León acabó aprobando en noviembre de 2005 la descatalogación parcial de las naves inicialmente protegidas, de las que solo se conservaron las fachadas y la mitad de los pórticos, demoliéndose los restantes para hacer sitio a cuatro enormes torres de doce plantas (Figura VI.39).<sup>171</sup> La combinación de estas con las partes conservadas de las naves, que se acondicionaron como invernadero abierto, dio lugar en cualquier caso a un collage carente de coherencia y vacío de toda lógica patrimonial, como consecuencia de ese proceso de fragmentación al que antes se hacía referencia.

Mientras tanto, en el ámbito de la antigua azucarera, el Ayuntamiento acondicionó el espacio a su alrededor, inaugurado en marzo de 2007 bajo la denominación de parque de Las Norias. Para los edificios se anunció entonces su adaptación para acoger un conjunto de oficinas, un centro de día, una guardería y un centenar de viviendas tuteladas, pero el estallido de la crisis muy poco después anuló estas previsiones. Solamente una antigua vivienda está actualmente en uso —como sede de la Fundación Jorge Guillén—, mientras que el resto del complejo sufre un paulatino proceso de deterioro. Además, cabe resaltar que, al mes siguiente de la inauguración del parque, el TSJ de Castilla y León anuló la modificación puntual del PGOU en este ámbito y en el

<sup>171</sup> El Consejo rechaza tanto la demolición parcial de las naves —por no tener en cuenta el valor de su volumen total más allá de su composición por elementos seriados— como el hecho de que no se buscase una alternativa de ordenación que no implicase dicho derribo parcial. Sin embargo, en una actuación contradictoria más, consideró que debía primar la opinión del Ayuntamiento, y ni siquiera aceptó la propuesta de la ponencia técnica de solicitar un informe al respecto a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, cuestión que se recomienda al Ayuntamiento “en ulteriores modificaciones”. Estas consideraciones se pueden consultar en la correspondiente *Orden FOM/1758/2005, de 14 de diciembre*, mientras que la modificación está disponible en: PLAU, id. 283135.





**Figura VI.40.** Vista de los terrenos de la Ciudad de la Comunicación, CAMPSA, ENERTEC y Cuarteles.

de la fábrica de piensos CIA por un cúmulo de irregularidades de forma y de fondo, siendo confirmada en casación por el Tribunal Supremo en marzo de 2011.<sup>172</sup> Finalmente, en el ámbito de los antiguos cuarteles los acontecimientos se desarrollaron de forma muy similar: aunque en mayo de 2007 se llegó a aprobar el PERI para el desarrollo residencial previsto, el estallido de la crisis dejó estos planes en suspenso, mientras los edificios catalogados quedaban sometidos al pillaje y el vandalismo, sufriendo también un rápido proceso de deterioro.<sup>173</sup>

De esta forma, el estallido de la crisis dejó todo este ámbito convertido en una heterogénea mezcla de solares, grandes torres residenciales —apenas parcialmente ocupadas— y bienes catalogados de camino a la ruina a corto o medio plazo —al margen de los ya derribados— (Figura VI.40). El fracasado proyecto de la Ciudad de la Comunicación simboliza una gestión nefasta, o quizá perfecta en cuanto a su verdadera finalidad: alimentar el negocio inmobiliario y la inflación infraestructural no solo en la periferia, sino también dentro de la ciudad, contando para ello con la necesaria contribución del Ayuntamiento.

A este respecto, ya se ha señalado anteriormente cómo el Plan General de 2003 se limitó a dar validez a este proceso de fragmentación y especulación, resaltando el atractivo inmobiliario

<sup>172</sup> Desde el punto de vista formal, la sentencia señala varias irregularidades, como que no se tramitase como modificación cualificada —ya que afectaba a espacios libres—, que se aceptasen cambios en el documento respecto a lo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento o que Francisco Javier León de la Riva —el alcalde— no se abstuviera de participar en esta votación, ya que entonces se había aprobado su incorporación al consejo de administración de Ebro —la empresa que lo promovía—. Asimismo, la sentencia señala que todo el suelo implicado en la modificación debió ser clasificado como urbano no consolidado, lo que habría reducido notablemente la edificabilidad e incrementado las cesiones. Cuando este fallo fue confirmado por el Tribunal Supremo, en el ámbito de la fábrica de piensos ya se había levantado un enorme edificio de más de 400 viviendas, más del doble de las que a la postre habrían sido legalmente posibles, lo que obligó a entablar unas complejas negociaciones para compensar ese exceso de edificabilidad ya materializado, sin que se haya alcanzado todavía una solución definitiva.

<sup>173</sup> El citado PERI se puede consultar en: PLAU, id. 284745.

—las ventajas competitivas— de estos ámbitos y asumiendo todas las modificaciones e instrumentos ya aprobados o incorporando las nuevas APE que fuesen necesarias, sin intentar aportar un mínimo de coherencia espacial y programática a ese despropósito: al supuesto proyecto de nueva centralidad que la Ciudad de la Comunicación representaba no se le dedica siquiera una línea de texto en la memoria del plan general.

No obstante, ello no dejaba de constituir —aun de forma implícita— un programa para la transformación de estos antiguos ámbitos industriales y militares caídos en abandono, que consistía en su máximo aprovechamiento inmobiliario, sin ninguna preocupación de índole espacial. En el propio Plan General de 2003 se delimitó ya algún otro ámbito que encaja en esta definición —como el APE 19, destinado a gestionar la compactación de la subestación eléctrica de La Olma, junto a Villa del Prado—,<sup>174</sup> pero la confirmación y extensión de este programa se produjo al margen, impulsado directamente desde el Ayuntamiento —a través de VIVA— y yendo un paso más allá: no se trataba ya de gestionar la transformación de ámbitos que por sus propias condiciones hubiesen quedado sin uso, sino que se fomentó el abandono de ámbitos en funcionamiento para poder proceder a su transformación hacia usos residenciales.

### **El Programa de Reubicación de Empresas: la institucionalización de la especulación con el suelo industrial**

En septiembre de 2004 se puso en marcha el denominado Programa de Reubicación de Empresas, consistente en la recalificación como suelo para uso residencial de los terrenos ocupados por instalaciones fabriles dentro de ciudad —mediante una modificación puntual del plan general— de tal modo que, con su venta, se financiase la construcción de unas instalaciones nuevas en alguno de los polígonos industriales en los que el Ayuntamiento disponía de parcelas en venta —exactamente la misma lógica que se aplicó en el caso de ENERTEC y que acabó con el cierre de la empresa—.

Los primeros acuerdos acogidos a este programa se firmaron en noviembre de 2006 con el grupo ME, propietario de las empresas Metal Air y Metales Extruidos —que desarrollaban su actividad en sendas parcelas de la avenida de Burgos—, y con Panibérica de Levaduras —perteneciente a la multinacional Lessafre— que tenía sus instalaciones en el barrio de San Adrián.

---

<sup>174</sup> En este caso se le asignó una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que se tradujo en la construcción de una mole residencial junto a la avenida de Salamanca. Obviando el rol urbano de este eje y las soluciones que el plan parcial de Huerta del Rey había adoptado, este edificio se limitó a ofrecer hacia la avenida un frente impermeable de más de 200 m —una trasera a fin de cuentas—, volcándose hacia su espacio privado interior, por donde se accede incluso a los portales: una solución que desprecia el espacio público, propia de cualquier plan parcial de la periferia construida en esos años.

Respecto al primer caso, y aunque en la avenida de Burgos se venían desarrollando actividades industriales y similares desde hacía más de cincuenta años, la presencia colindante del ámbito residencial correspondiente al plan parcial La Victoria —al que el plan parcial carretera de Burgos, aprobado en 2005, quería dar continuidad— justificó para el Ayuntamiento la necesidad del traslado. Así, el acuerdo preveía la instalación del grupo ME en una parcela de 85.000 m<sup>2</sup> —de propiedad municipal— en el plan parcial Industrial Jalón, así como la financiación por parte del municipio del traslado y la construcción de las nuevas instalaciones. Por su parte, en el caso de la fábrica de Panibérica, ubicada en una zona residencial de gran atractivo —en el sur de la ciudad y junto a la ribera del Pisuega—, se pactó su traslado a una parcela de 45.000 m<sup>2</sup> dentro del suelo industrial propiedad del Ayuntamiento en el límite norte del término municipal, correspondiente a los terrenos que en su día ocupó NICAS —que cerró sus instalaciones en julio de 1993— y que el Ayuntamiento —a través de VIVA— había adquirido en febrero de 2006.<sup>175</sup> A cambio, VIVA se haría con la propiedad de las parcelas de la avenida de Burgos —4,8 ha— y de San Adrián —3,8 ha— para su reconversión a usos residenciales y posterior venta, con la que se cubrirían los gastos comprometidos con las empresas. Para hacer efectivos estos dos convenios, se procedió a tramitar sendas modificaciones puntuales del plan general.

La correspondiente a la avenida de Burgos —promovida por VIVA— se aprobó definitivamente en febrero de 2010, delimitando un sector discontinuo de suelo urbano no consolidado —UA 331— que preveía la construcción de 417 viviendas —331 de protección oficial—. <sup>176</sup> Para entonces ya estaba en funcionamiento la nueva planta de Metales Extruidos en Industrial Jalón —tras una inversión de 22 millones de euros—, aunque no por mucho tiempo: en diciembre de 2012 cesó su actividad, la empresa entró en concurso de acreedores al mes siguiente y en agosto de 2013 despidió a sus 300 trabajadores —volvió a reabrir a finales de 2014 con 50 trabajadores y unos nuevos propietarios—. Por su parte, VIVA —que ya había hecho efectiva en mayo de 2007 la adquisición del suelo de la avenida de Burgos— no inició la descontaminación y urbanización de ese ámbito hasta 2013, completándola al año siguiente, pero sin iniciar aún la construcción de las viviendas previstas. Evidentemente, el estallido de la crisis económica a los pocos meses de la firma de los convenios tuvo mucho que ver con este desarrollo de los acontecimientos, aunque tuvo un efecto aún más claro en el caso de Panibérica.

---

<sup>175</sup> Las 25 ha de suelo fueron adquiridas a Inmobiliaria Espacio —que se comprometió a su previa descontaminación— a cambio de 2,5 millones de euros y una serie de parcelas en Los Viveros y Santos-Pilarica con capacidad para construir 520 viviendas de protección oficial. Cabe señalar que esta empresa no era la propietaria efectiva de los terrenos, que estaban en manos de Fertiberia —propietaria de la antigua NICAS—. Sin embargo, Inmobiliaria Espacio y Fertiberia estaban unidas por su mutua pertenencia al grupo Villar Mir.

<sup>176</sup> La modificación se puede consultar en: PLAU, id. 285711.



En 2007, esta empresa recibió 9,5 millones de euros por parte de VIVA —en concepto de adelanto por la adquisición de los terrenos que venía ocupando en San Adrián, tasados en nada menos que 52 millones—, así como la parcela acordada —valorada en más de 7 millones de euros—, donde en septiembre de 2011 inauguró su nueva planta, tras una inversión de 58 millones de euros. Mientras tanto, VIVA había promovido la correspondiente modificación puntual del plan general, aprobada definitivamente en febrero de 2008 y que delimitó un sector de suelo urbano no consolidado —UA 332— en el que se preveía la construcción de 268 viviendas (Figura VI.41).<sup>177</sup>

**Figura VI.41.** Modificación puntual del PGOU en Panibérica. Plano de ordenación final (imagen objetiva).

Sin embargo, el siguiente paso —el cierre de la compra del suelo— nunca llegó a producirse. Ante el desplome en los precios del suelo como consecuencia de la crisis, y tras varios aplazamientos, en mayo de 2011 se llegó finalmente a un acuerdo con Panibérica por el que esta retuvo la propiedad del suelo —ya descontaminado y liberado— y reintegró a VIVA 5 millones —a través de la cesión de una parcela—.<sup>178</sup> La operación se saldó por lo tanto con una pérdida patrimonial para el Ayuntamiento de casi 12 millones de euros, mientras que la empresa aprovechó la modificación del plan general para iniciar en 2012 los trámites necesarios para hacer efectiva la urbanización y ocupación de ese suelo. La lógica inmobiliaria que había dado origen a este programa —pagar los traslados con la venta de suelo, incluso obteniendo beneficios— fue la que, a la postre, le puso fin.<sup>179</sup>

<sup>177</sup> La modificación se puede consultar en: PLAU, id. 283805.  
<sup>178</sup> A este respecto, consultar: *El Mundo*, 9 de mayo de 2011, disponible en: <https://www.elmundo.es/elmundo/2011/05/09/valladolid/1304968606.html>  
<sup>179</sup> También se vinculó a este programa la instalación de Queserías Entrepinares en una parcela de 100.000 m<sup>2</sup> en los antiguos terrenos de NICAS, acordada en julio de 2010 y completada en 2013 tras una inversión de 47 millones de euros. El acuerdo contemplaba la venta del suelo por parte de VIVA a precio asequible, pero

### El urbanismo como mecanismo de financiación de grandes proyectos infraestructurales: del soterramiento del ferrocarril al “plan Rogers”

Una lógica casi idéntica a la que orientó el Programa de Reubicación de Empresas, pero cuyo destino era pagar una gigantesca operación infraestructural, es la que dio origen a la denominada operación ferroviaria, que ya se ha mencionado y que acabó también de la misma manera, hundida por la crisis económica. Si hasta ahora se ha hecho referencia a algunos suelos industriales y militares, en este caso fueron todos los terrenos ferroviarios de la ciudad los que quedaron vinculados a un proyecto que seguramente sea el que mejor resume no solo estos procesos de transformación dentro de la ciudad, sino las contradicciones de un modelo urbano desquiciado y a las puertas de la crisis.

Los antecedentes de esta operación se remontan a principios de los años noventa, cuando se empezó a esbozar el proyecto de llegada del Tren de Alta Velocidad —TAV— a Valladolid, que se tradujo en la ciudad en el reinicio del debate sobre el futuro de sus espacios ferroviarios. En el capítulo anterior se hizo referencia a la importancia que esta cuestión tuvo en el estudio coordinado por Luis Felipe ALONSO TEIXIDOR (1993), así como al estudio de INECO, en el que por primera vez se explicitaban y cuantificaban económicamente una serie de alternativas referidas al trazado ferroviario que atravesaba la ciudad: mantenimiento en superficie con adecuación de bordes, elevación mediante viaducto y soterramiento.

La actualización del plan general entonces en marcha apostó por la primera opción, pero el Pleno del Ayuntamiento decidió optar por la tercera, incorporando como criterio “propiciar el soterramiento del ferrocarril sin descuidar cualquier medida que, a corto plazo, permita una mayor permeabilidad y adecentamiento de los bordes”. Consecuentemente, el Plan General de 1996 propuso por un lado la construcción de una serie de pasos bajo el ferrocarril y la realización de varias actuaciones de mejora de los bordes, y por otro lado la delimitación de un APE —durante el primer cuatrienio— a desarrollar mediante un plan especial y que, entre otras cosas, contemplase la integración urbana de los espacios e instalaciones ferroviarias entonces en uso —estaciones del Norte y de la Esperanza, TCR y pasillo ferroviario— y concretase la construcción de una variante que discurriría al este de la ciudad y que contaría con su propia estación, conectada con el centro de la ciudad mediante un tren subterráneo.<sup>180</sup>

Al mismo tiempo, otras iniciativas se sumaron al debate en la ciudad. Por ejemplo, el PP ya había concurrido a las elecciones municipales de mayo de 1995 —tras las que obtuvo la alcaldía— con este planteamiento de construir una nueva estación exterior conectada mediante tren subterráneo ligero con la del Norte, propuesta que en su caso unía al traslado del TCR y a la eliminación

---

sin ligarla al abandono inmediato de las instalaciones que esta empresa ya poseía entonces en el polígono de Argales, que de hecho no se produjo.

<sup>180</sup> Actualización del Plan General de Valladolid: Memoria (1996), p. 39.



de todo el trazado ferroviario a través de la ciudad, y que cuantificó en más de 28.000 millones de pesetas (SANTOS Y GANGES, 1998b: 14).

Por su parte, la demarcación de Valladolid del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este convocó también en 1995 un concurso de ideas que, partiendo de la misma premisa de supresión de las vías —ya fuera por soterramiento o por desvío— y de la liberación de los terrenos ocupados por el TCR, solicitaba propuestas para el tratamiento urbanístico y arquitectónico de todo ese ámbito, vinculado a un proceso de renovación urbana. Convocado bajo el eslogan “Ideas para Valladolid” —con la pretensión de que tuviera continuidad en futuras convocatorias—, el concurso se falló en marzo de 1996 y repartió cuatro premios y otros tantos accésits entre las varias decenas de propuestas que participaron. El primer premio recayó en la presentada por el equipo encabezado por el arquitecto Josep Parcerisa i Bundó, articulada por un eje que travesaba en diagonal el terreno del TCR y que implicaba eso sí la demolición de casi todos sus edificios —algunos de gran valor patrimonial— (Figura VI.42).<sup>181</sup> En todo

**Figura VI.42.** Propuesta ganadora del concurso para la ordenación de los terrenos de los talleres (1996).

<sup>181</sup> Luis SANTOS Y GANGES (2003a: 139) destaca “la singularidad que viene a suponer la antigüedad y continuidad de estos Talleres: pocas instalaciones industriales están próximas a cumplir su sesquicentenario, localizadas en el mismo sitio y dedicándose a la misma función”. Asimismo, en un texto en el que hace un repaso profundo de su historia y sus diversos elementos y edificios, José Luis LALANA SOTO (2005: 82) subraya que en los talleres existen “algunos elementos de excepcional significación para comprender la historia ferroviaria, industrial y urbana de Valladolid y de España”, especialmente el arco de ladrillo, el depósito de locomotoras y la nave de Montaje 2. En consecuencia, señala que “sin un estudio pormenorizado que parta del conocimiento del ferrocarril y de su historia, no se podrá acometer una actuación urbana de calidad que respete lo que este espacio

caso, cabe reconocer el interés de una iniciativa que, más allá de los contenidos de las propuestas, ponía de relieve la importancia de la definición espacial que se diese a los terrenos eventualmente liberados.<sup>182</sup>

El siguiente hito en este proceso vino de mano de la propia RENFE, que en septiembre de 1997 tomó la iniciativa y propuso al Ayuntamiento un convenio que recuperaba la opción de mantener el ferrocarril en superficie, procediendo a la renovación del cerramiento de todo el trazado y a la construcción de dos nuevos pasos en la calle Panaderos y en Barrio Belén —ya contemplados en el Plan General de 1996—, con una inversión total de 1.000 millones de pesetas. A cambio, pretendía una modificación del plan general que le permitiese incorporar un hotel, espacio para uso comercial y de oficinas y 245 viviendas en el entorno de la estación del Norte, en una actuación motivada fundamentalmente por criterios de rentabilización de su patrimonio y carente de visión global y de la implicación de otras administraciones (SANTOS Y GANGES, 1998b: 14). El Pleno del Ayuntamiento aprobó en enero de 1998 la firma de dicho convenio con los únicos votos a favor del PP, pero apenas tres meses después el gobierno municipal cambió radicalmente de opinión: aparcando también su propuesta electoral, decidió que el propio Ayuntamiento impulsase la opción del soterramiento.

Así, se constituyó la sociedad Iniciativa para el Desarrollo de Valladolid SL —INDEVA SL—, encabezada por José María Marcos Ramos —director del Área de Urbanismo, Vivienda, Infraestructura y Tráfico— y cuyo cometido era gestionar esta iniciativa. Para ello, y como primer paso, se decidió encargar el denominado "estudio de alternativas y redacción de proyectos para la creación de una nueva área de centralidad de Valladolid", que fue adjudicado a la consultora IDOM y que no fue más allá de una colección de análisis sectoriales —algunos de los cuales ya han sido citados—.

A continuación, fueron los propios técnicos municipales los que elaboraron otro estudio cuyo principal objetivo era evaluar económicamente el proyecto de soterramiento. Fechado en enero de 2002, este documento municipal incluía por un lado el denominado "Estudio de edificabilidad de terrenos afectados por el soterramiento del ferrocarril", que cuantificaba en 66 ha los terrenos sujetos a transformación, incluyendo la estación del Norte y el TCR —32 ha—, la estación de la Esperanza —7,3 ha—, las instalaciones del polígono de Argales —13,4 ha— y el propio pasillo ferroviario a soterrar —13,3 ha—. Aplicando una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> —la máxima permitida en suelo urbano no consolidado— resultaba una edificabilidad de 660.000 m<sup>2</sup> que se proponía concentrar en el ámbito de la estación del Norte y el TCR —484.690 m<sup>2</sup>— y en usos residenciales —490.792 m<sup>2</sup>—.

---

ha supuesto para la ciudad." Lamentablemente, el devenir de este ámbito se movería en una dirección muy diferente, tal y como se verá a continuación.

<sup>182</sup> Este concurso fue objeto de un profundo análisis en el número 22 (1996) de la revista *Geometría*, que incluyó una amplia reseña de las propuestas galardonadas.

Por otro lado, también incluía un “análisis económico-financiero del soterramiento del ferrocarril” orientado a comprobar la viabilidad del proyecto y que se sustentaba en una lógica muy simple: a un lado de la balanza, su coste; al otro lado, los ingresos por la venta del suelo liberado, contando también con sendas aportaciones fijas del Ministerio de Fomento —25.000 millones de pesetas— y de la Junta de Castilla y León —1.000 millones de pesetas—. Respecto al primer factor, el coste del proyecto —incluyendo la operación ferroviaria y los gastos de urbanización y expropiaciones, y sin contar los gastos financieros— se estimaba en más de 576 millones de euros —95.000 millones de pesetas—, a ejecutar en un periodo de cinco años —entre 2003 y 2007—.

En lo referente a la cuantificación de los ingresos por venta del suelo liberado, se estimaron distintos precios de venta en función del ámbito y de la posible situación del mercado. Así, en la hipótesis denominada “más probable” —785,76 euros/m<sup>2</sup> de media ponderada de precio de venta del suelo— se estimaban unos ingresos de 518 millones de euros, por lo que una vez descontados los gastos financieros el proyecto resultaría con un saldo positivo de 79 millones de euros. En la opción denominada “punto muerto” —679,34 euros/m<sup>2</sup>— los ingresos se equilibrarían con los gastos, mientras que el “mínimo de viabilidad” —437,21 euros/m<sup>2</sup>— conllevaría una aportación municipal de 30.000 millones de pesetas —180 millones de euros—. Se afirmaba que el Ayuntamiento no tendría problema en afrontar esta inversión, y que, en cualquier caso, se estaban considerando unos precios de venta muy por debajo de los del mercado —en plena ebullición en aquel momento—.

De esta forma, quedaron sentadas las bases de una operación ya absorbida con claridad por una lógica netamente inmobiliaria: la prioridad era vender el suelo liberado a un precio suficiente como para poder sufragar con ello el soterramiento. En este sentido, en vez de valorar la conveniencia del soterramiento —aspectos técnico-ferroviarios al margen— en función de la mejora urbana que pudiera implicar y garantizar en consecuencia una ordenación espacial de los terrenos liberados acorde con este objetivo, la ordenación de dichos terrenos debía servir antes que nada para hacer económicamente posible el soterramiento. Lo que se suponía una operación ferroviaria al servicio de la ciudad pasó a ser —prioritariamente— una operación inmobiliaria al servicio del soterramiento, es decir, “una limitación importante para una ordenación urbanística de alta calidad y carácter estratégico” (SANTOS Y GANGES y RIVAS SANZ, 2005: 93).

Esta relegación de los aspectos urbanos y espaciales se aprecia con gran elocuencia en el propio estudio municipal, acompañado de unos esbozos de ordenación de los distintos ámbitos que, frente al esfuerzo proyectual de las propuestas del concurso antes citado, son simples lotificaciones sin el menor interés (Figura VI.43). A este respecto, cabe señalar que, en este periodo clave, las DOTVAENT supusieron un último intento por frenar esta deriva,



**Figura VI.43.** Propuesta de ordenación para la zona de talleres contenida en el estudio municipal (2002).



cuestionando la viabilidad de un planteamiento sustentado en lo inmobiliario y reivindicando el carácter estratégico para la ciudad que debería tener cualquier actuación a este respecto (SANTOS Y GANGES Y RIVAS SANZ, 2005: 90-1).<sup>183</sup>

De forma paralela a la concreción de la operación en la ciudad, ocurrió lo mismo con la llegada del TAV. En marzo de 1998 RENFE elevó una propuesta de trazado para la línea Madrid-Valladolid, y un año después se aprobó el estudio informativo complementario del tramo Segovia-Valladolid, que tras la correspondiente declaración de impacto ambiental quedó confirmado en agosto de 2000. Así, las obras de la línea comenzaron en julio de 2001, con vistas a su entrada en funcionamiento en 2007. Asimismo, cabe añadir que el Ministerio de Fomento había adjudicado en 2000 la consultoría del denominado “estudio informativo del proyecto de acondicionamiento de la Red Arterial Ferroviaria de Valladolid y su integración urbana”, cuyo documento se entregó en septiembre de 2002 para continuar su tramitación (SANTOS Y GANGES Y RIVAS SANZ, 2005: 91-2).

Se produjo así la confluencia de las actuaciones del Ministerio de Fomento con las que se habían venido desarrollando en la ciudad, y ello quedó plasmado en noviembre de 2002 en un convenio de colaboración firmado a tres bandas entre aquel, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid.<sup>184</sup> En el marco de la llegada del TAV a la ciudad, se confirmaba una enorme operación ferroviaria y urbana con dos patas principales: la construcción de una variante para el tráfico de mercancías por

<sup>183</sup> En su documento de avance de 1998, se afirma que “el soterramiento del ferrocarril es un tema secundario, activado desde posturas poco proclives a comprender que no pueden añadirse cargas urbanísticas difíciles a una inversión ferroviaria ya alta. La amplitud del espacio disponible permitirá integrar positivamente el ferrocarril a la ciudad con soluciones experimentadas y menos costosas, que aunque exijan una calidad proyectual muy alta, siempre serán menos gravosas que desarrollos inmobiliarios realizados sobre condicionantes económicos insostenibles” (RIVAS SANZ, 1998: 250).

<sup>184</sup> El convenio se publicó en el BOE de 30 de mayo de 2003.

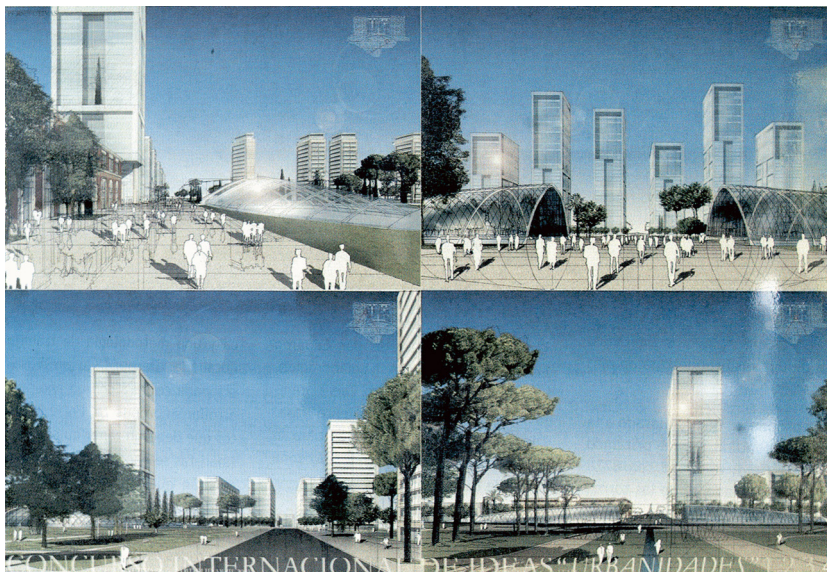
el este de la ciudad —adonde se trasladaría también el TCR— y el soterramiento de buena parte del trazado urbano del ferrocarril, que quedaría en exclusiva para el tráfico de pasajeros y que se acompañaría de la transformación prevista de todos los terrenos liberados. Con el fin de poder gestionar todo el proceso, en enero de 2003 se constituyó la sociedad “Valladolid Alta Velocidad 2003 SA”, participada a partes iguales por RENFE, el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias —GIF, dependiente como la anterior del Ministerio de Fomento—, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid.

Sobre estas bases, y confirmando la línea que ya se venía intuyendo, la gestión urbanística de esta operación —liderada desde el Ayuntamiento— se condujo desde la más absoluta relegación de su carácter estratégico y sus implicaciones urbanas —tanto generales como con el entorno de los ámbitos implicados—, como bien demuestra el hecho de que quedase al margen del proceso de adaptación del plan general que se estaba realizando precisamente entonces. Tal y como ya se ha comentado anteriormente en este capítulo, la confirmación de la operación ferroviaria no implicó que dicho proceso de adaptación asumiese finalmente el carácter de revisión para valorar de una forma global e integral las múltiples repercusiones de un proyecto de semejante envergadura —lo que además habría expuesto claramente otras contradicciones—, sino que se tradujo simplemente en que el Plan General de 2003 incluyese algunos aspectos accesorios, como la ya comentada definición de los nuevos sectores de suelo urbanizable de la zona de Palomares, que además ya se estaba tramitando como modificación puntual.

Fue precisamente este mecanismo —el de la modificación— el que se escogió para la tramitación urbanística de la operación ferroviaria, como si esta pudiera ser tratada como un fragmento autónomo o de importancia menor, y no como el proceso de transformación urbana más relevante que experimentaba la ciudad en varias décadas. Esta renuncia a la consideración urbanística de este proyecto desde su componente estratégico se combinó con un entendimiento de sus componentes espaciales que, a su vez, sigue la línea que ya se ha visto en otros casos. Al margen de su subordinación a los criterios inmobiliarios, la calidad de lo espacial no se identifica con la ordenación, con la integración positiva de nuevos usos en un entorno consolidado, sino una vez más con la imagen, con edificios singulares absolutamente desconectados de cualquier reflexión de índole urbana —meros iconos intercambiables— o patrimonial, ya que en los ámbitos sujetos a transformación, y más concretamente en el TCR —que por otro lado seguía entonces en perfecto funcionamiento—, existían también varios edificios de un enorme valor patrimonial pero cuyo futuro se vislumbraba lleno de incertidumbres.

El Ayuntamiento dio continuidad inmediata al proceso con la convocatoria en febrero de 2003 del “Concurso internacional de ideas para la solución urbanística de la nueva área de centralidad

**Figura VI.44.** Propuesta de Ricardo Bofill, ganadora del concurso internacional convocado en 2003.



de la ciudad de Valladolid”, cuyas premisas reflejan con claridad lo que se acaba de señalar. El concurso se ceñía al ámbito del TCR, incluía la edificabilidad calculada en el estudio municipal —484.690 m<sup>2</sup>— como condición ineludible y no hacía ninguna referencia al patrimonio industrial del ámbito, pero sí citaba como criterio a valorar la introducción de nuevos edificios singulares:

“[...] sin determinaciones claras ni planteamientos de estructura urbana, las propuestas —una cincuentena— se desarrollaron a partir de la propia creatividad arquitectónica de los concursantes, soslayando casi siempre las necesidades y los problemas urbanísticos del entorno [...] y planteando a menudo zonificaciones de riesgo para el equilibrio urbano entre residencias y negocios” (SANTOS Y GANGES y RIVAS SANZ, 2005: 93).

El concurso se falló en noviembre de ese año —tras una selección de seis finalistas el mes anterior—, declarando ganadora la propuesta “Urbanidades” del estudio del arquitecto Ricardo Bofill, que destacaba esencialmente por proponer seis torres de 25 plantas para uso residencial y otra de 30 plantas para uso hotelero (Figura VI.44). A partir de entonces fue la sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003 la que se hizo cargo de la operación, articulada en tres frentes: la variante de mercancías y el nuevo complejo ferroviario del este de la ciudad —cuyo desarrollo técnico quedó en manos de RENFE—,<sup>185</sup> el soterramiento —fijado en 4,7 km—<sup>186</sup> y la nueva estación subterránea —ambos competencia del GIF—

<sup>185</sup> Tras unas negociaciones en las que intervinieron municipios colindantes como Laguna de Duero o La Cistérniga, ya que el Ayuntamiento de Valladolid defendía que la variante atravesase sus términos municipales —ver nota 180 en el capítulo V—, se acordó finalmente que esta discurriese en paralelo a la ronda exterior este, con una longitud total de 17,5 km, de los que aproximadamente dos serían también soterrados —en el paso a través del cerro de San Cristóbal—. Adicionalmente, y antes de su inicio por el sur, se añadió un doble túnel de algo más de un kilómetro para salvar el barrio del Pinar de Antequera.

<sup>186</sup> El tramo soterrado discurría entre el cruce del ferrocarril con el puente de la calle Daniel del Olmo —entre el polígono de Argales y el barrio de la Rubia— y el cruce con la carretera de Renedo —justo antes del Campus Miguel Delibes de la Universidad de Valladolid—.

y los trabajos de planeamiento urbanístico —responsabilidad del Ayuntamiento—.<sup>187</sup>

Partiendo de los condicionantes económicos ya comentados —que exigían la previsión de unas 4.500 viviendas— y de los presupuestos del concurso convocado por el Ayuntamiento, los trabajos urbanísticos se pusieron en marcha en noviembre de 2004, cuando Valladolid Alta Velocidad 2003 aprobó la licitación de la redacción tanto de la modificación del plan general como del denominado “Plan Especial para la reordenación de la Red Ferroviaria Central”, presupuestada en casi un millón y medio de euros —y a completar en un año— y que se decidió en dos fases, en un procedimiento negociado con publicidad.<sup>188</sup> Tras el periodo de solicitudes —que concluyó en febrero de 2005 y al que se presentaron doce propuestas— se preseleccionaron cinco equipos, en los que participaban profesionales del ámbito local pero que venían avalados por conocidas empresas y estudios de arquitectura no ya del panorama nacional —como el propio Ricardo Bofill, o Eduardo Leira—, sino incluso internacional —Alejandro Zaera, David Chipperfield o Richard Rogers—.

Evidentemente, se veía en ello una oportunidad de que la operación ferroviaria adquiriese incluso resonancia fuera de España, contribuyendo a esa venta de una imagen de progreso y de prestigio a la que ya se ha hecho referencia en varias ocasiones y que se convirtió entonces en una verdadera obsesión política. Finalmente, el trabajo fue adjudicado en junio de 2005 al equipo que formaron la consultora IDOM —que ya había participado en las primeras fases de la operación— y los estudios de arquitectura de Luis Vidal —con sede en Madrid— y Richard Rogers —con sede en Londres—, que ya habían colaborado en otro proyecto de envergadura: la terminal 4 del aeropuerto de Madrid-Barajas.<sup>189</sup> Valladolid consiguió así su arquitecto de fama mundial para una operación que desde entonces pasó a ser conocida como “plan Rogers”.

Mientras se iniciaba la redacción del planeamiento correspondiente a los terrenos liberados, el Ayuntamiento de Valladolid también debía resolver el encaje urbanístico del nuevo complejo ferroviario del este de la ciudad, ya que se había comprometido a aportar el suelo necesario para su construcción, libre de cargas. Para ello, acabó desechando la ubicación inicialmente prevista —en la zona de Palomares—, desplazando ese complejo más hacia al sur, dentro del AH-5 —Páramo de San Isidro—. Así, en febrero de 2006 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento y los propietarios mayoritarios de esos terrenos —un grupo de promotoras locales— por el que se acordaba poner en marcha una modificación puntual

<sup>187</sup> De cara a la coordinación de dichos trabajos se creó la denominada Oficina de la Operación Ferroviaria de Valladolid —OFEVA— y se contrató como asesor al ingeniero Carlos Baró Pazos.

<sup>188</sup> El recurso a la sociedad permitía que un procedimiento con este presupuesto pudiera resolverse mediante un procedimiento negociado.

<sup>189</sup> Los anuncios de la licitación y de la adjudicación se publicaron respectivamente en el BOE de 29 de diciembre de 2004 y de 12 de agosto de 2005.

del Plan General de 2003 que pasase todo el suelo comprendido en esa área homogénea de urbanizable no delimitado a delimitado —nuevo sector 53, denominado “Ciudad jardín San Isidro”—, incluyendo en él un sistema general dotacional destinado al citado nuevo complejo ferroviario.

De esta forma, esta otra componente de la operación ferroviaria quedó también vinculada a una operación inmobiliaria: a cambio de obtener el suelo para las nuevas instalaciones, el Ayuntamiento daba vía libre al desarrollo de casi 160 ha de suelo periférico. Conforme a lo acordado, esta modificación puntual del plan general fue aprobada definitivamente en octubre de 2008,<sup>190</sup> mientras que apenas unos meses antes, en mayo de ese año, se había aprobado inicialmente otra modificación puntual: la referida a los terrenos liberados.

La reordenación de todo ese suelo en el interior de la ciudad se gestionó a modo de un *masterplan* en tres etapas —análisis, propuesta general y propuesta detallada— que se tradujo en una propuesta de modificación tanto del Plan General de 2003 como del PECH de 1997 —esta última aprobada inicialmente en mayo de 2009—, en las que se incorporaban directamente todas las determinaciones tanto de ordenación general como de ordenación detallada necesarias, prescindiéndose por lo tanto del plan especial inicialmente previsto. Tras la tramitación correspondiente de ambas modificaciones, que incluyó los preceptivos periodos de exposición pública y un estudio de impacto ambiental, la referida al plan general fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en septiembre de 2009 y definitivamente por orden de la Consejería de Fomento tres meses después,<sup>191</sup> mientras que la referida al PECH fue acordada por el Pleno del Ayuntamiento en febrero de 2010.<sup>192</sup>

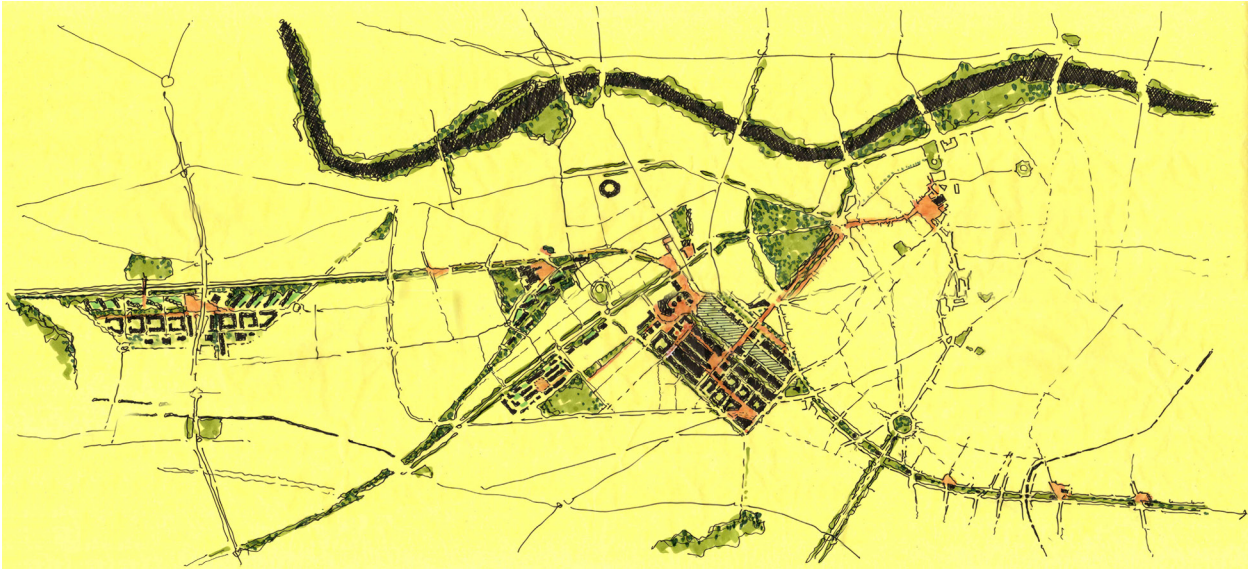
El ámbito que quedó finalmente adscrito a estas modificaciones en la Red Ferroviaria Central se elevó hasta rozar las 100 ha, de tal forma que la edificabilidad también se elevó hasta casi 850.000 m<sup>2</sup>, repartida en cuatro ámbitos: Argales —328.000 m<sup>2</sup>—, Ariza —66.000 m<sup>2</sup>—, la estación del Norte y los terrenos del TCR —323.000 m<sup>2</sup>— y el propio corredor dispuesto en el antiguo trazado ferroviario soterrado —130.000 m<sup>2</sup>—. En total, se preveían 6.065 viviendas y 175.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad en usos terciarios —destinados fundamentalmente a oficinas y hoteles—.

La ordenación plantea un denominado “corredor sostenible equipado” en el antiguo lecho ferroviario, concebido como un parque lineal unitario dotado de carriles bici y de plataformas exclusivas para el transporte público, mientras que el tratamiento de los nuevos espacios residenciales adolece de una clara falta de integración con los tejidos circundantes, bien por resultar harto difícil —como en Argales—, por sumar otro fragmento a un entorno ya fragmentado —caso de Ariza— o por evitar las

<sup>190</sup> Orden FOM/1840/2008, de 6 de octubre.

<sup>191</sup> Orden FOM/25/2010, de 18 de enero.

<sup>192</sup> Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid, de fecha 1 de febrero de 2010.



posibles afecciones que ello implicase en el valor inmobiliario de los terrenos: no es casual que la ordenación del ámbito del TCR se referencie exclusivamente a la prolongación del eje de Recoletos —en vinculación con el centro histórico— y evite toda conexión clara con el colindante barrio de Las Delicias (Figura VI.45).<sup>193</sup>

Por otro lado, la necesidad de garantizar un retorno económico esencial para sostener la operación condujo a ese incremento adicional de la edificabilidad y, consecuentemente, al abuso de soluciones residenciales muy densas, con numerosas torres y bloques residenciales de varias plantas de altura (Figura VI.46). Esta ordenación se enmarca en un discurso que busca su justificación en la idea de hito,<sup>194</sup> mientras que adolece de un tratamiento adecuado de los bienes patrimoniales allí conservados. José Luis LALANA SOTO y Luis SANTOS Y GANGES (2018: 92) señalan que “Valladolid es un caso donde el patrimonio industrial ha sido muy poco tenido en cuenta”, y ello se evidencia con claridad en la condición fragmentada, empequeñecida y residual en la que queda dentro de una ordenación que, más allá de no ser especialmente brillante, estaba en cualquier caso muy condicionada por una

**Figura VI.45.** Modificación del PGOU en la Red Ferroviaria Central. Croquis de imagen no vinculante.

<sup>193</sup> Se habla a este respecto del “deseo de configurar una pieza que mantuviera una clara lectura del perímetro y de su relación con el entorno” —más bien lo primero—, esquematizándose de hecho una ordenación resumida en el eje prolongación de Recoletos, al que se conectan sendos ejes transversales que organizan el resto del ámbito y que solo buscan —en un caso— su conexión con el nuevo espacio residencial previsto en los terrenos del antiguo cuartel General Monasterio: *Modificación del PGOU en la Red Ferroviaria Central: Memoria Vinculante* (2010), p. 94.

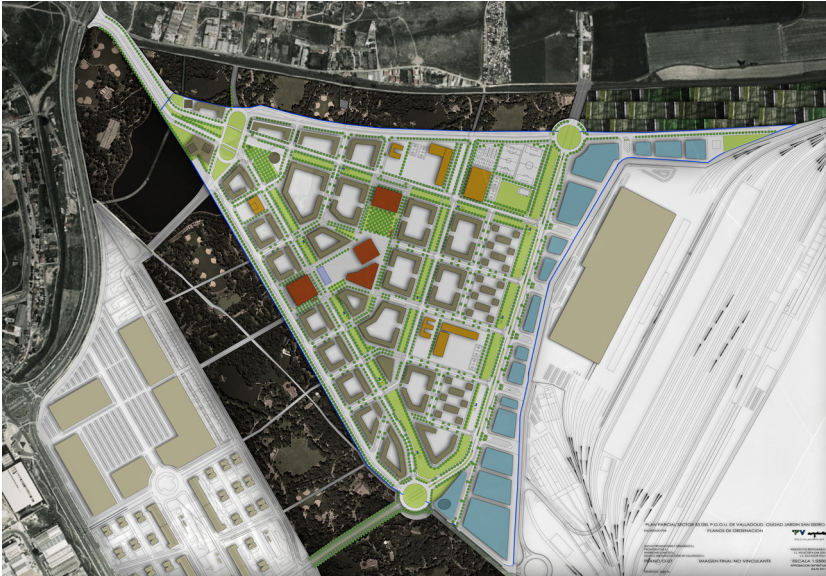
<sup>194</sup> “Las relaciones lineales y estructurales se acompañan de la utilización de hitos que en torno a los ejes principales: Carretera de Madrid, Recoletos y corredor y se formalizan en edificios en altura, edificios significativos o monumentos. Estos hitos actúan como marcas que necesariamente, señalizan la existencia y la relación de los nuevos desarrollos con el marco de la ciudad actual y los valores históricos, y establecen nuevas relaciones espaciales y visuales en una ciudad asentada sobre un territorio prácticamente plano”: *Modificación del PGOU en la Red Ferroviaria Central: Memoria Vinculante* (2010), p. 90.

**Figura VI.46.** Modificación del PGOU en la Red Ferroviaria Central. Modelización no vinculante.



exigencia de rentabilización que sin duda no contribuyó a mejorar su calidad, sino al contrario.<sup>195</sup>

<sup>195</sup> Además, aun habiéndose mejorado la catalogación previa, el tratamiento propuesto para los edificios conservados de mayor valor patrimonial evidencia graves carencias. En concreto, el Ayuntamiento presentó en marzo de 2011 los proyectos de intervención en el depósito de locomotoras y las naves de montaje 1 y 2, que habían sido adjudicados respectivamente a los arquitectos locales Primitivo González e Ignacio Zarandona, y que preveían su respectiva conversión en biblioteca y en instalaciones deportivas. En lo tocante al depósito, que califica como “una muestra de excelencia en el diseño ferroviario”, José Luis LALANA SOTO (2011: 203) señala, por un lado, que, “aun contando con que se conserven los elementos catalogados, con la intervención en el área se perderá la organización espacial del conjunto y buena parte de los elementos secundarios”, y, por otro lado, que “el proyecto de intervención previsto, con un coste aproximado de seis millones de euros, plantea interrogantes sobre el tratamiento”, al alterar su valor documental: “ya no permitirá la lectura de qué era, cómo funcionaba y cómo evolucionó uno de los tipos de instalación más comunes, y a la vez más específicos, del ferrocarril en la época de la tracción a vapor”. Una situación que estos mismos autores ya anticiparon entonces, y que plasmaron en un memorándum que pone de manifiesto el gran valor de este elemento y apunta los criterios que deberían orientar cualquier intervención en él (LALANA SOTO y SANTOS Y GANGES, 2010). Del mismo modo, la intervención planteada en las naves de montaje también altera gravemente la legibilidad de estos bienes, a lo que se suma una previsión de uso muy poco acertada. En resumidas cuentas, “ello muestra a las claras las graves



**Figura VI.47.** Plan parcial Ciudad Jardín San Isidro. Plano de imagen final no vinculante.

Cabe mencionar a este respecto que se fijó una repercusión de suelo para la vivienda libre de 1.650 euros/m<sup>2</sup>, es decir, la operación contaba con un precio medio de venta unitario de nada menos que 5.400 euros/m<sup>2</sup> útil, unas cifras que entonces, en el momento de la aprobación definitiva a principios de 2010 —ya en plena crisis económica—, no eran sino el recuerdo de una burbuja inmobiliaria estallada.<sup>196</sup> En aquel momento, la llegada del TAV a Valladolid —que se produjo en diciembre de 2007, en superficie— era el único objetivo satisfecho con eficacia. Aparte, solo estaban en marcha las obras de la plataforma de la variante de mercancías —adjudicadas en noviembre de 2007 por 110 millones de euros— y del nuevo complejo ferroviario —adjudicadas en marzo de 2009 por 140 millones de euros—. No obstante, se decidió seguir adelante, solicitándose una tasación de los terrenos liberados que ya redujo su valor desde los casi 1.100 millones de euros derivados de esas cifras que se acaban de citar a 818 millones —un 25% menos—, mientras que la sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003 solicitó en febrero de 2011 un préstamo de 400 millones de euros para cancelar otros anteriores y poder seguir adelante con unos trabajos que ya empezaban a quedar paralizados —caso de la variante de mercancías— por falta de presupuesto.

A finales de ese año, en diciembre de 2011, se aprobó definitivamente el plan parcial del sector 53 —Ciudad jardín San Isidro— (Figura VI.47), que permitiría obtener el suelo —casi

---

carencias a las que están expuestos aquellos proyectos que desconocen o soslayan las características históricas y funcionales, así como los valores patrimoniales del bien a recuperar” (LALANA SOTO y SANTOS Y GANGES, 2018: 93).

<sup>196</sup> Se comenta a este respecto que este valor —sin duda muy elevado— se consideraba aceptable, “teniendo siempre presente la complejidad del proyecto y su duración, que hará que se vea afectado por períodos de gran actividad y crecimiento del sector inmobiliario con otros de ralentización, como está ocurriendo en este momento, pero que sin duda son coyunturales y el proyecto se debe enfocar desde una perspectiva que lo tenga en cuenta.” La crisis económica —ya evidente desde hacía varios meses— se soslayaba, puesto que cuestionaba de raíz la viabilidad de toda la operación: *Modificación del PGOU en la Red Ferroviaria Central: Memoria Vinculante* (2010), p. 164.



70 ha— donde ya se estaba llevando a cabo la construcción del nuevo complejo ferroviario, que quedaba así ligado a un desarrollo residencial de más de 4.600 viviendas. Otro exceso de una operación imbuida de un contexto inmobiliario tan hinchado que consideraba posible desarrollar más de 6.000 viviendas dentro de la ciudad y otras 4.600 en su periferia. Más allá de que para entonces estas previsiones fueran ilusorias, esta dependencia acabó pasando también otra factura, cuando en febrero de 2013 el TSJ de Castilla y León anuló la modificación del plan general que en 2008 había delimitado el sector 53, aduciendo que debía haber sido sometida a evaluación de impacto ambiental y, también, que esas 4.600 viviendas no eran necesarias ni se podían justificar de acuerdo a las necesidades del municipio, tal y como exigía la legislación nacional y autonómica.<sup>197</sup>

A este revés se sumó otro más en diciembre de ese año, cuando una nueva tasación estimó el valor de los terrenos liberados en solo 559 millones de euros —la mitad de lo calculado inicialmente—, evidenciando la imposibilidad de seguir adelante conforme se había planeado.<sup>198</sup> Al igual que en otros casos ya reseñados, las lógicas inmobiliarias con las que se concibió toda la operación fueron las que la pusieron fin, dejando tras de sí un reguero de deudas y obras a medio hacer y una situación de total incertidumbre sobre su evolución a corto y medio plazo.<sup>199</sup> Tal y

---

<sup>197</sup> Esta sentencia fue confirmada por el Tribunal Supremo en febrero de 2015. Para entonces, el Ayuntamiento ya había reiniciado el procedimiento, de tal forma que la modificación puntual del plan general volvió a aprobarse al mes siguiente —en marzo de 2015—, y el plan parcial del sector 53 dos años después —en marzo de 2017—. Ese mismo mes, el TSJ de Castilla y León validó la segunda aprobación de la modificación puntual del plan general —que había sido recurrida de nuevo por Ecologistas en Acción—. Esta asociación recurrió esta sentencia al Tribunal Supremo, que la confirmó en febrero de 2018.

<sup>198</sup> Aun incluso obviando su ulterior viabilidad o conveniencia, es evidente que la planificación de esta operación fue en cualquier caso bastante deficiente, con un manejo de los tiempos y una programación de las fases de su despliegue que apuntalaron su fracaso, a lo que también contribuyó la elección de las alternativas más caras y complejas técnicamente para la ejecución del soterramiento de una parte del tramo urbano —con tuneladora en vez de mediante trinchera—.

<sup>199</sup> A finales de 2013 solo se habían completado el tramo norte de la variante de mercancías, los túneles del Pinar de Antequera —abiertos entre diciembre de 2009 y marzo de 2012— y la Base Integral de Mantenimiento del nuevo complejo ferroviario del este —si bien no se pudo poner en funcionamiento—. El tramo sur de la variante de mercancías estaba sin concluir, mientras que no se llegó a iniciar ninguna obra correspondiente al soterramiento dentro de la ciudad. Por su parte, la sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003 cargaba con la deuda de los 400 millones de euros solicitados en 2011, más los correspondientes intereses. En los años inmediatamente posteriores se sucedieron los intentos por reconducir la operación, manteniendo inicialmente la idea del soterramiento, que acabaría siendo finalmente desechada. Así, en noviembre de 2017 se firmó un nuevo convenio entre el Ministerio de Fomento, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid —quince años después del anterior— en el que se acordó el mantenimiento del ferrocarril en superficie, previéndose un programa de tratamiento de bordes y de ejecución de varios pasos transversales. Asimismo, se acordó que el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias —ADIF, sucesor del GIF— asumiría la deuda de Valladolid Alta Velocidad 2003, y que se retomarían las obras de la variante de mercancías y del nuevo complejo ferroviario, empezando por el traslado del TCR a las instalaciones ya construidas en el Páramo de San Isidro. Esta última fase de una ya larga historia ha sido recogida por Pedro PINTADO

como resume Luis SANTOS Y GANGES (2016: 60), “si la crisis ha destapado la insostenibilidad del modelo inmobiliario español, también ha descubierto la inviabilidad de las operaciones públicas esencialmente especulativas de las sociedades de integración ferroviaria”.

En definitiva, tal y como se afirmaba al principio, la operación ferroviaria no solo representa a la perfección los procesos de transformación dentro de la ciudad en este periodo —tendientes a producir crecimientos interiores de densidad exagerada—, sino las graves contradicciones de un urbanismo que se había entregado definitivamente a las lógicas del mercado inmobiliario, acentuadas por una gestión insolvente y carente de un proyecto claro. A este respecto, Luis SANTOS Y GANGES (2006: 183) establece una interesante comparación con Zaragoza, que llevó a cabo la transformación de varios espacios ferroviarios en ese mismo periodo:

“Y el principal contraste entre ambos casos estriba en que las operaciones urbanístico-ferroviarias zaragozanas se insertan en una estrategia conjunta de actuaciones (a pesar de las fricciones), que se apoyan entre sí y generan sinergias, mientras que en el caso vallisoletano no se advierte una inteligencia local o una estrategia de desarrollo en la que deban enmarcarse las propuestas”.

La creencia en poder sostener enormes desarrollos residenciales tanto en la periferia más alejada como dentro de la ciudad, la actuación de las distintas administraciones públicas a modo de operadores privados —creando sociedades, priorizando ante todo la obtención de plusvalías, especulando con el valor del suelo— o la identificación de la calidad urbana no con la estructuración espacial y el gobierno racional de la ciudad y el territorio, sino con la mera imagen —el proyecto singular, aunque solo fuera por la firma de su autor—, se resumen en la ruptura del modelo urbano, tanto en su dimensión espacial como en su dimensión de gobierno, en esa carencia de un proyecto de ciudad.

---

QUINTANA (2018: 253-63). En resumidas cuentas, el proyecto sigue moviéndose en un terreno de incertidumbre y de contradicciones: prueba de ello es que el “plan Rogers” mantiene su vigencia en el momento de la última revisión de este texto, aun cuando se trata de una ordenación que respondía a un contexto absolutamente diferente.

# EPÍLOGO

## EL INICIO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL (2012)

El estallido de la crisis económica y el derrumbe del sector inmobiliario que se produjeron en España en el año 2008 marcaron el final de un ciclo urbano prolongado durante tres décadas y que se ha caracterizado fundamentalmente —tal y como se ha visto— por su condición expansiva, es decir, por sustentarse en la creación de nuevos fragmentos urbanos. Esta situación también se puede observar en su otra vertiente, es decir, como el inicio —todavía titubeante— de un nuevo ciclo urbano, que parece apuntar hacia una —complicada— transición desde este paradigma de la expansión hasta ahora totalmente dominante hacia el nuevo paradigma —urbano y urbanístico— de la regeneración.<sup>1</sup>

Más allá del contexto internacional ya referido en al principio de este documento,<sup>2</sup> este proceso ha empezado a manifestarse en el caso de España a través de importantes cambios normativos. Con el objetivo de fomentar una reconversión del sector inmobiliario y ambicionando un cambio radical en la tradición urbanística española, la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* puso el foco en la actuación en los tejidos urbanos existentes.<sup>3</sup> Poco después, este texto se refundió con el de la vigente Ley del Suelo —derivada de la reforma de 2007— para dar lugar a una rebautizada *Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana* —texto refundido aprobado mediante el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*—.

---

<sup>1</sup> Cabe traer de nuevo a colación la comparación con Italia, y más concretamente las palabras de Giuseppe Campos Venuti cuando, a finales de los años ochenta, hablaba de esa “tercera generación del urbanismo” que identificaba con el paso de la cultura de la expansión a la cultura de la transformación. Con el paso del tiempo y la evolución del marco normativo y disciplinar hay autores que, como Valeria Erba, hablan ya de una “cuarta generación”, que cabría encuadrar en esta cultura —amplia— de la regeneración. Una cultura a la que, en España, se llegaría prácticamente sin solución de continuidad desde la mencionada cultura de la expansión.

<sup>2</sup> Basta recordar la *Declaración de Toledo* (2010), centrada en la regeneración urbana integrada.

<sup>3</sup> El preámbulo de la Ley 8/2013 afirma que “la tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras [...] orientadas hacia los tejidos urbanos existentes” y que “el camino de la recuperación económica, mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, requieren volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones, es decir, las de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas, que constituyen el objeto esencial de esta Ley”.

Del mismo modo, ya son varias las Comunidades Autónomas que han trasladado esta nueva orientación a sus respectivas legislaciones. Entre ellas destaca sin duda Castilla y León, que siguiendo su habitual criterio de rápida adaptación al marco estatal, y de una forma pionera y bastante completa, aprobó una importante reforma de su marco urbanístico a través de la *Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo*. Acogiéndose a ese nuevo contexto tanto internacional como nacional, esta reforma modificó una parte notable del articulado de la LUCyL, incorporando por ejemplo un nuevo título destinado a las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Asimismo, demostrando una vez más su condición paradigmática respecto a las tendencias del urbanismo español, y anticipándose a todos estos cambios en la legislación, Valladolid inició su particular transición hacia ese nuevo ciclo urbano poniendo en marcha en 2011 la revisión del Plan General de la ciudad, en un proceso que, en el momento de escribirse estas líneas, todavía no ha concluido, pero que ya ha puesto de manifiesto tanto las grandes oportunidades que ofrece como las no menos grandes dificultades que reviste.

Tras la licitación y adjudicación de los trabajos,<sup>4</sup> en enero de 2012 se puso en marcha una revisión comparable a la que se llevó a cabo a principios de los años ochenta y alumbró el Plan General de 1984, marcando así el final del ciclo urbano anterior en la ciudad. Frente a la “actualización” de 1996 y a la “adaptación” de 2003, se afrontaba un proceso de balance profundo del desarrollo urbano de la ciudad en los años precedentes de cara a fijar las bases para un renovado modelo urbano, que se sustanció en primer lugar en unos amplios y detallados trabajos de información urbanística. De entre los numerosos documentos elaborados,<sup>5</sup> cabe destacar el protagonismo de un inventario completo de los equipamientos de la ciudad —la herencia sin duda más valiosa del ciclo urbano anterior—, así como el profundo estudio del medio urbano articulado por barrios, reconocidos en sus dimensiones históricas, socioeconómicas, morfológicas y dotacionales.

Estos documentos de análisis se condensaron en un diagnóstico urbanístico que sustentó a su vez el documento de avance de

---

<sup>4</sup> La adjudicación se produjo el 16 de diciembre de 2011 a la empresa PROINTEC SA —bajo dirección de Antonio Pimenta Cilleruelo—, y el contrato se formalizó un mes después. Esta contaba con la colaboración de un equipo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid encabezado por Juan Luis de las Rivas Sanz y en el que participó el autor de esta tesis doctoral.

<sup>5</sup> Se produjeron 16 tomos de memorias —que suman varios centenares de páginas— y tres tomos con una cincuenta de planos, articulados en nueve capítulos: Valladolid en su contexto peninsular y regional; lectura analítica y balance del cumplimiento del plan vigente; estudio del medio físico, medioambiente y paisaje; estudio de los medios social y económico; estudio del medio urbano; estudio básico de la movilidad y del transporte urbano; aproximación a la redes de infraestructuras básicas y de servicios urbanos; catálogo e informe arqueológico y plan especial del casco.

planeamiento, todos entregados en julio de 2012 —abriéndose entonces el primer periodo de exposición pública, prolongado durante tres meses—.<sup>6</sup> Hay que señalar que el documento de diagnóstico sintetizó muchos de los problemas que se han ido describiendo y analizando en esta investigación, como el contexto de competencia dentro del área urbana o la complejidad alcanzada por la mirada de instrumentos y figuras de gestión del plan general. Asimismo, esboza una lectura estratégica en una doble escala: la urbana o estructural —con protagonismo del entonces aún vivo “plan Rogers”— y la correspondiente a los barrios.

A partir de este diagnóstico, el avance de planeamiento propuso como modelo a corto plazo la mejora estructural de la ciudad existente. A escala urbana se plantearon propuestas que apuntan también a la interacción positiva con los municipios del entorno, como un doble anillo verde equipado o una revisión de la movilidad metropolitana. Ello se complementa con un programa prioritario de regeneración urbana mediante micro-mejoras concebidas “barrio a barrio”. Asimismo, para contribuir a la definición del futuro de la ciudad a medio y largo plazo, el avance planteó cuatro alternativas en torno a las que articular el debate: modelo expansivo, modelo conservador, modelo regenerador y modelo innovador, vinculados a distintas hipótesis de evolución del contexto general. Una vez completada esta primera fase se inició la redacción del documento para la aprobación inicial, momento en el que, como antes se ha dicho, afloraron tanto las oportunidades como las dificultades del proceso.

Por ejemplo, dando continuidad a los trabajos de análisis, la lectura por barrios dio paso a una estructuración de la ciudad en unidades urbanas, figura recogida en la normativa autonómica como mecanismo de evaluación —que se desarrolló con profundidad—, y que se exploró también en su potencialidad ordenadora, orientada a la articulación de las intervenciones de regeneración urbana y de mejora sistémica de los tejidos existentes, es decir, a la recuperación del barrio como instrumento urbanístico (RIVAS SANZ *et al.*, 2017).<sup>7</sup> Para ello, este trabajo sobre las unidades urbanas se coordinó con la revisión a fondo de todas las figuras de gestión en suelo urbano, especialmente en el no consolidado. Así, se delimitaron nuevos sectores, recogiendo actuaciones pendientes y definiendo otras nuevas, concebidos desde la prioridad del diseño urbano y la obtención de pequeñas dotaciones, es decir, como instrumentos para la mejora efectiva de la ciudad existente.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Los documentos de diagnóstico y de avance, junto con todos los correspondientes a los trabajos de información urbanística, están disponibles en: <https://www.valladolid.es/es/ciudad/urbanismo-vivienda/servicios/avance-pgou-2012>

<sup>7</sup> En este texto se propone una revisión del barrio como concepto en urbanismo, y de su articulación en la legislación autonómica española. Seguidamente, se explica con detalle el trabajo realizado con las unidades urbanas en la revisión, y se afronta la potencialidad de esta figura como mecanismo no solo de evaluación, sino también de intervención.

<sup>8</sup> Con ello se recuperaba el espíritu —perdido— de las áreas de intervención del Plan General de 1984, entendiendo que toda figura de gestión en suelo urbano debe servir ante todo a un propósito de ordenación bien definido en sus objetivos.

Sin embargo, también emergieron con claridad en ese momento las dificultades derivadas de la herencia más negativa del periodo anterior. Por ejemplo, los planes parciales de Prado-Palacio y Las Riberas —aprobados definitivamente y cuya anulación judicial todavía no se había producido entonces— eran difícilmente conciliables con un modelo territorial sostenible y con la prioridad dada a la mejora de la ciudad existente.<sup>9</sup> Asimismo, el transcurso de los meses evidenció la imposibilidad de sostener el “plan Rogers” tal y como había sido concebido.

Estas contradicciones vuelven a establecer un claro paralelismo con las que también tuvo que enfrentar el Plan General de 1984. Sin embargo, a diferencia de entonces, no existía el mismo compromiso del Ayuntamiento para poder resolverlas, sino que lo hizo la fuerza de los hechos, que también alteró el discurrir de la revisión. La falta de liderazgo municipal se evidenció en el acuerdo de aprobación inicial tomado en febrero de 2015,<sup>10</sup> que no tuvo a la postre recorrido, ya que las elecciones municipales de ese año se tradujeron en un cambio en el Ayuntamiento: tras veinte años, el PSOE recuperó la alcaldía en la figura de Óscar Puente,<sup>11</sup> y el nuevo gobierno municipal decidió anular la citada aprobación inicial y tomar el control directo de los trabajos de la revisión.

En los meses posteriores se produjo la anulación definitiva de los planes parciales de las mencionadas áreas homogéneas —despejando el panorama para el Ayuntamiento de cara al ya citado planteamiento de regeneración urbana—, así como la renuncia al proyecto de soterramiento del ferrocarril, que cuestionaba la situación del “plan Rogers”. Mientras tanto, la revisión del Plan General —en la que se mantuvieron muchos contenidos del documento previo, modificándose otros— fue sometida a dos nuevas aprobaciones iniciales —en julio de 2017 y de nuevo en noviembre de 2018—, estando en el momento de escribirse este texto pendiente de su eventual aprobación provisional. Por lo tanto, no resulta posible su evaluación, que dependerá a su vez del despliegue que, en su caso, tenga en los próximos años.

En definitiva, estos procesos que se están produciendo a todos los niveles —del internacional al local, pasando por el nacional y el regional— ponen de manifiesto el actual transcurso del urbanismo por un periodo de transición —no exento de contradicciones— cuyo resultado es, por el momento, incierto.

---

Un ejemplo de la vinculación entre unidad urbana y los nuevos ámbitos de intervención en el caso concreto del barrio de Delicias se puede consultar en RIVAS SANZ *et al.* (2016).

<sup>9</sup> Cabe añadir que se había prescindido de las restantes áreas homogéneas —algunas reconvertidas en sectores de mucha menor dimensión y orientados a usos mixtos o no residenciales—.

<sup>10</sup> Prueba de ello es que se presentó lleno de cautelas sobre su alcance.

<sup>11</sup> En las elecciones municipales celebradas en mayo de 2015 el PP obtuvo casi el 36% de los votos y doce concejales, pero el PSOE —que recabó un 23% y ocho concejales— recibió el apoyo de Valladolid Toma la Palabra —grupo heredero de IU que obtuvo un 13% y cuatro concejales— y de Sí se puede Valladolid —10% y tres concejales—, lo que permitió la elección de Óscar Puente por la mayoría absoluta del Pleno, completado por los dos concejales obtenidos por Ciudadanos.

## CONCLUSIONS

### SOME OPERATIVE PROPOSALS

According to the research that has been carried out, it can be concluded that the case of Valladolid is of great interest regarding an approach to the recent evolution of urban planning in Spain. An evolution in which it has been possible to observe the three inertias that were enunciated as hypothesis at the beginning: the expansive condition —forgetting the initial will for reform—, the bureaucratization —predominance of management— and the autonomy of the fragments —separated from the model or general structure—.

The exemplary of the case of Valladolid has been demonstrated inasmuch as the city —the urban area— has experienced the phenomena that have distinguished the Spanish urban system in recent decades, while also disposing of some urban planning tools that have been reflecting the successive changes in the urban planning system, both in its legal regulation and in its technical trends.

Regarding the evolution of urban issues, the interest of studying the case of Valladolid has been concluded from its particular situation within the framework of the urban subsystems of inland Spain, which have been identified and characterized. It has been demonstrated that the urban areas of the Ebro valley and the northern sub-plateau, in a context of territorial polarization, and as a composition of different factors —nodes in communication networks, political capitals— have consolidated an intermediation role that has supported its demographic and, above all, urban growth.

Due to the municipal structure of these territories —of historical roots—, this growth consolidated numerous urban areas of inter-municipal nature. In this regard, in these cities, and especially in Valladolid, the two distinctive conditions of the recent evolution of the Spanish urban system have clearly converged: the expansive and the metropolitan ones.

Regarding urban planning tools, the sequence of general plans that the city has had —1984, 1996 and 2003— has deployed in parallel with the reforms that have been introduced in the Spanish urban

## CONCLUSIONES

### PROPUESTAS OPERATIVAS

A la luz de la investigación realizada, se puede concluir que el caso de Valladolid reviste de un gran interés a la hora de aproximarse a la evolución reciente de la planificación urbanística en España. Una evolución en la que se ha podido poner de manifiesto la realidad de las tres inercias que se enunciaron al principio como hipótesis: la condición expansiva —olvidando la inicial voluntad de reforma—, la burocratización —predominio de la gestión— y la autonomía de los fragmentos —desligados del modelo o estructura general—.

La ejemplaridad del caso de Valladolid se ha demostrado en la medida en que la ciudad —el área urbana— ha experimentado los fenómenos que han distinguido al sistema urbano español en las últimas décadas, al tiempo que ha dispuesto de unos instrumentos urbanísticos que han ido reflejando los sucesivos cambios en el sistema urbanístico, tanto en su regulación legal como en sus tendencias disciplinares.

En lo tocante a la evolución de lo urbano, el interés del estudio del caso de Valladolid deriva de su situación particular en el marco de los subsistemas urbanos del interior peninsular, que se han identificado y caracterizado. Se ha mostrado que las áreas urbanas del valle del Ebro y la submeseta norte, en un contexto de polarización del territorio, y como composición de distintos factores —nodalidad en las redes de comunicaciones, capitalidad política— han consolidado un rol de intermediación que ha sustentado su crecimiento demográfico y, sobre todo, urbano.

Un crecimiento que, como consecuencia de la estructura municipal propia de estos territorios —de raigambre histórica—, ha consolidado numerosas áreas urbanas de naturaleza intermunicipal. De esta forma, en estas ciudades, y muy especialmente en Valladolid, han confluído con claridad las dos condiciones distintivas de la evolución reciente del sistema urbano español: la expansiva y la metropolitana.

En lo que respecta a los instrumentos urbanísticos, la secuencia de planes generales de los que ha dispuesto la ciudad —1984, 1996 y 2003— ha corrido en paralelo a las reformas introducidas en la legislación urbanística estatal —1975, 1990 y 1998—, insertándose a su vez en el proceso de asunción de las competencias en esta materia por parte de las Comunidades Autónomas, y más concretamente por Castilla y León —a través de la LUCyL, aprobada en 1999—. Asimismo, estos tres planes —y su correspondiente despliegue— también han reflejado con gran

exactitud las tendencias detectadas en el planeamiento urbanístico español: el reformismo de los años ochenta, la planificación estratégica y los grandes proyectos urbanos en los años noventa y la expansión desbocada en el cambio de siglo.

A partir de aquí, el estudio profundo y en detalle del caso de Valladolid ha permitido describir con precisión esos tres desequilibrios antes enunciados.

La condición expansiva —propia de la tradición urbanística española— estaba ya claramente presente en el Plan General de 1984, identificado con el inicio del ciclo urbano analizado. No obstante, dicha condición estaba inserta en una lógica de control del crecimiento y de vinculación entre este y la mejora de los tejidos existentes, evidente tanto en el modelo espacial definido por el plan como en el programa reformista liderado desde el Ayuntamiento, cuya acción se volcó en ese momento en la intervención en los barrios.

Sin embargo, en el recorrido posterior se ha podido observar la progresiva acentuación de dicha condición expansiva, hasta desligarla de la inicial voluntad reformista. El cambio que se detecta en la acción urbanística municipal en torno a la operación de Parque Alameda, que respondió a una creciente lógica de competencia con los restantes municipios del área urbana, se puede situar como causa principal de la ulterior degradación del urbanismo municipal a la satisfacción de los intereses del mercado inmobiliario. Un cambio vinculado a su vez al discurso liberalizador derivado de la legislación estatal y a la renuncia de la Junta de Castilla y León a imponer un control más exigente, en un contexto en el que los beneficios económicos derivados del crecimiento urbano alimentaban no solo a sus promotores, sino también a la propia administración y al conjunto de la economía —y en particular al sector bancario—.

Esta imposición de las lógicas del mercado inmobiliario frente a los fines públicos del urbanismo corrió en paralelo al segundo proceso descrito, es decir, a la también progresiva imposición de las lógicas de gestión —el medio— sobre los fines —la ordenación—. Esta burocratización ha tenido un reflejo especialmente evidente en el suelo urbano, donde se ha pasado de los criterios de ordenación de índole espacial —tipológico-morfológicos— propuestos por el Plan General de 1984 a los criterios de índole urbanística introducidos por el Plan General de 1996 —en el contexto de la reforma de la Ley del Suelo de 1990—.

No obstante, los instrumentos que más claramente han puesto de manifiesto este giro radical han sido las figuras de actuación, cuya inicial condición de unidades de diseño dio paso a la imposición de la gestión como fin en sí mismo, facilitando a su vez la mercantilización de las intervenciones en el suelo urbano. Asimismo, esta lógica ha conducido a una acumulación de instrumentos despojados de la finalidad con la que fueron concebidos, convirtiendo la ordenación del suelo urbano en un

planning legislation —1975, 1990 and 1998—. At the same time, it has also responded to the process of assumption of competences in this matter by the Autonomous Communities, and more specifically by Castilla y León —through the LUCyL, approved in 1999—. Likewise, these three plans —and their corresponding deployment— have also reflected with great accuracy the trends that have been detected in Spanish urban planning: the reformism of the 1980s, the strategic planning and large urban projects in the 1990s and the unbridled expansion in the beginning of the 21st century.

All this considered, the deep and detailed study of the case of Valladolid has allowed to accurately describe those three imbalances previously stated.

The expansive condition —characteristic of the Spanish urban planning tradition— was clearly present in the General Plan of 1984, identified with the beginning of the analysed urban cycle. However, this condition was inserted in a rationale of growth control and linkage between it and the improvement of the existing urban fabrics, as it was evident both in the spatial model defined by the plan and in the reformist program led by the City Council, whose action focused at that moment on the intervention in the neighbourhoods.

However, it has been possible to observe in the subsequent deployment the progressive accentuation of this expansive condition, which eventually separated from the initial reformist will. The detected change in the municipal urban action around the operation of Parque Alameda, which responded to a growing rationale of competition with the other municipalities of the urban area, can be identified as the main cause of the further degradation of municipal urbanism to the satisfaction of the interests of the real estate market. A change that was also linked to the liberalizing discourse coming from national legislation and to the resignation of the Junta de Castilla y León to impose a more exigent control, in a context where the economic incomes derived from urban growth were benefiting not only its promoters, but also the administration itself and the whole economy —in particular the financial institutions—.

This imposition of the rationale of the real estate market over the public purposes of urbanism came together to the second described process, that is, to the progressive imposition of the management



rationale —the means— over the purposes —planning—. This bureaucratization has had a particularly evident expression in urban tissues, where the initial planning criteria of spatial nature —typological-morphological— that were proposed by the General Plan of 1984 were substituted by new criteria of technical nature that were introduced by the General Plan of 1996 —in the context of the reform of the Land Law of 1990—.

However, the mechanisms that have most clearly revealed this radical turn have been the intervention tools, whose initial condition as design units gave way to the imposition of management as a purpose in itself, which also facilitated an economic approach to any intervention in urban tissues. Likewise, this rationale has led to an accumulation of tools that lost the purpose that oriented its conception, which made existing tissues planning a barely intelligible puzzle that was separated from the needs of existing neighbourhoods and their inhabitants.

Finally, the progressive dismantling of the urban model that was conceived by the General Plan of 1984 from the cohesion —and mutual linkage— of its components has also been shown. The balance between fragments and the global urban structure was progressively weakening and broke radically —in the urban fringe— in the General Plan of 2003. The inclusion of the so-called homogeneous areas destroyed the radio-concentric spatial model that provided cohesion to the planned urban growth, which defined a plan without form that was absolutely conditioned by the will to offer a land market to compete with the one that was defined at the same time in the surrounding municipalities, all of them ignoring the conditions of the territory.

Likewise, the transformation —even induced— of certain industrial, military and railway enclaves was defined through a similar fragmentary rationale that renounced to any reflection on their possible effects on their environment and in relation to the global urban structure. The Ciudad de la Comunicación and especially the “plan Rogers” —exclusively oriented to financing the railway operation— are clear examples of a piecemeal mode of action that was incapable of defining a coherent global project for the whole city.

According to these conclusions, which reflect the failure in the administration of recent urban planning in Spain, as it forgot the public purposes of urbanism —improvement of quality of life in

rompecabezas apenas inteligible y desligado de las necesidades de los tejidos existentes y sus habitantes.

Finalmente, también se ha mostrado la progresiva desarticulación del modelo urbano concebido por el Plan General de 1984 desde la cohesión —y ligazón mutua— de sus partes componentes. El equilibrio entre los fragmentos y la estructura urbana global se fue debilitando y se rompió de forma radical —desde la corona periurbana— en el Plan General de 2003. La inclusión de las áreas homogéneas destruyó el modelo espacial radioconcéntrico que aportaba cohesión al crecimiento urbano previsto, alumbrando un plan sin forma, absolutamente absorbido por la voluntad de ofrecer un mercado de suelo que compitiese con el definido en los municipios del entorno de la ciudad, e ignorando para ello las condiciones del territorio.

Asimismo, la transformación —incluso inducida— de determinados enclaves industriales, militares y ferroviarios se abordó desde una similar lógica fragmentaria, prescindiendo de toda reflexión sobre sus posibles efectos en su entorno y en relación con la estructura urbana global. La Ciudad de la Comunicación y especialmente el “plan Rogers” —orientado en exclusiva a la financiación de la operación del soterramiento del ferrocarril— son claros ejemplos de un modo de actuación a retazos e incapaz de sostener un proyecto global coherente para toda la ciudad.

Partiendo de estas conclusiones, en las que se refleja el fracaso en la administración de la planificación urbanística reciente en España, en la medida en que se alejó de los fines públicos del urbanismo —la mejora de la calidad de vida en las ciudades—, es posible esbozar una serie de propuestas operativas que permitan sustentar su contribución a un desarrollo urbano sostenible. En concreto, y atendiendo a la vertiente disciplinar, resulta necesario revertir precisamente estas tres inercias que se acaban de desglosar, aprovechando para ello los elementos valiosos observados en el ciclo anterior —que también los ha habido— así como el ejemplo de lo que se ha reflexionado y planteado en otros contextos que también se han analizado, como el italiano.

Comenzando por la naturaleza expansiva que ha venido caracterizando al urbanismo español, y que ha adquirido una condición insostenible en el último periodo, se requiere asumir con decisión el paso hacia una nueva cultura urbanística centrada en la regeneración urbana, entendida como traslación al ámbito de lo urbano del paradigma general de la sostenibilidad que se ha ido consolidando a lo largo de las últimas décadas. A este respecto, cabe señalar que Castilla y León representa un contexto de clara oportunidad en este sentido.

Ya se ha señalado que la legislación urbanística autonómica se distinguió en su concepción por asumir, de forma pionera, el principio de sostenibilidad, expresado también como adaptación a las condiciones y necesidades propias del territorio castellanoleonés. Más recientemente, la última reforma operada

en la LUCyL por la *Ley 7/2014* ha definido un marco que apuesta claramente por priorizar las actuaciones sobre los tejidos existentes, y que ofrece un renovado catálogo de instrumentos urbanísticos con los que afrontarlas —abierto en todo caso a su ulterior perfeccionamiento—. Cabe añadir que el compromiso del gobierno regional con esta nueva orientación de las políticas urbanas se ha traducido en la aprobación de la *Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León* —ERUCyL—.<sup>1</sup>

En segundo lugar, revertir la burocratización experimentada por el urbanismo exige actuar en un doble sentido. Por un lado, es necesario recuperar el equilibrio entre planeamiento y gestión, devolviendo el protagonismo perdido a los contenidos espaciales de la planificación, es decir, a la ordenación, haciendo especialmente hincapié en su calidad, sobre todo la del espacio público. Los nuevos desarrollos e intervenciones, ya sean en suelo urbano o en urbanizable, deben garantizar unas condiciones de calidad en el diseño urbano que han de ser exigidas y evaluadas, y que pueden ser también fomentadas, primando por ejemplo el recurso a concursos públicos abiertos en la redacción del planeamiento parcial y especial —que la administración debería asumir como algo ineludible en sus actuaciones y promociones, como ya es habitual, por ejemplo, en numerosas obras de edificación—.

Por otro lado, se requiere también una revisión de la manera como se ha venido afrontando la gestión urbanística, que se ha mostrado en exceso dependiente de una lectura rígida de la normativa y de los intereses de los técnicos municipales encargados de ejecutarla. La transición hacia la regeneración urbana, caracterizada por una gestión sin duda más compleja, exige un mayor esfuerzo por parte de la administración, así como la provisión de los recursos tanto económicos como humanos necesarios, y también una renovada aproximación a la gestión que sea capaz de afrontarla de una forma innovadora, abierta al debate con otros agentes —particularmente, los profesionales— y que se resuelva desde la valoración de soluciones alternativas cuya prioridad sea, ante todo, conseguir la mayor calidad en el diseño espacial y el máximo beneficio social.<sup>2</sup>

En último lugar, es absolutamente imprescindible recomponer el modelo urbano, la unidad de sus diversos componentes espaciales. Para ello, se necesita un proyecto global de ciudad —con objetivos claros y consensuados— que se acompañe del compromiso para una mejor administración —gobernanza— de lo urbano, incluyendo aquí, como elemento clave, la planificación

cities—, it is possible to outline a series of operative proposals that may support its contribution to a sustainable urban development. In particular, regarding its technical aspect, it is necessary to revert these three inertias that have just been described, taking advantage of the valuable elements observed in the previous cycle —there were indeed— as well as the example of what has been reflected and raised in other contexts that have also been analysed, like the Italian one.

Starting with the expansive nature that has been characterizing Spanish urbanism, and which has acquired an unsustainable condition in the last period, it is necessary to take a decisive step towards a new urban culture that focus on urban regeneration. It must be understood as a translation into the urban realm of the general paradigm of sustainability that has been consolidated over the last decades. In this regard, it should be noted that Castilla y León represents a context of clear opportunity.

It has already been pointed out that the regional urban planning legislation distinguished in its conception by assuming the principle of sustainability in a pioneering way, which was also expressed as an adaptation to the conditions and needs of the territory of Castilla y León. More recently, the latest reform that has been carried out in the LUCyL through the Law 7/2014 has defined a framework that clearly prioritizes the intervention over existing fabrics and offers a renewed catalogue of urban tools to face them —open in any case to its further perfection—. It should be added that the commitment of the regional government to this new orientation of urban policies has resulted in the approval of the *Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León* —ERUCyL—.

Secondly, the reversion of the bureaucratization that urbanism has experienced requires a double action. On the one hand, it is necessary to recover the balance between planning and management and return the lost prominence to spatial contents of planning, with special emphasis on its quality, especially that of public space. New developments and interventions, whether in urban tissues or in developable land, must guarantee quality conditions in urban design that have to be demanded and evaluated and that can also be encouraged. For instance, open public competitions in the redaction of partial and special planning may be rewarded —and public administration should compulsorily assume them in their

<sup>1</sup> El documento, redactado por un equipo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid encabezado por Juan Luis de las Rivas Sanz fue aprobado por *Acuerdo 40/2016, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León*, y se puede consultar en: <http://www.jcyl.es/junta/cma/ERUCyL.pdf>. Una descripción sucinta pero completa de este instrumento y de su despliegue inicial se puede consultar en FERNÁNDEZ-MAROTO y RODRIGO GONZÁLEZ (2018).

<sup>2</sup> Cabe recordar a este respecto los planteamientos del RUE de Bolonia de 2009, en el que se defiende una lógica prestacional que implica la asunción por parte de la administración de la responsabilidad correspondiente a la hora de orientar y evaluar.

own promotions and actions, which is usual in many building works—.

On the other hand, it is also necessary to revise the way to face urban management, as it has resulted to be excessively dependent on a rigid reading of the regulations and on the interests of the municipal civil servants in charge of executing it. The transition to urban regeneration, which characterizes by an undoubtedly more complex management, requires greater effort by the public administration, as well as the provision of the necessary economic and human resources. It also requires a renewed approach to management that is able to deal with it in an innovative way, open to debate with other agents—particularly, professionals—and to be resolved from the assessment of alternative solutions whose priority must be, above all, to achieve the highest quality in spatial design and maximum social benefit.

Lastly, it is absolutely essential to recompose the urban model, the unity of its various spatial components. That requires a global project for the city—with clear and consensual objectives—to be combined with the commitment for a better administration—governance—of urban issues, which includes urban planning as a key element. Faced with the generalization of a fragmentary rationale and the loss of the overall vision that has occurred in the analysed cycle, a new approach is required that overcomes the incompetence of conventional urbanism in the game of scales. In particular, the future-aimed recompositing of an urban model that is based on sustainability undoubtedly has its touchstone at the intermediate urban scales. In this regard, Valladolid has two very valuable references in its recent urban history.

The program of intervention in the neighbourhoods through the PERI, with a reformist approach that focused on the equipment of tissues that had severe deficits represents a model that, while maintaining the same—ambitious—will to improve the existing city, should be reformulated in accordance to current needs, which require attention to aspects then unnoticed, such as the rehabilitation of buildings—which are already over fifty years old in a wide part of the peripheries of the city—. In this regard, the path opened in the first phase of the current revision of the General Plan through the use of urban units offers the possibility of having a global strategy, but articulated neighbourhood by neighbourhood. This intermediate scale thus becomes a compulsory

urbanística. Frente a la generalización de lógicas fragmentarias y a la pérdida de la visión de conjunto que se ha producido en el ciclo analizado, se requiere una nueva aproximación que supere la incompetencia del urbanismo convencional en el juego de las escalas. En concreto, la recomposición de cara al futuro de un modelo urbano fundado en la sostenibilidad tiene sin duda en las escalas urbanas intermedias su piedra de toque, y a este respecto Valladolid dispone de dos referencias muy valiosas en su historia urbanística reciente.<sup>3</sup>

El programa de intervención en los barrios a través de los PERI, con un enfoque reformista y centrado en la dotación de unos tejidos que arrastraban graves déficits constituye un modelo que, manteniendo esa misma voluntad—ambiciosa—de mejora de la ciudad existente debe reformularse conforme a las necesidades actuales, que exigen atender aspectos entonces inadvertidos como la rehabilitación de los edificios—que en buena parte de las periferias de la ciudad rebasan ya los cincuenta años—. En este sentido, el camino abierto en la primera fase de la actual revisión del Plan General a través del recurso a la figura de las unidades urbanas ofrece la posibilidad de disponer de una estrategia global, pero articulada barrio a barrio, en el que esta escala intermedia sea referencia ineludible para la evaluación continua y la programación y valoración de las eventuales intervenciones.<sup>4</sup>

La estructuración interna de la ciudad debe tener su correlato en la estructuración del conjunto del área urbana, cuya condición metropolitana es ya una realidad insoslayable en Valladolid. La lógica de competencia que ha distinguido al último periodo es del todo insostenible y debe dar paso a una nueva lógica de cooperación, abierta a la confrontación y el debate, pero capaz de llegar a acuerdos en beneficio de todos los municipios involucrados. La progresiva consolidación de la Comunidad Urbana de Valladolid—CUVA—, nacida en febrero de 2012 como asociación voluntaria de municipios—y en proceso de conversión en una mancomunidad con entidad jurídica propia en el momento de escribirse estas líneas—, ofrece un marco prometedor de diálogo que, entre otras cosas, debe retomar la herencia más valiosa del periodo precedente desde el punto de vista urbanístico: las DOTVAENT.

El reconocimiento de la estructura natural e histórica del territorio sustentó la elaboración de un instrumento que, gracias a ello, se ha revelado como una contribución de enorme valor para la resiliencia del área urbana frente a los embates del urbanismo expansivo: es evidente que las consecuencias de la burbuja inmobiliaria habrían sido mucho más graves de no haber sido por los mecanismos protectores debidos a las DOTVAENT. Sin embargo, no se llegó

<sup>3</sup> Otra referencia valiosa analizada en esta investigación es el PSC de Bolonia de 2008, que ha combinado una visión proyectada al conjunto del área urbana—*sette città*—con la articulación interna a través del triple mecanismo de los sistemas, situaciones y ámbitos.

<sup>4</sup> El objetivo es conseguir una “ciudad estructurada”, equipada para satisfacer las necesidades de los ciudadanos (HERNÁNDEZ AJA, 2013).

a desplegar todo su potencial, particularmente en términos de coordinación, y aunque sea susceptible de actualización —transcurridos ya prácticamente veinte años desde su redacción—, su propuesta de ordenación guiada por la noción de paisaje sigue siendo plenamente vigente —y necesaria—.<sup>5</sup>

De hecho, es posible situar el planteamiento de las DOTVAENT dentro de un marco más amplio que abarca otras ciudades de su ámbito de referencia en el interior peninsular que, como Vitoria y Zaragoza, también han ido construyendo una visión innovadora de sus respectivas áreas urbanas fundada en una lectura del territorio que reconoce sus valores y su potencial ordenador, y que se ha enfrentado también —no sin contradicciones— a la reciente fase expansiva. Una aproximación a los espacios periurbanos —que en este tipo de ciudades materializan la transición entre lo urbano y lo rural— sustentada en la identidad propia de cada territorio y traducida así en una estructura resiliente desde la que conducir el desarrollo urbano constituye la mejor estrategia de planificación y garantía de sostenibilidad para los próximos años.<sup>6</sup>

reference for the continuous evaluation and the programming and evaluation of the possible interventions.

The internal structuring of the city must have its correlate in the structuring of the whole urban area, whose metropolitan condition is already an unavoidable reality in Valladolid. The rationale of competition that has distinguished the last period is completely unsustainable and must give way to a new rationale of cooperation, open to confrontation and debate, but able to reach to agreements for the benefit of all the involved municipalities. The progressive consolidation of the *Comunidad Urbana de Valladolid* —CUVA—, which was born in February 2012 as a voluntary association of municipalities —now in the process of becoming a commonwealth with its own legal entity—, offers a promising framework of dialogue that, among other things, should take up the most valuable inheritance of the preceding period from the urban point of view: the DOTVAENT.

The recognition of the natural and historical structure of the territory supported the development of a planning tool that, thanks to this, has revealed itself as a contribution of enormous value for the resilience of the urban area in the face of the ravages of expansive urbanism: it is evident that the consequences of the real estate bubble would have been much more serious in the absence of the protective mechanisms that were provided by the DOTVAENT. However, they did not deploy its full potential, particularly in terms of coordination, and although they can be updated —almost twenty years later since its drafting—, their planning proposal guided by the notion of landscape is still fully valid —and necessary—.

In fact, it is possible to situate the DOTVAENT approach within a broader framework, where other similar cities in inland Spain, like Vitoria and Zaragoza, have also been building an innovative vision of their respective urban areas. A vision that has founded in an interpretation of the territory that recognizes its values and its planning potential and has also faced —not without contradictions— the recent expansive phase. An approach to peri-urban spaces —which in these types of cities materialize the transition between the urban and the rural spaces— that bases on the identity of each territory and thus translates into a resilient structure to conduct urban development, which constitutes the best planning strategy and guarantee of sustainability for the coming years.

<sup>5</sup> Tal y como afirma Juan Luis de las RIVAS SANZ (2001: 82), “[...] la interpretación del paisaje de la ciudad-región servirá a los procesos de adaptación y no al lugar ideal, porque aspira a incorporar en cada lugar los conflictos y las frustraciones que cada ideal produce. Solo así es posible promover modelos de desarrollo sostenible, administrar el crecimiento urbano y proteger los valores del paisaje.”

<sup>6</sup> Estos planteamientos, junto con un análisis detallado del caso de estas tres ciudades, se pueden consultar en RIVAS SANZ y FERNÁNDEZ-MAROTO (2019).

# BIBLIOGRAFÍA

La bibliografía empleada en la tesis doctoral se presenta a continuación organizada en cinco grupos.

En primer lugar se aporta un breve listado de textos que han servido de referencia metodológica para la investigación, o que revisten un interés contextual, es decir, que han aportado una orientación de carácter transversal, y que en consecuencia no conviene asignar a una parte específica del documento.

En segundo lugar se recoge la bibliografía referida a España, es decir, al sistema urbano español y a su marco urbanístico, tanto normativo como disciplinar. Se trata de referencias que corresponden básicamente al capítulo I, así como al inicio del capítulo III.

En tercer lugar se incluyen las referencias correspondientes al capítulo II, es decir, a Italia, y más concretamente al sistema urbano del norte del país, al marco urbanístico nacional y de las cuatro regiones analizadas y a los distintos planes objeto de estudio.

En cuarto lugar se aporta la bibliografía correspondiente a Castilla y León, incluyendo referencias sobre la caracterización del sistema urbano regional y sobre su legislación e instrumentos urbanísticos. Las referencias se encuentran citadas fundamentalmente en el primer apartado del capítulo III.

Finalmente, en quinto lugar se incluyen las referencias bibliográficas relativas a Valladolid y su área urbana, que corresponden a los capítulos IV, V y VI. En ellas se incluyen textos referidos tanto a procesos urbanos como a instrumentos urbanísticos.

En el caso de las referencias bibliográficas que son accesibles de forma libre y gratuita a través de Internet, se aportan los URL correspondientes y, en su caso, también el DOI. Todos los enlaces, al igual que los que se han incluido a lo largo del documento, son accesibles con fecha de referencia marzo de 2019.

## BIBLIOGRAFÍA DE INTERÉS METODOLÓGICO O CONTEXTUAL

- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (1996). “La necesaria componente espacial en la Historia Urbana”, *Ayer*, nº23, pp. 29-59.  
URL: [https://www.ahistcon.org/PDF/numeros/ayer23\\_LaHistoriaUrbana\\_Sambricio.pdf](https://www.ahistcon.org/PDF/numeros/ayer23_LaHistoriaUrbana_Sambricio.pdf)
- ARÓSTEGUI, Julio (1995). *La investigación histórica: teoría y método*. Barcelona: Crítica.
- AYMONINO, Carlo (1981). *El significado de las ciudades*. Madrid: Blume.
- BONFANTINI, Bertrando (2007). *Progetto urbanistico e città esistente: gli strumenti discreti della regolazione*. Santarcangelo di Romagna (Rimini, Italia): Maggioli.
- HERNÁNDEZ AJA, Agustín —dir.— (2013). *La ciudad de los ciudadanos*. Madrid: Ministerio de Fomento, Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo.  
URL: <http://habitat.aq.upm.es/aciudad/aciudad.pdf>
- KUHN, Thomas S. (1984) *La estructura de las revoluciones científicas*. Madrid: Fondo de Cultura Económica.
- LÓPEZ DE LUCIO, Ramón (1993). *Ciudad y urbanismo a finales del siglo xx*. Valencia: Universidad de Valencia.
- MARTÍN RAMOS, Ángel —ed.— (2004). *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Barcelona: Edicions UPC.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las (1992). *El espacio como lugar: sobre la naturaleza de la forma urbana*. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las (2001). “En los paisajes de la ciudad-región”, *Ingeniería y territorio*, nº54, pp. 74-83.  
URL: <http://www.ciccp.es/revistaIT/portada/index.asp?id=318>
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las (2004). “El papel de la planificación urbana en la ciudad sostenible: viejas ideas para problemas nuevos”. En ÁLVAREZ MORA, Alfonso y VALVERDE DÍAZ DE LEÓN, Francisco —coords.—. *Ciudad, Territorio y Patrimonio: Materiales de investigación II*. Puebla, y Valladolid: Universidad Iberoamericana de Puebla y Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, pp. 73-91.  
URL: [https://issuu.com/iurbanistica/docs/ciudad\\_territorio\\_y\\_patrimonio.\\_ma\\_49d970cc8ea5f2](https://issuu.com/iurbanistica/docs/ciudad_territorio_y_patrimonio._ma_49d970cc8ea5f2)
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las (2006a). “El paisaje como regla: el perfil ecológico de la planificación espacial”. En CASTRILLO ROMÓN, María y GONZÁLEZ-ARAGÓN CASTELLANOS, Jorge —coords.—. *Planificación territorial y urbana: investigaciones recientes en México y España*. Valladolid: Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, y Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, pp. 11-36.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las y FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel (2019). “Planning strategies for a resilient urban fringe in three medium-sized Spanish cities”, *Planning perspectives*.  
DOI: <https://doi.org/10.1080/02665433.2019.1588154>  
URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02665433.2019.1588154>
- SECCHI, Bernardo (2004). “Ciudad moderna, ciudad contemporánea y sus futuros”. En MARTÍN RAMOS, Ángel —ed.—. *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Barcelona: Edicions UPC, pp. 145-58.
- VEGARA, Alfonso y RIVAS SANZ, Juan Luis de las (2004). *Territorios inteligentes*. Madrid: Fundación Metrópoli.

### Declaraciones internacionales

*Carta de las Ciudades Europeas hacia la Sostenibilidad —La Carta de Aalborg—* (1994).

URL: [https://www.fomento.gob.es/recursos\\_mfom/pdf/BEBD328B-4E33-417A-B8D7-EAE6A659147B/128912/19940527\\_CartaDeAalborg.pdf](https://www.fomento.gob.es/recursos_mfom/pdf/BEBD328B-4E33-417A-B8D7-EAE6A659147B/128912/19940527_CartaDeAalborg.pdf)

*Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles* (2007).

URL: [https://www.fomento.gob.es/recursos\\_mfom/pdf/91B5958A-585C-4E92-8B1F-C06F5CBC4C4B/111500/LeipzigCharte\\_Es\\_cle139ba4.pdf](https://www.fomento.gob.es/recursos_mfom/pdf/91B5958A-585C-4E92-8B1F-C06F5CBC4C4B/111500/LeipzigCharte_Es_cle139ba4.pdf)

*Declaración de Toledo* (2010)

URL: [https://www.fomento.gob.es/recursos\\_mfom/pdf/8343F582-2844-4F9C-BDEF-4C2E2AFC547C/111530/6\\_declaracion\\_Toledo.pdf](https://www.fomento.gob.es/recursos_mfom/pdf/8343F582-2844-4F9C-BDEF-4C2E2AFC547C/111530/6_declaracion_Toledo.pdf)

*The Charter of European Planning* (2013).

URL: <http://www.ectp-ceu.eu/images/stories/PDF-docs/The%20Charter%20of%20European%20Planning-HighResV2.pdf>

*Urban Agenda for the EU. Pact of Amsterdam* (2016).

URL: [https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/pact-of-amsterdam\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/pact-of-amsterdam_en.pdf)

*Nueva Agenda Urbana* (2016).

URL: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

## BIBLIOGRAFÍA SOBRE ESPAÑA

- AGUADO FERNÁNDEZ, María Dolores —coord.— (2010). *Capitales&Ciudades+100: información estadística de las ciudades españolas 2010*. Madrid: Ministerio de Fomento.  
URL: <http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/14E191B7-17C8-453B-BA29-7720F78C8969/111200/Informe100.pdf>
- AGUADO FERNÁNDEZ, María Dolores —coord.— (2013). *Áreas Urbanas +50: información estadística de las Grandes Áreas Urbanas españolas 2012*. Madrid: Ministerio de Fomento.  
URL: <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW013>
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (1999). “Bilbao, la definición de una ‘imagen de marca’ como reclamo competitivo. Crónica de un proceso iniciado”, *Ciudades*, nº5, pp. 151-78.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.05.1999.151-178>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1757>
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso; CASTRILLO, María; RIVAS, Juan Luis de las y SANTOS, Luis (2011). “Perfiles de una tragedia: la crisis residencial y urbanística española”, *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, nº113, pp. 57-69.  
URL: [http://www.fuhem.es/media/cdv/file/biblioteca/revista\\_papeles/113/perfiles\\_de\\_una\\_tragedia\\_A.ALVAREZ\\_M.CASTRILLO\\_J.L.\\_DE\\_LAS\\_RIVAS\\_L.SANTOS.pdf](http://www.fuhem.es/media/cdv/file/biblioteca/revista_papeles/113/perfiles_de_una_tragedia_A.ALVAREZ_M.CASTRILLO_J.L._DE_LAS_RIVAS_L.SANTOS.pdf)
- ANDRÉS LÓPEZ, Gonzalo (2008). “Geografía y ciudades medias en España: ¿a la búsqueda de una definición innecesaria?”, *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. XII, nº270(49).  
DOI: <http://dx.doi.org/10.1344/sn2008.12.1474>  
URL: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-49.htm>
- AYUNTAMIENTO DE SEVILLA: GERENCIA DE URBANISMO (1985). *Para vivir Sevilla. Avance del Plan General: noviembre 1985*. Sevilla: Ayuntamiento de Sevilla.
- BAÑO LEÓN, José María (1999). “La nueva Ley del Suelo y la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997”, *Documentación Administrativa*, nº252-3, pp. 151-71.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.24965/da.v0i252-253.5487>  
URL: <https://revistasonline.inap.es/index.php?journal=DA&page=article&op=view&path%5B%5D=5487&path%5B%5D=5541>
- BAÑO LEÓN, José María (2007). “El objeto de la Ley y el orden de las competencias legislativas. La depuración del ordenamiento en la materia”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XXIX, nº152-3, pp. 301-9.
- BARNADA, Jaume —coord.— (1987). *Àrees de nova centralitat*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Àrea d’Urbanisme i Obres Públiques y Àrea de Relacions Ciutadanes.
- BASSOLS COMA, Martín (1973). *Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1956)*. Madrid: Montecorvo.
- BELLET SANFELIU, Carmen y LLOP TORNÉ, Josep Maria (2004). “Miradas a otros espacios urbanos: las ciudades intermedias”, *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. VIII, nº165.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.1344/sn2004.8.797>  
URL: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-165.htm>
- BIDAGOR LASARTE, Pedro (1996). “Circunstancias históricas en la gestación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XXVIII, nº107-8, pp. 91-100.
- BOHIGAS, Oriol (1981). “El urbanismo no es posible”, *Arquitectura: revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid*, nº232, pp. 24-5.



- BOHIGAS, Oriol (1983). "Barcelona: catálogo para una reconstrucción de la ciudad", *Arquitecturas bis*, nº43, pp. 21-31.
- BOHIGAS, Oriol (2004). "Campos Venuti: un reformismo revolucionario". En ÁLVAREZ MORA, Alfonso y CASTRILLO ROMÓN, María A. —coords.—. *Urbanismo: homenaje a Giuseppe Campos Venuti*. Valladolid: Universidad de Valladolid, pp. 23-7.
- BORJA, Jordi (2011). "El hipotético modelo Barcelona y su relación con otras ciudades: consideraciones sobre el modelo y comparación con los casos de Bilbao, Monterrey, Río de Janeiro y Buenos Aires", *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XLIII, nº169-70, pp. 587-601.
- BORJA, Jordi y MUXÍ, Zaida —eds.— (2004a). *Urbanismo en el siglo XXI: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona*. Barcelona: Edicions UPC.
- BORJA, Jordi y MUXÍ, Zaida (2004b). "Introducción. Una breve y agitada historia entre lo local y lo global". En BORJA, Jordi y MUXÍ, Zaida —eds.—. *Urbanismo en el siglo XXI: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona*. Barcelona: Edicions UPC, pp. 11-4.
- BURRIEL DE ORUETA, Eugenio L. (2008). "La 'década prodigiosa' del urbanismo español (1997-2006)", *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. XII, nº270 (64).  
DOI: <http://dx.doi.org/10.1344/sn2008.12.1489>  
URL: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>
- BUSTOS, Carlos —ed.— (2006). *Los Planes de Ordenación Urbana de Madrid*. Madrid: Comunidad de Madrid, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- CALVO, Luis (1989). "El control del crecimiento urbano". En INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA. *10 años de planeamiento urbanístico en España: 1979-1989*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, p. 97-104.
- CALVO MAYORAL, León (1995). *El discurso urbanístico en los años ochenta: análisis político e ideológico de los paradigmas hegemónicos en el urbanismo español y sus condiciones de aparición*. Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid.  
URL: <https://eprints.ucm.es/4073/>
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, Antonio-José; TROITIÑO VINUESA, Miguel Ángel y CAMPOS ROMERO, María Lourdes —coords.— (1995). *Las ciudades españolas a finales del siglo XX*. Madrid: Asociación de Geógrafos Españoles.  
URL: <http://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmc8p698>
- CLUSA, Joaquín (1999). "La experiencia olímpica de Barcelona 1986-1992 y las expectativas del Forum 2004", *Ciudades*, nº5, pp. 85-102.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.05.1999.85-102>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1753>
- COMISIÓN DE EXPERTOS SOBRE URBANISMO (1996). *Informe sobre suelo y urbanismo en España*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura.
- DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO (2017). *Áreas urbanas en España 2017*. Madrid: Ministerio de Fomento.  
URL: <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW050>
- DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (1994). *Plan General de Carreteras: balance*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.
- ESCOLANO UTRILLA, Severiano (2012). "Efectos de la capitalidad autonómica en la dinámica del sistema urbano español". En VALENZUELA RUBIO, Manuel —coord.—. *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas: una aproximación interdisciplinar*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid, pp. 145-70.  
URL: [https://www.uam.es/gruposinv/urbytur/documentos/estudios150\\_ebook.pdf](https://www.uam.es/gruposinv/urbytur/documentos/estudios150_ebook.pdf)

- FARIÑA TOJO, José (2007). “Las nuevas bases ambientales de la sostenibilidad en la ordenación y utilización del suelo”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XXIX, nº152-3, pp. 291-300.
- FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel (2016). “Reseña de publicaciones del proyecto ‘URBSPAIN’: ‘El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas: una aproximación interdisciplinar’; ‘Las ciudades españolas en la encrucijada: entre el ‘boom’ inmobiliario y la crisis económica’”, *Ciudades*, nº19, pp. 239-45.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.19.2016.239-245>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1085>
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Tomás-Ramón (1974). *Ante la reforma de la Ley del Suelo: lección inaugural del curso 1974-75 de la Facultad de Derecho de San Sebastián*. San Sebastián: Universidad de Valladolid.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Tomás-Ramón (1989). “La reforma legislativa y la administración: el soporte legal”. En INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA. *10 años de planeamiento urbanístico en España: 1979-1989*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, pp. 137-45.
- FIGUEROA SALAS, Jonás (2000). *La medida y la memoria: antología urbanística de Javier de Mesones 1950-2000*. Madrid: Fundación Metrópoli.
- FONT, Antonio —coord.— (2003a). *Planeamiento urbanístico: de la controversia a la renovación*. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- FONT, Antonio (2003b). “La renovación del planeamiento urbanístico”, *Ciudades*, nº7, pp. 77-81.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.07.2002.77-81>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1669>
- FONT, Antonio —ed.— (2007a). *La explosión de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional*. Madrid: Ministerio de Vivienda.
- FONT, Antonio (2007b). “La explosión de la ciudad. Un proyecto internacional de investigación universitaria”. En FONT, Antonio —ed.—. *La explosión de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional*. Madrid: Ministerio de Vivienda, pp. 10-7.
- GAGO DÁVILA, Jesús (1989). “Diez años de nueva gestión urbanística: balance y perspectivas”. En INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA. *10 años de planeamiento urbanístico en España: 1979-1989*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, pp. 163-72.
- GANAU CASAS, Joan y VILAGRASA IBARZ, Joan (2003). “Ciudades medias en España: posición en la red urbana y procesos urbanos recientes”, *Mediterráneo económico*, nº3, pp. 37-73.  
URL: <http://www.publicacionescajamar.es/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/3/3-20.pdf>
- GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, Javier (1996a). “Don Pedro Bidagor Lasarte, urbanista de la transición a la modernidad”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XXVIII, nº107-8, pp. 15-6.
- GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, Javier (1996b). “Siglo y medio de singularidades en el urbanismo español”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XXVIII, nº107-8, pp. 5-13.
- GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, Javier (1999). “La excepcional estructura del urbanismo español en el contexto europeo”, *Documentación Administrativa*, nº252-3, pp. 11-85.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.24965/da.v0i252-253.5484>  
URL: <https://revistasonline.inap.es/index.php?journal=DA&page=article&op=view&path%5B%5D=5484&path%5B%5D=5538>

- GARCÍA MARTÍN, Fernando Miguel (2017). *La forma urbana: un estudio de las periferias de las ciudades intermedias españolas a lo largo del siglo xx*. Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid.  
URL: <http://oa.upm.es/48683/>
- GERENCIA DE URBANIZACIÓN (1965). *Gerencia de Urbanización 1959-1964*. Madrid: Ministerio de la Vivienda.
- GERENCIA DE URBANIZACIÓN (1973). *Gerencia de Urbanización: memoria de sus actividades hasta 1969*. Madrid: Ministerio de la Vivienda.
- GIGOSOS PÉREZ, Pablo y SARAVIA MADRIGAL, Manuel (1993). “Relectura del planeamiento español de los años 80: generación de planes, generaciones de urbanistas”, *Ciudades*, nº1, pp. 37-52.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.01.1993.37-52>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1803>
- GOERLICH GISBERT, Francisco J. y CANTARINO MARTÍ, Isidro (2015). “Estimaciones de la población rural y urbana a nivel municipal”, *Estadística Española*, vol. 57, nº186, pp. 5-28.  
URL: [http://www.ine.es/ss/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3Dart\\_186\\_1.pdf&blobkey=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=393%2F264%2Fart\\_186\\_1.pdf&ssbinary=true](http://www.ine.es/ss/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3Dart_186_1.pdf&blobkey=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=393%2F264%2Fart_186_1.pdf&ssbinary=true)
- GUARDIA, Manuel; MONCLÚS, Francisco Javier y OYÓN, José Luis —dir.— (1994). *Atlas histórico de ciudades europeas: 1, Península Ibérica*. Barcelona: Salvat.
- HERCE VALLEJO, Manuel (1995). *Variante de la carretera y forma de ciudad*. Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Cataluña.  
URL: <http://hdl.handle.net/2117/93938>
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2009). *Encuesta nacional de inmigrantes 2007: una monografía*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.  
URL: <https://www.ine.es/ss/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3Deni07.pdf&blobkey=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=363%2F361%2Feni07.pdf&ssbinary=true>
- INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO (1988). *Plan general de ordenación urbana: Tarragona*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA (1989). *10 años de planeamiento urbanístico en España: 1979-1989*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- LALANA SOTO, José Luis (2011). “Los depósitos de locomotoras en España: una visión desde el patrimonio”, *Transportes, Servicios y Telecomunicaciones*, nº20, pp. 188-205.  
URL: [http://www.tstrevista.com/tstpdf/tst\\_20/patrimonio20\\_01.pdf](http://www.tstrevista.com/tstpdf/tst_20/patrimonio20_01.pdf)
- LARRODERA LÓPEZ, Emilio (1981). “Consideraciones generales en torno a la Ley del Suelo”. En PORTO REY, Enrique —dir.—. *Curso sobre las figuras del planeamiento y su gestión*. Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, pp. 7-15.
- LASHERAS MERINO, Carlos (2001). “Propuestas técnicas e instrumentales de planeamiento general incorporadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997”, *Urban*, nº6, pp. 95-112.  
URL: <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/328>
- LEGUINA, Joaquín (2004). “Que veinte años no es nada”. En BORJA, Jordi y MUXÍ, Zaida —eds.—. *Urbanismo en el siglo xxi: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona*. Barcelona: Edicions UPC, pp. 65-77.
- LEIRA, Eduardo (1989). “Antecedentes y papel de los planes municipales en España en los primeros años ochenta”. En INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA. *10 años de planeamiento urbanístico en España: 1979-1989*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, pp. 153-62.

- LÓPEZ DÍAZ, Jesús (2002). “La vivienda social en Madrid, 1939-1959”, *Espacio, Tiempo y Forma, Serie VII, Historia del Arte*, nº15, pp. 297-338.  
DOI: <https://doi.org/10.5944/etfvii.15.2002.2401>  
URL: <http://revistas.uned.es/index.php/ETFVII/article/view/2401>
- LÓPEZ DÍAZ, Jesús (2003). “Vivienda social y Falange: ideario y construcción en la década de los 40”, *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. VII, nº146 (024).  
DOI: <http://dx.doi.org/10.1344/sn2003.7.662>  
URL: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(024\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(024).htm)
- LÓPEZ DE LUCIO, Ramón y HERNÁNDEZ AJA, Agustín (1995). *Los nuevos ensanches de Madrid: la morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993*. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo.  
URL: <http://oa.upm.es/13755/>
- LÓPEZ DE LUCIO, Ramón (1997). “Planeamiento Urbanístico, Mercado de Suelo y Políticas de Suelo: Bases para el debate sobre la reforma de la legislación urbanística en España”, *Urban*, nº1, pp. 78-91.  
URL: <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/174>
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, Marta y DÍEZ CANEDO, Enrique (2012). “Los ámbitos supramunicipales como espacios de referencia para el ejercicio de las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo”. En VALENZUELA RUBIO, Manuel —coord.—. *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas: una aproximación interdisciplinar*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid, pp. 97-141.  
URL: [https://www.uam.es/gruposinv/urbytur/documentos/estudios150\\_ebook.pdf](https://www.uam.es/gruposinv/urbytur/documentos/estudios150_ebook.pdf)
- MAS SERRA, Elías (2011). “La revitalización del área metropolitana de Bilbao: la gestión de Bilbao Ría 2000, aspectos territoriales”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº55, pp. 35-57.  
URL: <https://www.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/1311/1234>
- MÉNDEZ, Ricardo; SÁNCHEZ MORAL, Simón; ABAD, Luis y GARCÍA BALESTENA, Ignacio (2008). “Dinámicas industriales, innovación y sistema urbano en España: trayectorias de las ciudades intermedias”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº46, pp. 227-60.  
URL: <https://www.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/672>
- MENÉNDEZ REXACH, Ángel (1996). “Constitución y democracia: 1976-1996. La segunda reforma de la Ley del Suelo”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XXVIII, nº107-8, pp. 127-48.
- MINISTERIO DE VIVIENDA (2006). *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006*. Madrid: Ministerio de Vivienda.  
URL: <http://www.fomentotransporte.es/VIVIENDA/Atlas2006.pdf>
- MODREGO CABALLERO, Fernando (1999). “La figura del agente urbanizador. Experiencia y resultados en la Comunidad Valenciana”, *Documentación Administrativa*, nº252-3, pp. 499-509.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.24965/da.v0i252-253.5498>  
URL: <https://revistasonline.inap.es/index.php?journal=DA&page=article&op=view&path%5B%5D=5498&path%5B%5D=5552>
- MOLINO, Sergio del (2016). *La España vacía: viaje por un país que nunca fue*. Madrid: Turner.
- MONCLÚS, Francisco Javier —ed.— (1998). *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- MONCLÚS, Francisco Javier (2003). “El ‘modelo Barcelona’ ¿una fórmula original? De la ‘reconstrucción’ a los proyectos urbanos estratégicos (1979-2004)”, *Perspectivas Urbanas/Urban Perspectives*, nº3, pp. 1-13.  
URL: <http://www.etsav.upc.es/personals/iphs2004/urbper/num03/art03-3.pdf>
- MOYA, Luis —ed.— (1994). *La práctica del planeamiento urbanístico*. Madrid: Síntesis.

- MOYA, Luis —coord.— (2011). *La práctica del urbanismo*. Madrid: Síntesis.
- NAVARRO GÓMEZ, Carmen (2009). “La delimitación y el gobierno del fenómeno metropolitano en España”, *Anuario de Derecho Municipal*, nº2/2008, pp. 159-84.  
URL: <http://hdl.handle.net/10486/664255>
- NASARRE, Fernando y RODRÍGUEZ-AVIAL, Luis (1993). “PAUs: Programas de Actuación Urbanística para afrontar el problema de la vivienda en el municipio de Madrid”, *Urbanismo COAM*, nº24, pp. 6-25.  
URL: <http://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n24-pag6-25.pdf>
- ORTIZ CASTAÑO, Pedro (1993). “El Plan Estratégico de Madrid”, *Urbanismo COAM*, nº19, pp. 4-10.  
URL: <https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n19-pag4-10.pdf>
- PAREJO ALFONSO, Luciano (1979). *La ordenación urbanística: el periodo 1956-1975*. Madrid: Montecorvo.
- PAREJO ALFONSO, Luciano (1996). “Apuntes para una interpretación del sistema legal urbanístico español en clave histórica”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XXVIII, nº107-8, pp. 149-66.
- PAREJO ALFONSO, Luciano (1997). “La encrucijada actual del urbanismo”, *Urban*, nº1, pp. 29-44.  
URL: <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/170>
- PERALES MADUEÑO, Francisco (1996). “La primera reforma de la Ley del Suelo: 1956-1975”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XXVIII, nº107-8, pp. 101-26.
- PERALES MADUEÑO, Francisco (1999). “La tercera reforma del régimen del suelo y de las valoraciones”, *Documentación Administrativa*, nº252-3, pp. 89-103.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.24965/da.v0i252-253.5485>  
URL: <https://revistasonline.inap.es/index.php?journal=DA&page=article&op=view&path%5B%5D=5485&path%5B%5D=5539>
- PRECEDO LEDO, Andrés; MÍGUEZ IGLESIAS, Alberto y OROSA GONZÁLEZ, Javier (2012). “La gestión y planificación de los espacios supramunicipales: de las áreas metropolitanas a las regiones urbanas”. En ALBERT, Teresa y CARRASCO, Laura —eds.—. *Nuevos aires en la geografía española del siglo XXI: contribución española al 32º Congreso de Colonia 2012*. Madrid: Comité Español de la Unión Geográfica Internacional, pp. 279-89.  
URL: <https://www.age-geografia.es/site/wp-content/uploads/2014/11/Nuevos-aires-en-la-Geografía-Española-del-Siglo-XXI.-Aportación-española-al-XXXII-Congreso-de-la-Unión-Geográfica-Internacional.pdf>
- QUERO CASTANYS, Damián (1989). “Un proyecto político ilustrado: el papel de los Ayuntamientos”. En INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA. *10 años de planeamiento urbanístico en España: 1979-1989*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, pp. 137-51.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las (1999). “Ciudades en busca de riquezas, ¿competitividad, calidad o quimera?”, *Ciudades*, nº5, pp. 139-50.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.05.1999.139-150>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1756>
- ROCA CLADERA, Josep; MOIX BERGADÀ, Montserrat y ARELLANO RAMOS, Blanca (2012). “El sistema urbano en España”, *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. XVI, nº396.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.1344/sn2012.16.3424>  
URL: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-396.htm>
- ROCH PEÑA, Fernando (2001). “Hegemonía inmobiliaria y desregulación urbanística. El declive del Plan Creador”, *Urban*, nº6, pp. 6-14.  
URL: <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/322>

- ROCH, Fernando (2004). “Naturaleza de la conurbación madrileña y sus tendencias actuales. Primera parte. Agentes sociales y tendencias urbanísticas: hegemonía inmobiliaria y pérdida de urbanidad”. En BORJA, Jordi y MUXÍ, Zaida —eds.—. *Urbanismo en el siglo XXI: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona*. Barcelona: Edicions UPC, pp. 79-99.
- RODRÍGUEZ OSUNA, Jacinto (1978). “Distribución espacial de la población y desarrollo económico en España”, *Reis: revista española de investigaciones sociológicas*, nº4, pp. 103-28.  
URL: [http://www.reis.cis.es/REIS/PDF/REIS\\_004\\_07.pdf](http://www.reis.cis.es/REIS/PDF/REIS_004_07.pdf)
- SAMBRICIO, Carlos (1999). “La vivienda en Madrid, de 1939 al Plan de Vivienda Social, en 1959”. En SAMBRICIO, Carlos —dir.—. *La vivienda social en Madrid en la década de los 50: el Plan de Urgencia Social*. Madrid: Electa, pp. 13-84.  
URL: <http://oa.upm.es/1583/>
- SANCHO COMÍNS, José y REINOSO MORENO, Daniel (2012). “La delimitación del ámbito rural: una cuestión clave en los programas de desarrollo rural”, *Estudios Geográficos*, vol. 73, nº273, pp. 599-624.  
DOI: <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201221>  
URL: <http://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/384>
- SANTOS Y GANGES, Luis (2006). “Áreas de nueva centralidad urbana y estaciones de ferrocarril de gran velocidad en España”. En CASTRILLO ROMÓN, María y GONZÁLEZ-ARAGÓN CASTELLANOS, Jorge —coords.—. *Planificación territorial y urbana: investigaciones recientes en México y España*. Valladolid: Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, y Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, pp. 165-86.
- SANTOS Y GANGES, Luis (2016). “Autofinanciación de los grandes proyectos urbanos: las sociedades de integración ferroviaria, de la entelequia embarazosa al riesgo fatal”, *Urban*, nº10-11, pp. 40-65.  
URL: <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/3624>
- SCHULZ-DORNBURG, Julia (2012). *Ruinas modernas, una topografía de lucro*. Barcelona: Àmbit.
- SOLÁ-MORALES, Manuel de (1987). “La segunda historia del proyecto urbano”, *UR: revista de urbanismo*, nº5, pp. 21-7.  
URL: [https://lub.upc.edu/web/arxiu\\_LUB/UR\\_informacio revista5.html](https://lub.upc.edu/web/arxiu_LUB/UR_informacio revista5.html)
- SOLÁ-MORALES I RUBIÓ, Manuel de y PARCERISA I BUNDÓ, Josep (1987). “El urbanismo urbano: forma urbana y planeamiento urbanístico en siete capitales españolas”, *Estudios territoriales*, nº24, pp. 33-51.
- SOLÍS TRAPERO, Eloy; UREÑA FRANCÉS, José María y RUIZ-APILÁNEZ CORROCHANO, Borja (2012). “Transformación del sistema urbano-territorial en la región central de la España peninsular: la emergencia de la región metropolitana policéntrica madrileña”, *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. XVI, nº420.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.1344/sn2012.16.14782>  
URL: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-420.htm>
- SUSINO ARBUCIAS, Joaquín (2011). “La evolución de las migraciones interiores en España: una evaluación de las fuentes demográficas disponibles”, *Papers: revista de sociología*, vol. 96, nº3, pp. 853-81.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.5565/rev/papers/v96n3.304>  
URL: <https://papers.uab.cat/article/view/v96-n3-susino>
- TAMAMES, Ramón (1978). *Introducción a la economía española*. Madrid: Alianza.
- TERÁN, Fernando de (1971). “La situación actual del planeamiento urbano y sus antecedentes”, *Ciudad y territorio: revista de ciencia urbana*, nº2/71, pp. 13-26.

- TERÁN, Fernando de (1977). “Notas para la historia del planeamiento de Barcelona. La era de Franco”, *Ciudad y territorio: revista de ciencia urbana*, nº2/77, pp. 73-86.
- TERÁN, Fernando de (1982). *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900/1980)*. Madrid: Alianza.  
URL: <http://oa.upm.es/11086/>
- TERÁN, Fernando de (1999). *Historia del urbanismo en España III: siglos XIX y XX*. Madrid: Cátedra.  
URL: <http://oa.upm.es/23186/>
- TOMAS, François (2000). “Después del Funcionalismo, ¿qué? Hacia una nueva Cultura Urbana”. En ÁLVAREZ MORA, Alfonso y CASTRILLO ROMÓN, María —coords.—. *Ciudad, Territorio y Patrimonio: Materiales de investigación*. Valladolid: Universidad de Valladolid-Instituto Universitario de Urbanística, pp. 53-85.  
URL: [https://issuu.com/iurbanistica/docs/ciudad\\_territorio\\_y\\_patrimonio\\_ma](https://issuu.com/iurbanistica/docs/ciudad_territorio_y_patrimonio_ma)
- TORRES I CAPELL, Manuel de (1994). “La urbanística de Barcelona en la época olímpica”. En RIVAS, Juan Luis de las y MUZIO, Giovanni —coords.—. *Planeamiento urbano en la Europa comunitaria: Bélgica, Italia, Gran Bretaña, Francia, Portugal y España*. Valladolid: Universidad de Valladolid, pp. 209-26.  
URL: [https://issuu.com/iurbanistica/docs/planeamiento\\_urbano\\_en\\_la\\_europa\\_co](https://issuu.com/iurbanistica/docs/planeamiento_urbano_en_la_europa_co)
- VALENZUELA RUBIO, Manuel (2010). “La planificación territorial de la región metropolitana de Madrid. Una asignatura pendiente”, *Cuadernos Geográficos*, vol. 47, nº2, pp. 95-129.  
URL: <http://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/603/691>
- VALENZUELA RUBIO, Manuel —coord.— (2012a). *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas: una aproximación interdisciplinar*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.  
URL: [https://www.uam.es/gruposinv/urbytur/documentos/estudios150\\_ebook.pdf](https://www.uam.es/gruposinv/urbytur/documentos/estudios150_ebook.pdf)
- VALENZUELA RUBIO, Manuel (2012b). “Las universidades españolas, de la dictadura al estado autonómico. Difusión espacial y regeneración urbana”. En VALENZUELA RUBIO, Manuel —coord.—. *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas: una aproximación interdisciplinar*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid, pp. 687-753.  
URL: [https://www.uam.es/gruposinv/urbytur/documentos/estudios150\\_ebook.pdf](https://www.uam.es/gruposinv/urbytur/documentos/estudios150_ebook.pdf)
- VALENZUELA RUBIO, Manuel —coord.— (2013). *Las ciudades españolas en la encrucijada: entre el “boom” inmobiliario y la crisis económica*. Madrid: Real Sociedad Geográfica.  
URL: <https://repositorio.uam.es/handle/10486/660147>
- VARIOS AUTORES (1996). “Siglo y medio de urbanismo en España”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XXVIII, nº107-8.
- VARIOS AUTORES (1999). “El nuevo marco legal del urbanismo”, *Documentación Administrativa*, nº252-3.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.24965/da.v0i252-253>;  
URL: <https://revistasonline.inap.es/index.php?journal=DA&page=issue&op=view&path%5B%5D=306>
- VARIOS AUTORES (2005). “El urbanismo municipal en España”, *Papers*, nº43.  
URL: <https://iermb.uab.cat/wp-content/uploads/2015/10/Papers43web.pdf>
- VARIOS AUTORES (2007). “Planeamiento municipal en España”, *Urban*, nº12, pp. 66-155.  
URL: <http://polired.upm.es/index.php/urban/issue/view/110>
- VARIOS AUTORES (2008). “Planeamiento municipal en España”, *Urban*, nº13, pp. 8-86.  
URL: <http://polired.upm.es/index.php/urban/issue/view/99>
- YNZENGA ACHA, Bernardo (1979). “Entre el luego y el ahora: reflexiones sobre el planeamiento urbano en el momento actual”, *Ciudad y territorio: revista de ciencia urbana*, nº1/79, pp. 7-17.

## BIBLIOGRAFÍA SOBRE ITALIA

- ARCIDIACONO, Andrea y POGLIANI, Laura (2002). “La scheda norma: uno strumento (ancora) efficace per orientare il disegno urbano? Origini tendenze e prospettive”, *Territorio*, nº20, pp. 27-48.
- ARMENTANO, Angelo y LUPATINI, Valeria (2007). “Trenta grandi trasformazioni”. En BOLOCAN GOLDSTEIN, Matteo y BONFANTINI, Bertrando —eds.—. *Milano incompiuta: interpretazioni urbanistiche del mutamento*. Milán: Franco Angeli, pp. 65-96.
- BALDUCCI, Sandro (1988). “Le vicende del Piano: una periodizzazione”, *Urbanistica*, nº90, pp. 50-9.
- BELGIOJOSO, Alberico B. y MARESCOTTI, Luca —coords.— (1986). *Il passante ferroviario y la trasformazione di Milano*. Milán: Clup.
- BELLI, Attilio (1995). “L’operatività del piano”, *Urbanistica*, nº105, pp. 96-106.
- BENEVOLO, Leonardo (1985). “Il piano di Bologna, un contributo al dibattito”, *Urbanistica*, nº80, p. 39.
- BOATTI, Antonello (2007). *Urbanistica a Milano: sviluppo urbano, pianificazione e ambiente tra passato e futuro*. Novara: Città Studi Edizioni.
- BOATTI, Giuseppe (2008). *L’Italia dei sistemi urbani*. Milán: Electa.
- BOBBIO, Roberto (2017). “Progetto e governo della città. Una giornata di studi su Bruno Gabrielli”, *Planum: the Journal of Urbanism*, nº34, pp. 1-48.  
URL: [http://www.planum.net/download/planum-magazine-br-no-34\\_i-2017\\_bobbio-br\\_-progetto-e-governo-della-citta](http://www.planum.net/download/planum-magazine-br-no-34_i-2017_bobbio-br_-progetto-e-governo-della-citta)
- BOERI, Stefano; LANZANI, Arturo y MARINI, Edoardo (1993). *Il territorio che cambia: ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*. Milán: Abitare Segesta.
- BONFANTINI, Bertrando —coord.— (2002). “Urbanistica a Milano”, *Urbanistica*, nº119, pp. 81-138.
- BONFANTINI, Bertrando (2008). *Bergamo: piani 1880-2000*. Santarcangelo di Romagna (Rimini, Italia): Maggioli.
- BONFANTINI, Bertrando (2017). *Dentro l’urbanistica: ricerca e progetto, tecniche e storia*. Milán: Franco Angeli.
- CAGNARDI, Augusto (1995a). *Un senso nuovo del piano: piani regolatori Gregotti associati: Augusto Cagnardi, Pierluigi Cerri, Vittorio Gregotti*. Milán: ETAS Libri.
- CAGNARDI, Augusto (1995b). “Un ciclo di esperienze”, *Urbanistica*, nº104, pp. 94-8.
- CAGNARDI, Augusto; CERRI, Pierluigi y GREGOTTI, Vittorio —dir.— (1993a). *Piano Regolatore Generale di Torino: progetto definitivo. Relazione illustrativa. Volume 1: Descrizione del Piano*. Turín: Città di Torino-Assessorato all’Assetto Urbano.  
URL: [http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/Relazione\\_Illustrativa\\_volume\\_I.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/Relazione_Illustrativa_volume_I.pdf)
- CAGNARDI, Augusto; CERRI, Pierluigi y GREGOTTI, Vittorio —dir.— (1993b). *Piano Regolatore Generale di Torino: progetto definitivo. Relazione illustrativa. Volume 2: Temi e Ricerche*. Turín: Città di Torino-Assessorato all’Assetto Urbano.  
URL: [http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/Relazione\\_Illustrativa\\_volume\\_II\\_0.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/Relazione_Illustrativa_volume_II_0.pdf)
- CAGNARDI, Augusto; CERRI, Pierluigi y GREGOTTI, Vittorio —dir.— (1993c). *Piano Regolatore Generale di Torino: progetto definitivo. Relazione illustrativa. Volume 3: La struttura del Piano*. Turín: Città di Torino-Assessorato all’Assetto Urbano.  
URL: [http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/Relazione\\_Illustrativa\\_volume\\_III.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/Relazione_Illustrativa_volume_III.pdf)



- CAMPOS VENUTI, Giuseppe (1981). *Urbanismo y austeridad*. Madrid: Siglo XXI de España Editores.
- CAMPOS VENUTI, Giuseppe (1987). *La terza generazione dell'urbanistica*. Milán: Franco Angeli.
- CAMPOS VENUTI, Giuseppe (1991). *L'urbanistica riformista*. Milán: ETAS Libri.
- CAMPOS VENUTI, Giuseppe (1992a). "Cincuenta años: tres generaciones urbanísticas". En CAMPOS VENUTI, Giuseppe y OLIVA, Federico —coords.—. *Cincuenta años de urbanística en Italia 1942-1992*. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid-Instituto Pascual Madoz, y Boletín Oficial del Estado, pp. 17-39.
- CAMPOS VENUTI, Giuseppe (1992b). "Bolonia: el urbanismo reformista". En CAMPOS VENUTI, Giuseppe y OLIVA, Federico —coords.—. *Cincuenta años de urbanística en Italia 1942-1992*. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid-Instituto Pascual Madoz, y Boletín Oficial del Estado, pp. 235-45.
- CAMPOS VENUTI, Giuseppe y OLIVA, Federico —coords.— (1992). *Cincuenta años de urbanística en Italia 1942-1992*. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid-Instituto Pascual Madoz, y Boletín Oficial del Estado.
- CAPUTO, Paolo —ed.— (1998). *Madrid-Milano: forma de la città e progetto urbano*. Madrid: Electa.
- CIGALOTTO, Paola (2017). "Utopie concrete: i piani di Bergamo e Brescia". En RENZONI, Cristina y TOSI, Maria Chiara —eds.—. *Bernardo Secchi: libri e piani*. Roma: Officina Edizioni, pp. 145-55.
- COMUNE DI BOLOGNA (2008). *Piano Strutturale Comunale: relazione illustrativa*. Bologna: Comune di Bologna.
- COMUNE DI BOLOGNA (2009a). *Regolamento Urbanistico Edilizio*. Bologna: Comune di Bologna.
- COMUNE DI BOLOGNA (2009b). *Piano Operativo Comunale: presentazione e norme*. Bologna: Comune di Bologna.
- COMUNE DI MILANO (2000). *Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali. Ricostruire la Grande Milano: Strategie, Politiche, Regole*. Milán: Comune di Milano, Assessorato allo Sviluppo del Territorio.
- ERBA, Valeria (1986). "La variante generale del 1976: un difficile tentativo di urbanística alternativa". En VARIOS AUTORES. *Un secolo di urbanistica a Milano*. Milán: Clup, pp. 127-63.
- ERBA, Valeria (2002). "Norma e forma nel progetto urbano", *Territorio*, nº20, pp. 7-9.
- ERBA, Valeria (2007). "Le generazioni dei piani urbanistici", *Territorio*, nº41, pp. 72-8.
- FONTANA, Gaetano (2001). "Per una storia amministrativa dell'urbanistica: ruolo e funzioni del Ministero dei lavori pubblici". En MAZZOLENI, Chiara y BONFANTINI, Bertrando —eds.—. *Cento anni di piani urbanistici: archivio piani Dicoter*. Milán: Edizioni della Triennale, pp. 139-56.
- GABELLINI, Patrizia (2008). "Un piano che ripensa Bologna e l'urbanistica", *Urbanistica*, nº135, pp. 51-5.
- GABELLINI, Patrizia (2012). "Il racconto visivo del Piano territoriale regionale". En GABELLINI, Patrizia —coord.—. *Immagini del cambiamento in Emilia-Romagna*. Bologna: Editrice Compositori, pp. 8-13.  
URL: <http://media.planum.bedita.net/71/90/Immagini%20del%20cambiamento%20pdf.pdf>
- GABELLINI, Patrizia; PROLI, Stefania y TONDELLI, Simona (2017). "Città metropolitana di Bologna". En DE LUCA, Giuseppe y MOCCIA, Francesco Domenico —eds.—. *Pianificare le città metropolitane in Italia: interpretazioni, approcci, prospettive*. Roma: INU Edizioni, pp. 159-206.
- GABRIELLI, Bruno (1995). "Le linee di una ricerca", *Urbanistica*, nº105, pp. 90-5.
- GAETA, Luca (2007). "Urbanistica contrattuale. Prassi e legittimità nelle scelte di piano". En BOLOCAN GOLDSTEIN, Matteo y BONFANTINI, Bertrando —eds.—. *Milano incompiuta: interpretazioni urbanistiche del mutamento*. Milán: Franco Angeli, pp. 113-28.

- INDOVINA, Francesco (1990). “La città diffusa”. En INDOVINA, Francesco; MATASSONI, Franca; SAVINO, Michelangelo; SERNINI, Michele; TORRES, Marco y VETTORETTO, Luciano —eds.—. *La città diffusa*. Venecia: Istituto Universitario di Architettura di Venezia-Dipartimento di Analisi Economica e Sociale del Territorio, pp. 21-43.
- INDOVINA, Francesco (2009). *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*. Milán: Franco Angeli.
- LABORATORIO BRESCIA PRG (1998). *Quaderno*. Brescia: Grafo y Comune di Brescia.
- LUCIA, Vezio de (1992). “De la ley de 1942 a las leyes de emergencia”. En CAMPOS VENUTI, Giuseppe y OLIVA, Federico —coords.—. *Cincuenta años de urbanística en Italia 1942-1992*. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid-Instituto Pascual Madoz, y Boletín Oficial del Estado, pp. 69-77.
- LUPO, Giulio y BDIANI, Barbara (2009). “Autopsia di un Prg. Il Piano regolatore Secchi-Viganò di Brescia”, *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, nº96, pp. 5-49.
- MACCHI CASSIA, Cesare (1995). “Piani d'autore”, *Urbanistica*, nº104, pp. 128-32.
- MARABELLI, Piergiorgio (1988). “Gli esiti della pianificazione esecutiva”, *Urbanistica*, nº90, pp. 79-83.
- MARABELLI, Piergiorgio y SICCHI, Rita —eds.— (1980). *Milano 1980: l'attuazione della variante generale. Programmi e piani*. Milán: Comune di Milano-Ripartizione urbanistica.
- MATTEOTTI, Maurizio y TEDESCHI, Massimo (2003). *Brescia. Il piano e i progetti: materiali e documenti sulle trasformazioni urbane*. Brescia: Grafo y Comune di Brescia.
- MATTIOLI, Giancarlo (1985). “Il contesto del piano”, *Urbanistica*, nº78, pp. 70-2.
- MATTIOLI, Giancarlo; MATULLI, Roberto; SCANNAVINI, Roberto y CAPPONCELLI, Paolo —eds.— (1985). *Bologna: una città per gli anni '90. Il progetto del nuovo piano regolatore generale*. Venecia: Marsilio Editori.
- MAZZA, Luigi (2001). “Nuove procedure urbanistiche a Milano”, *Territorio*, nº16, pp. 53-60.
- MAZZA, Luigi (2002). “Flessibilità e rigidità delle argomentazioni”, *Urbanistica*, nº118, pp. 149-54.
- MORANDI, Corinna (2004). “Strumenti urbanistici e politiche per la sostenibilidad urbana. Il caso di Milano, Italia”. En ÁLVAREZ MORA, Alfonso y VALVERDE DÍAZ DE LEÓN, Francisco —coords.—. *Ciudad, Territorio y Patrimonio: Materiales de investigación II*. Puebla, y Valladolid: Universidad Iberoamericana de Puebla, y Universidad de Valladolid-Instituto Universitario de Urbanística, pp. 291-329.  
URL: [https://issuu.com/iurbanistica/docs/ciudad\\_territorio\\_y\\_patrimonio.\\_ma\\_49d970cc8ea5f2](https://issuu.com/iurbanistica/docs/ciudad_territorio_y_patrimonio._ma_49d970cc8ea5f2)
- OLIVA, Federico (1986). “Gli anni '80: la nuova concentrazione terziaria e il neocentralismo di Milano”. En VARIOS AUTORES. *Un secolo di urbanistica a Milano*. Milán: Clup, pp. 165-220.
- OLIVA, Federico (1992). “Las ciudades y los planes”. En CAMPOS VENUTI, Giuseppe y OLIVA, Federico —coords.—. *Cincuenta años de urbanística en Italia 1942-1992*. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid-Instituto Pascual Madoz, y Boletín Oficial del Estado, pp. 40-67.
- OLIVA, Federico (1994). “Quaranta anni di piani urbanistici comunali in Italia (1953-1992)”. En RIVAS, Juan Luis de las y MUZIO, Giovanni —coords.—. *Planeamiento urbano en la Europa comunitaria: Bélgica, Italia, Gran Bretaña, Francia, Portugal y España*. Valladolid: Universidad de Valladolid, pp. 79-107.  
URL: [https://issuu.com/iurbanistica/docs/planeamiento\\_urbano\\_en\\_la\\_europa\\_co](https://issuu.com/iurbanistica/docs/planeamiento_urbano_en_la_europa_co)
- OLIVA, Federico (2000). “Nuevos enfoques de la planificación urbana en Italia”, *Urban*, nº4, pp. 38-66.  
URL: <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/296>

- OLIVA, Federico (2002a). *L'urbanistica di Milano: quel che resta dei piani urbanistici nella crescita e nella trasformazione della città. Con sei itinerari*. Milán: Hoepli.
- OLIVA, Federico (2002b). "Il progetto urbano nella pianificazione urbanistica italiana", *Territorio*, nº20, pp. 22-6.
- OLIVA, Federico (2008). "Il PRG di Torino: una prospettiva storico-critica", *Atti e rassegna tecnica della società degli ingegneri e degli architetti di Torino*, vol. LXII, nº1-2, pp. 45-54.
- OLIVA, Federico (2012). "Semplificare la pianificazione, cambiare il piano", *Urbanistica*, nº149, pp. 88-98.
- PALERMO, Pier Carlo (1998). "Ambienti insediativi e processi di trasformazione. Verso nuove immagini e interpretazioni della regione urbana milanese". En PALERMO, Pier Carlo —ed.—. *Linee di assetto e scenari evolutivi della regione urbana milanese: atlante delle trasformazioni insediative*. Milán: Franco Angeli, pp. 7-26.
- PALERMO, Pier Carlo (2001). "L'ultimo paradigma. Tendenze della pianificazione urbanistica in Italia", *Urbanistica*, nº116, pp. 207-10.
- PALERMO, Pier Carlo (2008). "Nonostante le leggi e oltre le retoriche, visioni per l'azione urbanistica", *Urbanistica*, nº135, pp. 82-3.
- PORTOGHESI, Paolo (1985). "Urbanistica e storia della città", *Urbanistica*, nº78, pp. 59-62.
- RENZONI, Cristina y TOSI, Maria Chiara (2017). "Quella è la biblioteca, ma il suo studio è là fuori". En RENZONI, Cristina y TOSI, Maria Chiara —eds.—. *Bernardo Secchi: libri e piani*. Roma: Officina Edizioni, pp. 11-21.
- SCANNAVINI, Roberto —ed.— (1987). *Abitare Bologna: la qualità ricercata. Progetto e tradizione per un nuovo modo di abitare*. Venecia: Marsilio Editori.
- SECCHI, Bernardo (1989). *Un progetto per l'urbanistica*. Turín: Einaudi.
- SPAGNOLO, Roberto (2002). "Temi e problemi architettonici attorno al piano regolatore", *Territorio*, nº20, pp. 49-51.
- STUDIO BRESCIA PRG (1998). *Brescia. Il nuovo piano regolatore*. Brescia: Grafo y Comune di Brescia.
- TOSI, Maria Chiara (2017). "Nonostante Brescia". En RENZONI, Cristina y TOSI, Maria Chiara —eds.—. *Bernardo Secchi: libri e piani*. Roma: Officina Edizioni, pp. 156-63.
- TURRI, Eugenio (2000). *La megalopoli padana*. Venecia: Marsilio.
- VITILLO, Piergiorgio (1992). "Turín: el plan y la FIAT". En CAMPOS VENUTI, Giuseppe y OLIVA, Federico —coords.—. *Cincuenta años de urbanística en Italia 1942-1992*. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid-Instituto Pascual Madoz, y Boletín Oficial del Estado, pp. 211-23.
- VITILLO, Piergiorgio (2011). "Reggio Emilia PRG 1999: un piano ecologicamente consapevole". En GALUZZI, Paolo y VITILLO, Piergiorgio —eds.—. *Praticare il piano?* Roma: INU Edizioni, pp. 51-62.

## BIBLIOGRAFÍA SOBRE CASTILLA Y LEÓN

- CALDERÓN CALDERÓN, Basilio (2013). “De la Ley al territorio: legislación, planeamiento y ciudad en los planes generales de Castilla y León 1997-2010”. En VALENZUELA RUBIO, Manuel — coord.—. *Las ciudades españolas en la encrucijada: entre el “boom” inmobiliario y la crisis económica*. Madrid: Real Sociedad Geográfica, pp. 77-110.  
URL: <https://repositorio.uam.es/handle/10486/660147>
- DÍAZ LEMA, José Manuel (1999). “Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable”, *Ciudades*, nº5, pp. 187-98.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.05.1999.187-198>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1759>
- EYSER (1985). *Estudio y propuesta de comarcalización de Castilla y León: informe-propuesta*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Presidencia y Administración Territorial.
- EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, José María —dir.— (2006). *El territorio de Ávila: un paisaje en evolución*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento.
- FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel y RODRIGO GONZÁLEZ, Enrique (2018). “La Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUCyL)”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. L, nº196, pp. 375-83.
- GARCÍA MERINO, Luis Vicente —dir.— (1988). *Análisis del medio físico de Valladolid: delimitación de unidades y estructura territorial*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento.
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN (2000). *Directrices de Ordenación del Territorio: Castilla y León*. Valladolid: Junta de Castilla y León.
- MANERO MIGUEL, Fernando (1990). “Le couloir Valladolid-Palencia: un axe d’activités concurrentes en Vieille Castille”. En FOURNEAU, Francis; HUMBERT, André et VALENZUELA, Manuel — coords.—. *Géographie d’une Espagne en mutation : prospections aériennes II*. Madrid: Casa de Velázquez, pp. 199-220.  
URL: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/9041>
- MANERO MIGUEL, Fernando (2012). “La ordenación del territorio en Castilla y León: un complejo de decisiones sujetas a desafíos permanentes”. En DELGADO URRECHO, José María —dir.—. *Población y poblamiento en Castilla y León*. Valladolid: Consejo Económico y Social de Castilla y León, pp. 111-53.  
URL: <http://www.cescyl.es/es/publicaciones/informes-iniciativa-propia/informe-iniciativa-propia-poblacion-poblamiento-castilla-le>
- MARINERO PERAL, Ángel María (1999). “Evolución reciente de la normativa urbanística. Perspectiva desde Castilla y León”, *Documentación Administrativa*, nº252-3, pp. 471-82.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.24965/da.v0i252-253.5496>  
URL: <https://revistasonline.inap.es/index.php?journal=DA&page=article&op=view&path%5B%5D=5496&path%5B%5D=5550>
- MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, Luis Carlos y LUENGO GALLEGU, José Antonio (2005). “Localización de la actividad manufacturera en Castilla y León. Los dinamismos espaciales inducidos por la industria”, *Ería: revista cuatrimestral de geografía*, nº67, pp. 155-72.  
DOI: <https://doi.org/10.17811/er.0.2005.155-171>  
URL: <https://www.unioviado.es/reunido/index.php/RCG/article/view/1510>
- PÉREZ EGUÍLUZ, Víctor (2015). *¿Patrimonio o ciudad?: limitaciones de los instrumentos de intervención urbanística en los Conjuntos Históricos de Castilla y León*. Tesis doctoral, Universidad de Valladolid.  
URL: <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/23316>

- PIMENTA CILLERUELO, Antonio J. y SÁIZ FRAILE, Rafael —coords.— (2005). *Industria y dinamismo agrario: ideas para el área funcional de Aranda de Duero*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento.
- PUY, Juan Pablo —dir.— (2007). *Encuentro de paisajes: Directrices de Ordenación de la Provincia de Soria*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento.
- RAMÍREZ ESTÉVEZ, Guillermo y REGUERA DE CASTRO, José Mauro (1994). *Modelo funcional de la territorialización de servicios en Castilla y León*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- REQUEJO LIBERAL, Juan —coord.— (2005). *Ámbito de encuentro: la Ordenación de Territorio en el área funcional de Miranda de Ebro*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las —dir.— (2006b). *DOTSE: Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las —dir.— (2006c). *Territorios de encrucijada: pensando el Área Funcional de Zamora*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las —dir.— (2010a). *Informe: el estado de las ciudades de Castilla y León*. Valladolid: Junta de Castilla y León.  
URL: <https://issuu.com/iurbanistica/stacks/75bd3eb435da4dc18fbe2f0869409dad>
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las; SANTOS Y GANGES, Luis; PASTOR ANTOLÍN, Luis Jesús y PEIRET I CARRERA, Antonio (2002). *Desarrollo territorial e infraestructuras de transporte en Castilla y León: documento técnico*. Valladolid: Consejo Económico y Social de Castilla y León.  
URL: [http://www.cescyl.es/es/publicaciones/informes-iniciativa-propia/informe-iniciativa-propia-desarrollo-territorial-infraestructu.ficheros/2023-des\\_222.pdf](http://www.cescyl.es/es/publicaciones/informes-iniciativa-propia/informe-iniciativa-propia-desarrollo-territorial-infraestructu.ficheros/2023-des_222.pdf)
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las; ÁLVAREZ MORA, Alfonso y PARIS, Mario (2013). “El corredor industrial Valladolid-Palencia: conurbación emergente entre dos polos urbanos consolidados”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XLV, nº176, pp. 363-78.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las; FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel; RODRIGO GONZÁLEZ, Enrique y MARTÍNEZ SIERRA, Mónica (2017). “Recuperando el concepto urbanístico de barrio: unidades urbanas y regeneración urbana en Castilla y León”, *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XLIX, nº191, pp. 45-62.
- RODRÍGUEZ MONTEJANO, Asunción —coord.— (2005). *El Bierzo: espacio dinámico, territorio complejo*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento.
- SÁNCHEZ GOYANES, Enrique y MARINERO PERAL, Ángel María —dir.— (2017). *Nuevo Derecho Urbanístico de Castilla y León*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.
- SANTOS Y GANGES, Luis y PEIRET I CARRERA, Antoni (2001). “Articulación regional y comarcas en Castilla y León: las directrices de ordenación del territorio”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº32, pp. 177-90.  
URL: <https://www.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/408>
- SENABRE LÓPEZ, David (2002). *Desarrollo urbanístico de Salamanca en el siglo xx: planes y proyectos en la organización de la ciudad*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento.
- VEGARA, Alfonso —dir.— (1996). *Directrices de Ordenación Territorial de Castilla y León: hipótesis de modelo territorial*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

## BIBLIOGRAFÍA SOBRE VALLADOLID

- ALONSO TEIXIDOR, Luis Felipe; CANDELA PI, Celestino; MANERO MIGUEL, Fernando y SAINZ GUERRA, José Luis (1993). *Valladolid en la encrucijada. Estructura territorial y ordenación de Valladolid y su entorno: documento de síntesis*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental.  
URL: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/8565>
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso y ALCORTA, Carmen (1994). "Valladolid". En GUARDIA, Manuel; MONCLÚS, Francisco Javier y OYÓN, José Luis —dir.—. *Atlas histórico de ciudades europeas: 1, Península Ibérica*. Barcelona: Salvat, pp. 267-89.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2005). *La construcción histórica de Valladolid: proyecto de ciudad y lógica de clase*. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2015). "Políticas de vivienda y exclusividad espacial de clase: controversias en el Centro Histórico de Valladolid", *Ciudad y territorio: estudios territoriales*, vol. XLVII, n°184, pp. 329-42.
- ARI RONDILLA (2011). *La Rondilla: una rehabilitación para el barrio*. Valladolid: VIVA Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid SL.
- AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID (1993). *Actualización del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid 1993: documento de avance*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.
- CALDERÓN CALDERÓN, Basilio y GARCÍA CUESTA, José Luis (2006). "Formatos y estrategias para el control del espacio comercial urbano: el caso de Valladolid y su entorno", *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. X, n°223.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.1344/sn2006.10.1057>  
URL: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-223.htm>
- CALDERÓN CALDERÓN, Basilio y GARCÍA CUESTA, José Luis (2014). "Capitalidad política regional y cambios en la estructura urbana de Valladolid (1987-2012)", *Estudios Geográficos*, vol. 75, n°276, pp. 97-138.  
DOI: <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201403>  
URL: <http://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/420>
- CALDERÓN CALDERÓN, Basilio y PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS, Henar (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: revista cuatrimestral de geografía*, n°72, pp. 55-73.  
DOI: <https://doi.org/10.17811/er.0.2007.55-73>  
URL: <https://www.unioviedo.es/reunido/index.php/RCG/article/view/1570>
- CASTRILLO ROMÓN, María A. y DOMINGO VAQUERO, Manuel (2004). "La necesidad de reciclar las periferias. Estudio sobre el barrio de la Rondilla en Valladolid". En ÁLVAREZ MORA, Alfonso y VALVERDE DÍAZ DE LEÓN, Francisco —coords.—. *Ciudad, Territorio y Patrimonio: Materiales de investigación II*. Puebla, y Valladolid: Universidad Iberoamericana de Puebla y Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, pp. 169-93.  
URL: [https://issuu.com/iurbanistica/docs/ciudad\\_territorio\\_y\\_patrimonio.\\_ma\\_49d970cc8ea5f2](https://issuu.com/iurbanistica/docs/ciudad_territorio_y_patrimonio._ma_49d970cc8ea5f2)
- CASTRILLO ROMÓN, María A. y SANTOS Y GANGES, Luis (2008). "Urbanisme et militantisme de quartier dans les quartiers populaires de Valladolid", *Espaces et sociétés*, n°134, pp. 53-66.  
DOI: <https://doi.org/10.3917/esp.134.0053>  
URL: <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-3-page-53.htm>

- CASTRILLO, María; JIMÉNEZ, Marina; LALANA, José Luis y SANTOS, Luis (2014). “‘Derecho a la ciudad’ vs ‘participación ciudadana’. La rehabilitación urbana y el rol de los habitantes desde la perspectiva de los vecinos militantes de los barrios de Valladolid (España), 1970-2013”. En VARIOS AUTORES. *40 anos de democracia(s): progressos, contradições e prospetivas. Atas do VIII Congresso Português de Sociologia*. Lisboa: Associação Portuguesa de Sociologia, pp. 1-15.  
URL: [https://historico.aps.pt/viii\\_congresso/VIII\\_ACTAS/VIII\\_COM0292.pdf](https://historico.aps.pt/viii_congresso/VIII_ACTAS/VIII_COM0292.pdf)
- CORDERO GARCÍA, Ricardo Ignacio (2005). “La configuración del espacio periurbano como escenario de competencia creciente entre diversos usos y actividades: el caso de Arroyo de la Encomienda en Valladolid”, *Polígonos: revista de geografía*, nº15, pp. 7-35.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.18002/pol.v0i15.425>  
URL: <http://revpubli.unileon.es/ojs/index.php/poligonos/article/view/425/375>
- CORDERO GARCÍA, Ricardo Ignacio (2007). “Promoción inmobiliaria en el espacio periurbano de Valladolid: el ejemplo del municipio de Arroyo de la Encomienda”, *Ería: revista cuatrimestral de geografía*, nº72, pp. 101-18.  
DOI: <https://doi.org/10.17811/er.0.2007.101-118>  
URL: <https://www.unioviado.es/reunido/index.php/RCG/article/view/1573>
- DUDET PORTILLO, Pablo (2014). *Planificación, urbanización y edificación del Barrio de Villa del Prado: 2011-2014*. Trabajo Fin de Grado, Universidad de Valladolid.  
URL: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/8500>
- ENCINAS RODRÍGUEZ, David (2016). *El Ayuntamiento de Valladolid en la Transición (1973-1987): política y gestión*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.
- FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel (2014). *El Plan General de Valladolid de 1984: en los orígenes de un nuevo modelo urbano*. Trabajo Fin de Máster, Universidad de Valladolid.  
URL: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/7163>
- FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel (2015). “El Plan General de Valladolid de 1984. En los orígenes de un nuevo modelo urbano”, *Ciudades*, nº18, pp. 255-63.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.18.2015.255-263>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1104>
- FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel (2018a). “Stages in the configuration of urban form in urban development planning: the emerging role of open spaces as sustainability mechanism. The case of Valladolid (Spain)”. En COLOMER, Vicente —ed.—. *City and territory in the Globalization Age [Conference Proceedings 24th ISUF International Conference]*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, pp. 309-17.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.4995/ISUF2017.2017.5241>  
URL: <http://ocs.editorial.upv.es/index.php/ISUF/ISUF2017/paper/view/5241>
- FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel (2018b). “Una aproximación a la utilidad del planeamiento precedente en el diagnóstico urbanístico: casuística vallisoletana”. En PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor y CASTRILLO ROMÓN, María —coords.—. *Patrimonios urbanos, diagnósticos históricos y futuros del pasado [Dossier Ciudades 3]*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, pp. 131-49.  
URL: <http://iuu.uva.es/DOSSIER/Dossier%2003/Dossier%2003%20131-149%20Miguel%20Fern%C3%A1ndez-Maroto.pdf>
- FRAILE CASARES, Carlos Cándido (2005). *El corazón de Valladolid: área de rehabilitación integrada Platerías-Catedral*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.
- GARCÍA CUESTA, José Luis (2000). *De la urgencia social al negocio inmobiliario: promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992)*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid.

- GARCÍA FERNÁNDEZ, Jesús (1974). *Crecimiento y estructura urbana de Valladolid*. Barcelona: Los libros de la frontera.
- GARCÍA FERNÁNDEZ, Jesús (2000). *Valladolid: de la ciudad a la aglomeración*. Barcelona: Ariel.
- GIGOSOS, Pablo y SARAIVA, Manuel (1997). *Arquitectura y urbanismo de Valladolid en el siglo xx*. Valladolid: Ateneo de Valladolid.
- GONZALO MORELL, Constantino (2011). “El movimiento vecinal como modelador del urbanismo: el caso de Valladolid en la Transición y la campaña ‘La ribera es nuestra’”, *Studium: Revista de humanidades*, nº17, pp. 303-25.  
URL: [http://studium.unizar.es/n17/Studium\\_17\\_PDF\\_completo.pdf](http://studium.unizar.es/n17/Studium_17_PDF_completo.pdf)
- GONZALO MORELL, Constantino (2013). *Democracia y barrio: el movimiento vecinal en Valladolid (1964-1986)*. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- GRIEDER GRÖFLIN, Ursula C. (1997). *Plan General 1984: el planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid, Área de Urbanismo, Vivienda, Infraestructura y Tráfico.
- GRIEDER GRÖFLIN, Ursula C. (2004). *Siete años de vigencia del Plan General de 1997: su planeamiento parcial y actividad constructiva*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid, Área de Urbanismo, Vivienda, e Infraestructuras.
- GRIEDER GRÖFLIN, Ursula C. (2008). *Cuarto año de vigencia del Plan General de 2004: su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid, Área de Urbanismo, Vivienda, e Infraestructuras.
- JIMÉNEZ, Marina y FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel (2016). “La construcción de un barrio moderno vista desde sus espacios libres: Huerta del Rey (Valladolid)”, *Proyecto, Progreso, Arquitectura*, nº14, pp. 82-95.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.12795/ppa.2016.i14.06>  
URL: <https://revistascientificas.us.es/index.php/ppa/article/view/924>
- LALANA SOTO, José Luis (2005). “Establecimientos de grandes reparaciones de locomotoras de vapor: los talleres de Valladolid”, *Revista de Historia Ferroviaria*, nº4, pp. 45-82.
- LALANA SOTO, José Luis y SANTOS Y GANGES, Luis (2010). “Criterios básicos de actuación sobre el antiguo depósito de locomotoras de Valladolid”, *Llámpara; patrimonio industrial*, nº3, pp. 57-62.  
URL: <https://issuu.com/cdmnsn/docs/revista3?layout=http%253A%252F%252Fskin.issuu.com%252Fv%252Fflight%252Flayout.xml&showFlipBtn=true>
- LALANA SOTO, José Luis y SANTOS Y GANGES, Luis (2018). “Patrimonio cultural, historia y proyecto urbano en la recuperación de baldíos industriales ferroviarios”. En PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor y CASTRILLO ROMÓN, María —coords.—. *Patrimonios urbanos, diagnósticos históricos y futuros del pasado [Dossier Ciudades 3]*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, pp. 67-97.  
URL: [http://iuu.uva.es/DOSSIER/Dossier%2003/Dossier%2003%20067-097%20Jose%20Luis%20Lalana\\_Luis%20Santos.pdf](http://iuu.uva.es/DOSSIER/Dossier%2003/Dossier%2003%20067-097%20Jose%20Luis%20Lalana_Luis%20Santos.pdf)
- MARTÍNEZ, Julio (2013). *Ciudad y crisis: una conversación con Manuel González*. Valladolid: Fuente de la Fama.
- PARIS, Mario (2014). *Rilevanza dei Superluoghi nell'interpretazione dell'urbano; i casi di Bergamo e Valladolid*. Tesis doctoral, Universidad de Valladolid.  
URL: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/4981>



- PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor (2018). "Contextualización, caracterización y análisis para el diagnóstico urbano patrimonial". En PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor y CASTRILLO ROMÓN, María —coords.—. *Patrimonios urbanos, diagnósticos históricos y futuros del pasado [Dossier Ciudades 3]*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, pp. 113-30.  
URL: <http://iuu.uva.es/DOSSIER/Dossier%2003/Dossier%2003%20113-130%20Victor%20Pérez-Eguíluz.pdf>
- PÉREZ GIL, Javier (2016). *Los Reales Sitios vallisoletanos*. Valladolid: Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística.  
URL: <http://iuu.uva.es/DOSSIER/Dossier%2002/Dossier%2002%20REALES%20SITIOS.pdf>
- PINTADO QUINTANA, Pedro (2018). *El ferrocarril en la ciudad de Valladolid (1858-2018)*. Mollet del Vallés: Lluís Prieto Editor.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las —dir.— (1998). *DOTVAENT: avance de Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.  
URL: <https://issuu.com/iurbanistica/stacks/5efd02c14edb40aab45759fcda29d54f>
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las (2008). "Ayuntamiento y urbanismo". En MERINO ESTRADA, Valentín y ORDUÑA REBOLLO, Enrique —coords.—. *La ciudad de Valladolid y su Ayuntamiento: 100 años de historia común*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid, pp. 271-94.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las (2010b). "La ordenación de los procesos metropolitanos: las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y de su Entorno (2001)". En GALIANA MARTÍN, Luis y VINUESA ANGULO, Julio —coords.—. *Teoría y práctica para una ordenación racional del territorio*. Madrid: Síntesis, pp. 301-19.
- RIVAS SANZ, Juan Luis de las; FERNÁNDEZ-MAROTO, Miguel; RODRIGO GONZÁLEZ, Enrique y PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor (2016). "Detecting Opportunities: Neighbourhood Data Dynamics for Urban Regeneration in Valladolid (Spain)". En ROCA CLADERA, Josep —ed.—. *Virtual City and Territory. "Back to the Sense of the City: International Monograph Book"*. Barcelona: Centre de Política de Sòl i Valoracions, pp. 607-16.  
URL: <http://hdl.handle.net/2117/91001>
- RUIZ VARONA, Ana (2011). *Estrategias de proyectación y dimensión urbana: una lectura del sistema de usos complementarios al residencial en Valladolid (1960-2010)*. Tesis doctoral, Universidad de Navarra.
- RUIZ VARONA, Ana (2013). "Urbanismo y participación ciudadana: el caso de La Rondilla en el Valladolid de los años setenta", *Estudios Geográficos*, vol. 74, nº275, pp. 599-624.  
DOI: <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201322>  
URL: <http://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/412>
- RUIZ VARONA, Ana (2019). "European urban culture, Javier de Mesones-Cabello' planning practice and its legacy in city of Valladolid", *Planning perspectives*.  
DOI: <https://doi.org/10.1080/02665433.2018.1561322>  
URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02665433.2018.1561322>
- SÁNCHEZ MÍNGUEZ, Fernando (2011). *El modelo urbanístico en época de bonanza*. Tesis doctoral, Universidad de Valladolid.  
URL: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/950>
- SANTOS Y GANGES, Luis (1998a). "Construcción histórica y percepción del territorio: una visión diacrónica del paisaje de Valladolid y su entorno", *Ciudades*, nº4, pp. 215-32.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.04.1998.215-232>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1778>

- SANTOS Y GANGES, Luis (1998b). "Ferrocarril y forma urbana. Los casos de Burgos, Palencia y Valladolid". En VIDAL OLIVARES, Javier —ed.—. *Congreso Internacional 150 años de Historia Ferroviaria*. Alicante: Fundación de los Ferrocarriles Españoles, pp. 1-17.  
URL: <http://www.docutren.com/HistoriaFerroviaria/Alicante1998/pdf/81.pdf>
- SANTOS Y GANGES, Luis (2003a). "Una gran instalación productiva en la ciudad: la estación de la Compañía del Norte y sus talleres". En CARASA, Pedro —coord.—. *La ciudad y el tren: talleres y ferroviarios en Valladolid (1856-1936)*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid, pp. 113-41.
- SANTOS Y GANGES, Luis (2003b). "Las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y Entorno, un instrumento pionero de ordenación del territorio". En LÓPEZ TRIGAL, Lorenzo; RELEA FERNÁNDEZ, Carlos E. y SOMOZA MEDINA, José —coords.—. *La ciudad, nuevos procesos, nuevas respuestas [Actas del VI Coloquio de Geografía Urbana]*. León: Universidad de León, pp. 309-17.  
URL: <http://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmcb56z1>
- SANTOS Y GANGES, Luis y RIVAS SANZ, Juan Luis de las (2005). "El proyecto urbanístico del AVE en Valladolid", *Ingeniería y territorio*, nº70, pp. 88-95.  
URL: <http://www.ciccp.es/revistaIT/portada/index.asp?id=236>
- SARAVIA, Manuel (1997). *El nuevo campus de Valladolid: Plan Especial de la Finca de los Ingleses*. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- SOLÀ-MORALES, Manuel de (1985). "Valladolid: la constante reforma de crecer sobre sí misma", *UR: revista de urbanismo*, nº1, pp. 2-19.  
URL: [https://lub.upc.edu/web/arxiu\\_LUB/UR\\_informacio revista1.html](https://lub.upc.edu/web/arxiu_LUB/UR_informacio revista1.html)
- VARIOS AUTORES (2004). "Remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla en Valladolid", *Ciudades*, nº8, pp. 159-97.  
DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.08.2004>  
URL: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/issue/view/125>

# ÍNDICES

La finalidad de los índices es permitir una fácil consulta de todas las fuentes de información empleadas en la tesis doctoral.

En primer lugar se incluye un índice alfabético de todas las obras bibliográficas empleadas, ordenadas por autor e indicando las páginas en que se cita cada una y, entre corchetes, la página de la bibliografía donde se encuentra la referencia bibliográfica completa.

En segundo lugar se aportan seis índices que presentan ordenados cronológicamente todos los textos legislativos y normativos empleados: españoles —estatales y autonómicos—, italianos —estatales y regionales—, de Castilla y León y referidos a la ciudad de Valladolid o a los municipios del área urbana, incluyendo también en este último caso resoluciones, acuerdos y órdenes. Para cada texto se aporta la referencia al boletín oficial correspondiente, incluyendo el URL. Los textos españoles se referencian al BOE o, en su defecto, a boletines de las Comunidades Autónomas. Los textos italianos se referencian a la GU o, en su defecto, a boletines de las regiones. Finalmente, los textos relativos a Castilla y León y Valladolid se referencian al BOCyL y, en ciertos casos, al BOE o al Boletín Oficial de la Provincia.

En tercer lugar se ha incorporado un índice de los instrumentos de planeamiento general y parcial de la ciudad de Valladolid, que han sido fuentes fundamentales de la investigación. Se presentan ordenados cronológicamente, y para cada instrumento se indica el archivo en el que se puede consultar, ya sea el AMVA, el AIUU o el PLAU. Respecto al último, el número de identificación debe escribirse justo a continuación del siguiente URL: [http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/ldoc\\_files.do?cDocId=](http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/ldoc_files.do?cDocId=). En el caso del planeamiento parcial, se indican tanto el promotor como el autor del documento.

En cuarto y último lugar se incluye un índice de las figuras y tablas del documento, ordenadas por capítulos y con indicación, entre corchetes, de la página en la que aparece cada una, así como de la fuente correspondiente.

Todos los enlaces a Internet, al igual que los que se han incluido a lo largo del documento, se han comprobado con fecha de referencia marzo de 2019.

## OBRAS REFERENCIADAS

### A

- AGUADO FERNÁNDEZ, 2010. 19 [504]  
AGUADO FERNÁNDEZ, 2013. 19 [504]  
ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993. 212, 347, 348, 350, 351, 465, 477, 564 [518]  
ÁLVAREZ MORA *et al.*, 2011. 99, 102 [504]  
ÁLVAREZ MORA y ALCORTA, 1994. 396 [518]  
ÁLVAREZ MORA, 1996. 23 [502]  
ÁLVAREZ MORA, 1999. 94, 96 [504]  
ÁLVAREZ MORA, 2005. 20, 222, 228, 240, 241 [518]  
ÁLVAREZ MORA, 2015. 397 [518]  
ANDRÉS LÓPEZ, 2008. 182 [504]  
ARCIDIACONO y POGLIANI, 2002. 149 [512]  
ARI RONDILLA, 2011. 423 [518]  
ARMENTANO y LUPATINI, 2007. 155, 156, 159 [512]  
ARÓSTEGUI, 1995. 22, 23 [502]  
AYMONINO, 1981. 240, 241, 242 [502]  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA: GERENCIA DE URBANISMO, 1985. 559 [504]  
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993. 286, 317, 319, 320, 321, 323, 326, 327, 352, 353, 382, 563 [518]

### B

- BALDUCCI, 1988. 152 [512]  
BAÑO LEÓN, 1999. 73, 76 [504]  
BAÑO LEÓN, 2007. 77 [504]  
BARNADA, 1987. 560 [504]  
BASSOLS COMA, 1973. 45, 46, 47 [504]  
BELGIOJOSO y MARESCOTTI, 1986. 127, 129 [512]  
BELLET SANFELIU y LLOP TORNÉ, 2004. 181 [504]  
BELLI, 1995. 148, 149 [512]  
BENEVOLO, 1985. 134 [512]  
BIDAGOR LASARTE, 1996. 45 [504]  
BOATTI, 2007. 123, 124, 125, 126, 127, 129, 155, 156, 157, 159 [512]  
BOATTI, 2008. 106, 108, 141 [512]  
BOBBIO, 2017. 148 [512]  
BOERI, LANZANI y MARINI, 1993. 108 [512]  
BOHIGAS, 1981. 90 [504]  
BOHIGAS, 1983. 91 [505]  
BOHIGAS, 2004. 91 [505]  
BONFANTINI, 2002. 159 [512]  
BONFANTINI, 2007. 23, 159 [502]  
BONFANTINI, 2008. 148 [512]  
BONFANTINI, 2017. 161, 162, 163 [512]  
BORJA y MUXÍ, 2004a. 20 [505]  
BORJA y MUXÍ, 2004b. 79, 99 [505]  
BORJA, 2011. 97 [505]  
BURRIEL DE ORUETA, 2008. 197 [505]  
BUSTOS, 2006. 559, 560 [505]

**C**

- CAGNARDI, 1995a. 141 [512]  
CAGNARDI, 1995b. 140 [512]  
CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a. 138, 139, 140, 561 [512]  
CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993b. 137 [512]  
CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993c. 139 [512]  
CALDERÓN CALDERÓN, 2013. 205 [516]  
CALDERÓN CALDERÓN y GARCÍA CUESTA, 2006. 425 [518]  
CALDERÓN CALDERÓN y GARCÍA CUESTA, 2014. 271, 272, 385, 387 [518]  
CALDERÓN CALDERÓN y PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS, 2007. 307, 466 [518]  
CALVO, 1989. 83, 85, 89 [505]  
CALVO MAYORAL, 1995. 89 [505]  
CAMPESINO FERNÁNDEZ, TROITIÑO VINUESA y CAMPOS ROMERO, 1995. 19 [505]  
CAMPOS VENUTI, 1981. 83 [513]  
CAMPOS VENUTI, 1987. 121, 122, 129, 131, 134, 135, 136 [513]  
CAMPOS VENUTI, 1991. 113, 115 [513]  
CAMPOS VENUTI, 1992a. 109, 111 [513]  
CAMPOS VENUTI, 1992b. 135 [513]  
CAMPOS VENUTI y OLIVA, 1992. 560 [513]  
CAPUTO, 1998. 151 [513]  
CASTRILLO ROMÓN y DOMINGO VAQUERO, 2004. 197, 422 [518]  
CASTRILLO ROMÓN y SANTOS Y GANGES, 2008. 221, 222 [518]  
CASTRILLO, JIMÉNEZ, LALANA y SANTOS, 2014. 287 [519]  
CIGALOTTO, 2017. 147 [513]  
CLUSA, 1999. 93 [505]  
COMISIÓN DE EXPERTOS SOBRE URBANISMO, 1996. 74, 198 [505]  
COMUNE DI BOLOGNA, 2008. 161, 162, 560 [513]  
COMUNE DI BOLOGNA, 2009a. 162 [513]  
COMUNE DI BOLOGNA, 2009b. 164 [513]  
COMUNE DI MILANO, 2000. 157, 158, 159 [513]  
CORDERO GARCÍA, 2005. 370, 425, 432, 433 [519]  
CORDERO GARCÍA, 2007. 438, 439, 441, 442 [519]

**D**

- DÍAZ LEMA, 1999. 197 [516]  
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO, 2017. 25 [505]  
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, 1994. 286 [505]  
DUDET PORTILLO, 2014. 386 [519]

**E**

- ENCINAS RODRÍGUEZ, 2016. 21, 221, 243, 278 [519]  
ERBA, 1986. 122, 124, 125, 126 [513]  
ERBA, 2002. 151 [513]  
ERBA, 2007. 136, 164 [513]  
ESCOLANO UTRILLA, 2012. 178 [505]  
EYSER, 1985. 192 [516]  
EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, 2006. 203 [516]

**F**

- FARIÑA TOJO, 2007. 77 [506]  
FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 1974. 65 [506]  
FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 1989. 67, 68, 69, 71 [506]  
FERNÁNDEZ-MAROTO, 2014. 14, 15, 223, 228, 239, 240 [519]  
FERNÁNDEZ-MAROTO, 2015. 14 [519]  
FERNÁNDEZ-MAROTO, 2016. 19 [506]  
FERNÁNDEZ-MAROTO, 2018a. 364 [519]  
FERNÁNDEZ-MAROTO, 2018b. 24, 396 [519]  
FERNÁNDEZ-MAROTO y RODRIGO GONZÁLEZ, 2018. 498 [516]  
FIGUEROA SALAS, 2000. 224 [506]  
FONT, 2003a. 20 [506]  
FONT, 2003b. 157 [506]  
FONT, 2007a. 20, 56, 108 [506]  
FONT, 2007b. 56, 108 [506]  
FONTANA, 2001. 109, 111, 112, 113, 114, 116 [513]  
FRAILE CASARES, 2005. 421, 565 [519]

**G**

- GABELLINI, 2008. 161, 162, 163 [513]  
GABELLINI, 2012. 108 [513]  
GABELLINI, PROLI y TONDELLI, 2017. 130, 160 [513]  
GABRIELLI, 1995. 148 [513]  
GAETA, 2007. 154 [513]  
GAGO DÁVILA, 1989. 81, 83, 87, 88, 89 [506]  
GANAU CASAS y VILAGRASA IBARZ, 2003. 180, 181 [506]  
GARCÍA CUESTA, 2000. 20 [519]  
GARCÍA FERNÁNDEZ, 1974. 20, 248 [520]  
GARCÍA FERNÁNDEZ, 2000. 20, 312 [520]  
GARCÍA MARTÍN, 2017. 21 [507]  
GARCÍA MERINO, 1988. 193 [516]  
GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, 1996a. 43 [506]  
GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, 1996b. 45 [506]  
GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, 1999. 46, 70, 72, 73, 78, 113 [506]  
GERENCIA DE URBANIZACIÓN, 1965. 48 [507]  
GERENCIA DE URBANIZACIÓN, 1973. 48 [507]  
GIGOSOS PÉREZ y SARAVIA MADRIGAL, 1993. 80, 86, 88 [507]  
GIGOSOS y SARAVIA, 1997. 20 [520]  
GOERLICH GISBERT y CANTARINO MARTÍ, 2015. 166 [507]  
GONZALO MORELL, 2011. 245 [520]  
GONZALO MORELL, 2013. 21, 221, 222 [520]  
GRIEDER GRÖFLIN, 1997. 26, 639 [520]  
GRIEDER GRÖFLIN, 2004. 26, 639 [520]  
GRIEDER GRÖFLIN, 2008. 26, 639 [520]  
GUARDIA, MONCLÚS y OYÓN, 1994. 20 [507]

**H**

- HERCE VALLEJO, 1995. 49 [507]  
HERNÁNDEZ AJA, 2013. 499 [502]

**I**

INDOVINA, 1990. 56, 108 [514]

INDOVINA, 2009. 108 [514]

INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO, 1988. 559 [507]

INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA, 1989. 88, 190, 212, 559, 561 [507]

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, 2009. 51 [507]

**J**

JIMÉNEZ y FERNÁNDEZ-MAROTO, 2016. 387 [520]

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, 2000. 200, 561 [516]

**K**

KUHN, 1984. 12 [502]

**L**

LABORATORIO BRESCIA PRG, 1998. 142 [514]

LALANA SOTO y SANTOS Y GANGES, 2010. 487 [520]

LALANA SOTO y SANTOS Y GANGES, 2018. 486, 488 [520]

LALANA SOTO, 2005. 478 [520]

LALANA SOTO, 2011. 487 [507]

LARRODERA LÓPEZ, 1981. 46, 47, 65 [507]

LASHERAS MERINO, 2001. 100 [507]

LEGUINA, 2004. 100 [507]

LEIRA, 1989. 80, 81, 82, 83, 87, 88, 89 [507]

LÓPEZ DE LUCIO y HERNÁNDEZ AJA, 1995. 89, 100, 131, 136 [508]

LÓPEZ DE LUCIO, 1993. 11, 19, 81, 90 [502]

LÓPEZ DE LUCIO, 1997. 74 [508]

LÓPEZ DÍAZ, 2002. 43 [508]

LÓPEZ DÍAZ, 2003. 44 [508]

LORA-TAMAYO VALLVÉ y DÍEZ CANEDO, 2012. 56 [508]

LUCIA, 1992. 111, 112, 114, 115, 116 [514]

LUPO y BADIANI, 2009. 148 [514]

**M**

MACCHI CASSIA, 1995. 140 [514]

MANERO MIGUEL, 1990. 186 [516]

MANERO MIGUEL, 2012. 192 [516]

MARABELLI, 1988. 152 [514]

MARABELLI y SICCHI, 1980. 125 [514]

MARINERO PERAL, 1999. 195, 198 [516]

MARTÍN RAMOS, 2004. 11 [502]

MARTÍNEZ FERNÁNDEZ y LUENGO GALLEGO, 2005. 186 [516]

MARTÍNEZ, 2013. 272, 283, 285 [520]

MAS SERRA, 2011. 94, 95 [508]

MATTEOTTI y TEDESCHI, 2003. 147 [514]

MATTIOLI, 1985. 136 [514]

MATTIOLI *et al.*, 1985. 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135 [514]

MAZZA, 2001. 159 [514]

MAZZA, 2002. 160 [514]

MÉNDEZ *et al.*, 2008. 181 [508]

MENÉNDEZ REXACH, 1996. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 82 [508]  
MINISTERIO DE VIVIENDA, 2006. 19 [508]  
MODREGO CABALLERO, 1999. 74 [508]  
MOLINO, 2016. 167 [508]  
MONCLÚS, 1998. 56 [508]  
MONCLÚS, 2003. 91, 93 [508]  
MORANDI, 2004. 123, 129, 153, 155, 159 [514]  
MOYA, 1994. 19 [508]  
MOYA, 2011. 19 [509]

## N

NASARRE y RODRÍGUEZ-AVIAL, 1993. 127 [509]  
NAVARRO GÓMEZ, 2009. 56 [509]

## O

OLIVA, 1986. 126, 127, 129 [514]  
OLIVA, 1992. 110, 111, 136 [514]  
OLIVA, 1994. 137, 149, 150 [514]  
OLIVA, 2000. 117, 118, 139, 147, 149 [514]  
OLIVA, 2002a. 153, 154, 155 [515]  
OLIVA, 2002b. 159 [515]  
OLIVA, 2008. 140, 141 [515]  
OLIVA, 2012. 120 [515]  
ORTIZ CASTAÑO, 1993. 97 [509]

## P

PALERMO, 1998. 108 [515]  
PALERMO, 2001. 136 [515]  
PALERMO, 2008. 162 [515]  
PAREJO ALFONSO, 1979. 45, 46, 47, 48, 66, 67 [509]  
PAREJO ALFONSO, 1996. 70 [509]  
PAREJO ALFONSO, 1997. 75, 76 [509]  
PARIS, 2014. 21 [520]  
PERALES MADUEÑO, 1996. 45, 47, 48, 49, 65, 66, 70 [509]  
PERALES MADUEÑO, 1999. 76 [509]  
PÉREZ EGUÍLUZ, 2015. 255 [516]  
PÉREZ-EGUÍLUZ, 2018. 397 [521]  
PÉREZ GIL, 2016. 444 [521]  
PIMENTA CILLERUELO y SÁIZ FRAILE, 2005. 203 [517]  
PINTADO QUINTANA, 2018. 370, 490 [521]  
PORTOGHESI, 1985. 136 [515]  
PRECEDO LEDO, MÍGUEZ IGLESIAS y OROSA GONZÁLEZ, 2012. 56 [509]  
PUY, 2007. 204 [517]

## Q

QUERO CASTANYS, 1989. 80, 82, 83, 85, 88 [509]

## R

RAMÍREZ ESTÉVEZ y REGUERA DE CASTRO, 1994. 192 [517]  
RENZONI y TOSI, 2017. 147 [515]  
REQUEJO LIBERAL, 2005. 203 [517]



- RIVAS SANZ, 1992. 24 [502]  
RIVAS SANZ, 1998. 193, 355, 356, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 377, 481, 564 [521]  
RIVAS SANZ, 1999. 97, 98 [509]  
RIVAS SANZ, 2001. 500 [502]  
RIVAS SANZ, 2004. 102 [502]  
RIVAS SANZ, 2006a. 355, 356, 361, 370 [502]  
RIVAS SANZ, 2006b. 201, 561 [517]  
RIVAS SANZ, 2006c. 203, 561 [517]  
RIVAS SANZ, 2008. 21, 242, 398 [521]  
RIVAS SANZ, 2010a. 185, 186, 187 [517]  
RIVAS SANZ, 2010b. 356, 360, 369 [521]  
RIVAS SANZ y FERNÁNDEZ-MAROTO, 2019. 500 [502]  
RIVAS SANZ, ÁLVAREZ MORA y PARIS, 2013. 186 [517]  
RIVAS SANZ *et al.*, 2002. 187 [517]  
RIVAS SANZ *et al.*, 2016. 494 [521]  
RIVAS SANZ *et al.*, 2017. 493 [517]  
ROCA CLADERA, MOIX BERGADÀ y ARELLANO RAMOS, 2012. 56, 57 [509]  
ROCH PEÑA, 2001. 88, 90, 98 [509]  
ROCH, 2004. 100 [510]  
RODRÍGUEZ MONTEJANO, 2005. 203 [517]  
RODRÍGUEZ OSUNA, 1978. 38 [510]  
RUIZ VARONA, 2011. 21 [521]  
RUIZ VARONA, 2013. 245 [521]  
RUIZ VARONA, 2019. 210 [521]

**S**

- SAMBRICIO, 1999. 43 [510]  
SÁNCHEZ GOYANES y MARINERO PERAL, 2017. 208 [517]  
SÁNCHEZ MÍNGUEZ, 2011. 21 [521]  
SANCHO COMÍNS y REINOSO MORENO, 2012. 36 [510]  
SANTOS Y GANGES, 1998a. 356 [521]  
SANTOS Y GANGES, 1998b. 478, 479 [522]  
SANTOS Y GANGES, 2003a. 478 [522]  
SANTOS Y GANGES, 2003b. 365 [522]  
SANTOS Y GANGES, 2006. 490 [510]  
SANTOS Y GANGES, 2016. 490 [510]  
SANTOS Y GANGES y PEIRET I CARRERA, 2001. 192, 200, 201 [517]  
SANTOS Y GANGES y RIVAS SANZ, 2005. 480, 481, 483 [522]  
SARAVIA, 1997. 284, 562 [522]  
SCANNAVINI, 1987. 134, 135, 560 [515]  
SCHULZ-DORNBURG, 2012. 13 [510]  
SECCHI, 1989. 141 [515]  
SECCHI, 2004. 242 [502]  
SENBRE LÓPEZ, 2002. 190 [517]  
SOLÀ-MORALES, 1985. 20, 212, 222, 240, 241 [522]  
SOLÁ-MORALES, 1987. 90 [510]  
SOLÁ-MORALES I RUBIÓ y PARCERISA I BUNDÓ, 1987. 86, 189, 212 [510]  
SOLÍS TRAPERO, UREÑA FRANCÉS y RUIZ-APILÁNEZ CORROCHANO, 2012. 168 [510]  
SPAGNOLO, 2002. 149 [515]

STUDIO BRESCIA PRG, 1998. 142, 143, 144, 145, 146, 560 [515]

SUSINO ARBUCIAS, 2011. 51 [510]

## T

TAMAMES, 1978. 38, 46, 168 [510]

TERÁN, 1971. 48, 64 [510]

TERÁN, 1977. 49 [511]

TERÁN, 1982. 19, 44, 50, 210 [511]

TERÁN, 1999. 19, 37, 43, 46, 48, 49, 65, 74, 76, 80, 81, 83, 84, 85, 91, 93, 96, 100, 112, 140 [511]

TOMAS, 2000. 92 [511]

TORRES I CAPELL, 1994. 92 [511]

TOSI, 2017. 147, 148 [515]

TURRI, 2000. 106 [515]

## V

VALENZUELA RUBIO, 2010. 100 [511]

VALENZUELA RUBIO, 2012a. 19 [511]

VALENZUELA RUBIO, 2012b. 181 [511]

VALENZUELA RUBIO, 2013. 19 [511]

VARIOS AUTORES, 1996. 19 [511]

VARIOS AUTORES, 1999. 19 [511]

VARIOS AUTORES, 2004. 422 [522]

VARIOS AUTORES, 2005. 19 [511]

VARIOS AUTORES, 2007. 20 [511]

VARIOS AUTORES, 2008. 20 [511]

VEGARA, 1996. 193, 561 [517]

VEGARA y RIVAS SANZ, 2004. 56, 97, 348, 358, 359, 364 [502]

VITILLO, 1992. 137, 140 [515]

VITILLO, 2011. 150 [515]

## Y

YNZENGA ACHA, 1979. 230 [511]

## LEGISLACIÓN Y OTRA NORMATIVA ESTATAL ESPAÑOLA

### 1930

*Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda encargado de su aplicación.*

BOE nº110 de 20 de abril de 1939, pp. 2190-8 (Ref.: BOE-A-1939-6523).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1939/110/A02190-02198.pdf>

### 1940

*Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada “clase media”.*

BOE nº332 de 27 de noviembre de 1944, pp. 8959-65 (Ref.: BOE-A-1944-10964).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1944/332/A08959-08964.pdf>

*Decreto de 1 de marzo de 1946 por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores conforme al texto adjunto.*

BOE nº74 de 15 de marzo de 1946, pp. 2007-10 (Ref.: BOE-A-1946-3148).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1946/074/A02007-02010.pdf>

*Decreto de 1 de marzo de 1946 por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley de Ordenación Urbanística y Comarcal de Bilbao y su zona de influencia.*

BOE nº75 de 16 de marzo de 1946, pp. 2048-51 (Ref.: BOE-A-1946-3202).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1946/075/A02048-02051.pdf>

*Ley de 18 de diciembre de 1946 de ordenación urbana de Valencia y su comarca.*

BOE nº354 de 20 de diciembre de 1946, pp. 8867-72 (Ref.: BOE-A-1946-12679).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1946/354/A08867-08872.pdf>

### 1950

*Ley de 3 de diciembre de 1953 sobre ordenación urbana de Barcelona y su comarca.*

BOE nº399 de 5 de diciembre de 1953, pp. 7180-1 (Ref.: BOE-A-1953-15584).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1953/339/A07180-07181.pdf>

*Decreto-ley de 14 de mayo de 1954 por el que se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda la ordenación de un plan de viviendas de “tipo social”.*

BOE nº168 de 17 de junio de 1954, pp. 4094-5 (Ref.: BOE-A-1954-9363).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1954/168/A04094-04095.pdf>

*Decreto-ley de 29 de mayo de 1954 por el que se encomienda a la Obra Sindical del Hogar, en colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, la realización de un Plan de construcción de 20.000 viviendas anuales para productores de la Organización Sindical.*

BOE nº157 de 6 de junio de 1954, pp. 3850-2 (Ref.: BOE-A-1954-8852).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1954/157/A03850-03852.pdf>

*Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de “viviendas de renta limitada”.*

BOE nº197 de 16 de julio de 1954, pp. 4834-41 (Ref.: BOE-A-1954-10883).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1954/197/A04834-04841.pdf>

*Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.*

BOE nº351 de 17 de diciembre de 1954, pp. 8261-78 (Ref.: BOE-A-1954-15431).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1954/351/A08261-08278.pdf>

*Decreto de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para llevar a cabo la construcción de 550.000 viviendas de “renta limitada” en un plazo de cinco años.*

BOE nº197 de 16 de julio de 1955, pp. 4314-5 (Ref.: BOE-A-1955-10103).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1955/197/A04314-04315.pdf>

*Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana.*

BOE nº135 de 14 de mayo de 1956, pp. 3106-34 (Ref.: BOE-A-1956-7013).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1956/135/A03106-03134.pdf>

*Ley de 13 de noviembre de 1957 sobre Plan de Urgencia Social de Madrid.*

BOE nº286 de 14 de noviembre de 1957, pp. 1085-88 (Ref.: BOE-A-1957-15013).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1957/286/A01085-01088.pdf>

*Decreto-Ley 10/1959, de 21 de julio, de ordenación económica.*

BOE nº174 de 22 de julio de 1959, pp. 10005-7 (Ref.: BOE-A-1959-9920).

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1959/174/A10005-10007.pdf>

*Ley 43/1959, de 30 de julio sobre creación de la Gerencia de Urbanización como Organismo autónomo adscrito al Ministerio de la Vivienda.*

BOE nº182 de 31 de julio de 1959, pp. 10363-4 (Ref.: BOE-A-1959-10344)

URL: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1959/182/A10363-10364.pdf>

## 1960

*Ley 84/1961, de 23 de diciembre, sobre Plan Nacional de la Vivienda para el periodo 1961-1976.*

BOE nº310 de 28 de diciembre de 1961, pp. 18215-6 (Ref.: BOE-A-1961-23794)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1961/12/28/pdfs/A18215-18216.pdf>

*Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo.*

BOE nº175 de 23 de julio de 1962, pp. 10281-2 (Ref.: BOE-A-1962-13430)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1962/07/23/pdfs/A10281-10282.pdf>

*Ley 121/1963, de 2 de diciembre, sobre el Área Metropolitana de Madrid.*

BOE nº291 de 5 de diciembre de 1963, pp. 16962-5 (Ref.: BOE-A-1963-22589).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1963/12/05/pdfs/A16962-16965.pdf>

*Decreto 3655/1963, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid.*

BOE nº10 de 11 de enero de 1964, p. 493 (Ref.: BOE-A-1964-1901).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1964/01/11/pdfs/A00493-00493.pdf>

*Ley 194/1963, de 28 de diciembre, por la que se aprueba el Plan de Desarrollo Económico y Social para el periodo 1964/1967 y se dictan normas relativas a su ejecución.*

BOE nº312 de 30 de diciembre de 1963, pp. 18190-8 (Ref.: BOE-A-1963-22668)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1963/12/30/pdfs/A18190-18198.pdf>

*Decreto 153/1964, de 30 de enero, sobre localización de polos de promoción, polos de desarrollo y polígonos de descongestión industrial.*

BOE nº27 de 31 de enero de 1964, pp. 1374-5 (Ref.: BOE-A-1964-151)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1964/01/31/pdfs/A01374-01375.pdf>

*Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.*

BOE nº73 de 25 de marzo de 1964, pp. 3876-82 (Ref.: BOE-A-1964-5338).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1964/03/25/pdfs/A03876-03882.pdf>

*Ley 86/1965, de 17 de julio, sobre normas aplicables a la delimitación, adquisición, ordenación y urbanización de los polígonos residenciales e industriales que se sitúen en los Polos de Promoción y Desarrollo industrial y de descongestión de Madrid.*

BOE nº173 de 21 de julio de 1965, pp. 10297-8 (Ref.: BOE-A-1965-12499)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1965/07/21/pdfs/A10297-10298.pdf>

*Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.*

BOE nº99 de 26 de abril de 1966, pp. 4967-75 (Ref.: BOE-A-1966-6972).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1966/04/26/pdfs/A04967-04975.pdf>

*Ley 1/1969, de 11 de febrero, por la que se aprueba el II plan de Desarrollo Económico y Social.*

BOE nº37 de 12 de febrero de 1969, pp. 2137-42 (Ref.: BOE-A-1969-177)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1969/02/12/pdfs/A02137-02142.pdf>

*Decreto 240/1969, de 21 de febrero, por el que se prorroga el régimen de los actuales Polos de Promoción y Desarrollo Industrial por los plazos que se indica y se señala el emplazamiento de los nuevos Polos, cuyo régimen se iniciará al expirar el período de vigencia de cuatro de los anteriores.*

BOE nº46 de 22 de febrero de 1969, pp. 2790-1 (Ref.: BOE-A-1969-260)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1969/02/22/pdfs/A02790-02791.pdf>

## 1970

*Decreto-ley 7/1970, de 27 de junio, sobre actuaciones urbanísticas urgentes.*

BOE nº155 de 30 de junio de 1970, pp. 10244-6 (Ref.: BOE-A-1970-711)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1970/06/30/pdfs/A10244-10246.pdf>

*Decreto 2534/1970, de 22 de agosto, por el que se crea un Polo de Desarrollo Industrial en Villagarcía de Arosa.*

BOE nº221 de 15 de septiembre de 1970, p. 15170 (Ref.: BOE-A-1970-997).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1970/09/15/pdfs/A15170-15170.pdf>

*Ley 22/1972, de 10 de mayo, de aprobación del III Plan de Desarrollo Económico y Social.*

BOE nº113 de 11 de febrero de 1972, pp. 8239-76 (Ref.: BOE-A-1972-707)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1972/05/11/pdfs/A08239-08276.pdf>

*Decreto-ley 4/1972, de 30 de junio, por el que se modifica la administración institucional del Ministerio de la Vivienda y se encomienda al Gobierno la reestructuración de dicho Departamento.*

BOE nº159 de 4 de julio de 1972, p. 11946 (Ref.: BOE-A-1972-967).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1972/07/04/pdfs/A11946-11946.pdf>

*Decreto-ley 5/1974, de 24 de agosto, por el que se crea la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona.*

BOE nº204 de 26 de agosto de 1974, pp. 17630-3 (Ref.: BOE-A-1974-1398).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1974/08/26/pdfs/A17630-17633.pdf>

*Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

BOE nº107 de 5 de mayo de 1975, pp. 9427-48 (Ref.: BOE-A-1975-9250)

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1975/05/05/pdfs/A09427-09448.pdf>

*Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

BOE nº144 de 16 de junio de 1976, pp. 11755-69 (Ref.: BOE-A-1976-11506).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1976/06/16/pdfs/A11755-11769.pdf>

*Real Decreto 906/1978, de 14 de abril, sobre transferencia de unidades y servicios dependientes de la Administración Institucional de Servicios Socio-Profesionales a la Administración del Estado.*

BOE nº106 de 4 de mayo de 1978, pp. 10487-9 (BOE-A-1978-11871).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1978/05/04/pdfs/A10487-10489.pdf>

*Real Decreto 1112/1978, de 12 de mayo, por el que se crea el Organismo «Administración del Patrimonio Social Urbano» para absorber patrimonio, funcionarios y competencias hasta ahora atribuidas a la Obra del Hogar.*

BOE nº129 de 31 de mayo de 1978, pp. 12535-6 (Ref.: BOE-A-1978-13942).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1978/05/31/pdfs/A12535-12536.pdf>

*Real Decreto 1385/1978, de 23 de junio, por el que se traspasan competencias de la Administración del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de urbanismo.*

BOE nº150 de 24 de junio de 1978, pp. 15038-41 (Ref.: BOE-A-1978-16097).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1978/06/24/pdfs/A15038-15041.pdf>

*Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

BOE nº221 de 15 de septiembre de 1978, pp. 21592-606 (Ref.: BOE-A-1978-23729).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1978/09/15/pdfs/A21592-21606.pdf>

*Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

BOE nº223 de 18 de septiembre de 1978, pp. 21767-76 (Ref.: BOE-A-1978-23852).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1978/09/18/pdfs/A21767-21776.pdf>

*Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

BOE nº27 de 31 de enero de 1979, pp. 2451-64 (Ref.: BOE-A-1979-2886).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1979/01/31/pdfs/A02451-02464.pdf>

*Constitución Española.*

BOE nº311 de 29 de diciembre de 1978, pp. 29313-424 (Ref.: BOE-A-1978-31229).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1978/12/29/pdfs/A29313-29424.pdf>

## 1980

*Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de viviendas y suelo.*

BOE nº238 de 3 de octubre de 1980, pp. 21974-5 (Ref.: BOE-A-1980-21265).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1980/10/03/pdfs/A21974-21975.pdf>

*Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.*

BOE nº253 de 22 de octubre de 1981, pp. 24766-8 (Ref.: BOE-A-1981-24483).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1981/10/22/pdfs/A24766-24768.pdf>

*Real Decreto 1875/1981, de 3 de julio, por el que se aprueban las normas orgánicas del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.*

BOE nº210 de 2 de septiembre de 1981, pp. 20180-2 (Ref.: BOE-A-1981-19771).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1981/09/02/pdfs/A20180-20182.pdf>

*Decreto 2640/1981, de 30 de octubre, sobre constitución de la "Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo" (SEPES).*

BOE nº267 de 7 de noviembre de 1981, pp. 26204-7 (Ref.: BOE-A-1981-25863).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1981/11/07/pdfs/A26204-26207.pdf>

*Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, sobre rehabilitación de viviendas.*

BOE nº53 de 3 de marzo de 1982, p. 5521 (Ref.: BOE-A-1982-5025).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1982/03/03/pdfs/A05521-05521.pdf>

*Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos.*

BOE nº243 de 11 de octubre de 1982, pp. 28042-3 (Ref.: BOE-A-1982-26375).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1982/10/11/pdfs/A28042-28043.pdf>

*Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.*

BOE nº214 de 7 de septiembre de 1983, pp. 24673-8 (Ref.: BOE-A-1983-23851).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1983/09/07/pdfs/A24673-24678.pdf>

*Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

BOE nº80 de 3 de abril de 1985, pp. 8945-64 (Ref.: BOE-A-1985-5392).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1985/04/03/pdfs/A08945-08964.pdf>

*Real Decreto 1654/1985, de 3 de julio, por el que se determina la estructura orgánica básica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y se suprimen determinados Organismos autónomos del referido Departamento.*

BOE nº223 de 17 de septiembre de 1985, pp. 29180-5 (Ref.: BOE-A-1985-19549).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1985/09/17/pdfs/A29180-29185.pdf>

## 1990

*Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.*

BOE nº179 de 27 de julio de 1990, pp. 22060-73 (Ref.: BOE-A-1990-17938).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1990/07/27/pdfs/A22060-22073.pdf>

*Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

BOE nº156 de 30 de junio de 1992, pp. 22238-74 (Ref.: BOE-A-1992-15285).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1992/06/30/pdfs/A22238-22274.pdf>

*Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

BOE nº66 de 18 de marzo de 1993, p. 8360 (Ref.: BOE-A-1993-7361).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1993/03/18/pdfs/A08360-08360.pdf>

*Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.*

BOE nº139 de 8 de junio de 1996, pp. 18971-3 (Ref.: BOE-A-1996-13000).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1996/06/08/pdfs/A18971-18973.pdf>

*Pleno. Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997. Recursos de inconstitucionalidad 2.477/1990, 2.479/1990, 2.481/1990, 2.486/1990, 2.487/1990 y 2.488/1990 (acumulados) [...] y en los recursos de inconstitucionalidad, acumulados a los anteriores, 2.337/1992, 2.341/1992 y 2.342/1992 [...].*

BOE nº99-Suplemento de 25 de abril de 1997, pp. 3-126 (Ref.: BOE-T-1997-8872).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1997/04/25/pdfs/T00003-00126.pdf>

*Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales.*

BOE nº90 de 15 de abril de 1997, pp. 11773-5 (Ref.: BOE-A-1997-7879).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1997/04/15/pdfs/A11773-11775.pdf>

*Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.*

BOE nº89 de 14 de abril de 1998, pp. 12296-304 (Ref.: BOE-A-1998-8788).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1998/04/14/pdfs/A12296-12304.pdf>

## 2000

*Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.*

BOE nº151 de 24 de junio de 2000, pp. 22436-8 (Ref.: BOE-A-2000-11834).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2000/06/24/pdfs/A22436-22438.pdf>

*Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.*

BOE nº121 de 21 de mayo de 2003, pp. 19255-8 (Ref.: BOE-A-2003-10185).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2003/05/21/pdfs/A19255-19258.pdf>

*Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.*

BOE nº128 de 29 de mayo de 2007, pp. 23266-84 (Ref.: BOE-A-2007-10701).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2007/05/29/pdfs/A23266-23284.pdf>

*Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.*

BOE nº154 de 26 de junio de 2008, pp. 28482-504 (Ref.: BOE-A-2008-10792).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2008/06/26/pdfs/A28482-28504.pdf>

## 2010

*Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

BOE nº153 de 27 de junio de 2013, pp. 47964-8023 (Ref.: BOE-A-2013-6938).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6938.pdf>

*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

BOE nº261 de 31 de octubre de 2015, pp. 103232-90 (Ref.: BOE-A-2015-11723).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723.pdf>



## LEGISLACIÓN Y OTRA NORMATIVA AUTONÓMICA ESPAÑOLA

### 1980

[País Vasco] *Ley 3/1980, de 18 de diciembre, sobre extinción de la Corporación Administrativa "Gran Bilbao"*.

BOE nº110 de 8 de mayo de 2012, p. 34630 (Ref.: BOE-A-2012-6157).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2012/05/08/pdfs/BOE-A-2012-6157.pdf>

[Madrid] *Decreto 68/1983, de 30 de junio, por el que se crea la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid*.

BOCM nº36 de 27 de julio de 1983, pp. 3-6.

URL: [http://www.bocm.es/boletin/CM\\_Boletin\\_BOCM/1983/07/27/03600.pdf](http://www.bocm.es/boletin/CM_Boletin_BOCM/1983/07/27/03600.pdf)

[Cataluña] *Ley 3/1984, de 9 de enero, de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña*.

BOE nº31 de 6 de febrero de 1984, pp. 3069-78 (Ref.: BOE-A-1984-3141).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1984/02/06/pdfs/A03069-03078.pdf>

[Galicia] *Ley 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación de la del suelo a Galicia*.

BOE nº257 de 26 de octubre de 1985, pp. 33943-51 (Ref.: BOE-A-1985-22248).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1985/10/26/pdfs/A33943-33951.pdf>

[Comunidad Valenciana] *Ley 5/1986, de 19 de noviembre, por la que se extingue la Corporación Administrativa Gran Valencia*.

BOE nº300 de 16 de diciembre de 1986, pp. 40962-4 (Ref.: BOE-A-1986-32672).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1986/12/16/pdfs/A40962-40964.pdf>

[Cataluña] *Ley 7/1987, de 4 de abril, por la que se establecen y regulan actuaciones públicas especiales en la "conurbación" de Barcelona y en las comarcas comprendidas dentro de su zona de influencia directa*.

BOE nº100 de 27 de abril de 1987, pp. 12339-4 (Ref.: BOE-A-1987-10011).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1987/04/27/pdfs/A12339-12344.pdf>

[País Vasco] *Ley 9/1989, de 17 de noviembre, de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

BOE nº60 de 10 de marzo de 2012, pp. 22729-36 (Ref.: BOE-A-2012-3408).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2012/03/10/pdfs/BOE-A-2012-3408.pdf>

### 1990

[País Vasco] *Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco*.

BOE nº51 de 29 de febrero de 2012, pp. 17423-38 (Ref.: BOE-A-2012-2858).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2012/02/29/pdfs/BOE-A-2012-2858.pdf>

[Cataluña] *Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística*.

DOGCG nº1317 de 13 de julio de 1990, pp. 3352-82 (Ref.: DOGCG-f-1990-90002).

URL: <https://www.boe.es/cca/dogc/1990/1317/f03352-03382.pdf>

[Navarra] *Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo*.

BOE nº209 de 1 de septiembre de 1994, pp. 27631-85 (Ref.: BOE-A-1994-19854).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1994/09/01/pdfs/A27631-27685.pdf>

[Comunidad Valenciana] *Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística*.

BOE nº8 de 10 de enero de 1995, pp. 855-96 (Ref.: BOE-A-1995-612).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1995/01/10/pdfs/A00855-00896.pdf>

- [Madrid] *Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.*  
BOE nº186 de 5 de agosto de 1995, pp. 24257-91 (Ref.: BOE-A-1995-18784).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1995/08/05/pdfs/A24257-24291.pdf>
- [Galicia] *Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia.*  
BOE nº103 de 30 de abril de 1997, pp. 13753-91 (Ref.: BOE-A-1997-9338).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1997/04/30/pdfs/A13753-13791.pdf>
- [Castilla-La Mancha] *Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*  
BOE nº180 de 29 de julio de 1998, pp. 25679-745 (Ref.: BOE-A-1998-18179).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1998/07/29/pdfs/A25679-25745.pdf>
- [La Rioja] *Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.*  
BOE nº163 de 9 de julio de 1998, pp. 22917-55 (Ref.: BOE-A-1998-16401).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1998/07/09/pdfs/A22917-22955.pdf>
- [Aragón] *Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.*  
BOE nº95 de 21 de abril de 1999, pp. 14765-801 (Ref.: BOE-A-1999-8873).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1999/04/21/pdfs/A14765-14801.pdf>
- [Castilla y León] *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*  
BOE nº134 de 5 de junio de 1999, pp. 21628-68 (Ref.: BOE-A-1999-12599).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1999/06/05/pdfs/A21628-21668.pdf>
- ## 2000
- [Murcia] *Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.*  
BOE nº243 de 10 de octubre de 2001, pp. 37192-241 (Ref.: BOE-A-2001-18797).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2001/10/10/pdfs/A37192-37241.pdf>
- [Cantabria] *Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*  
BOE nº206 de 28 de agosto de 2001, pp. 32456-510 (Ref.: BOE-A-2001-16695).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2001/08/28/pdfs/A32456-32510.pdf>
- [Madrid] *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.*  
BOE nº245 de 12 de octubre de 2001, pp. 37674-743 (Ref.: BOE-A-2001-18984).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2001/10/12/pdfs/A37674-37743.pdf>
- [Extremadura] *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*  
BOE nº31 de 5 de febrero de 2002, pp. 4440-511 (Ref.: BOE-A-2002-2286).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2002/02/05/pdfs/A04440-04511.pdf>
- [Cataluña] *Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo.*  
BOE nº92 de 17 de abril de 2002, pp. 14509-63 (Ref.: BOE-A-2002-7296).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2002/04/17/pdfs/A14509-14563.pdf>
- [Asturias] *Ley 3/2002, de 19 de abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística.*  
BOE nº135 de 6 de junio de 2002, pp. 20260-371 (Ref.: BOE-A-2002-10907).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2002/06/06/pdfs/A20260-20317.pdf>
- [Andalucía] *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*  
BOE nº12 de 14 de enero de 2003, pp. 1454-521 (Ref.: BOE-A-2003-811).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2003/01/14/pdfs/A01454-01521.pdf>
- [Navarra] *Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*  
BOE nº13 de 15 de enero de 2003, pp. 1885-941 (Ref.: BOE-A-2003-919).  
URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2003/01/15/pdfs/A01885-01941.pdf>

[Galicia] *Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.*

BOE nº18 de 21 de enero de 2003, pp. 2650-708 (Ref.: BOE-A-2003-1267).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2003/01/21/pdfs/A02650-02708.pdf>

[Comunidad Valenciana] *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana.*

BOE nº44 de 21 de febrero de 2006, pp. 6957-7027 (Ref.: BOE-A-2006-2975).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2006/02/21/pdfs/A06957-07027.pdf>

[País Vasco] *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

BOE nº266 de 4 de noviembre de 2011, pp. 115179-304 (Ref.: BOE-A-2011-17400).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2011/11/04/pdfs/BOE-A-2011-17400.pdf>

[País Vasco] *Decreto 179/2006, de 26 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano.*

BOPV nº212 de 7 de noviembre de 2006, pp. 21488-92.

URL: <https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2006/11/0605503a.pdf>

## LEGISLACIÓN Y OTRA NORMATIVA ESTATAL ITALIANA

### 1940

*Ley nº1150, de 17 de agosto de 1942. Ley urbanística. / Legge 17 agosto 1942, n.1150. Legge urbanistica.*

GU nº244 de 16 de octubre de 1942, pp. 4290-6

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1942/10/16/244/sg/pdf>

*Decreto Legislativo del Lugarteniente nº154, de 1 de marzo de 1945. Normas para los planes de reconstrucción de los asentamientos dañados por la guerra. / Decreto Legislativo Luogotenenziale 1º marzo 1945, n.154. Norme per i piani di ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra.*

GU nº53 de 2 de mayo de 1945, pp. 586-7.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1945/05/02/53/sg/pdf>

*Constitución de la República Italiana. / Costituzione della Repubblica Italiana.*

GU nº298 de 27 de diciembre de 1947, pp. 3802-16.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1947/12/27/298/sg/pdf>

### 1960

*Ley nº765, de 6 de agosto de 1967. Modificaciones y añadidos a la ley urbanística nº1150, de 17 de agosto de 1942. / Legge 6 agosto 1967, n.765. Modifiche ed integrazione alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150.*

GU nº218 de 31 de agosto de 1967, pp. 4846-51.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1967/08/31/218/sg/pdf>

*Decreto Ministerial nº1444, de 2 de abril de 1968. Límites inderogables de densidad edificatoria, de altura, de distancia entre los edificios y [...] / Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444. Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765.*

GU nº97 de 16 de abril de 1968, pp. 2340-2.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1968/04/16/97/sg/pdf>

*Ley nº1187, de 19 de noviembre de 1968. Modificaciones y añadidos a la ley urbanística nº1150, de 17 de agosto de 1942. / Legge 19 novembre 1968, n.1187. Modifiche ed integrazione alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150.*

GU nº304 de 30 de noviembre de 1968, pp. 7019-20.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1968/11/30/304/sg/pdf>

### 1970

*Ley nº865, de 22 de octubre de 1971. Programas y coordinación de la vivienda pública; normas sobre la expropiación por utilidad pública [...] / Legge 19 novembre 1968, n.1187. Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.*

GU nº276 de 30 de octubre de 1971, pp. 6915-30.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1971/10/30/276/sg/pdf>

*Decreto del Presidente de la República nº8, de 15 de enero de 1972. Transferencia a las Regiones de estatuto ordinario de las funciones administrativas estatales en materia de urbanismo y vialidad, acueductos y obras públicas de interés regional y de los relativos personal y sedes / Decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n.8. Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici.*

GU nº26 de 29 de enero de 1972, pp. 3-14 (Suplemento).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1972/01/29/26/so/1/sg/pdf>

*Ley nº10, de 28 de enero de 1977. Normas para la edificabilidad de los suelos. / Legge 28 gennaio 1977, n.10. Norme per la edificabilità dei suoli.*

GU nº27 de 29 de enero de 1977, pp. 703-9.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1977/01/29/27/sg/pdf>

*Ley nº457, de 5 de agosto de 1978. Normas para la vivienda. / Legge 5 agosto 1978, n.457. Norme per l'edilizia residenziale.*

GU nº231 de 19 de agosto de 1978, pp. 5868-83.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1978/08/19/231/sg/pdf>

## 1980

*Ley nº94, de 25 de marzo de 1982. Conversión en ley, con modificaciones, del decreto-ley nº9, de 23 de enero de 1982, concerniente a normas para la vivienda y providencias en materia de desalojos. / Legge 25 marzo 1982, n.94. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n.9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.*

GU nº84 de 26 de marzo de 1982, pp. 2350-5.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1982/03/26/84/sg/pdf>

*Ley nº47, de 28 de febrero de 1985. Normas en materia de control de la actividad urbanístico-edificatoria, sanciones, recuperación y saneamiento de las obras edificatorias. / Legge 28 febbraio 1985, n.47. Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.*

GU nº53 de 2 de marzo de 1985, pp. 3-29 (Suplemento).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1985/03/02/53/so/0/sg/pdf>

*Ley nº431, de 8 de agosto de 1985. Conversión en ley, con modificaciones, del decreto-ley nº312, de 27 de junio de 1985, concerniente a disposiciones urgentes para la tutela de las zonas de especial interés ambiental. / Legge 8 agosto 1985, n.431. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.*

GU nº197 de 22 de agosto de 1985, pp. 5893-6.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1985/08/22/197/sg/pdf>

## 1990

*Ley nº142, de 8 de junio de 1990. Ordenación de las autonomías locales. / Legge 8 giugno 1990, n.142. Ordinamento delle autonomie locali.*

GU nº135 de 12 de junio de 1990, pp. 1-37 (Suplemento).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1990/06/12/135/so/42/sg/pdf>

*Ley nº179, de 17 de febrero de 1992. Normas para la vivienda pública. / Legge 17 febbraio 1992, n.179. Norme per l'edilizia residenziale pubblica.*

GU nº50 de 29 de febrero de 1992, pp. 1-29 (Suplemento).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1992/02/29/50/so/45/sg/pdf>

*Texto del decreto-ley nº398, de 5 de octubre de 1993, coordinado con la ley de conversión nº493, de 4 de diciembre de 1993, sobre: "Disposiciones para la aceleración de las inversiones y el sostenimiento del empleo y para la simplificación de los procedimientos en materia edificatoria. / Testo del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, coordinato con la legge di conversione 4 dicembre 1993, n. 493, recante: "Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia".*

GU nº297 de 20 de diciembre de 1993, pp. 1-26 (Suplemento).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1993/12/20/297/so/118/sg/pdf>

*Decreto de 1 de diciembre de 1994 del Ministerio de Obras Públicas. Realización de los programas de recuperación urbana conforme a... / Ministero dei lavori pubblici. Decreto 1 dicembre 1994. Realizzazione dei programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11, comma 5, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, nella legge 4 dicembre 1993, n. 493.*

GU nº289 de 12 de diciembre de 1994, pp. 8-10.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1994/12/12/289/sg/pdf>

*Decreto de 21 de diciembre de 1994 del Ministerio de Obras Públicas. Programas de recualificación urbana a ejecutar con financiación... / Ministero dei lavori pubblici. Decreto 21 dicembre 1994. Programmi di riqualificazione urbana a valere sui finanziamenti di cui all'art. 2, comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e successive modificazioni ed integrazioni.*

GU nº302 de 28 de diciembre de 1994, pp. 23-7.

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1994/12/28/302/sg/pdf>

*Decreto de 8 de octubre de 1998 del Ministerio de Obras Públicas. Promoción de programas innovadores en el ámbito urbano denominados "Programas de recualificación urbana y desarrollo sostenible del territorio" / Ministero dei lavori pubblici. Decreto ministeriale 8 ottobre 1998. Promozione di programmi innovativi in ambito urbano denominati "Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio".*

GU nº278 de 27 de noviembre de 1998, pp. 1-42 (Suplemento).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1998/11/27/278/so/195/sg/pdf>

## 2000

*Decreto del Presidente de la República nº380, de 6 de junio de 2001. Texto único de las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia edificatoria. / Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.*

GU nº245 de 20 de octubre de 2001, pp. 53-103 (Suplemento).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2001/10/20/245/so/239/sg/pdf>

## LEGISLACIÓN REGIONAL ITALIANA

### 1970

[Lombardía/Lombardia] *Ley Regional nº51, de 15 de abril de 1975. Disciplina urbanística del territorio regional y medidas de salvaguardia para la tutela del patrimonio natural y paisajístico. / Legge regionale 15 aprile 1975, n. 51. Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico.*

BURL nº16 de 20 de abril de 1975.

[Piamonte/Piemonte] *Ley Regional nº56, de 5 de diciembre de 1977. Tutela y uso del suelo. / Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56. Tutela ed uso del suolo.*

BURP nº53 de 24 de diciembre de 1977.

[Emilia-Romaña/Emilia-Romagna] *Ley Regional nº47, de 7 de diciembre de 1978. Tutela y uso del territorio. / Legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47. Tutela e uso del territorio.*

BURERT nº161 de 11 de diciembre de 1978.

### 1980

[Véneto/Veneto] *Ley Regional nº61, de 27 de junio de 1985. Normas de ordenación y uso del territorio. / Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61. Norme per l'assetto e l'uso del territorio.*

BURVET nº27 de 28 de junio de 1985.

### 1990

[Lombardía/Lombardia] *Ley Regional nº9, de 12 de abril de 1999. Disciplina de los programas integrados de intervención. / Legge regionale 12 aprile 1999, n. 9. Disciplina dei programmi integrati di intervento.*

BURL nº15 de 16 de abril de 1999.

GU nº40 de 9 de octubre de 1999 (3ª Serie Especial).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1999/10/09/40/s3/pdf>

### 2000

[Emilia-Romaña/Emilia-Romagna] *Ley Regional nº20, de 24 de marzo de 2000. Disciplina general sobre la tutela y el uso del territorio. / Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20. Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio.*

BURERT nº52 de 27 de marzo de 2000.

GU nº40 de 7 de octubre de 2000, pp. 2-23 (3ª Serie Especial).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2000/10/07/40/s3/pdf>

[Véneto/Veneto] *Ley Regional nº11, de 23 de abril de 2004. Normas para el gobierno del territorio. / Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Norme per il governo del territorio.*

BURVET nº45 de 27 de abril de 2004.

GU nº36 de 11 de septiembre de 2004, pp. 8-22 (3ª Serie Especial).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2004/09/11/36/s3/pdf>

[Lombardía/Lombardia] *Ley Regional nº12, de 11 de marzo de 2005. Ley para el gobierno del territorio. / Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Legge per il governo del territorio.*

BURL nº11 de 16 de marzo de 2005.

GU nº28 de 16 de julio de 2005, pp. 5-31 (3ª Serie Especial).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2005/07/16/28/s3/pdf>

## 2010

[Piamonte/Piemonte] *Ley Regional n°3, de 25 de marzo de 2013. Modificaciones a la Ley Regional n°56, de 5 de diciembre de 1977 (Tutela y uso del suelo) y a otras disposiciones regionales en materia de urbanismo y edificación. / Legge regionale 25 marzo 2013, n. 3. Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia.*

BURP n°13 de 28 de marzo de 2013.

GU n°21 de 25 de mayo de 2013, pp. 7-44 (3ª Serie Especial).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2013/05/25/21/s3/pdf>

[Emilia-Romaña/Emilia-Romagna] *Ley Regional n°24, de 21 de diciembre de 2017. Disciplina regional sobre la tutela y el uso del territorio. / Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24. Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.*

BURERT n°340 de 21 de diciembre de 2017.

GU n°27 de 21 de julio de 2018, pp. 6-47 (3ª Serie Especial).

URL: <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2018/07/21/27/s3/pdf>



## LEGISLACIÓN Y OTRA NORMATIVA DE CASTILLA Y LEÓN

### 1980

*Real Decreto 3412/1981, de 29 de diciembre, sobre transferencias de competencias y servicios de la Administración del Estado al Consejo General de Castilla y León en materia de urbanismo.*

BOCYL nº2/1982, de 30 de enero de 1982 (Ref.: BOCYL-D-30011982-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1982/01/30/pdf/BOCYL-D-30011982-1.pdf>

*Decreto 7/1982, de 30 de enero de la Presidencia, por el que se dictan normas transitorias en materia de urbanismo.*

BOCYL nº2/1982, de 30 de enero de 1982 (Ref.: BOCYL-D-30011982-2).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1982/01/30/pdf/BOCYL-D-30011982-2.pdf>

*Decreto 2/82 de 29 de marzo, del Pleno del Consejo, sobre Asunción de Competencias transferidas por el Estado al Consejo General de Castilla y León en materia de Urbanismo.*

BOCYL nº6/1982, de 30 de marzo de 1982 (Ref.: BOCYL-D-30031982-6).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1982/03/30/pdf/BOCYL-D-30031982-6.pdf>

*Decreto 28/1983 de 30 de julio, de la Junta de Castilla y León sobre distribución de competencias en materia de Urbanismo.*

BOCYL nº7/1983, de 1 de agosto de 1983 (Ref.: BOCYL-D-01081983-11).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1983/08/01/pdf/BOCYL-D-01081983-11.pdf>

*Decreto 89/1983, de 7 de octubre, por el que se aprueba la creación de la Comisión de Urbanismo de Castilla y León.*

BOCYL nº12/1983, de 15 de octubre de 1983 (Ref.: BOCYL-D-15101983-7).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1983/10/15/pdf/BOCYL-D-15101983-7.pdf>

*Decreto 3/1984, de 11 de enero, de la Junta de Castilla y León por el que se aprueba la modificación de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.*

BOCYL nº5/1984, de 30 de enero de 1984 (Ref.: BOCYL-D-30011984-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1984/01/30/pdf/BOCYL-D-30011984-1.pdf>

### 1990

*Ley 1/1991, de 14 de marzo, por la que se crea y regula la Comarca de El Bierzo.*

BOCYL nº55/1991, de 20 de marzo de 1991 (Ref.: BOCYL-D-20031991-4).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1991/03/20/pdf/BOCYL-D-20031991-4.pdf>

*Ley 8/1991, de 10 de mayo, de espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León.*

BOCYL nº101/1991, de 29 de mayo de 1991 (Ref.: BOCYL-D-29051991-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1991/05/29/pdf/BOCYL-D-29051991-1.pdf>

*Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.*

BOCYL nº125/1994, de 29 de junio de 1994 (Ref.: BOCYL-D-29061994-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1994/06/29/pdf/BOCYL-D-29061994-1.pdf>

*Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo.*

BOCYL nº199/1997, de 16 de octubre de 1997 (Ref.: BOCYL-D-16101997-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1997/10/16/pdf/BOCYL-D-16101997-1.pdf>

*Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.*

BOCYL nº236/1998, de 10 de diciembre de 1998 (Ref.: BOCYL-D-10121998-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1998/12/10/pdf/BOCYL-D-10121998-1.pdf>

*Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*

BOCYL nº70/1999, de 15 de abril de 1999, pp. 4071-102 (Ref.: BOCYL-D-15041999-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1999/04/15/pdf/BOCYL-D-15041999-1.pdf>

## 2000

*Decreto 145/2000, de 29 de junio, por el que se regula el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.*

BOCYL nº128/2000, de 4 de julio de 2000, pp. 8037-9 (Ref.: BOCYL-D-04072000-2).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2000/07/04/pdf/BOCYL-D-04072000-2.pdf>

*Decreto 146/2000, de 29 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León.*

BOCYL nº128/2000, de 4 de julio de 2000, pp. 8039-41 (Ref.: BOCYL-D-04072000-3).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2000/07/04/pdf/BOCYL-D-04072000-3.pdf>

*Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*

BOCYL nº134/2002, de 12 de julio de 2002, pp. 5-6 (Suplemento) (Ref.: BOCYL-D-12072002-2).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2002/07/12/pdf/BOCYL-D-12072002-2.pdf>

*Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León.*

BOCYL nº247/2002, de 24 de diciembre de 2002, pp. 1-12 (Suplemento) (Ref.: BOCYL-D-24122002-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2002/12/24/pdf/BOCYL-D-24122002-1.pdf>

*Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

BOCYL nº21/2004, de 2 de febrero de 2004, pp. 2-85 (Suplemento) (Ref.: BOCYL-D-02022004-3).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2004/02/02/pdf/BOCYL-D-02022004-3.pdf>

*Decreto 4/2005, de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno.*

BOCYL nº207/2005, de 26 de octubre de 2005, pp. 18351-75 (Ref.: BOCYL-D-26102005-2).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2005/10/26/pdf/BOCYL-D-26102005-2.pdf>

*Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León.*

BOCYL nº251/2005, de 30 de diciembre de 2005, pp. 2-79 (Suplemento) (Ref.: BOCYL-D-30122005-4).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2005/12/30/pdf/BOCYL-D-30122005-4.pdf>

*Ley 6/2007, de 28 de marzo, de aprobación del Proyecto Regional "Ciudad del Medio Ambiente".*

BOCYL nº81/2007, de 27 de abril de 2007, pp. 2-245 (Suplemento) (Ref.: BOCYL-D-27042007-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2007/04/27/pdf/BOCYL-D-27042007-1.pdf>

*Decreto 110/2007, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico.*

BOCYL nº221/2007, de 14 de noviembre de 2007, pp. 21324-5 (Ref.: BOCYL-D-14112007-7).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2007/11/14/pdf/BOCYL-D-14112007-7.pdf>

*Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.*

BOCYL nº120/2008, de 24 de junio de 2008, pp. 14-22 (Suplemento) (Ref.: BOCYL-D-24062008-2).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2008/06/24/pdf/BOCYL-D-24062008-2.pdf>

*Decreto 56/2008, de 31 de julio, por el que se aprueba el Proyecto Regional para la ejecución de un Parque de Ocio en el municipio de Arlanzón.*

BOCYL nº151/2008, de 6 de agosto de 2008, p. 16248 (Ref.: BOCYL-D-06082008-3).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2008/08/06/pdf/BOCYL-D-06082008-3.pdf>

*Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.*

BOCYL nº181/2008, de 18 de septiembre de 2008, pp. 2-16 (Suplemento) (Ref.: BOCYL-D-18092008-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2008/09/18/pdf/BOCYL-D-18092008-1.pdf>

*Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

BOCYL nº135/2009, de 17 de julio de 2009, pp. 22471-502 (Ref.: BOCYL-D-17072009-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2009/07/17/pdf/BOCYL-D-17072009-1.pdf>

## 2010

*Ley 6/2010, de 28 de mayo, de Declaración de Proyecto Regional del “Complejo de Ocio y Aventura Meseta-Ski”.*

BOCYL nº111/2010, de 11 de junio de 2010, pp. 46819-868 (Ref.: BOCYL-D-11062010-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2010/06/11/pdf/BOCYL-D-11062010-1.pdf>

*Ley 4/2011, de 29 de marzo, de aprobación de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Montaña Cantábrica Central en Castilla y León.*

BOCYL nº73/2011, de 14 de abril de 2011, pp. 29006-191 (Ref.: BOCYL-D-14042011-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2011/04/14/pdf/BOCYL-D-14042011-1.pdf>

*Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.*

BOCYL nº181/2014, de 19 de septiembre de 2014, pp. 63748-88 (Ref.: BOCYL-D-19092014-3).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/09/19/pdf/BOCYL-D-19092014-3.pdf>

*Acuerdo 40/2016, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León.*

BOCYL nº122/2016, de 27 de junio de 2016, pp. 29470-1 (Ref.: BOCYL-D-27062016-12).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2016/06/27/pdf/BOCYL-D-27062016-12.pdf>

## LEGISLACIÓN Y OTRA NORMATIVA, Y RESOLUCIONES, ACUERDOS Y ÓRDENES REFERIDAS A LA CIUDAD DE VALLADOLID O A LOS MUNICIPIOS DEL ÁREA URBANA

### 1980

*Orden de 16 de julio de 1981 por la que se resuelve asunto de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976, y en el Real Decreto 2093/1979, de 3 de agosto, y la Orden ministerial de 6 de junio de 1979, con indicación de la resolución recaída.*

BOE nº228 de 23 de septiembre de 1981, p. 22148 (Ref.: BOE-A-1981-21506).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/1981/09/23/pdfs/A22148-22148.pdf>

*Orden de 31 de enero de 1984, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, por la que se resuelve aprobar, definitivamente la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Valladolid.*

BOCYL nº7/1984, de 13 de febrero de 1984 (Ref.: BOCYL-D-13021984-18).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1984/02/13/pdf/BOCYL-D-13021984-18.pdf>

### 1990

*Ley 10/1990, de 28 de noviembre, de creación de la Empresa Pública Parque Tecnológico de Boecillo SA.*

BOCYL nº234/1990, de 4 de diciembre de 1990 (Ref.: BOCYL-D-04121990-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1990/12/04/pdf/BOCYL-D-04121990-1.pdf>

*Orden de 12 de diciembre de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativa a la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (con Revisión de su Programa de Actuación y Adaptación al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992)".*

BOCYL nº244/1996, de 18 de diciembre de 1996 (Ref.: BOCYL-D-18121996-2).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1996/12/18/pdf/BOCYL-D-18121996-2.pdf>

*Decreto 74/1998, de 2 de abril, por el que se declara como Área de Rehabilitación la zona de Platerías, Catedral y sus entornos en el Casco Histórico de Valladolid.*

BOCYL nº65/1998, de 6 de abril de 1998 (Ref.: BOCYL-D-06041998-9).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1998/04/06/pdf/BOCYL-D-06041998-9.pdf>

*Orden de 16 de junio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativa a la corrección de errores materiales del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Valladolid.*

BOCYL nº119/1998, de 25 de junio de 1998 (Ref.: BOCYL-D-25061998-9).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1998/06/25/pdf/BOCYL-D-25061998-9.pdf>

*Acuerdo de 30 de septiembre de 1998, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid, de aprobación definitiva del Plan Parcial Sector I, "RIOFISA".- Zaratán.- (Expte.: CPU. 27/96).*

BOCYL nº238/1998, de 14 de diciembre de 1998 (Ref.: BOCYL-D-14121998-18).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1998/12/14/pdf/BOCYL-D-14121998-18.pdf>

*Orden de 11 de febrero de 1999, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede a iniciar el procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y entorno.*

BOCYL nº34/1999, de 19 de febrero de 1999 (Ref.: BOCYL-D-19021999-1).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1999/02/19/pdf/BOCYL-D-19021999-1.pdf>

*Resolución de 24 de noviembre de 1999, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se hace público el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica Previa sobre las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno.*

BOCYL nº252/1999, de 31 de diciembre de 1999, pp. 13138-42 (Ref.: BOCYL-D-31121999-33).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/1999/12/31/pdf/BOCYL-D-31121999-33.pdf>

**2000**

*Decreto 206/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno.*

BOCYL nº154/2001, de 8 de agosto de 2001, pp. 12038-71 (Ref.: BOCYL-D-08082001-7).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2001/08/08/pdf/BOCYL-D-08082001-7.pdf>

*Resolución de 20 de marzo de 2003, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, por la que se dispone la publicación de un Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid, para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red arterial ferroviaria de Valladolid.*

BOE nº129 de 30 de mayo de 2003, pp. 21100-2 (Ref.: BOE-A-2003-10928).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2003/05/30/pdfs/A21100-21102.pdf>

*Acuerdo de 25 de abril de 2003, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, por el que se suspende parcialmente la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda. Expte.: CTU 234/02.*

BOCYL nº154/2003, de 11 de agosto de 2003, pp. 11045-8 (Ref.: BOCYL-D-11082003-17).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2003/08/11/pdf/BOCYL-D-11082003-17.pdf>

*Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*

BOCYL nº165/2003, de 27 de agosto de 2003, pp. 11618-25 (Ref.: BOCYL-D-27082003-17).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2003/08/27/pdf/BOCYL-D-27082003-17.pdf>

*Acuerdo de 27 de noviembre de 2003, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Santovenia de Pisuerga. Expte.: CTU 021/02.*

BOCYL nº77/2004, de 26 de abril de 2004, pp. 5633-4 (Ref.: BOCYL-D-26042004-16).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2004/04/26/pdf/BOCYL-D-26042004-16.pdf>

*Resolución de 7 de abril de 2004, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se hace público el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica Previa sobre la modificación de las Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y entorno.*

BOCYL nº76/2004, de 22 de abril de 2004, pp. 5552-4 (Ref.: BOCYL-D-22042004-39).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2004/04/22/pdf/BOCYL-D-22042004-39.pdf>

*Decreto 60/2004, de 13 de mayo, por el que se aprueba parcialmente la Modificación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno en el término municipal de Valladolid.*

BOCYL nº94/2004, de 19 de mayo de 2004, pp. 6735-7 (Ref.: BOCYL-D-19052004-15).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2004/05/19/pdf/BOCYL-D-19052004-15.pdf>

*VALLADOLID ALTA VELOCIDAD 2003, S. A.: Acuerdo del Consejo de Administración de 30 de noviembre de 2004 por el que se aprueba la contratación de los trabajos de redacción de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y Plan Especial para la Reordenación de la Red Ferroviario Central. Exp: 6/2004//30/11/2004.*

BOE nº313 de 29 de diciembre de 2004, pp. 11555-6 (Ref.: BOE-B-2004-313193).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2004/12/29/pdfs/B11555-11556.pdf>

*VALLADOLID ALTA VELOCIDAD 2003, S. A.: Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad pública Valladolid Alta Velocidad 2003, S. A., de 28 de junio de 2005, por el que se aprueba la adjudicación de los trabajos de redacción de la modificación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y plan especial para la reordenación de la red ferroviaria central.*

BOE nº192 de 12 de agosto de 2005, p. 7536 (Ref.: BOE-B-2005-192173).

URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2005/08/12/pdfs/B07536-07536.pdf>

*Orden FOM/1526/2005, de 19 de octubre, relativa a la resolución de los recursos de alzada interpuestos por D.ª Blanca Carracedo Matilla, en nombre y representación de AEDENAT, y D. Enrique Vidal Vegas Vergara, en su condición de portavoz Grupo Municipal de Izquierda Unida, del Ayuntamiento de Santovenia de Pisuegra, contra Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de 27 de noviembre de 2003.*

BOCYL nº225/2005, de 22 de noviembre de 2005, pp. 20237-9 (Ref.: BOCYL-D-22112005-8).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2005/11/22/pdf/BOCYL-D-22112005-8.pdf>

*Orden FOM/1758/2005, de 14 de diciembre, sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el Área de Planeamiento Específico APE 47.*

BOCYL nº 251/2005, de 30 de diciembre de 2005, pp. 22600-3 (Ref.: BOCYL-D-30122005-36).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2005/12/30/pdf/BOCYL-D-30122005-36.pdf>

*Acuerdo 164/2006, de 23 de noviembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se declara como Área de Rehabilitación Integral el Barrio de la Rondilla en Valladolid.*

BOCYL nº230/2006, de 29 de noviembre de 2006, p. 22680 (Ref.: BOCYL-D-29112006-22).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2006/11/29/pdf/BOCYL-D-29112006-22.pdf>

*Orden de 1 de septiembre de 2008 del Consejero de Fomento por la que se corrigen errores materiales en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*

BOPVA nº220, de 23 de septiembre de 2008, pp. 4-6 (Ref.: 7170/2008).

URL: [https://bop.sede.diputaciondevalladolid.es/boletines/2008/septiembre/23/ref\\_2008\\_7170.pdf](https://bop.sede.diputaciondevalladolid.es/boletines/2008/septiembre/23/ref_2008_7170.pdf)

*Orden FOM/1688/2008, de 22 de septiembre, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el Sistema General EQ-37 "Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla".*

BOCYL nº189/2008, de 30 de septiembre de 2008, pp. 2-22 (Suplemento) (Ref.: BOCYL-D-30092008-13).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2008/09/30/pdf/BOCYL-D-30092008-13.pdf>

*Orden FOM/1840/2008, de 6 de octubre, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el Área Homogénea 5 de Suelo Urbanizable no Delimitado "Páramo San Isidro".*

BOCYL nº210/2008, de 30 de octubre de 2008, pp. 41-95 (Suplemento) (Ref.: BOCYL-D-30102008-16).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2008/10/30/pdf/BOCYL-D-30102008-16.pdf>

*Acuerdo de 28 de octubre de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en los Sectores 6 y 15 de Arroyo de la Encomienda. Expte.: CTU 362/06.*

BOCYL nº237/2008, de 9 de diciembre de 2008, pp. 24337-8 (Ref.: BOCYL-D-09122008-14).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2008/12/09/pdf/BOCYL-D-09122008-14.pdf>

*Orden FOM/2195/2009, de 18 de septiembre, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el Área Homogénea 11 de Suelo Urbanizable No delimitado "Prado Palacio-Berrocal".*

BOCYL nº229/2009, de 30 de noviembre de 2009, pp. 33751-822 (Ref.: BOCYL-D-30112009-12).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2009/11/30/pdf/BOCYL-D-30112009-12.pdf>

*Acuerdo de 18 de septiembre de 2009, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial AH-7 "Las Riberas" de Valladolid. (Expte.: CTU 378/06).*

BOCYL nº7/2010, de 13 de enero de 2010, pp. 1775-890 (Ref.: BOCYL-D-13012010-10).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2010/01/13/pdf/BOCYL-D-13012010-10.pdf>

*Acuerdo de 18 de septiembre de 2009, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial AH-1 "Prado Palacio" de Valladolid. Expte.: CTU 4/09.*

BOCYL nº9/2010, de 15 de enero de 2010, pp. 2351-469 (Ref.: BOCYL-D-15012010-12).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2010/01/15/pdf/BOCYL-D-15012010-12.pdf>

**2010**

*Orden FOM/25/2010, de 18 de enero, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en la Red Ferroviaria Central.*

BOCYL nº17/2010, de 27 de enero de 2010, pp. 4935-5357 (Ref.: BOCYL-D-27012010-8).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2010/01/27/pdf/BOCYL-D-27012010-8.pdf>

*Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid, de fecha 1 de febrero de 2010, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PECH en la Red Ferroviaria Central. Expte.: 7/2008.*

BOCYL nº41/2010, de 2 de marzo de 2010, pp. 17860-8359 (Ref.: BOCYL-D-02032010-105).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2010/03/02/pdf/BOCYL-D-02032010-105.pdf>

*Orden FOM/1380/2010, de 24 de septiembre, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento y cumplimiento, en sus propios términos, del fallo de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, Sección 2.ª, en el recurso n.º 3521/2004.*

BOCYL nº198/2010, de 13 de octubre de 2010, pp. 76872-3 (Ref.: BOCYL-D-13102010-8).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2010/10/13/pdf/BOCYL-D-13102010-8.pdf>

*Acuerdo de 1 de febrero de 2011, del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid relativo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Equipamientos en el Sector EQ-37 "Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla", de Valladolid.*

BOCYL nº37/2011, de 23 de febrero de 2011, pp. 13530-627 (Ref.: BOCYL-D-23022011-57).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2011/02/23/pdf/BOCYL-D-23022011-57.pdf>

*Orden FYM/1065/2011, de 9 de agosto, de aprobación definitiva del Plan Especial de carácter supramunicipal de acceso al complejo comercial desde la A-62 –Autovía de Castilla– (Ronda Oeste) en los términos municipales de Arroyo de la Encomienda, Valladolid y Zaratán (Valladolid).*

BOCYL nº169/2011, de 1 de septiembre de 2011, pp. 70040-85 (Ref.: BOCYL-D-01092011-10).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2011/09/01/pdf/BOCYL-D-01092011-10.pdf>

*Orden FYM/1291/2011, de 28 de septiembre, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento y cumplimiento, en sus propios términos, del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el recurso n.º 1244/2003.*

BOCYL nº204/2011, de 21 de octubre de 2011, pp. 79409-10 (Ref.: BOCYL-D-21102011-19).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2011/10/21/pdf/BOCYL-D-21102011-19.pdf>

*Orden FYM/89/2012, de 16 de febrero, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento y cumplimiento, en sus propios términos, del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, Sección 1.ª, en el Recurso n.º 2823/2008.*

BOCYL nº47/2012, de 7 de marzo de 2012, pp. 16930-1 (Ref.: BOCYL-D-07032012-10).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2012/03/07/pdf/BOCYL-D-07032012-10.pdf>

*Orden FYM/181/2014, de 7 de marzo, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento y cumplimiento, en sus propios términos, del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, Sección 1.ª, en el Recurso n.º 899/2009.*

BOCYL nº57/2014, de 24 de marzo de 2014, pp. 18892-3 (Ref.: BOCYL-D-24032014-7).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/03/24/pdf/BOCYL-D-24032014-7.pdf>

*Orden FYM/715/2014, de 7 de agosto, por la que se resuelve el procedimiento de revisión de oficio de la Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, sobre modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León [...]*

BOCYL nº154/2014, de 12 de agosto de 2014, pp. 56847-72 (Ref.: BOCYL-D-12082014-6).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/08/12/pdf/BOCYL-D-12082014-6.pdf>

*Orden FYM/519/2015, de 3 de junio, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento y cumplimiento, en sus propios términos, del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, Sección 1.ª, en el recurso n.º 34/2010.*

BOCYL nº122/2015, de 29 de junio de 2015, pp. 43003-4 (Ref.: BOCYL-D-29062015-12).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2015/06/29/pdf/BOCYL-D-29062015-12.pdf>

*Orden FYM/661/2015, de 21 de julio, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento y cumplimiento, en sus propios términos, del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, Sección 1.ª, en el Recurso n.º 990/2009.*

BOCYL nº152/2015, de 7 de agosto de 2015, pp. 48778-9 (Ref.: BOCYL-D-07082015-6).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2015/08/07/pdf/BOCYL-D-07082015-6.pdf>

*Orden FYM/675/2015, de 4 de agosto, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento y cumplimiento, en sus propios términos, del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, Sección 1.ª, en el Recurso n.º 394/2010.*

BOCYL nº157/2015, de 14 de agosto de 2015, pp. 49636-7 (Ref.: BOCYL-D-14082015-15).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2015/08/14/pdf/BOCYL-D-14082015-15.pdf>

*Orden FYM/167/2016, de 29 de febrero, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento y cumplimiento, en sus propios términos, del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, Sección 1.ª, en el Recurso n.º 395/2010.*

BOCYL nº51/2016, de 15 de marzo de 2016, pp. 49636-7 (Ref.: BOCYL-D-15032016-6).

URL: <http://bocyl.jcyl.es/boletines/2016/03/15/pdf/BOCYL-D-15032016-6.pdf>



## INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y PARCIAL DE LA CIUDAD DE VALLADOLID

### Planeamiento general

- 1980-1. *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid y comarca.*  
*Documentos de trabajo (1 a 31):* AMVA, C. 29.976-1 a 29.984-1.  
*Memoria del avance:* AMVA, C. 29.984-1.  
*Esquema comarcal: avance:* AMVA, C. 29.984-1.
1982. *Esquema de ordenación de Valladolid y comarca.*  
AMVA, C. 40.314-1.
1984. *Revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Valladolid. Documento refundido.*  
*Memoria I y II:* AMVA, C. 37.228-1.  
*Normas I y II:* AMVA, C. 37.229-1.  
*Catálogo de Bienes Protegidos:* AMVA, C. 37.229-1.  
*Programa de actuación y estudio económico-financiero:* AMVA, C. 37.229-1.  
*Áreas Especiales y Sectores:* AMVA, C. 37.230-1.  
*Áreas de Intervención:* AMVA, C. 37.230-1.
1993. *Actualización del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. Documento de avance.*  
AMVA, C. 29.919-1 y 29.920-1.
1996. *Actualización del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. Texto refundido.*  
*Memoria:* AMVA, C. 29.938-1.  
*Normativa:* AMVA, C. 29.938-1.  
*Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero:* AMVA, C. 29.938-1.  
*Catálogo de Bienes Protegidos (7 volúmenes):* AMVA, C. 29.938-1 y 29.939-1.  
*Catálogo de Yacimientos arqueológicos (6 tomos):* AMVA, C. 29.939-1 a 29.941-1.  
*Documento completo:* PLAU, id. 279608.
2002. *Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. Actuaciones preliminares.*  
AMVA, C. 30.661-1 a 30.664-1.
2003. *Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. Texto refundido.*  
*Memoria y Anexo 8:* AMVA, C. 35.887-1 y C. 35.887-2.  
*Normativa:* AMVA, C. 35.888-1.  
*Estudio Económico y Financiero:* AMVA, C. 35.888-2.  
*Catálogo Exterior (6 volúmenes):* AMVA, C. 35.888-3 y 35.889-1.  
*Documento completo:* PLAU, id. 280896.
2010. *Modificación del PGOU de Valladolid en la Red Ferroviaria Central.*  
PLAU, id. 285358.

### Plan especial del Casco Histórico

- 1985-6. *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid.*  
*1ª Etapa: metodología y plan de trabajo:* AIUU.  
*2ª Etapa: estudios y análisis preliminares:* AIUU.  
*3ª Etapa: avance de plan:* AIUU.
1997. *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid.*  
*Documento completo:* PLAU, id. 287964.  
*Modificaciones:* PLAU, id. 288098.
2010. *Modificación del PECH en la Red Ferroviaria Central.*  
PLAU, id. 285514.

## Planeamiento parcial

### 1977. *Plan parcial Parquesol.*

Promotor: Parquesol SA.

Planeamiento: Javier de Mesones Cabello y Francisco Ramos Llinás.

PLAU, id. 279652.

### 1978. *Plan parcial Caño Morante (INSONUSA).*

Promotor: Inmobiliaria Social Nueva Castilla SA (INSONUSA).

Planeamiento: Joaquín Hernández Bravo y Leopoldo Uría Iglesias.

AMVA, C. 29.616-1.

### 1980. *Modificación del Plan parcial Parquesol. Reforma sectorial área noroeste.*

Promotor: Parquesol SA.

Planeamiento: Juan Manuel Alonso Velasco.

PLAU, id. 279649.

### 1981. *Plan Parcial Ribera de Castilla.*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.

Planeamiento: Oficina de Planeamiento Urbano.

PLAU, id. 279648.

### 1982. *Modificación del Plan parcial Sector del Matadero (SADECO).*

Promotor: SADECO SA.

Planeamiento: Luis Moretón.

PLAU, id. 279646.

### 1982. *Plan Parcial La Victoria.*

Promotor: Empresa Constructora Cantabria SA.

Planeamiento: Adrián E. López-Villaseñor.

PLAU, id. 279653.

### 1986. *Plan Parcial Sector 25 Covaresa.*

Promotor: Constructores Vallisoletanos Reunidos SA (COVARESA).

Planeamiento: Andrés Hernansanz Sánchez, Roberto Burón Martínez y Carlos Baró Pazos.

PLAU, id. 279644.

### 1986. *Modificación del Plan parcial Parquesol en la 1ª Fase (Ampliada).*

Promotor: Parquesol SA.

Planeamiento: Juan Manuel Alonso Velasco.

PLAU, id. 279642.

### 1988. *Plan Parcial Sector 7 San Adrián-Sur (Valparaíso).*

Promotor: Sociedad Cooperativa Limitada Valparaíso 2.

Planeamiento: José María del Fraile Galán y Emilio Tejeda Alegre.

PLAU, id. 279643.

### 1989. *Adaptación del Plan parcial Parquesol (2ª Fase) al plan general de ordenación de Valladolid.*

Promotor: Parquesol SA.

Planeamiento: Juan Manuel Alonso Velasco.

AMVA, C. 29.657-1.

### 1990. *Modificación del Plan Parcial Caño Morante, 4ª Etapa.*

Promotor: Diseños Urbanos SA (DIURSA).

Planeamiento: Alberto López Merino y Vicente Rojo Rojo.

AMVA, C. 29.621-1.

1991. *Plan Parcial Sector 24 Parque Alameda.*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.

Planeamiento: José María García-Pablos Ripoll y Jesús Gago Dávila.

PLAU, id. 279640.

1991. *Plan Parcial Sector 26 Paula López.*

Promotor: Arcadio San José Galván, Manuel San José Galván y Manuel García Bafino.

Planeamiento: Andrés Hernansanz Sánchez y Roberto Burón Martínez.

PLAU, id. 279639.

1992. *Plan Parcial Sector 23 Las Villas Norte.*

Promotor: Diseños Urbanos SA (DIURSA).

Planeamiento: Alberto López Merino y Vicente Rojo Rojo.

PLAU, id. 279638.

1992. *Plan Parcial Sector 22 El Palero.*

Promotor: HIMOVI SA.

Planeamiento: Joaquín Hernández Bravo y José Luis Villa García.

PLAU, id. 279637.

1992. *Plan Parcial Sector 37 Soto de la Medinilla.*

Promotor: Centros Comerciales PRYCA SA.

Planeamiento: Joaquín Hernández Bravo y Juan Irigaray Huarte.

PLAU, id. 279636.

1993. *Programa de Actuación Urbanística Fuente Berrocal.*

Promotor: Fuente Berrocal Sociedad Cooperativa Limitada.

Planeamiento: Jesús Manuel Gómez Gaité y Carlos Baró Pazos.

PLAU, id. 279635.

1993. *Plan Parcial Fuente Berrocal.*

Promotor: Fuente Berrocal Sociedad Cooperativa Limitada.

Planeamiento: Jesús Manuel Gómez Gaité y Carlos Baró Pazos.

AMVA, C. 35.758-1.

1994. *Programa de Actuación Urbanística Sector 6 Camino Viejo de Simancas (Santa Ana).*

Promotor: Bodegas Vega Sicilia SA.

Planeamiento: Mario Castrillo Villamañán, Jesús Manuel Gómez Gaité y José Antonio Isidro Rodríguez.

PLAU, id. 294468.

1994. *Plan Parcial Sector 6 Camino Viejo de Simancas (Santa Ana).*

Promotor: Bodegas Vega Sicilia SA.

Planeamiento: Jesús Manuel Gómez Gaité, Mario Castrillo Villamañán, José Antonio Isidro Rodríguez y Carlos Baró Bazos.

PLAU, id. 287997.

1995. *Programa de Actuación Urbanística Sector 15 Cabildo Sur.*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.

Planeamiento: Joaquín de Andrés Loste y Carlos J. González García.

PLAU, id. 294457.

1995. *Plan Parcial Sector 15 Cabildo Sur.*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.

Planeamiento: Joaquín de Andrés Loste y Carlos J. González García.

AMVA, C. 34.967-1.

1995. *Modificación del Plan Parcial Sector 22 El Palero.*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.

Planeamiento: Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística (Elena Martín Mantecón).

PLAU, id. 286022.

1998. *Plan Parcial Sector 41 Las Villas Sur.*

Promotor: INVERCANAL SA, Construcciones y Obras Llorente SA (COLLOSA) y otros.

Planeamiento: Manuel Finat Codes.

PLAU, id. 279631.

1998. *Plan Parcial Sector 21 Campo de Tiro.*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.

Planeamiento: Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística (Pablo Luis Gigosos Pérez).

AMVA, C. 8.309-1.

1998. *Plan Parcial Sector 25 Canterac.*

Promotor: Nuevas Promociones y Urbanismo SL.

Planeamiento: José Antonio Salvador Polo y José Luis Villacorta San José.

AMVA, C. 9.067-1.

1999. *Plan Parcial Sector 42 El Peral.*

Promotor: Residencial El Peral SL.

Planeamiento: Alberto López Merino y José Gerardo Méndez Pascual.

AMVA, C. 9.070-1.

1999. *Plan Parcial Sector 19 El Pato.*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.

Planeamiento: Leopoldo Cortejoso García.

PLAU, id. 287973.

1999. *Plan Parcial Sector 32 La Flecha.*

Promotor: Sociedad Cooperativa Limitada Reyes 3ª Fase.

Planeamiento: José María del Fraile Galán y Emilio Tejada Alegre.

PLAU, id. 287974.

2000. *Plan Parcial Sector 12 Los Viveros.*

Promotor: Manuel San José e Hijos SL, Construcciones y Promociones Álvarez Hnos. SA (ALVESA), NUEVOLID SL y otros.

Planeamiento: Joaquín Hernández Bravo y José María Capellán Muñoz.

AIUU.

2000. *Plan Parcial Sector 46 El Carrascal.*

Promotor: SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.

Planeamiento: Unidad de Planeamiento (Álvaro Escribano Gallo).

PLAU, id. 293406.

2001. *Plan Parcial Sector 18 Villa del Prado.*

Promotor: Diputación Provincial de Valladolid.

Planeamiento: José Antonio Flórez González.

PLAU, id. 280647.

2001. *Programa de Actuación Urbanística Sector 1 Los Doctrinos.*

Promotor: Urbanización Los Doctrinos SA.

Planeamiento: José Luis Villacorta San José.

PLAU, id. 294445.

2001. *Plan Parcial Sector 1 Los Doctrinos.*

Promotor: Urbanización Los Doctrinos SA.  
Planeamiento: José Luis Villacorta San José.  
PLAU, id. 293473.

2001. *Plan Parcial Sector 16 Los Santos (Pilarica).*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.  
Planeamiento: Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística (Santiago Calvo Alonso–Cortés, Francisco Pérez Nieto, Jesús Valverde Ortega e Irene Serrano Muñoz).  
AIUU.

2002. *Plan Parcial Sector 2 La Galera.*

Promotor: Comunidad de Propietarios Salve Regina y Los Tesos de Fuensaldaña SL.  
Planeamiento: Jesús Manuel Gómez Gaité.  
PLAU, id. 281543.

2002. *Plan Parcial Sector 29 Zambrana.*

Promotor: Urbanizaciones PRIGOT SL y Misioneros del Sagrado Corazón.  
Planeamiento: Joaquín Hernández Bravo y Juan Aurelio Boix Serrano.  
PLAU, id. 281490.

2002. *Plan Parcial Sector 27.1 Las Raposas.*

Promotor: Proyectos y Promociones del Norte SL y Forjados Burgaleses SL, Parquesol SA y otros.  
Planeamiento: José María Capellán Muñoz y Joaquín Hernández Bravo.  
PLAU, id. 281679.

2002. *Plan Parcial Sector 34 Arcas Reales.*

Promotor: Construcciones Arranz Acinas SA y Urbanizaciones PRIGOT SL.  
Planeamiento: Andrés Hernansanz Sánchez, Leopoldo Cortejoso García, Roberto Burón Martínez y Juan Antonio Coronado Sierra.  
PLAU, id. 282264.

2002. *Plan Parcial Sector 38 Pinar de Jalón.*

Promotor: Guadalmina de Inversiones SLSU, Metrovacesa de Viviendas SL, Urbanizadora de Valladolid SA (URVALSA) y Vallehermoso División Promoción SA.  
Planeamiento: José Luis Bentabol Serrano, Jesús Manuel Gómez Gaité, Pablo Pérez Muñoz y Eduardo Rodrigo Aragón.  
PLAU, id. 281498.

2003. *Plan Parcial Sector 20 Industrial Casasola.*

Promotor: INVERCANAL SA.  
Planeamiento: Manuel Finat Codes.  
PLAU, id. 281678.

2004. *Plan Parcial Sector 44 Industrial Jalón.*

Promotor: Comunidad de Bienes Metrovacesa, Vallehermoso y Parquesol y otros.  
Planeamiento: Joaquín Hernández Bravo y Jesús Manuel Gómez Gaité.  
PLAU, id. 282443.

2004. *Modificación del Plan Parcial Sector 16 Los Santos (Pilarica).*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.  
Planeamiento: Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística (Santiago Calvo Alonso–Cortés, Francisco Pérez Nieto, Jesús Valverde Ortega e Irene Serrano Muñoz).  
PLAU, id. 281952.

2005. *Plan Parcial Sector 5 Carretera de Burgos.*

Promotor: Conjunto Residencial Las Eras SL.  
Planeamiento: Andrés Hernansanz Sánchez y Roberto Burón Martínez.  
PLAU, id. 282738.

2006. *Plan Parcial Sector 50 Los Santos 2.*

Promotor: Promotora Catalunya Mediterránea SAU (PROCAM).

Planeamiento: Andrés Hernansanz Sánchez y Roberto Burón Martínez.

PLAU, id. 283001

2007. *Modificación del Plan Parcial Sector 16 Los Santos.*

Promotor: GEINSOL SL.

Planeamiento: Juan Francisco Higelmo Benavides.

PLAU, id. 284238.

2008. *Plan Parcial Sector 28 La Florida.*

Promotor: Urbanización y Gestión SL (URBAGEST) [DIURSA].

Planeamiento: Alberto López Merino y José Gerardo Méndez Pascual.

PLAU, id. 284108.

2009. *Plan Parcial AH-1 Prado Palacio.*

Promotor: PRYCONSA SA, Agrogestión Marcos SL, Landscape Augusta SL, Rústica Piedras Negras SA, Inmobiliaria ALGOM SA, MAPFRE Inmuebles SA, Emilio Jesús Ferrero Fernández, Finca La Pedrosa SA, Hnos. de Gregorio Ferrero, NEIMA y otros.

Planeamiento: Jesús Manuel Gómez Gaité.

PLAU, id. 285482.

2009. *Plan Parcial AH-7 Las Riberas.*

Promotor: Camino Viejo Comunidad de Bienes (Iberdrola Inmobiliaria SAU, Vereda del Toro SA, Urbanpinar SL, Grupo Empresarial Inverduero SL, Promotora de Casas SA, Villas Valladolid SL y otros).

Planeamiento: Jesús Manuel Gómez Gaité.

PLAU, id. 285384.

2010. *Plan Parcial Sector 26 San Juan y Valdezoño.*

Promotor: Castellano Leonesa de Urbanismo SA (CASTUR SA), Promociones Pal SL y Gesproburial SL.

Planeamiento: Juan Antonio Coronado Sierra y Leopoldo Cortejoso García.

PLAU, id. 286032.

2011. *Plan Parcial Sector 4bis Cenicero.*

Promotor: Urbanizaciones PRIGOT SL y Constructora La Cistérniga SA.

Planeamiento: José Ignacio Izquierdo Galerón.

PLAU, id. 287764.

2011. *Plan Parcial Sector 53 Ciudad Jardín San Isidro (ANULADO).*

Promotor: Nuevas Promociones y Urbanismo SL, Promodelicias SL, Inversiones Camote SL y Estudios Urbanísticos Padicar Valladolid SL.

Planeamiento: José Luis Villacorta San José y José Antonio Salvador Polo.

PLAU, id. 287715.

2017. *Plan Parcial Sector 53 Ciudad Jardín San Isidro.*

Promotor: Ayuntamiento de Valladolid.

Planeamiento: Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística (Inés Hierro Ordoñez, José Luis Cantalapiedra, Javier Llorente Ruesga).

PLAU, id. 293949.

## FIGURAS Y TABLAS

### Capítulo I

- Figura I.1.** Población española en 1960. Distribución por provincias. [36]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 1960.
- Figura I.2.** Población de las ciudades españolas en 1960. [37]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 1960.
- Figura I.3.** Variación de la población española por provincias entre 1960 y 1981. [38]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censos de Población de 1960 y 1981.
- Figura I.4.** Población española en 1981. Distribución por provincias. [39]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 1981.
- Figura I.5.** PIB español en 1981. Distribución por provincias. [40]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Contabilidad Regional de España de 1981.
- Figura I.6.** Población de las ciudades españolas en 1981. [41]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 1981.
- Figura I.7.** Variación de la población de las ciudades españolas entre 1960 y 1981. [42]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censos de Población de 1960 y 1981.
- Figura I.8.** Plan General de Ordenación de Madrid (1946). Plano general. [44]  
Fuente: Comunidad de Madrid, Centro de Documentación Especializada en Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Disponible en: <http://www.comunidad.madrid/centros/centro-documentacion-especializada-medio-ambiente-ordenacion-territorio>.
- Figura I.9.** Plan General de Madrid (1963). Plano de zonificación. [49]  
Fuente: BUSTOS, 2006.
- Figura I.10.** Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona (1976). Plano general. [50]  
Fuente: INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA, 1989: 35.
- Figura I.11.** Variación de la población española por provincias entre 1981 y 2011. [51]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censos de Población de 1981 y 2011.
- Figura I.12.** Población española en 2011. Distribución por provincias. [52]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 2011.
- Figura I.13.** Población española mayor de 65 años en 2011 por provincias. [53]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 2011.
- Figura I.14.** PIB español en 2011. Distribución por provincias. [54]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Contabilidad Regional de España de 2011.
- Figura I.15.** Población de las ciudades y grandes áreas urbanas españolas en 2011. [58]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 2011.
- Figura I.16.** Variación de la población entre 1981 y 2011 de las grandes áreas urbanas. [59]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censos de Población de 1981 y 2011.
- Figura I.17.** Viviendas construidas entre 1981 y 2011 en las grandes áreas urbanas. [60]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Vivienda de 2011.
- Figura I.18.** Ocupación de suelo entre 1987 y 2006 en las grandes áreas urbanas. [61]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: *Corine Land Cover* de 1987 y 2006.
- Figura I.19.** Plan General de Madrid de 1985. Plano general de calificación. [84]  
Fuente: BUSTOS, 2006.
- Figura I.20.** Plan General de Sevilla de 1987. Avance de plano de calificación. [85]  
Fuente: AYUNTAMIENTO DE SEVILLA: GERENCIA DE URBANISMO, 1985: 55.
- Figura I.21.** Plan General de Tarragona de 1984. Plano de morfología urbana (detalle). [87]  
Fuente: INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO, 1988.

**Figura I.22.** Villa Olímpica de Barcelona. Planta general de ordenación del sector Carles I-Av. Icaria. [92]

Fuente: BARNADA, 1987.

**Figura I.23.** *Master Plan* de Abandoibarra (Bilbao). Imagen de la propuesta, en su versión final. [95]

Fuente: *Bilbao Ría 2000*, nº1 (2000), p. 9.

**Figura I.24.** Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Plano de clasificación del suelo. [101]

Fuente: BUSTOS, 2006.

## Capítulo II

**Figura II.1.** Población en 2012 de las ciudades de las regiones italianas de Piamonte, Lombardía, Emilia-Romaña y Véneto. [105]

Fuente: Elaboración propia. Datos: ISTAT, Población residente en 2012.

**Figura II.2.** Variación de la población entre 1982 y 2012 en los municipios de las regiones italianas de Piamonte, Lombardía, Emilia-Romaña y Véneto. [107]

Fuente: Elaboración propia. Datos: ISTAT, Población residente en 1982 y 2012.

**Figura II.3.** Revisión general del PRG de Milán. Plano general de zonificación. [123]

Fuente: Archivo Cartográfico del *Centro Studi PIM*. Disponible en: <http://www.pim.mi.it/archivio-cartografico/>

**Figura II.4.** Documento director del proyecto pasante. Plano general. [128]

Fuente: Archivo Cartográfico del *Centro Studi PIM*. Disponible en: <http://www.pim.mi.it/archivio-cartografico/>

**Figura II.5.** PRG de Bolonia de 1985. Plano general de zonificación. [133]

Fuente: Comune di Bologna. Disponible en: <http://sitmappe.comune.bologna.it/fotostoriche/>

**Figura II.6.** PRG de Bolonia de 1985. Zona integrada de sector R5.3 (Lazzaretto-Bertalia). [135]

Fuente: SCANNAVINI, 1987: 127.

**Figura II.7.** PRG de Turín. Plano de zonificación general del proyecto preliminar de 1991. [138]

Fuente: CAMPOS VENUTI y OLIVA, 1992: 263.

**Figura II.8.** PRG de Turín. Proyecto de la “espina central” (detalle). [141]

Fuente: CAGNARDI, CERRI y GREGOTTI, 1993a: 64.

**Figura II.9.** PRG de Brescia. Plano de sistemas. [144]

Fuente: STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 36.

**Figura II.10.** PRG de Brescia. Ficha del Proyecto Norma 3: ex concería Colombo. [146]

Fuente: STUDIO BRESCIA PRG, 1998: 218.

**Figura II.11.** REU de Reggio Emilia. Propuesta para el sistema ambiental [150]

Fuente: CAMPOS VENUTI y OLIVA, 1992: 159.

**Figura II.12.** Documento director sobre las áreas industriales abandonadas o infrautilizadas. Plano general. [153]

Fuente: Archivo Cartográfico del *Centro Studi PIM*. Disponible en: <http://www.pim.mi.it/archivio-cartografico/>

**Figura II.13.** Nueve Parques para Milán. Plano general. [155]

Fuente: Archivo Cartográfico del *Centro Studi PIM*. Disponible en: <http://www.pim.mi.it/archivio-cartografico/>

**Figura II.14.** Documento de Encuadramiento de las políticas urbanísticas. Plano del modelo espacial. [158]

Fuente: Archivo Cartográfico del *Centro Studi PIM*. Disponible en: <http://www.pim.mi.it/archivio-cartografico/>

**Figura II.15.** PSC de Bolonia. Esquema de las “Siete Ciudades”. [161]

Fuente: COMUNE DI BOLOGNA, 2008: 27.

**Figura II.16.** PSC de Bolonia. Plano de clasificación del territorio en ámbitos. [163]

Fuente: Comune di Bologna. Disponible en: [http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione?filter=Piano%20Strutturale%20Comunale%20\(PSC\)](http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione?filter=Piano%20Strutturale%20Comunale%20(PSC))

## Capítulo III

**Figura III.1.** Densidad de población en España en 2011. [167]

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 2011.

**Figura III.2.** Subsistemas urbanos del interior peninsular. [169]

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 2011.



- Figura III.3.** Población en áreas urbanas por provincias en 2011. [173]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 2011.
- Figura III.4.** Variación de la población española por municipios entre 1981 y 2011. [175]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censos de Población de 1981 y 2011.
- Figura III.5.** Sistema urbano de Castilla y León. [185]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de Población de 2011.
- Figura III.6.** Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 1984. Plano de calificación del suelo. [189]  
Fuente: INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA, 1989: 58.
- Figura III.7.** Propuesta de comarcas funcionales de síntesis de 1994. [193]  
Fuente: VEGARA, 1996: 84.
- Figura III.8.** Propuesta de áreas funcionales del territorio de 2000. [200]  
Fuente: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, 2000: 23.
- Figura III.9.** Directrices de Ordenación de Segovia y Entorno. Plano de síntesis. [201]  
Fuente: RIVAS SANZ, 2006b: 13.
- Figura III.10.** Plan General de Ordenación Urbana de León de 2004. Plano de clasificación del suelo. [202]  
Fuente: PLAU, id. 282413.
- Figura III.11.** Directrices de Ordenación del Área Funcional de Zamora. Plano de acciones estructurantes. [203]  
Fuente: RIVAS SANZ, 2006c: 162.
- Figura III.12.** Directrices de Ordenación de la Provincia de Palencia. Mapa de síntesis: patrimonio cultural e infraestructuras turísticas. [204]  
Fuente: PLAU, id. 293564.
- Figura III.13.** Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 2006. Plano de clasificación del suelo. [205]  
Fuente: PLAU, id. 282486.
- Figura III.14.** Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid de 1984. Plano de síntesis. [211]  
Fuente: INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO E ISTITUTO UNIVERSITARIO DI ARCHITETTURA DI VENEZIA, 1989: 83.
- Tabla III.1.** Subsistema urbano de la submeseta norte. [170]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censos de Población de 1981 y 2011 y Censo de Vivienda de 2011; *Corine Land Cover* de 1987 y 2006.
- Tabla III.2.** Subsistema urbano del valle del Ebro. [170]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censos de Población de 1981 y 2011 y Censo de Vivienda de 2011; *Corine Land Cover* de 1987 y 2006.
- Tabla III.3.** Subsistema urbano de la submeseta sur. [171]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censos de Población de 1981 y 2011 y Censo de Vivienda de 2011; *Corine Land Cover* de 1987 y 2006.
- Tabla III.4.** Subsistema urbano del valle del Guadalquivir. [171]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censos de Población de 1981 y 2011 y Censo de Vivienda de 2011; *Corine Land Cover* de 1987 y 2006.
- Tabla III.5.** Área urbana de Zaragoza. [176]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: IGN; INE, Censos de Población de 1981 y 2011; *Corine Land Cover* de 1987 y 2006.
- Tabla III.6.** Área urbana de Valladolid. [177]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: IGN; INE, Censos de Población de 1981 y 2011; *Corine Land Cover* de 1987 y 2006.
- Tabla III.7.** Área urbana de Logroño. [178]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: IGN; INE, Censos de Población de 1981 y 2011; *Corine Land Cover* de 1987 y 2006.
- Tabla III.8.** Área urbana de Pamplona. [179]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: IGN; INE, Censos de Población de 1981 y 2011; *Corine Land Cover* de 1987 y 2006.

## Capítulo IV

- Figura IV.1.** Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid (1970). Plano General. [223]  
Fuente: AMVA, FA-C.17-1.
- Figura IV.2.** Plan General de 1984. Plano de clasificación del suelo. [231]  
Fuente: AMVA, Planero 2, Cajón 3.
- Figura IV.3.** Plan General de 1984. Ordenación de Suelo Urbano, hoja 15-11. [233]  
Fuente: AMVA, Planero 2, Cajón 3.
- Figura IV.4.** Plan General de 1984. Área de Intervención nº65-1. [235]  
Fuente: Áreas de intervención. AMVA, C. 37.230-1.
- Figura IV.5.** Plan General de 1984. Sistema de Rondas. [237]  
Fuente: Memoria II, p.288. AMVA, C. 37.228-1.
- Figura IV.6.** Visita del alcalde a unas obras de urbanización. [244]  
Fuente: AMVA, MC 00001-120.
- Figura IV.7.** Terrenos del plan parcial Ribera de Castilla, junto al barrio de La Rondilla. [246]  
Fuente: AMVA, AM 00008-050.
- Figura IV.8.** Plano de ordenación de usos y edificación del PERI de Barrio Belén. [251]  
Fuente: Documento de aprobación inicial (1982). AIUU.
- Figura IV.9.** Unidad de Actuación nº6 en el PERI de Barrio España. [253]  
Fuente: Documento de aprobación inicial (1982). AIUU.
- Figura IV.10.** Plan Especial del Casco Histórico. Etapa 2. Plano de conjunto de sustituciones tipológicas. [257]  
Fuente: AIUU.
- Figura IV.11.** Plan Especial del Casco Histórico. Etapa 3. Propuesta de asignación de categorías de intervención – Protección a la edificación tradicional. Plano IV.1, hoja 15-11. [258]  
Fuente: Apartado IV. AIUU.
- Figura IV.12.** Plan Especial del Casco Histórico. Etapa 3. Delimitación y principales áreas de rehabilitación preferente. [259]  
Fuente: Apartado III, p.61. AIUU.
- Figura IV.13.** Ortofoto de Valladolid en 1977. [265]  
Fuente: IGN, Vuelo interministerial 1973-1986.
- Figura IV.14.** Obras de urbanización de la segunda fase de Huerta del Rey. [269]  
Fuente: AMVA, UA 0127.
- Figura IV.15.** Nuevo Estadio José Zorrilla e hipermercado Continente, junto a los terrenos de Parquesol. [270]  
Fuente: AMVA, AM 00005-003.
- Figura IV.16.** Vista de los terrenos al sur de la ciudad. [272]  
Fuente: AMVA, AM 00008-030.
- Figura IV.17.** PERI Juan de Austria. Plano de unidades de proyecto y parcelación. [274]  
Fuente: PLAU, id. 279671.
- Figura IV.18.** Plan parcial Covaresa. Plano de imagen final propuesta (polígonos 1 y 2). [276]  
Fuente: PLAU, id. 279644.

## Capítulo V

- Figura V.1.** Terrenos junto al barrio Belén donde se levantó el Campus Esgueva de la Universidad de Valladolid. [283]  
Fuente: AMVA, AM 00008-052.
- Figura V.2.** Campus Miguel Delibes. Plan Especial. Plano de espacios edificables. [285]  
Fuente: SARAVIA, 1997: 111.
- Figura V.3.** Obras de acondicionamiento de la ribera del Pisuerga junto al Barrio España. [286]  
Fuente: AMVA, AM 00008-049.

- Figura V.4.** Concurso de ideas para la recuperación de los bordes urbanos del ferrocarril en la ciudad. Propuesta ganadora, realizada por Eduardo González Fraile. [289]  
Fuente: AMVA, C.42-1166.
- Figura V.5.** Estudio de alternativas para la Red Arterial Ferroviaria de Valladolid. Alternativa II: soterramiento. [290]  
Fuente: AMVA, C. 20.478-1.
- Figura V.6.** Vista de los planes parciales de Parquesol (en el centro) y San Adrián-Sur (abajo a la derecha), ambos en plena ejecución a principios de los años noventa. [293]  
Fuente: AIUU.
- Figura V.7.** Estudio de Soluciones Alternativas al Tratamiento Urbanístico de la Cañada de Puente Duero. Esquemas de las alternativas 1 y 2B. [299]  
Fuente: Plan parcial Parque Alameda: memoria, p. 83. PLAU, id. 279640.
- Figura V.8.** Plan parcial Parque Alameda. Imagen de la ordenación. [303]  
Fuente: Memoria, p. 4. PLAU, id. 279640.
- Figura V.9.** Plan parcial Paula López. Plano de impacto ambiental. [305]  
Fuente: PLAU, id. 279639.
- Figura V.10.** Plan parcial Las Villas Norte. Plano de imagen de la ordenación. [306]  
Fuente: PLAU, id. 279638.
- Figura V.11.** Plan parcial El Palero. Plano de esquema de volúmenes. [307]  
Fuente: PLAU, id. 279637.
- Figura V.12.** Vista de las obras de urbanización y construcción en los planes parciales de Parque Alameda (en el centro), Paula López (a la derecha) y Las Villas Norte (arriba a la izquierda). [308]  
Fuente: AMVA, AM 00008-015.
- Figura V.13.** Ortofoto de Valladolid en 1999. [309]  
Fuente: IGN, PNOA.
- Figura V.14.** A la izquierda, vista del núcleo de La Flecha a principios de los años noventa, en el municipio de Arroyo de la Encomienda. [310]  
Fuente: AIUU.
- Figura V.15.** A la izquierda, vista de La Cistérniga a principios de los años noventa, junto al cerro de San Cristóbal. Al fondo a la derecha, vista de Laguna de Duero, donde destacan las torres del plan parcial Torrelago. [311]  
Fuente: AIUU.
- Figura V.16.** Avance de la actualización del Plan General. Propuesta de sistema de parques. [324]  
Fuente: AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 132.
- Figura V.17.** Avance de la actualización del Plan General. Propuesta de ordenación de las centralidades y áreas de equipamiento. [325]  
Fuente: AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 133.
- Figura V.18.** Avance de la actualización del Plan General. Propuesta de diez acciones significativas. [328]  
Fuente: AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 1993: 160.
- Figura V.19.** Plan General de 1996. Plano de clasificación de suelo. [332]  
Fuente: AIUU.
- Figura V.20.** Plan General de 1996. Plano de gestión de suelo urbanizable: sectores. [333]  
Fuente: AIUU.
- Figura V.21.** Plan General de 1996. Plano de ordenación del suelo urbano, hoja 44-03. [336]  
Fuente: PLAU, id. 279608.
- Figura V.22.** Plan Especial del Casco Histórico. Plano de áreas de gestión de conjuntos urbanos. [340]  
Fuente: PLAU, id. 287964.
- Figura V.23.** Proyecto de Centro Integrado de Equipamientos en el Antiguo Matadero, ganador del concurso fallado en 1997. [344]  
Fuente: Grijalba Arquitectos. Disponible en: <https://grijalbaarquitectos.com/portfolio/centro-integrado-de-equipamientos-antiguo-matadero/>

- Figura V.24.** Esquema de Ordenación de Valladolid y Comarca (1982). Modelo comarcal a largo plazo. [346]  
Fuente: Memoria, p. 96. AMVA, C. 40.314-1.
- Figura V.25.** Estudio “Valladolid en la encrucijada”. Ámbito del “nuevo núcleo central metropolitano”. [349]  
Fuente: ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993: 97.
- Figura V.26.** Estudio “Valladolid en la encrucijada”. Elementos naturales estructurantes del ámbito al sur de la ciudad. [350]  
Fuente: ALONSO TEIXIDOR *et al.*, 1993: 128.
- Figura V.27.** Avance de las DOTVAENT. Plano de Unidades Paisajísticas y Áreas de Singular Valor Ecológico. [357]  
Fuente: RIVAS SANZ, 1998: 94.
- Figura V.28.** Avance de las DOTVAENT. Esquema comparativo entre el modelo territorial existente y el propuesto. [361]  
Fuente: RIVAS SANZ, 1998: 222.
- Figura V.29.** Avance de las DOTVAENT. Plano de síntesis de áreas de valor ecológico, paisajístico y agrario. [362]  
Fuente: PLAU, id. 293543.
- Figura V.30.** Avance de las DOTVAENT. Plano de síntesis de estrategias de desarrollo del sistema urbano. [363]  
Fuente: PLAU, id. 293543.
- Figura V.31.** DOTVAENT. Plano general de ordenación 1: protección de espacios valiosos. [368]  
Fuente: PLAU, id. 293543.
- Figura V.32.** DOTVAENT. Plano general de ordenación 2: desarrollo territorial. Elementos estructurantes. [369]  
Fuente: PLAU, id. 293543.
- Figura V.33.** Normas Subsidiarias Municipales de Renedo de Esgueva. Plano de clasificación del suelo. [371]  
Fuente: PLAU, id. 279504.
- Figura V.34.** Normas Subsidiarias Municipales de Arroyo de la Encomienda. Plano de ordenación (desarrollo final). [372]  
Fuente: PLAU, id. 279153.
- Figura V.35.** Normas Subsidiarias Municipales de Zaratán. Plano de regulación y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. [373]  
Fuente: PLAU, id. 292227.
- Figura V.36.** Ortofoto de Valladolid y entorno en 1999. [374]  
Fuente: IGN, PNOA.

## Capítulo VI

- Figura VI.1.** Plan parcial El Peral. Imagen propuesta. [380]  
Fuente: AMVA. C. 9.070-1.
- Figura VI.2.** Plan parcial Villa del Prado. Plano de imagen final. [384]  
Fuente: AMVA. C. 21.529-1.
- Figura VI.3.** Obras de edificación en el plan parcial Villa del Prado. [387]  
Fuente: Enrique Rodrigo González, 2005.
- Figura VI.4.** Plan parcial Los Santos-Pilarica. Plano de imagen final indicativa de la ordenación. [389]  
Fuente: PLAU, id. 291952.
- Figura VI.5.** Plan parcial La Flecha. Perspectiva de imagen final. [390]  
Fuente: PLAU, id. 287974.
- Figura VI.6.** Plan parcial Arcas Reales. Plano de propuesta de imagen. [391]  
Fuente: PLAU, id. 282264.
- Figura VI.7.** Plan parcial Industrial Jalón. Plano de zonificación. [392]  
Fuente: PLAU, id. 282443.
- Figura VI.8.** Plan General de 1984. Ordenación de Suelo Urbano, hoja 16-13. [394]  
Fuente: AMVA, Planero 2, Cajón 3.

- Figura VI.9.** Plan General de 1996. Plano de ordenación del suelo urbano, hoja 44-08. [395]  
Fuente: PLAU, id. 279608.
- Figura VI.10.** Proyecto de 10 viviendas, locales y aparcamiento en la UE 117 del Plan General de 1996 (Actuación Aislada 2 del PECH). [396]  
Fuente: AMVA. C. 29.697-1.
- Figura VI.11.** Plan General de 2003. Plano general de ordenación (Zonificación básica). [406]  
Fuente: PLAU, id. 280896.
- Figura VI.12.** Plan General de 2003. Plano de gestión del suelo urbanizable (Sectores y áreas homogéneas). [408]  
Fuente: PLAU, id. 280896.
- Figura VI.13.** Plan General de 2003. Plano de ordenación de suelo urbano, hoja 44-03. [414]  
Fuente: PLAU, id. 280896.
- Figura VI.14.** Plan General de 2003. Plano de gestión del suelo urbano. [417]  
Fuente: PLAU, id. 280896.
- Figura VI.15.** ARI Platerías-Catedral. Propuesta de reurbanización del entorno de la catedral y la iglesia de La Antigua. [421]  
Fuente: FRAILE CASARES, 2005: 140.
- Figura VI.16.** Norma Urbanísticas Municipales de Villanubla. Plano de clasificación y regulación del suelo urbanizable. [427]  
Fuente: PLAU, id. 280991.
- Figura VI.17.** Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo. Plano de clasificación del suelo del término municipal. [428]  
Fuente: PLAU, id. 281443.
- Figura VI.18.** Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín. Plano de clasificación de suelo. [429]  
Fuente: PLAU, id. 281907.
- Figura VI.19.** Plan General de Ordenación Urbana de Viana de Cega. Plano de ordenación general del término. [430]  
Fuente: PLAU, id. 282424.
- Figura VI.20.** Plan General de Ordenación Urbana de La Cistérniga. Plano de clasificación de suelo urbanizable delimitado en el núcleo. [431]  
Fuente: PLAU, id. 282230.
- Figura VI.21.** Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda. Plano de clasificación de suelo y sistema general viario. [433]  
Fuente: PLAU, id. 280890.
- Figura VI.22.** Ortofoto de Arroyo de la Encomienda en 2008. [438]  
Fuente: IGN, PNOA.
- Figura VI.23.** Arroyo de la Encomienda. Plan parcial Sector 7 (Sotoverde). Plano de imagen de ordenación no vinculante. [440]  
Fuente: PLAU, id. 281441.
- Figura VI.24.** Arroyo de la Encomienda. Plan parcial Sector 6. Plano de zonificación. [441]  
Fuente: PLAU, id. 282028.
- Figura VI.25.** Ortofoto de La Cistérniga y Renedo de Esgueva en 2008. [443]  
Fuente: IGN, PNOA.
- Figura VI.26.** Laguna de Duero. Plan parcial Sector 14 (El Bosque). Plano de zonificación. [444]  
Fuente: PLAU, id. 281454.
- Figura VI.27.** Aldeamayor de San Martín. Plan parcial Sector 12 (El Soto). Plano de ordenación, usos y alineaciones. [445]  
Fuente: PLAU, id. 281550.
- Figura VI.28.** Ortofoto de Laguna de Duero, Boecillo y Aldeamayor de San Martín en 2008. [446]  
Fuente: IGN, PNOA.

- Figura VI.29.** Plan parcial Las Riberas. Plano de zonificación. [450]  
Fuente: PLAU, id. 285384.
- Figura VI.30.** Plan parcial Prado Palacio. Plano de zonificación. [451]  
Fuente: PLAU, id. 285482.
- Figura VI.31.** Plan parcial Valdechivillas. Plano de usos terciarios y dotacionales. [452]  
Fuente: URBespacios. Disponible en: <http://www.urbspacios.com/valladolid.pdf>
- Figura VI.32.** Plan parcial Valdechivillas. Imagen propuesta de espacio público. [453]  
Fuente: URBespacios. Disponible en: <http://www.urbspacios.com/valladolid.pdf>
- Figura VI.33.** Vista del centro comercial Río Shopping, en Arroyo de la Encomienda. [459]  
Fuente: Víctor Pérez Eguíluz, 2014.
- Figura VI.34.** Valladolid Arena. Imagen del proyecto. [460]  
Fuente: Arki-Polis. Disponible en: <http://arkipolis.com/edificacion-singular/estadio-zorrilla/>
- Figura VI.35.** Vista de los terrenos industriales, militares y ferroviarios junto al paseo del Arco de Ladrillo a principios de los años ochenta. [464]  
Fuente: AMVA, AM 00008-031.
- Figura VI.36.** Propuesta de ordenación para los terrenos en torno al paseo del Arco de Ladrillo. [465]  
Fuente: AIUU.
- Figura VI.37.** PERI del APE 25.2 (CAMPESA). Plano de imagen final no vinculante (alzados). [469]  
Fuente: PLAU, id. 281486.
- Figura VI.38.** PERI del APE 25.1 (Ariza). Plano de imagen objetivo. [470]  
Fuente: PLAU, id. 281489.
- Figura VI.39.** Modificación puntual del PGOU en ENERTEC. Plano de imagen de la ordenación propuesta. [472]  
Fuente: PLAU, id. 283135.
- Figura VI.40.** Vista de los terrenos de la Ciudad de la Comunicación, CAMPESA, ENERTEC y Cuarteles. [473]  
Fuente: Ricardo Melgar.
- Figura VI.41.** Modificación puntual del PGOU en Panibérica. Plano de ordenación final (imagen objetivo). [476]  
Fuente: PLAU, id. 283805.
- Figura VI.42.** Propuesta ganadora del concurso para la ordenación de los terrenos de los talleres (1996). [478]  
Fuente: *Geometría*, nº22 (1996), p. 11.
- Figura VI.43.** Propuesta de ordenación para la zona de talleres contenida en el estudio municipal (2002). [481]  
Fuente: AIUU.
- Figura VI.44.** Propuesta de Ricardo Bofill, ganadora del concurso internacional convocado en 2003. [483]  
Fuente: AIUU.
- Figura VI.45.** Modificación del PGOU en la Red Ferroviaria Central. Croquis de imagen no vinculante. [486]  
Fuente: PLAU, id. 285358.
- Figura VI.46.** Modificación del PGOU en la Red Ferroviaria Central. Modelización no vinculante. [487]  
Fuente: Memoria vinculante, p.89. PLAU, id. 285358.
- Figura VI.47.** Plan parcial Ciudad Jardín San Isidro. Plano de imagen final no vinculante. [488]  
Fuente: PLAU, id. 287715.
- Tabla VI.1.** Movimientos de población en el área urbana de Valladolid. [378]  
Fuente: Elaboración propia. Datos: Ayuntamiento de Valladolid, elaboración a partir del Padrón Municipal de Habitantes.

## ANEXOS

Los anexos al documento reúnen diversos datos que se han empleado como referencia a lo largo de partes amplias de mismo, por lo que se ha optado por presentarlos aparte, para permitir su consulta durante la lectura del texto.

En primer lugar se presentan los datos relativos al sistema urbano español y del norte de Italia, que en los capítulos correspondientes se presentaron sintetizados en mapas, a los que complementan, permitiendo consultar datos específicos de provincias, grandes áreas urbanas o ciudades.

En segundo lugar, se aporta un organigrama de la Junta de Castilla y León en materia de urbanismo y vivienda, cuya evolución se puede relacionar con determinadas tendencias en la acción regional en dichos campos. A continuación, se resumen también los principales instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio aprobados en la Comunidad Autónoma.

En tercer lugar se facilitan los datos de evolución de la población tanto en los municipios del área urbana de Valladolid como en los barrios de la ciudad, acompañados de sendos planos de localización.

En cuarto lugar se indican los instrumentos de planeamiento general de los que han ido disponiendo los municipios del área urbana en el periodo analizado, y seguidamente se aporta un estudio completo de los tres planes generales de la ciudad, indicando las principales figuras e instrumentos de gestión e intervención definidos por cada uno de ellos, así como su grado de ejecución.

En quinto lugar se aporta una descripción completa de la actividad constructiva residencial, industrial y terciaria en el área urbana y la ciudad de Valladolid durante el periodo de estudio, desglosando todos los datos que se comentan y resumen en los capítulos IV, V y VI.

Finalmente, en sexto lugar se han incluido las licencias de edificación concedidas en la ciudad de Valladolid en este mismo periodo, organizadas en función de los periodos de vigencia de cada plan general y asociadas a los distintos ámbitos definidos en cada uno de ellos.

## A. ESTADÍSTICAS DEL SISTEMA URBANO ESPAÑOL

### A.1. ESTADÍSTICAS POR PROVINCIAS

#### Población

Provincia	Población (1960)		Población (1981)		Población (2011)		Variación (%)	
	Habitantes	%/Total	Habitantes	%/Total	Habitantes	%/Total	1960-1981	1981-2011
1 Álava	133.742	0,43%	257.850	0,68%	320.777	0,69%	92,80%	24,40%
2 Albacete	375.175	1,22%	336.786	0,89%	401.575	0,86%	-10,23%	19,24%
3 Alicante	718.213	2,33%	1.149.181	3,05%	1.852.163	3,96%	60,01%	61,17%
4 Almería	369.447	1,20%	410.830	1,09%	688.731	1,47%	11,20%	67,64%
5 Ávila	252.798	0,82%	183.586	0,49%	171.664	0,37%	-27,38%	-6,49%
6 Badajoz	849.570	2,76%	643.519	1,71%	691.806	1,48%	-24,25%	7,50%
7 Baleares, Islas	441.732	1,44%	655.909	1,74%	1.100.506	2,35%	48,49%	67,78%
8 Barcelona	2.838.801	9,23%	4.623.204	12,27%	5.522.578	11,80%	62,86%	19,45%
9 Burgos	387.764	1,26%	363.523	0,96%	372.550	0,80%	-6,25%	2,48%
10 Cáceres	556.759	1,81%	421.368	1,12%	412.709	0,88%	-24,32%	-2,05%
11 Cádiz	812.680	2,64%	988.388	2,62%	1.244.734	2,66%	21,62%	25,94%
12 Castellón	341.630	1,11%	431.267	1,14%	594.426	1,27%	26,24%	37,83%
13 Ciudad Real	589.365	1,92%	475.129	1,26%	526.625	1,12%	-19,38%	10,84%
14 Córdoba	803.507	2,61%	720.823	1,91%	802.574	1,71%	-10,29%	11,34%
15 Coruña, La	1.023.556	3,33%	1.093.121	2,90%	1.141.292	2,44%	6,80%	4,41%
16 Cuenca	328.554	1,07%	215.975	0,57%	215.166	0,46%	-34,26%	-0,37%
17 Gerona	351.645	1,14%	467.000	1,24%	751.802	1,61%	32,80%	60,99%
18 Granada	777.112	2,53%	758.618	2,01%	922.100	1,97%	-2,38%	21,55%
19 Guadalajara	189.585	0,62%	143.473	0,38%	257.434	0,55%	-24,32%	79,43%
20 Guipúzcoa	473.901	1,54%	694.681	1,84%	708.427	1,51%	46,59%	1,98%
21 Huelva	404.517	1,31%	418.584	1,11%	519.892	1,11%	3,48%	24,20%
22 Huesca	234.014	0,76%	214.907	0,57%	225.962	0,48%	-8,16%	5,14%
23 Jaén	746.941	2,43%	639.821	1,70%	667.480	1,43%	-14,34%	4,32%
24 León	591.130	1,92%	523.607	1,39%	493.322	1,05%	-11,42%	-5,78%
25 Lérida	334.567	1,09%	353.160	0,94%	438.416	0,94%	5,56%	24,14%
26 Rioja, La	231.177	0,75%	254.349	0,68%	321.176	0,69%	10,02%	26,27%
27 Lugo	491.955	1,60%	405.365	1,08%	348.061	0,74%	-17,60%	-14,14%
28 Madrid	2.510.217	8,16%	4.686.895	12,44%	6.421.869	13,72%	86,71%	37,02%
29 Málaga	781.690	2,54%	1.025.609	2,72%	1.594.812	3,41%	31,20%	55,50%
30 Murcia	803.086	2,61%	955.487	2,54%	1.462.131	3,12%	18,98%	53,02%
31 Navarra	406.838	1,32%	509.002	1,35%	640.119	1,37%	25,11%	25,76%
32 Orense	488.241	1,59%	430.159	1,14%	328.692	0,70%	-11,90%	-23,59%
33 Asturias	994.670	3,23%	1.129.556	3,00%	1.075.183	2,30%	13,56%	-4,81%
34 Palencia	237.173	0,77%	188.479	0,50%	170.524	0,36%	-20,53%	-9,53%
35 Palmas, Las	459.433	1,49%	708.762	1,88%	1.087.221	2,32%	54,27%	53,40%
36 Pontevedra	715.181	2,32%	883.267	2,34%	954.875	2,04%	23,50%	8,11%
37 Salamanca	415.813	1,35%	364.305	0,97%	350.032	0,75%	-12,39%	-3,92%
38 SC de Tenerife	506.744	1,65%	658.884	1,75%	995.427	2,13%	30,02%	51,08%
39 Cantabria	432.146	1,40%	513.115	1,36%	592.534	1,27%	18,74%	15,48%
40 Segovia	201.794	0,66%	149.361	0,40%	163.179	0,35%	-25,98%	9,25%
41 Sevilla	1.244.153	4,04%	1.478.311	3,92%	1.930.938	4,12%	18,82%	30,62%
42 Soria	152.426	0,50%	100.719	0,27%	94.624	0,20%	-33,92%	-6,05%
43 Tarragona	363.472	1,18%	513.050	1,36%	807.047	1,72%	41,15%	57,30%
44 Teruel	223.758	0,73%	153.457	0,41%	143.176	0,31%	-31,42%	-6,70%
45 Toledo	532.583	1,73%	474.634	1,26%	705.512	1,51%	-10,88%	48,64%
46 Valencia	1.439.062	4,68%	2.066.330	5,48%	2.563.338	5,48%	43,59%	24,05%
47 Valladolid	367.392	1,19%	481.786	1,28%	532.763	1,14%	31,14%	10,58%
48 Vizcaya	751.014	2,44%	1.189.278	3,16%	1.156.193	2,47%	58,36%	-2,78%
49 Zamora	309.150	1,00%	227.771	0,60%	191.628	0,41%	-26,32%	-15,87%
50 Zaragoza	641.115	2,08%	828.588	2,20%	975.389	2,08%	29,24%	17,72%
51 Ceuta	64.728	0,21%	65.264	0,17%	83.517	0,18%	0,83%	27,97%
52 Melilla	72.430	0,24%	53.593	0,14%	81.323	0,17%	-26,01%	51,74%
<b>TOTAL (ESPAÑA)</b>	<b>30.764.146</b>	<b>100%</b>	<b>37.679.686</b>	<b>100%</b>	<b>46.815.994</b>	<b>100%</b>	<b>22,48%</b>	<b>24,25%</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: INE, Censos de Población de 1960, 1981 y 2011.



## Economía y sociedad

Provincia	PIB (1981)		PIB (2011)		Población ≥65 años (2011)	
	Euros	%/Total	Euros	%/Total	Habitantes	%/Total
1 Álava	1.186.037	1,16%	10.840.959	1,04%	57.801	18,02%
2 Albacete	655.488	0,64%	7.162.934	0,69%	71.613	17,83%
3 Alicante	3.293.342	3,22%	33.042.452	3,16%	332.741	17,96%
4 Almería	925.444	0,90%	11.629.900	1,11%	91.143	13,23%
5 Ávila	390.351	0,38%	3.165.907	0,30%	41.535	24,20%
6 Badajoz	968.146	0,95%	10.593.538	1,01%	124.133	17,94%
7 Baleares, Islas	2.108.939	2,06%	25.967.930	2,48%	156.770	14,25%
8 Barcelona	14.361.605	14,03%	141.958.214	13,58%	948.653	17,18%
9 Burgos	1.031.403	1,01%	9.781.244	0,94%	79.164	21,25%
10 Cáceres	696.525	0,68%	6.360.830	0,61%	88.383	21,42%
11 Cádiz	2.206.706	2,16%	20.774.362	1,99%	174.169	13,99%
12 Castellón	1.378.001	1,35%	13.329.058	1,28%	99.367	16,72%
13 Ciudad Real	1.015.176	0,99%	9.448.444	0,90%	97.909	18,59%
14 Córdoba	1.304.623	1,27%	12.920.997	1,24%	141.888	17,68%
15 Coruña, La	2.627.631	2,57%	24.631.988	2,36%	250.931	21,99%
16 Cuenca	423.852	0,41%	3.945.992	0,38%	48.669	22,62%
17 Gerona	1.639.008	1,60%	19.392.826	1,86%	120.754	16,06%
18 Granada	1.382.767	1,35%	14.716.092	1,41%	150.513	16,32%
19 Guadalajara	404.649	0,40%	4.839.019	0,46%	38.373	14,91%
20 Guipúzcoa	2.511.816	2,45%	21.608.192	2,07%	140.285	19,80%
21 Huelva	998.648	0,98%	9.153.402	0,88%	78.008	15,00%
22 Huesca	609.030	0,60%	5.775.271	0,55%	48.754	21,58%
23 Jaén	1.224.027	1,20%	10.364.727	0,99%	119.462	17,90%
24 León	1.224.676	1,20%	9.898.405	0,95%	122.804	24,89%
25 Lérida	1.220.872	1,19%	11.625.395	1,11%	79.144	18,05%
26 Rioja, La	816.679	0,80%	7.985.944	0,76%	59.990	18,68%
27 Lugo	903.423	0,88%	6.583.548	0,63%	97.894	28,13%
28 Madrid	15.126.116	14,78%	188.444.685	18,03%	988.998	15,40%
29 Málaga	2.109.655	2,06%	27.734.518	2,65%	244.305	15,32%
30 Murcia	2.433.498	2,38%	27.177.279	2,60%	208.422	14,25%
31 Navarra	1.826.013	1,78%	18.144.119	1,74%	114.507	17,89%
32 Orense	773.400	0,76%	6.218.796	0,59%	96.708	29,42%
33 Asturias	2.886.367	2,82%	22.472.061	2,15%	243.442	22,64%
34 Palencia	503.360	0,49%	3.855.267	0,37%	39.294	23,04%
35 Palmas, Las	1.925.408	1,88%	21.074.461	2,02%	137.299	12,63%
36 Pontevedra	1.978.213	1,93%	18.505.432	1,77%	186.849	19,57%
37 Salamanca	721.209	0,70%	6.609.681	0,63%	85.195	24,34%
38 SC de Tenerife	1.789.051	1,75%	19.643.287	1,88%	151.726	15,24%
39 Cantabria	1.548.562	1,51%	12.754.074	1,22%	112.503	18,99%
40 Segovia	353.131	0,35%	3.468.176	0,33%	34.686	21,26%
41 Sevilla	2.896.193	2,83%	34.309.138	3,28%	280.590	14,53%
42 Soria	235.170	0,23%	2.196.338	0,21%	23.554	24,89%
43 Tarragona	2.014.400	1,97%	21.308.777	2,04%	132.190	16,38%
44 Teruel	508.817	0,50%	3.550.141	0,34%	33.611	23,48%
45 Toledo	1.113.177	1,09%	11.716.374	1,12%	115.417	16,36%
46 Valencia	5.814.035	5,68%	52.999.994	5,07%	427.729	16,69%
47 Valladolid	1.272.499	1,24%	12.724.464	1,22%	103.388	19,41%
48 Vizcaya	4.020.068	3,93%	32.407.677	3,10%	235.582	20,38%
49 Zamora	421.303	0,41%	3.631.561	0,35%	55.095	28,75%
50 Zaragoza	2.299.058	2,25%	23.981.485	2,29%	187.470	19,22%
51 Ceuta	140.541	0,14%	1.498.727	0,14%	9.138	10,94%
52 Melilla	126.291	0,12%	1.337.988	0,13%	8.034	9,88%
<b>TOTAL (ESPAÑA)</b>	<b>102.344.399</b>	<b>100%</b>	<b>1.045.262.070</b>	<b>100%</b>	<b>8.116.582</b>	<b>17,34%</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: INE, Contabilidad Regional de España de 1981 y 2011 y Censo de Población de 2011. El dato de PIB en 1981, originalmente en pesetas, se ha convertido a euros mediante la equivalencia 1 euro=166,386 pesetas, sin valorar el efecto de la inflación.

Vivienda

Provincia	Viviendas construidas antes de 1980		Viviendas construidas entre 1981 y 2011		Viviendas cuya fecha de construcción no consta		Total
	Viviendas	%/Total	Viviendas	%/Total	Viviendas	%/Total	
1 Álava	82.722	53,10%	71.050	45,61%	2.016	1,29%	155.788
2 Albacete	115.606	53,52%	94.144	43,59%	6.249	2,89%	215.999
3 Alicante	555.897	43,63%	680.289	53,40%	37.836	2,97%	1.274.022
4 Almería	149.071	37,74%	230.808	58,43%	15.140	3,83%	395.019
5 Ávila	90.095	55,23%	70.199	43,03%	2.829	1,73%	163.123
6 Badajoz	191.934	51,53%	174.677	46,90%	5.860	1,57%	372.471
7 Baleares, Islas	328.983	56,08%	241.446	41,16%	16.231	2,77%	586.660
8 Barcelona	1.734.199	66,66%	790.262	30,38%	77.214	2,97%	2.601.675
9 Burgos	145.027	57,85%	96.812	38,62%	8.857	3,53%	250.696
10 Cáceres	153.662	55,75%	116.736	42,35%	5.242	1,90%	275.640
11 Cádiz	287.601	46,50%	317.053	51,26%	13.895	2,25%	618.549
12 Castellón	215.143	51,18%	196.095	46,65%	9.143	2,17%	420.381
13 Ciudad Real	139.941	48,94%	141.026	49,32%	4.985	1,74%	285.952
14 Córdoba	211.440	53,37%	178.911	45,16%	5.794	1,46%	396.145
15 Coruña, La	326.295	50,47%	297.078	45,95%	23.176	3,58%	646.549
16 Cuenca	85.348	54,70%	67.195	43,07%	3.472	2,23%	156.015
17 Gerona	253.562	51,85%	224.541	45,92%	10.928	2,23%	489.031
18 Granada	257.267	48,34%	264.707	49,74%	10.249	1,93%	532.223
19 Guadalajara	74.209	43,14%	91.513	53,20%	6.296	3,66%	172.018
20 Guipúzcoa	224.031	68,54%	99.087	30,31%	3.752	1,15%	326.870
21 Huelva	145.110	50,42%	135.674	47,14%	7.030	2,44%	287.814
22 Huesca	82.055	52,96%	70.598	45,57%	2.286	1,48%	154.939
23 Jaén	183.795	53,43%	155.757	45,28%	4.422	1,29%	343.974
24 León	182.992	56,29%	132.959	40,90%	9.159	2,82%	325.110
25 Lérida	133.040	54,47%	102.273	41,87%	8.936	3,66%	244.249
26 Rioja, La	106.303	53,79%	82.493	41,74%	8.819	4,46%	197.615
27 Lugo	103.872	46,36%	107.914	48,17%	12.261	5,47%	224.047
28 Madrid	1.685.169	58,22%	1.132.924	39,14%	76.612	2,65%	2.894.705
29 Málaga	383.691	42,75%	494.478	55,10%	19.255	2,15%	897.424
30 Murcia	335.884	43,24%	425.150	54,73%	15.715	2,02%	776.749
31 Navarra	166.169	54,01%	136.085	44,23%	5.395	1,75%	307.649
32 Orense	136.346	55,43%	105.270	42,80%	4.366	1,77%	245.982
33 Asturias	350.683	57,29%	238.438	38,95%	22.994	3,76%	612.115
34 Palencia	65.124	58,59%	43.245	38,90%	2.787	2,51%	111.156
35 Palmas, Las	248.733	46,75%	261.198	49,09%	22.123	4,16%	532.054
36 Pontevedra	234.848	48,04%	240.877	49,27%	13.164	2,69%	488.889
37 Salamanca	124.876	52,96%	106.278	45,07%	4.638	1,97%	235.792
38 SC de Tenerife	239.838	47,13%	248.875	48,90%	20.203	3,97%	508.916
39 Cantabria	178.089	49,68%	166.479	46,44%	13.912	3,88%	358.480
40 Segovia	64.557	52,20%	57.374	46,39%	1.747	1,41%	123.678
41 Sevilla	461.610	52,32%	392.319	44,47%	28.303	3,21%	882.232
42 Soria	38.953	52,09%	32.918	44,02%	2.911	3,89%	74.782
43 Tarragona	263.996	50,17%	243.023	46,19%	19.138	3,64%	526.157
44 Teruel	71.097	63,63%	38.865	34,78%	1.777	1,59%	111.739
45 Toledo	172.310	41,68%	237.258	57,40%	3.796	0,92%	413.364
46 Valencia	903.960	62,24%	489.734	33,72%	58.711	4,04%	1.452.405
47 Valladolid	152.710	53,26%	125.477	43,76%	8.534	2,98%	286.721
48 Vizcaya	392.596	73,53%	138.869	26,01%	2.443	0,46%	533.908
49 Zamora	68.688	49,56%	67.172	48,47%	2.723	1,96%	138.583
50 Zaragoza	299.769	58,86%	196.829	38,65%	12.653	2,48%	509.251
51 Ceuta	13.549	50,83%	12.275	46,05%	829	3,11%	26.653
52 Melilla	9.699	36,97%	16.383	62,45%	152	0,58%	26.234
<b>TOTAL (ESPAÑA)</b>	<b>13.622.144</b>	<b>54,08%</b>	<b>10.879.090</b>	<b>43,19%</b>	<b>686.958</b>	<b>2,73%</b>	<b>25.188.192</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: INE, Censo de Vivienda de 2011.

## Territorio y medio urbano

Provincia	Superficie (km <sup>2</sup> )	Municipios	Grandes Áreas Urbanas (GAU)	Municipios en GAU	Otros municipios ≥20.000 habitantes	Población urbana (2011)	%/Total
1 Álava	3.029,99	53	1	1	0	240.754	75,05%
2 Albacete	14.917,26	88	1	1	3	255.042	63,51%
3 Alicante	5.820,07	141	7	34	6	1.544.821	83,41%
4 Almería	8.767,16	102	3	7	3	463.095	67,24%
5 Ávila	8.048,72	248	1	1	0	59.483	34,65%
6 Badajoz	21.790,21	165	2	9	3	324.980	46,98%
7 Baleares, Islas	5.018,97	67	2	11	5	798.876	72,59%
8 Barcelona	7.757,73	311	2	169	3	5.227.539	94,66%
9 Burgos	14.269,84	411	1	2	2	252.407	67,75%
10 Cáceres	19.888,98	221	1	4	1	148.077	35,88%
11 Cádiz	7.440,90	44	3	11	4	1.052.145	84,53%
12 Castellón	6.636,67	135	1	6	4	422.684	71,11%
13 Ciudad Real	19.801,11	102	2	3	3	242.345	46,02%
14 Córdoba	13.768,99	75	1	1	7	510.789	63,64%
15 Coruña, La	7.996,15	94	3	18	2	747.501	65,50%
16 Cuenca	17.128,92	238	1	1	0	56.472	26,25%
17 Gerona	5.935,91	221	3	16	3	397.170	52,83%
18 Granada	12.637,37	168	2	31	3	651.882	70,70%
19 Guadalajara	12.202,93	289	1	7	0	156.656	60,85%
20 Guipúzcoa	1.943,93	89	1	13	3	474.383	66,96%
21 Huelva	10.146,70	79	1	3	5	287.609	55,32%
22 Huesca	15.647,49	203	1	1	0	52.031	23,03%
23 Jaén	13.486,33	98	2	5	4	323.975	48,54%
24 León	15.591,14	215	2	14	0	283.471	57,46%
25 Lérida	12.193,11	232	1	8	0	166.260	37,92%
26 Rioja, La	5.041,33	175	1	6	1	200.380	62,39%
27 Lugo	9.880,43	67	1	1	0	98.001	28,16%
28 Madrid	8.025,58	181	2	53	0	6.039.994	94,05%
29 Málaga	7.307,11	101	3	14	5	1.371.448	85,99%
30 Murcia	11.313,13	45	3	13	11	1.296.750	88,69%
31 Navarra	10.385,80	290	1	18	1	376.721	58,85%
32 Orense	7.293,37	92	1	5	0	131.447	39,99%
33 Asturias	10.609,04	78	1	18	0	831.670	77,35%
34 Palencia	8.049,49	191	1	4	0	96.686	56,70%
35 Palmas, Las	4.194,72	34	3	10	4	899.415	82,73%
36 Pontevedra	4.511,91	62	1	14	4	688.690	72,12%
37 Salamanca	12.360,83	363	1	6	0	189.758	54,21%
38 SC de Tenerife	3.536,94	54	3	13	2	764.476	76,80%
39 Cantabria	5.326,23	103	1	8	1	360.329	60,81%
40 Segovia	6.918,60	210	1	5	0	71.488	43,81%
41 Sevilla	14.044,55	105	2	25	4	1.472.013	76,23%
42 Soria	10.299,46	184	1	1	0	40.286	42,57%
43 Tarragona	6.315,76	184	1	16	5	523.774	64,90%
44 Teruel	14.798,42	237	1	1	0	35.660	24,91%
45 Toledo	15.360,10	204	2	12	1	241.402	34,22%
46 Valencia	10.809,98	266	3	60	12	2.066.734	80,63%
47 Valladolid	8.108,94	225	1	17	1	430.525	80,81%
48 Vizcaya	2.211,36	112	1	35	1	938.133	81,14%
49 Zamora	10.569,18	248	1	3	0	70.166	36,62%
50 Zaragoza	17.272,67	293	1	15	1	771.992	79,15%
51 Ceuta	19,78	1	1	1	0	83.517	100,00%
52 Melilla	13,48	1	1	1	0	81.323	100,00%
<b>TOTAL (ESPAÑA)</b>	<b>506.444,81</b>	<b>8.195</b>	<b>86</b>	<b>752</b>	<b>118</b>	<b>35.313.225</b>	<b>75,43%</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: IGN; Ministerio de Fomento; INE, Censo de Población de 2011.

## A.2. ESTADÍSTICAS POR GRANDES ÁREAS URBANAS

### Población

GAU	Provincia	Municipios	Población (1981)	Población (2011)	Variación 1981-2011 (%)
1 Madrid	Madrid	52	4.510.484	5.984.010	32,67%
2 Barcelona	Barcelona	165	4.239.128	5.024.679	18,53%
3 Valencia	Valencia	45	1.279.823	1.545.563	20,76%
4 Sevilla	Sevilla	24	961.496	1.295.214	34,71%
5 Bilbao	Vizcaya	35	959.573	909.766	-5,19%
6 Málaga	Málaga	8	585.940	936.431	59,82%
7 Asturias	Asturias	18	801.184	831.670	3,81%
8 Zaragoza	Zaragoza	15	599.289	750.728	25,27%
9 Alicante · Elche	Alicante	6	463.973	689.628	48,64%
10 Bahía de Cádiz	Cádiz	6	516.289	643.664	24,67%
11 Murcia	Murcia	10	393.894	639.541	62,36%
12 Vigo · Pontevedra	Pontevedra	14	499.233	585.951	17,37%
13 Las Palmas de Gran Canaria	Palmas, Las	4	459.653	538.001	17,05%
14 Palma de Mallorca	Baleares, Islas	8	334.896	541.626	61,73%
15 Granada	Granada	30	367.650	521.744	41,91%
16 SC de Tenerife · La Laguna	SC de Tenerife	6	326.710	434.206	32,90%
17 A Coruña	Coruña, La	10	320.746	410.021	27,83%
18 Donostia/San Sebastián	Guipúzcoa	13	382.577	402.512	5,21%
19 Valladolid	Valladolid	17	345.238	409.010	18,47%
20 Tarragona · Reus	Tarragona	16	239.818	382.176	59,36%
21 Córdoba	Córdoba	1	279.386	328.326	17,52%
22 Santander · Torrelavega	Cantabria	8	286.536	327.842	14,42%
23 Pamplona	Navarra	18	237.456	341.695	43,90%
24 Castellón de la Plana	Castellón	6	207.779	310.240	49,31%
25 Vitoria/Gasteiz	Álava	1	189.533	240.754	27,02%
26 Bahía de Algeciras	Cádiz	4	171.664	236.051	37,51%
27 Cartagena	Murcia	2	182.198	234.722	28,83%
28 Costa Blanca	Alicante	9	84.366	219.979	160,74%
29 Almería	Almería	5	150.111	219.378	46,14%
30 León	León	8	155.402	198.581	27,79%
31 Costa del Sol	Málaga	3	84.990	204.645	140,79%
32 Salamanca	Salamanca	6	159.416	189.758	19,03%
33 Gran Canaria Sur	Palmas, Las	5	85.400	202.676	137,33%
34 Burgos	Burgos	2	153.011	180.827	18,18%
35 Huelva	Huelva	3	137.328	175.777	28,00%
36 Logroño	Rioja, La	6	119.710	175.755	46,82%
37 Albacete	Albacete	1	111.299	171.999	54,54%
38 Tenerife Sur	SC de Tenerife	4	38.009	176.045	363,17%
39 Lleida	Lérida	8	119.581	166.260	39,04%
40 Badajoz	Badajoz	3	112.161	156.794	39,79%
41 Girona	Gerona	9	95.752	151.442	58,16%
42 Jaén	Jaén	4	112.357	141.562	25,99%
43 Ferrol	Coruña, La	5	145.954	135.471	-7,18%
44 Guadalajara	Guadalajara	7	68.119	156.656	129,97%
45 Santiago de Compostela	Coruña, La	3	103.002	142.975	38,81%
46 Ourense	Orense	5	110.821	131.447	18,61%
47 Gandía	Valencia	13	85.082	128.592	51,14%
48 Torrevieja	Alicante	2	18.030	105.616	485,78%
49 Valle de la Orotava	SC de Tenerife	3	79.733	110.418	38,48%
50 Toledo	Toledo	8	65.464	119.274	82,20%
51 Denia · Jávea	Alicante	6	45.968	102.955	123,97%
52 Cáceres	Cáceres	4	74.667	106.915	43,19%
53 Orihuela	Alicante	6	58.093	102.281	76,06%
54 Manresa	Barcelona	4	81.581	102.456	25,59%
55 Palencia	Palencia	4	83.958	96.686	15,16%

GAU	Provincia	Municipios	Población (1981)	Población (2011)	Variación 1981-2011 (%)
56 Talavera de la Reina	Toledo	4	71.286	97.869	37,29%
57 Lugo	Lugo	1	72.574	98.001	35,04%
58 Lorca	Murcia	1	61.879	91.849	48,43%
59 Elda - Petrer	Alicante	2	73.740	89.047	20,76%
60 Ciudad Real	Ciudad Real	2	57.044	89.782	57,39%
61 Ponferrada	León	6	66.858	84.890	26,97%
62 Alcoy/Alcoi	Alicante	3	82.173	81.133	-1,27%
63 Blanes - Lloret de Mar	Gerona	3	33.795	84.363	149,63%
64 Vélez-Málaga	Málaga	3	48.998	86.216	75,96%
65 El Ejido	Almería	1	27.778	80.839	191,02%
66 Ceuta	Ceuta	1	65.264	83.517	27,97%
67 Roquetas de Mar	Almería	1	18.891	86.798	359,47%
68 Segovia	Segovia	5	56.475	71.488	26,58%
69 Zamora	Zamora	3	60.868	70.166	15,28%
70 Melilla	Melilla	1	53.593	81.323	51,74%
71 Sagunto/Sagunt	Valencia	2	56.601	71.800	26,85%
72 Mérida	Badajoz	6	52.412	70.971	35,41%
73 Sanlúcar de Barrameda	Cádiz	1	48.390	67.232	38,94%
74 Linares	Jaén	1	55.122	60.799	10,30%
75 Motril	Granada	1	40.506	60.461	49,26%
76 Sant Feliú de Guíxols	Gerona	4	36.024	60.667	68,41%
77 Arrecife	Palmas, Las	1	28.864	55.381	91,87%
78 Ávila	Ávila	1	40.173	59.483	48,07%
79 Cuenca	Cuenca	1	40.007	56.472	41,16%
80 Puertollano	Ciudad Real	1	50.190	51.925	3,46%
81 Huesca	Huesca	1	41.455	52.031	25,51%
82 Soria	Soria	1	30.326	40.286	32,84%
83 Teruel	Teruel	1	25.935	35.660	37,50%
84 Aranjuez	Madrid	1	35.619	55.984	57,17%
85 Utrera	Sevilla	1	38.097	51.722	35,76%
86 Ibiza/Eivissa	Baleares, Islas	3	45.156	106.329	135,47%
<b>TOTAL (CONJUNTO)</b>		<b>752</b>	<b>24.397.604</b>	<b>32.003.475</b>	<b>31,17%</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: Ministerio de Fomento; INE, Censo de Población de 2011.

Vivienda

GAU	Viviendas construidas antes de 1980		Viviendas construidas entre 1981 y 2011		Viviendas cuya fecha de construcción no consta		Total
	Viviendas	%/Total	Viviendas	%/Total	Viviendas	%/Total	
1 Madrid	1.554.412	59,21%	998.000	38,02%	72.696	2,77%	2.625.108
2 Barcelona	1.590.805	67,72%	690.647	29,40%	67.713	2,88%	2.349.165
3 Valencia	527.416	66,18%	238.029	29,87%	31.556	3,96%	797.001
4 Sevilla	319.547	54,59%	247.222	42,23%	18.636	3,18%	585.405
5 Bilbao	313.456	76,02%	96.924	23,51%	1.973	0,48%	412.353
6 Málaga	214.704	43,75%	267.874	54,59%	8.120	1,65%	490.698
7 Asturias	255.278	56,97%	179.163	39,98%	13.669	3,05%	448.110
8 Zaragoza	204.349	56,38%	147.974	40,82%	10.153	2,80%	362.476
9 Alicante · Elche	197.350	50,21%	182.323	46,39%	13.365	3,40%	393.038
10 Bahía de Cádiz	149.860	49,75%	143.355	47,59%	8.027	2,66%	301.242
11 Murcia	125.314	41,92%	170.268	56,96%	3.319	1,11%	298.901
12 Vigo · Pontevedra	145.438	50,35%	139.387	48,25%	4.049	1,40%	288.874
13 Las Palmas de Gran Canaria	149.257	58,91%	95.862	37,84%	8.245	3,25%	253.364
14 Palma de Mallorca	148.453	56,97%	104.876	40,24%	7.266	2,79%	260.595
15 Granada	123.802	44,07%	153.163	54,52%	3.943	1,40%	280.908
16 SC de Tenerife · La Laguna	104.309	50,96%	96.176	46,98%	4.214	2,06%	204.699
17 A Coruña	119.178	52,16%	103.720	45,40%	5.577	2,44%	228.475
18 Donostia/San Sebastián	131.556	71,16%	51.642	27,93%	1.667	0,90%	184.865
19 Valladolid	107.465	51,39%	93.572	44,75%	8.084	3,87%	209.121
20 Tarragona · Reus	116.271	49,88%	107.813	46,25%	9.008	3,86%	233.092
21 Córdoba	90.190	59,06%	59.636	39,05%	2.889	1,89%	152.715
22 Santander · Torrelavega	94.204	56,86%	65.164	39,33%	6.307	3,81%	165.675
23 Pamplona	75.619	50,39%	72.640	48,41%	1.805	1,20%	150.064
24 Castellón de la Plana	93.758	53,73%	76.270	43,71%	4.463	2,56%	174.491
25 Vitoria/Gasteiz	57.167	51,39%	53.710	48,28%	366	0,33%	111.243
26 Bahía de Algeciras	51.097	46,58%	56.215	51,24%	2.390	2,18%	109.702
27 Cartagena	64.014	51,50%	55.206	44,42%	5.071	4,08%	124.291
28 Costa Blanca	78.640	43,77%	96.967	53,97%	4.063	2,26%	179.670
29 Almería	53.673	47,39%	54.665	48,27%	4.918	4,34%	113.256
30 León	54.886	46,89%	57.718	49,31%	4.456	3,81%	117.060
31 Costa del Sol	44.626	31,72%	90.982	64,67%	5.079	3,61%	140.687
32 Salamanca	53.151	48,00%	55.043	49,71%	2.538	2,29%	110.732
33 Gran Canaria Sur	34.461	35,28%	59.778	61,20%	3.431	3,51%	97.670
34 Burgos	52.082	55,97%	37.077	39,84%	3.897	4,19%	93.056
35 Huelva	42.855	53,45%	34.944	43,58%	2.380	2,97%	80.179
36 Logroño	45.748	49,51%	41.928	45,38%	4.719	5,11%	92.395
37 Albacete	39.101	46,98%	40.534	48,70%	3.594	4,32%	83.229
38 Tenerife Sur	29.289	28,94%	66.089	65,31%	5.819	5,75%	101.197
39 Lleida	40.420	50,63%	36.468	45,68%	2.941	3,68%	79.829
40 Badajoz	32.557	43,70%	41.534	55,75%	412	0,55%	74.503
41 Girona	34.872	50,22%	33.236	47,86%	1.333	1,92%	69.441
42 Jaén	36.095	53,94%	29.878	44,65%	949	1,42%	66.922
43 Ferrol	44.927	59,57%	26.385	34,99%	4.104	5,44%	75.416
44 Guadalajara	24.284	35,02%	40.463	58,35%	4.596	6,63%	69.343
45 Santiago de Compostela	37.015	45,81%	41.903	51,86%	1.880	2,33%	80.798
46 Ourense	45.111	54,62%	35.470	42,95%	2.011	2,43%	82.592
47 Gandía	51.170	52,28%	44.219	45,18%	2.492	2,55%	97.881
48 Torreveja	26.548	18,36%	112.942	78,11%	5.107	3,53%	144.597
49 Valle de la Orotava	32.490	57,94%	21.430	38,21%	2.160	3,85%	56.080
50 Toledo	19.824	34,91%	35.844	63,13%	1.110	1,95%	56.778
51 Denia · Jávea	42.080	42,35%	53.570	53,91%	3.720	3,74%	99.370
52 Cáceres	22.932	40,17%	33.071	57,93%	1.087	1,90%	57.090
53 Orihuela	23.130	28,87%	55.103	68,77%	1.893	2,36%	80.126
54 Manresa	28.374	55,06%	20.485	39,75%	2.671	5,18%	51.530
55 Palencia	26.389	49,98%	24.975	47,30%	1.432	2,71%	52.796

GAU	Viviendas construidas antes de 1980		Viviendas construidas entre 1981 y 2011		Viviendas cuya fecha de construcción no consta		Total
	Viviendas	%/Total	Viviendas	%/Total	Viviendas	%/Total	
56 Talavera de la Reina	24.786	51,40%	23.159	48,03%	276	0,57%	48.221
57 Lugo	25.177	42,23%	33.029	55,40%	1.416	2,37%	59.622
58 Lorca	16.836	45,52%	19.136	51,74%	1.010	2,73%	36.982
59 Elda · Petrer	26.221	59,11%	17.111	38,57%	1.029	2,32%	44.361
60 Ciudad Real	15.497	34,00%	28.708	62,98%	1.378	3,02%	45.583
61 Ponferrada	22.616	48,77%	23.191	50,01%	563	1,21%	46.370
62 Alcoy/Alcoi	29.833	64,90%	14.533	31,61%	1.604	3,49%	45.970
63 Blanes · Lloret de Mar	25.475	46,54%	27.335	49,94%	1.925	3,52%	54.735
64 Vélez-Málaga	24.931	46,24%	26.882	49,86%	2.106	3,91%	53.919
65 El Ejido	9.576	24,30%	27.786	70,52%	2.038	5,17%	39.400
66 Ceuta	13.549	50,83%	12.275	46,05%	829	3,11%	26.653
67 Roquetas de Mar	11.952	20,86%	43.987	76,79%	1.344	2,35%	57.283
68 Segovia	19.872	51,42%	17.909	46,34%	867	2,24%	38.648
69 Zamora	17.168	41,13%	23.607	56,56%	963	2,31%	41.738
70 Melilla	9.699	36,97%	16.383	62,45%	152	0,58%	26.234
71 Sagunto/Sagunt	26.029	52,00%	22.221	44,39%	1.803	3,60%	50.053
72 Mérida	15.192	43,14%	18.998	53,94%	1.028	2,92%	35.218
73 Sanlúcar de Barrameda	11.139	34,98%	19.868	62,39%	838	2,63%	31.845
74 Linares	15.410	52,64%	13.524	46,19%	343	1,17%	29.277
75 Motril	17.580	49,16%	17.504	48,95%	676	1,89%	35.760
76 Sant Feliú de Guíxols	27.240	49,24%	27.590	49,87%	490	0,89%	55.320
77 Arrecife	9.450	40,71%	13.103	56,44%	662	2,85%	23.215
78 Ávila	13.020	37,78%	19.734	57,26%	1.709	4,96%	34.463
79 Cuenca	14.673	47,44%	14.200	45,91%	2.057	6,65%	30.930
80 Puertollano	15.849	61,28%	9.558	36,95%	457	1,77%	25.864
81 Huesca	14.000	49,50%	14.188	50,16%	96	0,34%	28.284
82 Soria	9.803	41,56%	13.143	55,72%	641	2,72%	23.587
83 Teruel	8.922	46,96%	9.540	50,21%	537	2,83%	18.999
84 Aranjuez	11.507	46,41%	12.729	51,34%	556	2,24%	24.792
85 Utrera	10.718	47,41%	10.852	48,00%	1.037	4,59%	22.607
86 Ibiza/Eivissa	29.855	50,05%	28.540	47,84%	1.260	2,11%	59.655
<b>TOTAL (CONJUNTO)</b>	<b>8.764.574</b>	<b>55,14%</b>	<b>6.689.855</b>	<b>42,09%</b>	<b>441.053</b>	<b>2,77%</b>	<b>15.895.482</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: Ministerio de Fomento; INE, Censo de Vivienda de 2011.

Suelo

GAU	Suelo artificial en ha (1987)	Suelo artificial en ha (2000)	Suelo artificial en ha (2006)	Variación (%)	
				1987-2006	2000-2006
1 Madrid	48.444,08	73.766,86	87.976,06	81,60%	19,26%
2 Barcelona	60.583,58	68.904,98	72.973,37	20,45%	5,90%
3 Valencia	11.980,74	15.074,75	17.210,75	43,65%	14,17%
4 Sevilla	14.818,40	19.161,65	21.125,19	42,56%	10,25%
5 Bilbao	7.032,52	7.860,32	8.194,86	16,53%	4,26%
6 Málaga	11.459,51	13.300,84	15.517,94	35,42%	16,67%
7 Asturias	12.051,21	14.501,23	14.398,19	19,48%	-0,71%
8 Zaragoza	9.458,29	12.197,99	16.156,41	70,82%	32,45%
9 Alicante · Elche	7.285,08	12.106,69	13.118,40	80,07%	8,36%
10 Bahía de Cádiz	9.645,62	11.305,13	12.843,84	33,16%	13,61%
11 Murcia	5.902,83	9.693,15	11.840,62	100,59%	22,15%
12 Vigo · Pontevedra	10.551,15	10.973,87	11.205,84	6,20%	2,11%
13 Las Palmas de Gran Canaria	4.451,99	5.328,40	6.156,70	38,29%	15,54%
14 Palma de Mallorca	8.394,10	12.647,03	13.566,31	61,62%	7,27%
15 Granada	5.644,40	7.719,46	8.906,25	57,79%	15,37%
16 SC de Tenerife · La Laguna	4.985,51	6.870,23	7.029,61	41,00%	2,32%
17 A Coruña	6.407,33	6.425,51	6.618,88	3,30%	3,01%
18 Donostia/San Sebastián	3.885,07	4.454,37	4.701,69	21,02%	5,55%
19 Valladolid	3.996,49	6.641,53	8.507,27	112,87%	28,09%
20 Tarragona · Reus	8.179,26	9.767,32	10.356,34	26,62%	6,03%
21 Córdoba	5.029,01	6.249,67	6.706,73	33,36%	7,31%
22 Santander · Torrelavega	5.095,67	5.750,03	5.916,68	16,11%	2,90%
23 Pamplona	2.370,11	4.265,12	4.950,42	108,87%	16,07%
24 Castellón de la Plana	3.050,92	4.594,95	5.651,91	85,25%	23,00%
25 Vitoria/Gasteiz	2.446,54	2.966,37	3.695,17	51,04%	24,57%
26 Bahía de Algeciras	4.007,95	5.196,20	6.154,23	53,55%	18,44%
27 Cartagena	5.302,08	6.410,48	6.979,09	31,63%	8,87%
28 Costa Blanca	4.840,65	6.302,97	7.181,40	48,36%	13,94%
29 Almería	2.103,70	2.298,96	2.906,72	38,17%	26,44%
30 León	1.866,32	3.392,61	4.294,53	130,11%	26,58%
31 Costa del Sol	5.382,76	6.951,87	8.102,96	50,54%	16,56%
32 Salamanca	1.718,02	3.125,64	3.457,45	101,25%	10,62%
33 Gran Canaria Sur	3.485,27	4.479,99	5.227,86	50,00%	16,69%
34 Burgos	2.342,20	2.924,58	3.432,89	46,57%	17,38%
35 Huelva	2.669,31	3.132,89	3.847,01	44,12%	22,79%
36 Logroño	1.943,61	2.430,77	2.856,93	46,99%	17,53%
37 Albacete	2.540,72	3.219,55	3.676,10	44,69%	14,18%
38 Tenerife Sur	2.811,90	4.221,82	4.641,44	65,06%	9,94%
39 Lleida	1.371,29	1.937,57	2.249,00	64,01%	16,07%
40 Badajoz	2.961,56	4.877,72	4.995,47	68,68%	2,41%
41 Girona	2.001,05	2.333,31	2.540,98	26,98%	8,90%
42 Jaén	999,08	1.361,43	1.580,96	58,24%	16,12%
43 Ferrol	4.003,67	3.472,28	3.664,98	-8,46%	5,55%
44 Guadalajara	1.025,29	2.638,28	3.284,10	220,31%	24,48%
45 Santiago de Compostela	962,79	1.436,68	1.583,92	64,51%	10,25%
46 Ourense	1.375,23	2.951,24	2.997,98	118,00%	1,58%
47 Gandía	810,93	1.996,98	2.293,91	182,87%	14,87%
48 Torrevieja	1.256,73	2.396,45	2.572,97	104,74%	7,37%
49 Valle de la Orotava	931,56	1.401,11	1.546,34	65,99%	10,37%
50 Toledo	2.004,27	3.421,41	4.442,85	121,67%	29,85%
51 Denia · Jávea	5.253,61	6.474,04	6.711,94	27,76%	3,67%
52 Cáceres	2.176,58	2.474,98	2.748,58	26,28%	11,05%
53 Orihuela	1.021,79	2.962,14	3.609,03	253,21%	21,84%
54 Manresa	1.350,30	1.463,87	1.545,28	14,44%	5,56%
55 Palencia	1.437,33	1.615,93	1.792,76	24,73%	10,94%
56 Talavera de la Reina	1.369,01	1.923,60	2.059,82	50,46%	7,08%
57 Lugo	1.253,37	1.234,51	1.275,93	1,80%	3,36%
58 Lorca	942,29	1.504,21	1.686,67	79,00%	12,13%



GAU	Suelo artificial en ha (1987)	Suelo artificial en ha (2000)	Suelo artificial en ha (2006)	Variación (%)	
				1987-2006	2000-2006
59 Elda - Petrer	648,82	1.390,53	1.481,00	128,26%	6,51%
60 Ciudad Real	1.019,66	1.623,15	2.682,01	163,03%	65,23%
61 Ponferrada	1.345,66	1.727,10	1.970,97	46,47%	14,12%
62 Alcoy/Alcoi	951,14	1.337,71	1.406,49	47,87%	5,14%
63 Blanes - Lloret de Mar	2.349,29	2.466,89	2.509,50	6,82%	1,73%
64 Vélez-Málaga	798,97	953,23	1.244,21	55,73%	30,53%
65 El Ejido	1.156,62	1.398,75	1.570,08	35,75%	12,25%
66 Ceuta	664,99	739,27	765,97	15,18%	3,61%
67 Roquetas de Mar	914,46	1.110,88	1.395,74	52,63%	25,64%
68 Segovia	1.054,83	1.321,01	1.516,09	43,73%	14,77%
69 Zamora	741,75	825,22	963,36	29,88%	16,74%
70 Melilla	643,75	737,23	738,64	14,74%	0,19%
71 Sagunto/Sagunt	1.390,36	1.649,32	2.329,79	67,57%	41,26%
72 Mérida	1.161,10	1.769,05	1.847,96	59,16%	4,46%
73 Sanlúcar de Barrameda	614,59	710,84	855,62	39,22%	20,37%
74 Linares	842,27	976,84	1.007,97	19,67%	3,19%
75 Motril	434,83	539,38	690,82	58,87%	28,08%
76 Sant Feliú de Guíxols	2.436,42	2.576,98	2.678,20	9,92%	3,93%
77 Arrecife	836,13	873,60	989,73	18,37%	13,29%
78 Ávila	819,51	1.002,40	1.300,39	58,68%	29,73%
79 Cuenca	363,55	647,98	790,69	117,49%	22,02%
80 Puertollano	1.422,47	1.890,77	2.178,10	53,12%	15,20%
81 Huesca	556,42	593,29	742,02	33,36%	25,07%
82 Soria	340,67	513,37	608,61	78,65%	18,55%
83 Teruel	721,74	800,54	1.138,16	57,70%	42,17%
84 Aranjuez	671,52	979,36	1.388,42	106,76%	41,77%
85 Utrera	624,92	726,63	864,43	38,33%	18,96%
86 Ibiza/Eivissa	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
<b>TOTAL (CONJUNTO)</b>	<b>374.198,04</b>	<b>488.374,81</b>	<b>550.922,51</b>	<b>47,23%</b>	<b>12,81%</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: Ministerio de Fomento; *Corine Land Cover* de 1987, 2000 y 2006.

Planeamiento urbanístico

GAU	Superficie por clases de suelo (ha)					SUNC y SUD en desarrollo	Viviendas	
	SUC	SUNC	SUD	SUND	SNU		Pre-vistas	Pen-dientes
1 Madrid	52.343	5.003	28.552	13.080	168.151	13.350	637.791	522.031
2 Barcelona	39.264	3.949	9.419	5.436	106.190	7.576	268.315	170.830
3 Valencia	11.420	795	3.837	703	43.037	3.019	117.527	81.404
4 Sevilla	14.917	2.229	7.281	4.841	116.169	3.611	178.353	136.884
5 Bilbao	7.255	630	1.958	109	36.134	1.409	52.358	26.019
6 Málaga	11.696	1.489	5.920	861	56.850	2.504	166.236	126.811
7 Asturias	12.144	973	3.206	581	126.405	1.236	100.327	81.176
8 Zaragoza	5.397	1.485	2.056	13.873	194.077	1.773	65.930	53.327
9 Alicante · Elche	8.874	668	4.536	257	53.426	2.833	112.400	72.354
10 Bahía de Cádiz	8.909	2.401	3.750	3.111	158.336	3.118	100.549	73.228
11 Murcia	8.398	889	14.460	23.264	54.601	4.075	232.159	217.587
12 Vigo · Pontevedra	12.509	160	2.743	670	58.353	1.863	61.973	17.353
13 Las Palmas de Gran Canaria	4.362	405	1.438	140	17.303	667	45.726	35.431
14 Palma de Mallorca	8.681	508	1.571	3.076	75.316	1.488	39.883	28.467
15 Granada	5.581	659	3.176	295	40.990	1.749	93.440	75.091
16 SC de Tenerife – La Laguna	4.770	400	839	133	25.342	235	47.250	41.210
17 A Coruña	6.784	66	2.040	834	31.107	691	55.211	49.638
18 Donostia/San Sebastián	3.725	322	1.111	32	27.057	724	39.543	16.128
19 Valladolid	6.404	809	5.147	3.917	58.280	2.806	113.337	91.278
20 Tarragona · Reus	5.880	1.325	3.885	430	22.590	1.788	88.161	73.147
21 Córdoba	2.980	551	2.814	948	117.910	2.212	66.479	30.841
22 Santander · Torrelavega	4.408	564	1.018	858	18.445	987	80.335	23.159
23 Pamplona	3.199	714	1.536	146	32.671	1.487	44.261	20.494
24 Castellón de la Plana	3.335	133	3.733	334	16.277	1.838	59.264	39.871
25 Vitoria/Gasteiz	3.527	53	866	741	20.470	666	41.602	30.919
26 Bahía de Algeciras	5.818	381	1.828	663	48.145	788	39.514	24.555
27 Cartagena	4.445	431	2.514	7.426	42.260	1.238	53.753	45.465
28 Costa Blanca	3.674	133	3.750	349	16.708	2.419	80.211	56.908
29 Almería	1.699	136	759	41	28.310	669	29.008	22.231
30 León	3.320	786	2.201	562	34.546	1.131	76.640	68.542
31 Costa del Sol	5.329	1.779	5.689	1.329	24.511	4.972	114.900	60.582
32 Salamanca	2.108	311	1.958	284	6.746	1.127	29.929	23.244
33 Gran Canaria Sur	3.236	141	1.694	648	46.913	1.064	26.295	19.799
34 Burgos	1.908	943	1.118	-	10.882	1.195	28.624	20.807
35 Huelva	1.650	147	1.115	37	16.547	618	17.796	13.896
36 Logroño	1.753	223	1.175	1.612	17.029	806	33.923	25.588
37 Albacete	1.753	136	476	4.579	104.648	323	17.810	13.297
38 Tenerife Sur	1.637	299	1.203	550	21.823	991	32.755	22.166
39 Lleida	1.959	167	1.259	76	38.897	670	29.881	26.324
40 Badajoz	1.647	1.672	2.535	381	147.797	2.754	62.995	50.377
41 Girona	2.085	224	1.036	96	14.462	715	18.668	16.330
42 Jaén	1.323	116	634	103	70.985	433	15.592	11.793
43 Ferrol	2.142	244	277	14	16.854	288	15.864	14.260
44 Guadalajara	3.196	112	2.310	149	33.159	1.354	52.947	41.566
45 Santiago de Compostela	3.549	89	1.185	1.240	32.019	353	31.527	28.825
46 Ourense	1.970	393	903	1.139	20.183	408	31.421	28.637
47 Gandía	1.128	-	616	574	9.467	342	12.346	6.896
48 Torreveja	1.761	66	1.143	56	7.570	705	36.228	20.777
49 Valle de la Orotava	1.133	214	379	77	26.579	402	21.590	15.475
50 Toledo	1.825	1.661	3.485	-	25.136	639	63.440	57.880
51 Denia · Jávea	4.772	521	2.391	604	15.274	1.481	41.820	31.873
52 Cáceres	1.803	296	1.283	1.897	187.200	728	37.799	33.891
53 Orihuela	1.361	34	1.525	1.322	33.487	1.361	55.521	16.753
54 Manresa	1.341	58	568	92	7.661	408	12.639	9.312
55 Palencia	1.631	106	1.391	571	23.755	535	25.173	20.543
56 Talavera de la Reina	718	445	183	67	17.122	341	9.497	7.475

GAU	Superficie por clases de suelo (ha)					SUNC y SUD en desarrollo	Viviendas	
	SUC	SUNC	SUD	SUND	SNU		Pre-vistas	Pen-dientes
57 Lugo	703	157	348	799	31.184	378	15.599	10.772
58 Lorca	877	143	3.957	22.543	140.234	480	54.347	50.499
59 Elda · Petrer	936	10	480	107	13.489	246	8.328	3.982
60 Ciudad Real	727	156	1.053	51	25.820	285	23.878	17.732
61 Ponferrada	2.470	176	480	272	36.322	327	16.072	15.246
62 Alcoy/Alcoi	1.221	49	677	35	19.331	318	7.050	5.196
63 Blanes · Lloret de Mar	1.730	149	421	123	8.097	257	7.440	5.332
64 Vélez · Málaga	403	455	1.077	567	14.258	925	44.818	20.554
65 El Ejido	1.462	165	1.509	16	19.077	251	49.900	48.688
66 Ceuta	554	89	104	33	1.190	103	8.195	3.519
67 Roquetas de Mar	1.176	276	393	430	3.706	186	27.744	22.195
68 Segovia	1.379	139	1.143	980	32.088	203	23.985	21.010
69 Zamora	904	108	366	2.341	13.301	154	11.262	9.947
70 Melilla	499	80	73	18	672	107	7.810	3.474
71 Sagunto/Sagunt	1.323	52	684	272	10.858	678	16.159	12.255
72 Mérida	984	292	539	41	86.816	442	20.467	16.744
73 Sanlúcar de Barrameda	766	88	285	177	15.729	223	9.273	6.580
74 Linares	575	181	192	167	18.341	294	8.638	5.331
75 Motril	693	101	486	39	9.409	48	13.541	13.009
76 Sant Feliú de Guíxols	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
77 Arrecife	566	49	276	-	1.329	190	9.984	9.421
78 Ávila	1.186	72	436	39	21.335	269	13.238	12.118
79 Cuenca	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
80 Puertollano	1.472	59	680	210	20.257	327	17.053	15.106
81 Huesca	679	189	311	443	14.487	111	15.448	11.364
82 Soria	518	92	623	1.938	24.003	72	15.508	12.852
83 Teruel	757	-	219	509	42.549	130	3.815	2.544
84 Aranjuez	687	84	485	525	17.123	498	8.363	840
85 Utrera	697	59	285	102	67.261	254	8.257	5.886
86 Ibiza/Eivissa	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
<b>TOTAL(CONJUNTO)</b>	<b>356.380</b>	<b>42.914</b>	<b>183.057</b>	<b>137.985</b>	<b>3.530.428</b>	<b>102.719</b>	<b>4.530.688</b>	<b>3.352.941</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: Ministerio de Fomento, Sistema de Información Urbanística (2013).

**A.3. ESTADÍSTICAS POR CIUDADES (MUNICIPIOS CON MÁS DE 20.000 HABITANTES EN 2011)**

**Población**

Municipio	Provincia	Población en 1960	Población en 1981	Población en 2011	Variación (%)	
					1960-1981	1981-2011
1 Madrid	Madrid	2.177.123	3.158.818	3.198.645	45,09%	1,26%
2 Barcelona	Barcelona	1.526.550	1.752.627	1.611.013	14,81%	-8,08%
3 Valencia	Valencia	501.777	744.748	792.054	48,42%	6,35%
4 Sevilla	Sevilla	441.869	645.817	698.042	46,16%	8,09%
5 Zaragoza	Zaragoza	301.655	569.830	678.115	88,90%	19,00%
6 Málaga	Málaga	290.520	483.847	561.435	66,55%	16,04%
7 Murcia	Murcia	243.553	284.585	437.667	16,85%	53,79%
8 Palma de Mallorca	Baleares, Islas	157.131	290.372	402.043	84,80%	38,46%
9 Las Palmas de Gran Canaria	Palmas, Las	192.088	360.098	381.272	87,47%	5,88%
10 Bilbao	Vizcaya	290.151	416.999	351.356	43,72%	-15,74%
11 Alicante	Alicante	121.832	245.963	329.325	101,89%	33,89%
12 Córdoba	Córdoba	189.671	279.386	328.326	47,30%	17,52%
13 Valladolid	Valladolid	150.959	320.293	311.682	112,17%	-2,69%
14 Vigo	Pontevedra	145.411	261.331	295.623	79,72%	13,12%
15 Gijón	Asturias	122.357	256.433	276.970	109,58%	8,01%
16 L'Hospitalet de Llobregat	Barcelona	121.995	295.074	256.510	141,87%	-13,07%
17 A Coruña	Coruña, La	173.661	231.721	245.053	33,43%	5,75%
18 Granada	Granada	155.065	246.642	241.003	59,06%	-2,29%
19 Vitoria-Gasteiz	Álava	69.849	189.533	240.754	171,35%	27,02%
20 Elche	Alicante	73.720	164.779	227.418	123,52%	38,01%
21 Oviedo	Asturias	124.407	184.473	225.005	48,28%	21,97%
22 Badalona	Barcelona	92.985	229.780	219.241	147,12%	-4,59%
23 Cartagena	Murcia	122.387	167.936	215.757	37,22%	28,48%
24 Terrassa	Barcelona	91.597	155.614	214.406	69,89%	37,78%
25 Jerez de la Frontera	Cádiz	126.372	171.345	211.784	35,59%	23,60%
26 Sabadell	Barcelona	105.339	186.123	206.949	76,69%	11,19%
27 Santa Cruz de Tenerife	SC de Tenerife	130.597	185.899	204.476	42,35%	9,99%
28 Móstoles	Madrid	2.578	150.259	203.493	5728,51%	35,43%
29 Alcalá de Henares	Madrid	22.069	137.169	200.505	521,55%	46,17%
30 Fuenlabrada	Madrid	2.816	78.096	196.986	2673,30%	152,24%
31 Pamplona/Iruña	Navarra	93.429	177.906	195.944	90,42%	10,14%
32 Almería	Almería	86.680	140.745	189.680	62,37%	34,77%
33 Leganés	Madrid	7.655	163.910	185.758	2041,21%	13,33%
34 Donostia/San Sebastián	Guipúzcoa	129.749	169.233	185.512	30,43%	9,62%
35 Burgos	Burgos	81.297	152.545	178.864	87,64%	17,25%
36 Santander	Cantabria	114.430	179.694	178.095	57,03%	-0,89%
37 Castellón de la Plana	Castellón	61.440	124.487	176.297	102,62%	41,62%
38 Albacete	Albacete	70.010	111.299	171.999	58,98%	54,54%
39 Getafe	Madrid	19.224	126.558	168.643	558,33%	33,25%
40 Alcorcón	Madrid	2.114	140.957	167.217	6567,79%	18,63%
41 Logroño	Rioja, La	59.373	109.536	152.698	84,49%	39,40%
42 San Cristóbal de La Laguna	SC de Tenerife	55.761	106.146	152.025	90,36%	43,22%
43 Salamanca	Salamanca	90.694	153.981	151.658	69,78%	-1,51%
44 Badajoz	Badajoz	90.656	107.136	151.214	18,18%	41,14%
45 Huelva	Huelva	74.823	127.822	147.809	70,83%	15,64%
46 Lérida	Lérida	61.822	106.814	137.283	72,78%	28,53%
47 Marbella	Málaga	12.156	60.172	135.124	395,00%	124,56%
48 Tarragona	Tarragona	42.203	104.546	133.224	147,72%	27,43%
49 León	León	77.583	127.095	131.411	63,82%	3,40%
50 Dos Hermanas	Sevilla	27.505	57.548	128.433	109,23%	123,18%
51 Cádiz	Cádiz	114.951	156.711	124.014	36,33%	-20,86%
52 Mataró	Barcelona	40.407	97.008	123.367	140,08%	27,17%
53 Torrejón de Ardoz	Madrid	8.011	75.599	123.214	843,69%	62,98%
54 Parla	Madrid	1.809	56.318	122.044	3013,21%	116,71%
55 Santa Coloma de Gramenet	Barcelona	32.277	140.613	119.391	335,64%	-15,09%

Municipio	Provincia	Población en 1960	Población en 1981	Población en 2011	Variación (%)	
					1960-1981	1981-2011
56 Algeciras	Cádiz	66.021	85.390	117.695	29,34%	37,83%
57 Jaén	Jaén	64.553	95.783	116.469	48,38%	21,60%
58 Alcobendas	Madrid	3.748	63.731	110.350	1600,40%	73,15%
59 Ourense	Ourense	62.381	94.346	107.314	51,24%	13,75%
60 Reus	Tarragona	40.155	79.245	106.849	97,35%	34,83%
61 Telde	Palmas, Las	32.137	62.509	101.080	94,51%	61,70%
62 Barakaldo	Vizcaya	75.201	116.302	100.064	54,65%	-13,96%
63 Lugo	Lugo	57.786	72.574	98.001	25,59%	35,04%
64 San Fernando	Cádiz	47.423	72.103	96.786	52,04%	34,23%
65 Gerona	Gerona	37.917	64.825	96.113	70,97%	48,27%
66 Cáceres	Cáceres	45.960	65.758	95.616	43,08%	45,41%
67 Santiago de Compostela	Coruña, La	63.382	82.404	95.397	30,01%	15,77%
68 Lorca	Murcia	59.316	61.879	91.849	4,32%	48,43%
69 Torrevieja	Alicante	9.564	12.321	90.097	28,83%	631,25%
70 Las Rozas de Madrid	Madrid	3.258	13.405	89.885	311,45%	570,53%
71 Coslada	Madrid	3.725	53.730	89.155	1342,42%	65,93%
72 El Puerto de Santa María	Cádiz	35.610	55.748	89.012	56,55%	59,67%
73 Talavera de la Reina	Toledo	33.658	64.840	87.675	92,64%	35,22%
74 Roquetas de Mar	Almería	7.059	18.891	86.798	167,62%	359,47%
75 Cornellà de Llobregat	Barcelona	21.317	91.563	86.503	329,53%	-5,53%
76 Sant Cugat del Vallès	Barcelona	11.127	30.633	84.934	175,30%	177,26%
77 Guadalajara	Guadalajara	22.994	52.313	84.403	127,51%	61,34%
78 Toledo	Toledo	40.660	54.335	83.871	33,63%	54,36%
79 Ceuta	Ceuta	64.728	65.264	83.517	0,83%	27,97%
80 Pozuelo de Alarcón	Madrid	8.781	29.756	83.371	238,87%	180,18%
81 Avilés	Asturias	48.620	87.996	82.938	80,99%	-5,75%
82 Sant Boi de Llobregat	Barcelona	18.820	72.926	82.666	287,49%	13,36%
83 Pontevedra	Pontevedra	50.575	64.184	82.346	26,91%	28,30%
84 Melilla	Melilla	72.430	53.593	81.323	-26,01%	51,74%
85 Palencia	Palencia	47.902	71.716	81.089	49,71%	13,07%
86 El Ejido	Almería	5.616	27.778	80.839	394,62%	191,02%
87 Torrent	Valencia	24.177	51.762	80.829	114,10%	56,16%
88 Chiclana de la Frontera	Cádiz	21.947	36.492	80.769	66,27%	121,33%
89 San Sebastián de los Reyes	Madrid	2.760	39.950	80.561	1347,46%	101,65%
90 Getxo	Vizcaya	22.918	67.793	80.252	195,81%	18,38%
91 Orihuela	Alicante	42.034	44.949	79.890	6,93%	77,73%
92 Gandía	Valencia	26.475	48.558	77.594	83,41%	59,80%
93 Vélez-Málaga	Málaga	35.518	41.937	76.921	18,07%	83,42%
94 Manresa	Barcelona	52.133	67.007	76.311	28,53%	13,89%
95 Arona	SC de Tenerife	6.331	13.556	75.484	114,12%	456,83%
96 Ciudad Real	Ciudad Real	37.080	50.151	75.071	35,25%	49,69%
97 Rubí	Barcelona	9.862	43.839	74.320	344,52%	69,53%
98 Mijas	Málaga	7.445	14.777	74.028	98,48%	400,97%
99 Rivas-Vaciamadrid	Madrid	1.246	653	73.865	-47,59%	11211,64%
100 Alcalá de Guadaíra	Sevilla	30.856	45.577	73.317	47,71%	60,86%
101 Fuengirola	Málaga	8.589	29.160	72.019	239,50%	146,98%
102 Ferrol	Coruña, La	70.254	87.691	71.690	24,82%	-18,25%
103 Majadahonda	Madrid	2.916	22.852	69.587	683,68%	204,51%
104 Valdemoro	Madrid	3.988	13.345	69.354	234,63%	419,70%
105 Ponferrada	León	40.806	53.763	68.383	31,75%	27,19%
106 Benidorm	Alicante	6.161	24.983	68.045	305,50%	172,37%
107 Sanlúcar de Barrameda	Cádiz	40.684	48.390	67.232	18,94%	38,94%
108 Paterna	Valencia	15.906	32.613	66.854	105,04%	104,99%
109 Molina de Segura	Murcia	16.415	31.515	66.772	91,99%	111,87%
110 Santa Lucía de Tirajana	Palmas, Las	10.655	26.628	66.726	149,91%	150,59%

Municipio	Provincia	Población en 1960	Población en 1981	Población en 2011	Variación (%)	
					1960-1981	1981-2011
111 Torremolinos	Málaga	5.912	18.385	66.270	210,98%	260,46%
112 Vilanova i la Geltrú	Barcelona	25.712	43.833	66.074	70,48%	50,74%
113 Sagunto	Valencia	40.536	55.294	65.813	36,41%	19,02%
114 Zamora	Zamora	42.327	58.560	65.418	38,35%	11,71%
115 La Línea de la Concepción	Cádiz	60.708	56.609	65.412	-6,75%	15,55%
116 Viladecans	Barcelona	7.468	43.358	64.999	480,58%	49,91%
117 Estepona	Málaga	13.446	23.542	64.468	75,09%	173,84%
118 El Prat de Llobregat	Barcelona	14.091	60.419	62.981	328,78%	4,24%
119 Castelldefels	Barcelona	3.915	24.697	61.858	530,83%	150,47%
120 Benalmádena	Málaga	2.714	13.622	61.394	401,92%	350,70%
121 Collado Villalba	Madrid	5.152	18.762	60.963	264,17%	224,93%
122 Linares	Jaén	60.526	55.122	60.799	-8,93%	10,30%
123 Irún	Guipúzcoa	29.548	53.334	60.747	80,50%	13,90%
124 Alcoy	Alicante	50.531	66.396	60.716	31,40%	-8,55%
125 Motril	Granada	24.991	40.506	60.461	62,08%	49,26%
126 Granollers	Barcelona	20.258	45.348	59.571	123,85%	31,36%
127 Ávila	Ávila	28.032	40.173	59.483	43,31%	48,07%
128 Mérida	Badajoz	32.629	41.027	57.810	25,74%	40,91%
129 Cerdanyola del Vallès	Barcelona	6.447	50.885	57.674	689,28%	13,34%
130 Cuenca	Cuenca	28.053	40.007	56.472	42,61%	41,16%
131 Aranjuez	Madrid	25.841	35.619	55.984	37,84%	57,17%
132 Arrecife	Palmas, Las	13.104	28.864	55.381	120,27%	91,87%
133 Torrelavega	Cantabria	30.930	56.490	55.125	82,64%	-2,42%
134 Segovia	Segovia	35.212	50.759	54.946	44,15%	8,25%
135 San Vicente del Raspeig	Alicante	8.799	23.350	54.781	165,37%	134,61%
136 Elda	Alicante	28.380	53.128	54.357	87,20%	2,31%
137 Arganda del Rey	Madrid	6.446	22.032	53.785	241,79%	144,12%
138 San Bartolomé de Tirajana	Palmas, Las	12.406	17.739	53.440	42,99%	201,26%
139 Siero	Asturias	34.906	40.350	52.143	15,60%	29,23%
140 Mollet del Vallès	Barcelona	8.358	35.480	52.095	324,50%	46,83%
141 Huesca	Huesca	23.442	41.455	52.031	76,84%	25,51%
142 Puertollano	Ciudad Real	53.683	50.190	51.925	-6,51%	3,46%
143 Utrera	Sevilla	40.924	38.097	51.722	-6,91%	35,76%
144 Vila-real	Castellón	21.749	34.923	50.747	60,57%	45,31%
145 Calvià	Baleares, Islas	2.914	11.777	49.807	304,15%	322,92%
146 Eivissa	Baleares, Islas	10.753	25.343	48.551	135,68%	91,58%
147 Portugalete	Vizcaya	22.713	58.071	47.697	155,67%	-17,86%
148 Santurtzi	Vizcaya	25.218	53.919	47.101	113,81%	-12,64%
149 Boadilla del Monte	Madrid	1.039	6.084	46.611	485,56%	666,12%
150 Esplugues de Llobregat	Barcelona	13.103	46.079	46.307	251,67%	0,49%
151 Gavà	Barcelona	15.337	33.624	46.306	119,23%	37,72%
152 Pinto	Madrid	5.494	18.761	46.222	241,48%	146,37%
153 Colmenar Viejo	Madrid	8.483	19.839	46.140	133,87%	132,57%
154 Alzira	Valencia	27.359	38.334	44.662	40,11%	16,51%
155 Figueres	Gerona	16.900	30.412	44.493	79,95%	46,30%
156 Langreo	Asturias	66.323	56.347	43.934	-15,04%	-22,03%
157 Mislata	Valencia	11.019	33.570	43.514	204,66%	29,62%
158 Sant Feliu de Llobregat	Barcelona	10.181	38.004	43.333	273,28%	14,02%
159 Adeje	SC de Tenerife	5.423	6.766	42.886	24,76%	533,85%
160 Denia	Alicante	12.329	21.912	42.743	77,73%	95,07%
161 Mairena del Aljarafe	Sevilla	2.138	12.672	42.569	492,70%	235,93%
162 Mieres	Asturias	71.092	58.718	42.425	-17,41%	-27,75%
163 Lucena	Córdoba	28.604	30.105	42.354	5,25%	40,69%
164 Basauri	Vizcaya	22.991	52.554	41.777	128,59%	-20,51%
165 Antequera	Málaga	37.902	32.523	41.741	-14,19%	28,34%
166 La Orotava	SC de Tenerife	23.196	31.520	41.552	35,89%	31,83%
167 Alcantarilla	Murcia	15.959	24.617	41.406	54,25%	68,20%
168 Puerto Real	Cádiz	18.108	23.890	41.299	31,93%	72,87%
169 Granadilla de Abona	SC de Tenerife	8.711	13.752	41.210	57,87%	199,67%

Municipio	Provincia	Población en 1960	Población en 1981	Población en 2011	Variación (%)	
					1960-1981	1981-2011
170 Tres Cantos	Madrid	-	-	41.173	-	-
171 Plasencia	Cáceres	20.962	31.201	41.162	48,85%	31,93%
172 Rincón de la Victoria	Málaga	5.222	7.803	41.040	49,43%	425,95%
173 Vic	Barcelona	20.196	30.155	40.999	49,31%	35,96%
174 San Fernando de Henares	Madrid	4.037	19.597	40.733	385,43%	107,85%
175 Écija	Sevilla	50.491	34.703	40.631	-31,27%	17,08%
176 Manacor	Baleares, Islas	19.332	24.208	40.348	25,22%	66,67%
177 Soria	Soria	19.799	30.326	40.286	53,17%	32,84%
178 Blanes	Gerona	9.524	20.353	39.309	113,70%	93,14%
179 Lloret de Mar	Gerona	3.454	10.463	39.245	202,92%	275,08%
180 Errenteria	Guipúzcoa	17.831	46.496	39.228	160,76%	-15,63%
181 Igualada	Barcelona	19.558	31.532	39.103	61,22%	24,01%
182 Narón	Coruña, La	16.730	29.152	39.074	74,25%	34,04%
183 Vilafranca del Penedès	Barcelona	12.053	25.025	38.839	107,62%	55,20%
184 Andújar	Jaén	32.373	35.475	38.813	9,58%	9,41%
185 Miranda de Ebro	Burgos	28.132	37.026	38.341	31,62%	3,55%
186 Tomelloso	Ciudad Real	28.016	27.134	38.061	-3,15%	40,27%
187 Burjassot	Valencia	17.770	35.723	37.947	101,03%	6,23%
188 Los Palacios y Villafranca	Sevilla	12.924	24.349	37.720	88,40%	54,91%
189 Los Realejos	SC de Tenerife	19.023	26.860	37.517	41,20%	39,68%
190 Vilagarcía de Arousa	Pontevedra	21.624	30.199	37.493	39,66%	24,15%
191 La Rinconada	Sevilla	13.765	18.274	37.436	32,76%	104,86%
192 Ripollet	Barcelona	5.419	26.133	37.337	382,25%	42,87%
193 Ontinyent	Valencia	18.904	28.339	37.174	49,91%	31,18%
194 Alhaurín de la Torre	Málaga	5.846	7.622	37.020	30,38%	385,70%
195 Don Benito	Badajoz	25.566	27.804	36.977	8,75%	32,99%
196 Arucas	Palmas, Las	27.713	25.827	36.771	-6,81%	42,37%
197 El Vendrell	Tarragona	6.176	11.661	36.477	88,81%	212,81%
198 Ronda	Málaga	29.480	30.762	36.473	4,35%	18,57%
199 Lluçmajor	Baleares, Islas	10.700	14.556	35.994	36,04%	147,28%
200 Puerto del Rosario	Palmas, Las	5.328	12.634	35.878	137,12%	183,98%
201 Teruel	Teruel	21.800	25.935	35.660	18,97%	37,50%
202 Úbeda	Jaén	29.236	29.038	35.622	-0,68%	22,67%
203 Cieza	Murcia	22.619	30.327	35.195	34,08%	16,05%
204 Borriana	Castellón	18.879	25.120	35.044	33,06%	39,51%
205 Tudela	Navarra	16.000	24.953	35.026	55,96%	40,37%
206 Villena	Alicante	22.152	28.735	34.746	29,72%	20,92%
207 Petrer	Alicante	10.650	20.612	34.690	93,54%	68,30%
208 Azuqueca de Henares	Guadalajara	1.636	9.789	34.572	498,35%	253,17%
209 Marratxí	Baleares, Islas	5.311	7.758	34.538	46,07%	345,19%
210 Montcada i Reixac	Barcelona	12.629	25.625	34.522	102,91%	34,72%
211 Yecla	Murcia	21.114	25.307	34.448	19,86%	36,12%
212 Tortosa	Tarragona	29.395	29.650	34.422	0,87%	16,09%
213 Mazarrón	Murcia	9.998	10.270	34.422	2,72%	235,17%
214 Águilas	Murcia	15.535	20.809	34.395	33,95%	65,29%
215 Sant Adrià de Besós	Barcelona	15.972	36.397	34.369	127,88%	-5,57%
216 Almendralejo	Badajoz	21.104	23.720	34.244	12,40%	44,37%
217 Oleiros	Coruña, La	10.943	15.039	34.220	37,43%	127,54%
218 Santa Eulalia del Río	Baleares, Islas	7.517	13.060	33.699	73,74%	158,03%
219 Olot	Gerona	17.812	25.072	33.552	40,76%	33,82%
220 Torre-Pacheco	Murcia	10.229	14.315	33.420	39,95%	133,46%
221 Aranda de Duero	Burgos	14.450	27.849	33.239	92,73%	19,35%
222 Cambrils	Tarragona	4.900	11.136	33.169	127,27%	197,85%
223 Sant Joan Despí	Barcelona	4.851	25.309	32.767	421,73%	29,47%
224 La Vall d'Uixó	Castellón	18.646	26.382	32.733	41,49%	24,07%
225 Villajoyosa	Alicante	11.008	20.726	32.648	88,28%	57,52%
226 Galapagar	Madrid	2.526	6.113	32.513	142,00%	431,87%
227 Castro-Urdiales	Cantabria	12.136	13.050	32.487	7,53%	148,94%
228 Santa Pola	Alicante	6.505	12.010	32.453	84,63%	170,22%

Municipio	Provincia	Población en 1960	Población en 1981	Población en 2011	Variación (%)	
					1960-1981	1981-2011
229 Barberà del Vallès	Barcelona	2.353	17.989	32.186	664,51%	78,92%
230 San Javier	Murcia	8.560	11.958	31.901	39,70%	166,78%
231 San Andrés del Rabanedo	León	7.699	15.743	31.675	104,48%	101,20%
232 Alcázar de San Juan	Ciudad Real	25.049	25.541	31.616	1,96%	23,79%
233 Camargo	Cantabria	12.960	18.878	31.498	45,66%	66,85%
234 Arcos de la Frontera	Cádiz	24.535	25.168	31.369	2,58%	24,64%
235 Puerto de la Cruz	SC de Tenerife	14.270	21.353	31.349	49,64%	46,81%
236 Carballo	Coruña, La	22.814	25.713	31.292	12,71%	21,70%
237 Hellín	Albacete	27.607	23.184	31.202	-16,02%	34,58%
238 Valdepeñas	Ciudad Real	25.828	25.059	30.961	-2,98%	23,55%
239 Manises	Valencia	12.958	24.125	30.882	86,18%	28,01%
240 Totana	Murcia	14.424	18.537	30.732	28,51%	65,79%
241 Aldaia	Valencia	9.657	21.001	30.641	117,47%	45,90%
242 Arteixo	Coruña, La	11.285	15.448	30.630	36,89%	98,28%
243 Leioa	Vizcaya	7.584	22.382	30.483	195,12%	36,19%
244 Inca	Baleares, Islas	13.816	20.747	30.359	50,17%	46,33%
245 Puente Genil	Córdoba	30.539	26.215	30.304	-14,16%	15,60%
246 Alaquàs	Valencia	8.120	23.728	30.148	192,22%	27,06%
247 Ingenio	Palmas, Las	10.782	20.624	30.023	91,28%	45,57%
248 San Roque	Cádiz	16.528	19.072	29.956	15,39%	57,07%
249 Xirivella	Valencia	9.313	24.247	29.952	160,36%	23,53%
250 Redondela	Pontevedra	17.574	27.529	29.947	56,65%	8,78%
251 Coria del Río	Sevilla	15.064	19.954	29.880	32,46%	49,74%
252 Agüimes	Palmas, Las	10.419	13.801	29.641	32,46%	114,77%
253 Ciutadella de Menorca	Baleares, Islas	12.240	17.637	29.510	44,09%	67,32%
254 Salt	Gerona	7.050	19.537	29.431	177,12%	50,64%
255 Culleredo	Coruña, La	8.757	12.614	29.382	44,04%	132,93%
256 Rota	Cádiz	15.690	20.559	29.169	31,03%	41,88%
257 Galdakao	Vizcaya	10.556	26.785	29.153	153,74%	8,84%
258 Xàtiva	Valencia	20.224	23.920	29.125	18,28%	21,76%
259 Ames	Coruña, La	10.735	9.527	29.106	-11,25%	205,51%
260 Sant Pere de Ribes	Barcelona	2.288	10.517	28.944	359,66%	175,21%
261 Jávea	Alicante	6.261	10.924	28.936	74,48%	164,88%
262 Carmona	Sevilla	28.607	22.887	28.817	-20,00%	25,91%
263 Sestao	Vizcaya	23.241	40.374	28.805	73,72%	-28,65%
264 Maó	Baleares, Islas	16.086	21.860	28.789	35,89%	31,70%
265 Sueca	Valencia	20.830	24.370	28.708	16,99%	17,80%
266 Morón de la Frontera	Sevilla	35.754	27.986	28.389	-21,73%	1,44%
267 Durango	Vizcaya	13.564	22.361	28.367	64,86%	26,86%
268 Crevillent	Alicante	14.256	20.940	28.269	46,89%	35,00%
269 Vinaròs	Castellón	11.074	17.742	28.267	60,21%	59,32%
270 Níjar	Almería	11.709	11.023	28.223	-5,86%	156,04%
271 Algemesí	Valencia	19.385	25.514	28.203	31,62%	10,54%
272 Sitges	Barcelona	10.632	11.844	28.142	11,40%	137,61%
273 Sant Vicenç dels Horts	Barcelona	5.636	20.182	28.025	258,09%	38,86%
274 Premià de Mar	Barcelona	5.518	20.034	27.924	263,07%	39,38%
275 Ribeira	Coruña, La	22.444	24.542	27.742	9,35%	13,04%
276 Martorell	Barcelona	7.893	15.948	27.668	102,05%	73,49%
277 Catarroja	Valencia	11.761	20.090	27.631	70,82%	37,54%
278 Éibar	Guipúzcoa	31.870	36.919	27.382	15,84%	-25,83%
279 Sant Andreu de la Barca	Barcelona	1.405	13.196	27.247	839,22%	106,48%
280 Lebrija	Sevilla	18.765	19.876	27.240	5,92%	37,05%
281 Oliva	Valencia	15.006	20.123	27.170	34,10%	35,02%
282 Almuñécar	Granada	14.777	16.390	26.969	10,92%	64,55%
283 Villaviciosa de Odón	Madrid	2.135	6.023	26.655	182,11%	342,55%
284 Novelda	Alicante	12.941	20.950	26.574	61,89%	26,84%
285 Lepe	Huelva	10.106	14.053	26.538	39,06%	88,84%
286 Villarrobledo	Albacete	21.559	20.172	26.526	-6,43%	31,50%
287 El Campello	Alicante	4.512	8.278	26.505	83,47%	220,19%



Municipio	Provincia	Población en 1960	Población en 1981	Población en 2011	Variación (%)	
					1960-1981	1981-2011
288 Camas	Sevilla	16.329	25.574	26.433	56,62%	3,36%
289 Benicarló	Castellón	10.767	16.641	26.355	54,56%	58,37%
290 Salou	Tarragona	428	5.104	26.345	1092,52%	416,16%
291 Cangas	Pontevedra	17.337	21.983	26.332	26,80%	19,78%
292 Caravaca de la Cruz	Murcia	20.943	20.455	26.088	-2,33%	27,54%
293 Villanueva de la Serena	Badajoz	21.139	21.946	25.994	3,82%	18,45%
294 Candelaria	SC de Tenerife	5.011	7.154	25.928	42,77%	262,43%
295 Pineda de Mar	Barcelona	3.728	11.747	25.839	215,10%	119,96%
297 Almazora	Castellón	10.280	15.372	25.522	49,53%	66,03%
296 Santa Perpètua de Mogoda	Barcelona	3.630	13.549	25.522	273,25%	88,37%
298 Jumilla	Murcia	21.847	20.663	25.496	-5,42%	23,39%
299 Marín	Pontevedra	18.518	23.178	25.357	25,16%	9,40%
300 Almansa	Albacete	15.446	20.377	25.315	31,92%	24,23%
301 Navalcarnero	Madrid	4.806	8.066	25.301	67,83%	213,67%
302 Quart de Poblet	Valencia	10.025	27.474	25.253	174,05%	-8,08%
303 Onda	Castellón	12.469	17.382	25.089	39,40%	44,34%
304 Valls	Tarragona	11.828	18.857	24.893	59,43%	32,01%
305 Molins de Rei	Barcelona	10.396	18.308	24.735	76,11%	35,10%
306 Calahorra	Rioja, La	14.457	17.857	24.625	23,52%	37,90%
307 Martos	Jaén	24.159	22.041	24.457	-8,77%	10,96%
308 Calafell	Tarragona	2.181	4.597	24.432	110,77%	431,48%
309 Paiporta	Valencia	4.063	14.610	24.411	259,59%	67,08%
310 Adra	Almería	15.799	17.415	24.375	10,23%	39,97%
311 Erandio	Vizcaya	4.023	1.934	24.369	-51,93%	1160,03%
312 Gáldar	Palmas, Las	16.456	18.830	24.358	14,43%	29,36%
313 Illescas	Toledo	2.618	6.056	24.259	131,32%	300,58%
314 Sant Josep de sa Talaia	Baleares, Islas	5.097	6.753	24.079	32,49%	256,57%
315 San Pedro del Pinatar	Murcia	5.449	8.866	23.981	62,71%	170,48%
316 Tomares	Sevilla	2.883	5.785	23.938	100,66%	313,79%
317 Olesa de Montserrat	Barcelona	7.787	13.914	23.910	78,68%	71,84%
318 Cambre	Coruña, La	8.173	9.181	23.821	12,33%	159,46%
319 Montilla	Córdoba	24.090	21.779	23.796	-9,59%	9,26%
320 Tacoronte	SC de Tenerife	10.682	15.591	23.622	45,96%	51,51%
321 Ibi	Alicante	6.143	20.014	23.570	225,80%	17,77%
322 Vícar	Almería	761	7.640	23.482	903,94%	207,36%
323 Priego de Córdoba	Córdoba	25.737	20.101	23.407	-21,90%	16,45%
324 Ciempozuelos	Madrid	8.480	10.260	23.390	20,99%	127,97%
325 Icod de los Vinos	SC de Tenerife	18.019	20.231	23.314	12,28%	15,24%
326 Pontearreas	Pontevedra	15.263	8.203	23.295	-46,26%	183,98%
327 Lliria	Valencia	9.779	12.572	23.289	28,56%	85,24%
328 Castellar del Vallès	Barcelona	4.775	11.008	23.275	130,53%	111,44%
329 Calp	Alicante	2.209	8.032	23.241	263,60%	189,36%
330 Cártama	Málaga	9.786	10.724	23.225	9,59%	116,57%
331 Mutxamel	Alicante	4.031	8.058	23.213	99,90%	188,07%
332 Alhaurín el Grande	Málaga	11.686	14.279	23.164	22,19%	62,22%
333 Piélagos	Cantabria	9.794	9.245	23.036	-5,61%	149,17%
334 Los Barrios	Cádiz	8.829	10.593	22.988	19,98%	117,01%
335 Castrillón	Asturias	11.861	20.425	22.938	72,20%	12,30%
336 Alboraya	Valencia	8.086	10.786	22.915	33,39%	112,45%
337 Barbate	Cádiz	17.452	20.806	22.904	19,22%	10,08%
338 Mogán	Palmas, Las	5.357	6.608	22.846	23,35%	245,73%
339 La Oliva	Palmas, Las	3.216	3.185	22.827	-0,96%	616,70%
340 Alcalá la Real	Jaén	23.688	20.802	22.722	-12,18%	9,23%
341 Cullera	Valencia	14.367	20.342	22.692	41,59%	11,55%
342 Palafrugell	Gerona	9.134	15.156	22.653	65,93%	49,47%
343 Mejorada del Campo	Madrid	2.386	9.614	22.641	302,93%	135,50%
344 Armilla	Granada	4.534	10.278	22.593	126,69%	119,82%
345 Zarautz	Guipúzcoa	8.168	15.351	22.513	87,94%	46,65%
346 Torrelodones	Madrid	1.572	3.497	22.470	122,46%	542,55%

Municipio	Provincia	Población en 1960	Población en 1981	Población en 2011	Variación (%)	
					1960-1981	1981-2011
347 Laguna de Duero	Valladolid	2.867	6.289	22.469	119,36%	257,27%
348 Sant Joan d'Alacant	Alicante	5.019	9.813	22.438	95,52%	128,66%
349 El Masnou	Barcelona	6.104	14.522	22.430	137,91%	54,46%
350 Altea	Alicante	5.806	11.154	22.385	92,11%	100,69%
351 Almonte	Huelva	11.666	12.970	22.242	11,18%	71,49%
352 Arroyomolinos	Madrid	219	211	22.136	-3,65%	10391,00%
353 La Pobla de Vallbona	Valencia	5.010	7.064	22.036	41,00%	211,95%
354 Arrasate/Mondragón	Guipúzcoa	14.107	26.279	21.976	86,28%	-16,37%
355 Moncada	Valencia	8.674	17.015	21.973	96,16%	29,14%
356 Sant Antoni de Portmany	Baleares, Islas	5.785	11.490	21.915	98,62%	90,73%
357 Mairena del Alcor	Sevilla	8.778	12.647	21.895	44,08%	73,12%
358 Esparreguera	Barcelona	5.351	11.079	21.875	107,05%	97,45%
359 Isla Cristina	Huelva	12.506	16.347	21.844	30,71%	33,63%
360 Bétera	Valencia	6.046	8.759	21.815	44,87%	149,06%
361 Vila-seca	Tarragona	3.562	11.322	21.782	217,86%	92,39%
362 Conil de la Frontera	Cádiz	10.046	13.406	21.756	33,45%	62,29%
363 Sant Feliu de Guíxols	Gerona	10.190	15.500	21.752	52,11%	40,34%
364 Coín	Málaga	20.843	20.958	21.692	0,55%	3,50%
365 A Estrada	Pontevedra	30.928	27.322	21.626	-11,66%	-20,85%
366 Maracena	Granada	4.768	9.837	21.560	106,31%	119,17%
367 Medina del Campo	Valladolid	14.295	18.886	21.515	32,12%	13,92%
368 San Juan de Aznalfarache	Sevilla	10.669	22.465	21.485	110,56%	-4,36%
369 Las Torres de Cotillas	Murcia	6.010	11.349	21.478	88,84%	89,25%
370 Palma del Río	Córdoba	18.915	17.359	21.455	-8,23%	23,60%
371 Loja	Granada	23.187	18.326	21.431	-20,96%	16,94%
372 Barañain	Navarra	63	9.450	21.376	14900,00%	126,20%
373 Amposta	Tarragona	12.756	14.673	21.374	15,03%	45,67%
374 Baza	Granada	20.686	20.896	21.277	1,02%	1,82%
375 Requena	Valencia	19.331	18.019	21.272	-6,79%	18,05%
376 Calatayud	Zaragoza	18.251	17.666	21.264	-3,21%	20,37%
377 Riba-roja de Túria	Valencia	5.739	8.082	21.164	40,83%	161,87%
378 Cabra	Córdoba	21.115	20.073	21.086	-4,93%	5,05%
379 Nerja	Málaga	7.094	11.589	21.086	63,36%	81,95%
380 Pilar de la Horadada	Alicante	3.141	5.135	20.837	63,48%	305,78%
381 Alfafar	Valencia	4.437	20.212	20.703	355,53%	2,43%
382 Moguer	Huelva	7.288	10.084	20.668	38,36%	104,96%
383 Carcaixent	Valencia	18.147	22.228	20.639	22,49%	-7,15%
384 Alhama de Murcia	Murcia	11.786	13.132	20.560	11,42%	56,56%
385 Ayamonte	Huelva	13.298	16.098	20.540	21,06%	27,59%
386 Los Llanos de Aridane	SC de Tenerife	10.260	15.311	20.493	49,23%	33,84%
387 Lalín	Pontevedra	20.172	18.938	20.325	-6,12%	7,32%
388 Manlleu	Barcelona	9.436	15.962	20.302	69,16%	27,19%
389 Teguiise	Palmas, Las	7.186	6.096	20.294	-15,17%	232,91%
390 Algete	Madrid	1.181	5.076	20.289	329,81%	299,70%
391 Bormujos	Sevilla	3.091	4.646	20.201	50,31%	334,80%
392 Aspe	Alicante	10.399	15.291	20.186	47,04%	32,01%
393 Picassent	Valencia	8.557	13.843	20.186	61,77%	45,82%
394 Baena	Córdoba	22.551	17.010	20.061	-24,57%	17,94%
395 Marchena	Sevilla	20.930	16.159	19.942	-22,80%	23,41%
396 Monforte de Lemos	Lugo	21.185	20.257	19.486	-4,38%	-3,81%
397 Lora del Río	Sevilla	21.023	18.070	19.339	-14,05%	7,02%
398 Hernani	Guipúzcoa	12.591	30.450	19.260	141,84%	-36,75%
399 Guadix	Granada	24.997	20.218	18.816	-19,12%	-6,93%
400 Llodio/Llodio	Álava	7.180	20.896	18.460	191,03%	-11,66%
401 San Martín del Rey Aurelio	Asturias	28.051	25.761	17.993	-8,16%	-30,15%
402 Osuna	Sevilla	20.957	16.047	17.958	-23,43%	11,91%
403 Pasaia	Guipúzcoa	14.942	20.756	15.727	38,91%	-24,23%
404 Vilalba	Lugo	20.555	16.640	15.042	-19,05%	-9,60%
405 Villaviciosa	Asturias	20.790	15.846	14.921	-23,78%	-5,84%

Municipio	Provincia	Población en 1960	Población en 1981	Población en 2011	Variación (%)	
					1960-1981	1981-2011
406 Cangas del Narcea	Asturias	21.115	20.037	14.088	-5,11%	-29,69%
407 Valdés	Asturias	25.483	20.132	13.063	-21,00%	-35,11%
408 Aller	Asturias	29.449	20.005	12.112	-32,07%	-39,46%
409 Peñarroya-Pueblonuevo	Córdoba	24.698	13.580	11.639	-45,02%	-14,29%
410 Tineo	Asturias	20.772	20.076	10.647	-3,35%	-46,97%

Elaboración propia. Fuente de los datos: INE, Censos de Población de 1960, 1981 y 2011. Los municipios 395 a 410 se han incluido pese a no tener más de 20.000 habitantes en 2011 por haber superado esa cifra bien en 1960, bien en 1981, o en ambas.

## B. ESTADÍSTICAS DEL SISTEMA URBANO DEL NORTE DE ITALIA

### Población de los municipios con más de 20.000 habitantes en 2012

Municipio	Provincia	Población en 1982	Población en 2002	Población en 2012	Variación (%)	
					1982-2012	2002-2012
1 Milano	Milano	1.607.804	1.252.314	1.242.123	-22,74%	-0,81%
2 Torino	Torino	1.131.725	866.134	872.367	-22,92%	0,72%
3 Bologna	Bologna	460.629	370.667	371.337	-19,38%	0,18%
4 Venezia	Venezia	346.606	270.954	261.362	-24,59%	-3,54%
5 Verona	Verona	268.130	253.003	252.520	-5,82%	-0,19%
6 Padova	Padova	237.461	204.420	206.192	-13,17%	0,87%
7 Brescia	Brescia	210.571	187.840	189.902	-9,82%	1,10%
8 Modena	Modena	181.674	175.683	179.149	-1,39%	1,97%
9 Parma	Parma	180.457	163.811	175.895	-2,53%	7,38%
10 Reggio nell'Emilia	Reggio nell'Emilia	131.376	142.057	162.082	23,37%	14,10%
11 Ravenna	Ravenna	138.458	134.710	153.740	11,04%	14,13%
12 Rimini	Rimini	128.680	128.482	139.601	8,49%	8,65%
13 Ferrara	Ferrara	149.570	131.065	132.545	-11,38%	1,13%
14 Monza	Monza e della B.	123.790	120.122	119.856	-3,18%	-0,22%
15 Forlì	Forlì-Cesena	111.436	108.398	116.434	4,49%	7,41%
16 Bergamo	Bergamo	124.584	112.875	115.349	-7,41%	2,19%
17 Vicenza	Vicenza	115.867	107.448	111.500	-3,77%	3,77%
18 Novara	Novara	104.554	100.788	101.952	-2,49%	1,15%
19 Piacenza	Piacenza	110.197	95.500	100.311	-8,97%	5,04%
20 Cesena	Forlì-Cesena	89.905	90.932	95.990	6,77%	5,56%
21 Alessandria	Alessandria	103.687	85.422	89.411	-13,77%	4,67%
22 Como	Como	98.128	78.552	82.045	-16,39%	4,45%
23 Treviso	Treviso	88.413	80.214	81.014	-8,37%	1,00%
24 Varese	Varese	91.786	80.761	79.793	-13,07%	-1,20%
25 Busto Arsizio	Varese	80.797	75.898	79.692	-1,37%	5,00%
26 Sesto San Giovanni	Milano	96.046	78.748	76.514	-20,34%	-2,84%
27 Asti	Asti	81.128	71.283	73.899	-8,91%	3,67%
28 Cinisello Balsamo	Milano	81.118	71.939	71.128	-12,32%	-1,13%
29 Cremona	Cremona	82.902	70.957	69.589	-16,06%	-1,93%
30 Pavia	Pavia	87.431	71.323	68.280	-21,90%	-4,27%
31 Imola	Bologna	60.814	64.404	67.892	11,64%	5,42%
32 Carpi	Modena	60.838	61.439	67.268	10,57%	9,49%
33 Vigevano	Pavia	66.906	57.444	60.109	-10,16%	4,64%
34 Faenza	Ravenna	55.359	53.676	57.748	4,32%	7,59%
35 Legnano	Milano	49.829	53.717	57.647	15,69%	7,32%
36 Moncalieri	Torino	64.440	53.345	55.875	-13,29%	4,74%
37 Cuneo	Cuneo	57.805	52.308	55.013	-4,83%	5,17%
38 Gallarate	Varese	47.845	46.588	50.456	5,46%	8,30%
39 Rovigo	Rovigo	53.076	50.217	50.164	-5,49%	-0,11%
40 Rho	Milano	50.989	50.358	50.052	-1,84%	-0,61%
41 Chioggia	Venezia	53.585	51.787	49.735	-7,18%	-3,96%
42 Collegno	Torino	46.835	46.559	49.083	4,80%	5,42%
43 Rivoli	Torino	50.049	49.793	48.632	-2,83%	-2,33%
44 Nichelino	Torino	44.607	47.781	47.851	7,27%	0,15%
45 Settimo Torinese	Torino	44.540	46.931	46.875	5,24%	-0,12%
46 Lecco	Lecco	52.621	45.560	46.705	-11,24%	2,51%
47 Mantova	Mantova	61.703	47.880	46.649	-24,40%	-2,57%
48 Paderno Dugnano	Milano	39.252	45.389	46.562	18,62%	2,58%
49 Vercelli	Vercelli	54.268	45.132	46.308	-14,67%	2,61%
50 Cologno Monzese	Milano	52.642	48.236	45.786	-13,02%	-5,08%
51 Biella	Biella	55.367	45.797	43.818	-20,86%	-4,32%
52 Lodi	Lodi	43.458	40.926	43.332	-0,29%	5,88%
53 Seregno	Monza e della B.	38.011	39.223	43.001	13,13%	9,63%
54 Bassano del Grappa	Vicenza	38.989	40.721	42.984	10,25%	5,56%
55 Lissone	Monza e della B.	30.328	34.467	42.220	39,21%	22,49%

Municipio	Provincia	Población en 1982	Población en 2002	Población en 2012	Variación (%)	
					1982-2012	2002-2012
56 San Donà di Piave	Venezia	32.076	35.422	40.646	26,72%	14,75%
57 Desio	Monza e della B.	33.360	35.144	40.397	21,09%	14,95%
58 Rozzano	Milano	38.365	37.215	39.983	4,22%	7,44%
59 Sassuolo	Modena	40.478	39.985	39.885	-1,46%	-0,25%
60 Schio	Vicenza	36.436	37.457	39.131	7,40%	4,47%
61 Cantù	Como	37.629	35.163	38.717	2,89%	10,11%
62 Saronno	Varese	37.210	36.864	38.598	3,73%	4,70%
63 Mira	Venezia	35.863	35.339	38.552	7,50%	9,09%
64 Voghera	Pavia	43.763	38.119	38.174	-12,77%	0,14%
65 Grugliasco	Torino	34.740	38.646	37.194	7,06%	-3,76%
66 Cesano Maderno	Monza e della B.	31.808	33.117	37.010	16,35%	11,76%
67 San Giuliano Milanese	Milano	30.270	31.333	35.971	18,83%	14,80%
68 Chieri	Torino	31.235	32.914	35.962	15,13%	9,26%
69 Belluno	Belluno	37.519	35.042	35.591	-5,14%	1,57%
70 Bollate	Milano	42.597	46.922	35.557	-16,53%	-24,22%
71 Casalecchio di Reno	Bologna	35.988	33.012	35.173	-2,26%	6,55%
72 Pioltello	Milano	30.217	32.095	35.066	16,05%	9,26%
73 Pinerolo	Torino	36.518	33.451	34.854	-4,56%	4,19%
74 Casale Monferrato	Alessandria	43.186	35.275	34.812	-19,39%	-1,31%
75 Cento	Ferrara	29.297	29.292	34.723	18,52%	18,54%
76 Riccione	Rimini	31.640	33.959	34.536	9,15%	1,70%
77 Conegliano	Treviso	36.457	35.147	34.428	-5,57%	-2,05%
78 Limbiate	Monza e della B.	32.805	31.570	33.903	3,35%	7,39%
79 Venaria Reale	Torino	27.021	35.637	33.741	24,87%	-5,32%
80 Corsico	Milano	42.559	33.335	33.669	-20,89%	1,00%
81 Formigine	Modena	21.695	30.071	33.667	55,18%	11,96%
82 Segrate	Milano	30.639	33.207	33.519	9,40%	0,94%
83 Brugherio	Monza e della B.	28.683	31.485	33.170	15,64%	5,35%
84 Crema	Cremona	35.636	32.922	33.091	-7,14%	0,51%
85 Castelfranco Veneto	Treviso	28.821	31.512	32.894	14,13%	4,39%
86 Villafranca di Verona	Verona	24.715	29.376	32.747	32,50%	11,48%
87 Lugo	Ravenna	34.326	31.661	32.062	-6,60%	1,27%
88 Castelfranco Emilia	Modena	20.767	25.390	31.656	52,43%	24,68%
89 San Lazzaro di Savena	Bologna	28.754	29.446	31.091	8,13%	5,59%
90 Abbiategrosso	Milano	27.155	27.786	30.994	14,14%	11,55%
91 San Donato Milanese	Milano	32.223	32.387	30.992	-3,82%	-4,31%
92 Alba	Cuneo	32.406	29.887	30.804	-4,94%	3,07%
93 Montebelluna	Treviso	24.907	27.626	30.765	23,52%	11,36%
94 Cernusco sul Naviglio	Milano	25.102	26.960	30.697	22,29%	13,86%
95 Verbania	Verb.-Cus.-Oss.	33.509	30.061	30.332	-9,48%	0,90%
96 Bra	Cuneo	27.284	27.967	28.935	6,05%	3,46%
97 Cervia	Ravenna	24.715	25.883	28.896	16,92%	11,64%
98 Vittorio Veneto	Treviso	30.491	29.196	28.656	-6,02%	-1,85%
99 Carmagnola	Torino	24.424	24.944	28.563	16,95%	14,51%
100 Treviglio	Bergamo	26.662	25.749	28.410	6,56%	10,33%
101 Novi Ligure	Alessandria	32.142	27.221	27.682	-13,88%	1,69%
102 Mogliano Veneto	Treviso	23.756	26.321	27.608	16,21%	4,89%
103 San Giovanni in Persiceto	Bologna	22.327	23.977	26.992	20,89%	12,57%
104 Spinea	Venezia	24.559	24.486	26.862	9,38%	9,70%
105 Desenzano del Garda	Brescia	20.257	23.713	26.793	32,27%	12,99%
106 Parabiago	Milano	21.717	23.993	26.617	22,56%	10,94%
107 Valdarno	Vicenza	28.820	27.189	26.575	-7,79%	-2,26%
108 Buccinasco	Milano	13.942	24.904	26.503	90,09%	6,42%
109 Mirano	Venezia	24.027	26.227	26.456	10,11%	0,87%
110 Garbagnate Milanese	Milano	23.936	27.300	26.262	9,72%	-3,80%

Municipio	Provincia	Población en 1982	Población en 2002	Población en 2012	Variación	
					1982-2012	2002-2012
111 Tortona	Alessandria	30.077	25.202	25.986	-13,60%	3,11%
112 Chivasso	Torino	26.805	23.623	25.914	-3,32%	9,70%
113 Bresso	Milano	32.752	27.145	25.712	-21,49%	-5,28%
114 Arzignano	Vicenza	20.535	23.134	25.589	24,61%	10,61%
115 Fidenza	Parma	24.113	23.394	25.521	5,84%	9,09%
116 Cesenatico	Forlì-Cesena	20.135	21.689	25.412	26,21%	17,17%
117 Vimercate	Monza e della B.	23.454	25.516	25.309	7,91%	-0,81%
118 Portogruaro	Venezia	24.457	24.561	25.140	2,79%	2,36%
119 Lainate	Milano	18.837	23.692	25.054	33,00%	5,75%
120 Legnago	Verona	27.275	24.300	24.992	-8,37%	2,85%
121 Correggio	Reggio nell'Emilia	20.045	20.583	24.825	23,85%	20,61%
122 Scandiano	Reggio nell'Emilia	21.585	22.848	24.792	14,86%	8,51%
123 Fossano	Cuneo	24.228	23.887	24.710	1,99%	3,45%
124 Giussano	Monza e della B.	20.077	21.853	24.527	22,16%	12,24%
125 Jesolo	Venezia	22.021	22.696	24.479	11,16%	7,86%
126 Vignola	Modena	19.745	21.277	24.344	23,29%	14,41%
127 Seriate	Bergamo	18.376	20.306	24.336	32,43%	19,85%
128 San Giovanni Lupatoto	Verona	18.263	21.300	24.148	32,22%	13,37%
129 Mirandola	Modena	22.077	22.094	23.960	8,53%	8,45%
130 Montichiari	Brescia	15.541	19.215	23.734	52,72%	23,52%
131 Ivrea	Torino	27.830	23.521	23.592	-15,23%	0,30%
132 Mariano Comense	Como	18.851	20.275	23.500	24,66%	15,91%
133 Albignasego	Padova	15.363	19.117	23.464	52,73%	22,74%
134 Cesano Boscone	Milano	25.116	23.561	23.398	-6,84%	-0,69%
135 Lumezzane	Brescia	24.176	23.768	23.390	-3,25%	-1,59%
136 Montecchio Maggiore	Vicenza	19.967	21.099	23.315	16,77%	10,50%
137 Thiene	Vicenza	19.254	20.890	23.254	20,77%	11,32%
138 Muggiò	Monza e della B.	18.786	21.244	23.208	23,54%	9,24%
139 Meda	Monza e della B.	20.461	21.258	23.073	12,77%	8,54%
140 Dalmine	Bergamo	17.109	21.519	22.881	33,74%	6,33%
141 Magenta	Milano	23.873	22.884	22.877	-4,17%	-0,03%
142 Seveso	Monza e della B.	17.599	18.685	22.733	29,17%	21,66%
143 Comacchio	Ferrara	21.049	20.319	22.648	7,60%	11,46%
144 Orbassano	Torino	18.194	21.552	22.537	23,87%	4,57%
145 Nova Milanese	Monza e della B.	19.794	22.009	22.315	12,74%	1,39%
146 Peschiera Borromeo	Milano	13.326	20.311	22.254	67,00%	9,57%
147 Mondovì	Cuneo	22.959	21.880	22.253	-3,08%	1,70%
148 Selvazzano Dentro	Padova	17.486	19.742	22.145	26,64%	12,17%
149 Argenta	Ferrara	24.142	21.612	22.133	-8,32%	2,41%
150 Castiglione delle Stiviere	Mantova	15.642	18.444	22.052	40,98%	19,56%
151 Vigonza	Padova	15.154	19.481	21.993	45,13%	12,89%
152 Sondrio	Sondrio	23.481	21.588	21.642	-7,83%	0,25%
153 Paese	Treviso	13.865	18.456	21.432	54,58%	16,12%
154 Cassano Magnago	Varese	20.157	20.706	21.386	6,10%	3,28%
155 Martellago	Venezia	16.633	19.454	21.171	27,28%	8,83%
156 Borgomanero	Novara	19.929	19.276	21.166	6,21%	9,80%
157 Savigliano	Cuneo	19.355	19.875	20.935	8,16%	5,33%
158 Senago	Milano	17.555	18.957	20.914	19,13%	10,32%
159 Santarcangelo di Romagna	Rimini	15.952	18.950	20.839	30,64%	9,97%
160 Suzzara	Mantova	18.954	17.701	20.545	8,39%	16,07%
161 Feltre	Belluno	21.419	19.272	20.525	-4,17%	6,50%
162 Castel San Pietro Terme	Bologna	15.716	19.209	20.468	30,24%	6,55%
163 San Bonifacio	Verona	15.518	17.545	20.275	30,65%	15,56%
164 Adria	Rovigo	22.143	20.632	20.233	-8,63%	-1,93%
165 Cornaredo	Milano	15.640	20.006	20.121	28,65%	0,57%
166 Oderzo	Treviso	16.458	17.373	20.068	21,93%	15,51%
167 Acqui Terme	Alessandria	22.272	19.174	20.054	-9,96%	4,59%
168 Trezzano sul Naviglio	Milano	17.652	18.163	20.018	13,40%	10,21%

Elaboración propia. Fuente de los datos: ISTAT, Población residente en 1982 (a 1 de enero), 2002 (31 de diciembre) y 2012 (1 de enero).

Se adjunta a continuación un esquema de las provincias de las regiones de Emilia-Romagna, Lombardia, Piemonte y Veneto:



### C. ESTRUCTURA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA

<i>Presidencia</i>	<b>Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio</b>	<b>Dirección General de Urbanismo y Medio Ambiente</b>	<b>Dirección General de Arquitectura y Vivienda</b>	
	Demetrio Madrid López (25/05/1983–18/11/1986)	Celestino Candela Pi (02/09/1983–04/12/1986)	Antonio Rodríguez Calero (07/10/1983–28/12/1984) Alejandro Sevillano Ojeda (28/12/1984–03/10/1985)	
José Constantino Nalda García (18/11/1986–27/07/1987)	Enrique Clemente Cubillas (25/11/1986–28/07/1987)	José Muro de Zaro Gil-Vargas (04/12/1986–30/07/1987)	Esteban Riera de Caso (03/10/1985–30/07/1987)	
José María Aznar López (27/07/1987–16/09/1989)	<b>Consejería de Fomento</b>	<b>Dirección General de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente</b>		
	Jesús Posada Moreno (28/07/1987–19/05/1989)	Clemente Sanz Blanco (06/08/1987–31/05/1989)		
Jesús Posada Moreno (16/09/1989–05/07/1991)	<b>Consejería de Fomento</b>	<b>Dirección General de Vivienda e Infraestructura Urbana</b>	<b>Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio</b>	<b>Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental</b>
	José María Monforte Carrasco (19/05/1989–10/07/1991)	Esteban Riera de Caso (31/05/1989–18/07/1991)	José Luis Sagredo de Miguel (19/05/1989–10/07/1991)	Enrique Martínez Méndez (31/05/1989–08/11/1990) Albino López Torrecilla (08/11/1990–18/07/1991)
Juan José Lucas Giménez (05/07/1991–27/02/2001)	Jesús Merino Delgado (10/07/1991–16/07/1999)	<b>Dirección General de Vivienda</b>	Francisco Jambrina Sastre (10/07/1991–04/07/1999)	Enrique Martínez Méndez (24/07/1991–06/10/1993)
		José Antonio Arranz Aguirre (01/08/1991–21/07/1995)		Albino López Torrecilla (06/10/1993–21/07/1995)
		<b>Dirección General de Arquitectura y Vivienda</b>		Alejandro de Lis García (21/07/1995–05/08/1999)
		José Antonio Arranz Aguirre (21/07/1995–03/09/1998)		
		Benedicto González Vereda (03/09/1998–29/07/1999)		



	<b>Consejería de Fomento</b>	<b>Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio</b>	
	José Luis Raniero González Vallvé (16/07/1999–19/03/2001)	Benedicto González Vereda (29/07/1999–22/03/2001)	
	José Manuel Fernández Santiago (19/03/2001–16/06/2003)	Javier Arribas Rodríguez (22/03/2001–14/10/2004)	
	Antonio Silván Rodríguez (03/07/2003–27/06/2011)	Gerardo Arias Tejerina (14/10/2004–19/07/2007)	
		<b>Dirección General de Vivienda y Arquitectura</b>	<b>Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo</b>
Juan Vicente Herrera Campo (16/03/2001–en el cargo)		Gerardo Arias Tejerina (19/07/2007–07/07/2011)	Ángel María Marinero Peral (19/07/2007–07/07/2011)
	<b>Consejería de Fomento y Medio Ambiente</b>	<b>Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo</b>	
	Antonio Silván Rodríguez (27/06/2011–30/04/2015)	Ángel María Marinero Peral (07/07/2011–en el cargo)	
	Juan Carlos Suárez-Quñones Fernández (07/07/2015–en el cargo)		

Elaboración propia. Fuente de los datos: Junta de Castilla y León, BOCyL. Entre paréntesis, fechas de publicación de nombramientos y ceses en el BOCyL.

## D. PRINCIPALES INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

### D.1. PLANEAMIENTO GENERAL DE LAS CIUDADES

Ciudad	Marco legal de referencia		
	Ley del Suelo de 1975	Ley del Suelo de 1990	LUCyL
Valladolid	31/01/1984 (13/02/1984)	12/12/1996 (18/12/1996)	18/08/2003 (27/08/2003)
León	18/06/1982 (30/06/1982)	–	04/08/2004 (05/08/2004)
Salamanca	22/02/1984 (27/02/1984)	–	22/01/2007 (23/01/2007)
Burgos	27/09/1985 (10/10/1985)	18/05/1999 (26/05/1999)	30/04/2001 (25/05/2001)
Palencia	[1974]	01/12/1992 (10/12/1992)	16/10/2008 (07/11/2008)
Ponferrada	28/11/1989 (04/12/1989)	–	22/05/2007 (29/05/2007)
Segovia	30/11/1984 (18/12/1984)	–	27/12/2007 (03/01/2008)
Zamora	28/07/1986 (01/08/1986)	–	04/07/2001 (16/07/2001)
Ávila	20/11/1986 (26/11/1986)	19/10/1998 (27/10/1998)	13/11/2006 (04/12/2006)
Soria	[1961]	21/04/1994 (02/05/1994)	10/03/2006 (16/03/2006)
Miranda de Ebro	07/10/1980 (–)	17/05/1999 (22/12/1999)	13/11/2006 (04/12/2006)
Aranda de Duero	21/03/1984 (–)	18/02/2000 (09/05/2000)	22/05/2009 (01/07/2009)
Medina del Campo	05/10/1989 (20/10/1989)	05/05/1997 (09/06/1997)	30/07/2008 (01/08/2008)

Elaboración propia. Fuente de los datos: Junta de Castilla y León, PLAU y BOCyL. Se indican las fechas de aprobación y, entre paréntesis, las fechas de publicación en el BOCyL.

### D.2. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN (DOTCYL)

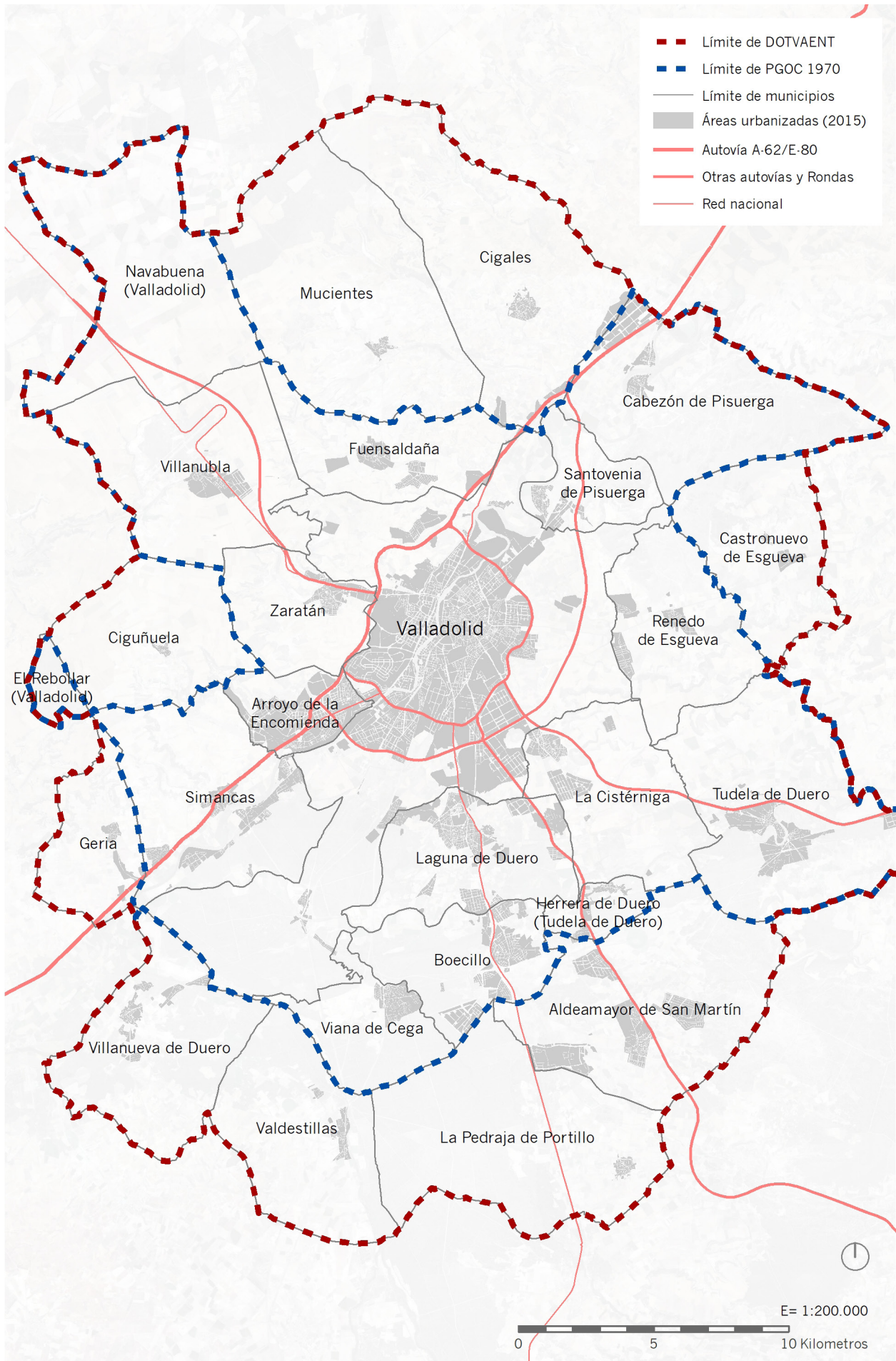
Documentos/Fases	Licitación		Aprobación	
	Anuncio	Adjudicación	Inicio	Final
Exploraciones iniciales e hipótesis de modelo territorial	26/12/1994 (29/12/1994)	19/04/1995 (28/04/1995)	No procede	
Avance	31/07/1996 (06/08/1996)	17/10/1996 (05/11/1996)	No procede	
Documento final	08/03/2001 (15/03/2001)	[Anulación] 11/07/2001 (18/07/2001)	04/02/1999 (18/02/1999) 24/11/2000 (28/12/2000) 22/03/2001 (27/03/2001)	–
Directrices Esenciales	–	–	11/07/2006 (01/08/2006)	17/06/2008 (24/06/2008)
Directrices Complementarias	15/11/2005 (23/11/2005)	21/02/2006 (02/03/2006)	–	

Elaboración propia. Fuente de los datos: Junta de Castilla y León, PLAU y BOCyL. Se indican las fechas del acuerdo y, entre paréntesis, las fechas de publicación en el BOCyL.

## D.3. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE ÁMBITO SUBREGIONAL

Documentos	Fases	Licitación		Aprobación	
		Anuncio	Adjudicación	Inicio	Final
Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno (DOTVAENT)	Avance	15/02/1996 (23/02/1996)	12/04/1996 (25/04/1996)	No procede	
	Documento final	23/11/1999 (30/11/1999)	17/01/2000 (24/01/2000)	11/02/1999 (19/02/1999)	02/08/2001 (08/08/2001)
	Revisión	21/06/2006 (03/07/2006)	10/10/2006 (19/10/2006)	04/11/2010 (15/11/2010)	-
Directrices de Ordenación Territorial de Segovia y Entorno (DOTSE)	Proyecto	05/03/1999 (12/03/1999)	25/05/1999 (14/06/1999)	No procede	
	Documento final	09/04/2002 (17/04/2002)	10/06/2002 (25/06/2002)	19/06/2002 (11/07/2002) 26/03/2004 (13/04/2004)	20/10/2005 (26/10/2005)
Directrices de Ordenación Territorial de ámbito provincial de Salamanca (DOTAPSA)		14/10/1999 (21/10/1999)	05/01/2000 (17/01/2000)	19/06/2002 (11/07/2002)	-
Directrices de Ordenación del Área Urbana de Burgos		02/05/2000 (09/05/2000)	04/08/2000 (23/08/2000)	12/12/2005 (16/01/2006)	-
	Revisión:	15/05/2007 (23/05/2007)	12/11/2007 (21/11/2007)	17/02/2010 (26/02/2010)	-
Directrices de Ordenación del Área Urbana de León		02/05/2000 (09/05/2000)	04/08/2000 (23/08/2000)	19/10/2005 (15/11/2005)	-
	Revisión:	13/03/2007 (22/03/2007)	30/10/2007 (14/11/2007)		-
Directrices de Ordenación del Área Urbana de Salamanca		02/05/2000 (09/05/2000)	04/08/2000 (23/08/2000)	02/01/2006 (20/01/2006)	-
	Revisión:	13/03/2007 (22/03/2007)	22/10/2007 (05/11/2007)		-
Directrices de Ordenación del Área Funcional de Ávila		02/05/2000 (09/05/2000)	04/08/2000 (23/08/2000)	-	-
Directrices de Ordenación del Área Funcional de Miranda de Ebro		02/05/2000 (09/05/2000)	04/08/2000 (23/08/2000)	-	-
Directrices de Ordenación del Área Funcional de Aranda de Duero		02/05/2000 (09/05/2000)	04/08/2000 (23/08/2000)	-	-
Directrices de Ordenación del Área Funcional de El Bierzo		02/05/2000 (09/05/2000)	04/08/2000 (23/08/2000)	-	-
Directrices de Ordenación del Área Funcional de Palencia		02/05/2000 (09/05/2000)	04/08/2000 (23/08/2000)	-	-
Directrices de Ordenación del Área Funcional de Zamora		02/05/2000 (09/05/2000)	04/08/2000 (23/08/2000)	-	-
Directrices de Ordenación de las Áreas Funcionales Alberche-Tiétar		07/03/2001 (15/03/2001)	[Anulación] 27/08/2001 (04/09/2001)	-	-
Directrices de Ordenación Provincial de Soria (DOPSO)		08/03/2001 (15/03/2001)	06/08/2001 (20/08/2001)	24/09/2004 (19/10/2004)	-
Directrices de Ordenación Provincial de Palencia (DOAPA)		19/07/2004 (26/07/2004)	29/09/2004 (06/10/2004)	15/03/2006 (29/03/2006)	23/01/2009 (28/01/2009)
Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Montaña Cantábrica Central		13/03/2007 (22/03/2007)	17/07/2007 (27/07/2007)	04/02/2009 (27/02/2009) 23/12/2009 (29/12/2009)	29/03/2011 (14/04/2011)

Elaboración propia. Fuente de los datos: Junta de Castilla y León, PLAU y BOCyL. Se indican las fechas del acuerdo y, entre paréntesis, las fechas de publicación en el BOCyL.



## E. POBLACIÓN DEL ÁREA URBANA Y LA CIUDAD DE VALLADOLID

### E.1. POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS INCLUIDOS EN EL PLAN COMARCAL DE 1970

Municipio	Población				Variación (%)			
	1981	1986	1991	1996	1981-86	1986-91	1991-96	1981-96
<b>VALLADOLID</b>	<b>320.293</b>	<b>327.452</b>	<b>330.700</b>	<b>319.805</b>				
	<b>93,72%</b>	<b>92,84%</b>	<b>91,76%</b>	<b>89,61%</b>	<b>2,24%</b>	<b>0,99%</b>	<b>-3,29%</b>	<b>-0,15%</b>
Arroyo de la Encomienda	795	1.225	1.406	1.930	54,09%	14,78%	37,27%	142,77%
Boecillo	690	696	910	1.242	0,87%	30,75%	36,48%	80,00%
Cabezón de Pisuerga	1.514	1.508	1.522	1.692	-0,40%	0,93%	11,17%	11,76%
La Cistérniga	1.023	1.123	1.666	2.488	9,78%	48,35%	49,34%	143,21%
Fuensaldaña	631	633	697	881	0,32%	10,11%	26,40%	39,62%
Laguna de Duero	6.289	8.829	11.579	14.234	40,39%	31,15%	22,93%	126,33%
Renedo de Esgueva	760	779	814	933	2,50%	4,49%	14,62%	22,76%
Santovenia de Pisuerga	841	971	1.078	1.556	15,46%	11,02%	44,34%	85,02%
Simancas	1.417	1.731	1.996	2.900	22,16%	15,31%	45,29%	104,66%
Tudela de Duero	4.537	4.692	4.889	5.745	3,42%	4,20%	17,51%	26,63%
Viana de Cega	790	926	1.056	1.337	17,22%	14,04%	26,61%	69,24%
Villanubla	1.018	983	936	928	-3,44%	-4,78%	-0,85%	-8,84%
Zaratán	1.172	1.151	1.145	1.221	-1,79%	-0,52%	6,64%	4,18%
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>21.477</b>	<b>25.247</b>	<b>29.694</b>	<b>37.087</b>				
	<b>6,28%</b>	<b>7,16%</b>	<b>8,24%</b>	<b>10,39%</b>	<b>17,55%</b>	<b>17,61%</b>	<b>24,90%</b>	<b>72,68%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>341.770</b>	<b>352.699</b>	<b>360.394</b>	<b>356.892</b>	<b>3,20%</b>	<b>2,18%</b>	<b>-0,97%</b>	<b>4,42%</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: INE, Censos de Población de 1981 y 1991 y Padrón Municipal de 1986 y 1996.

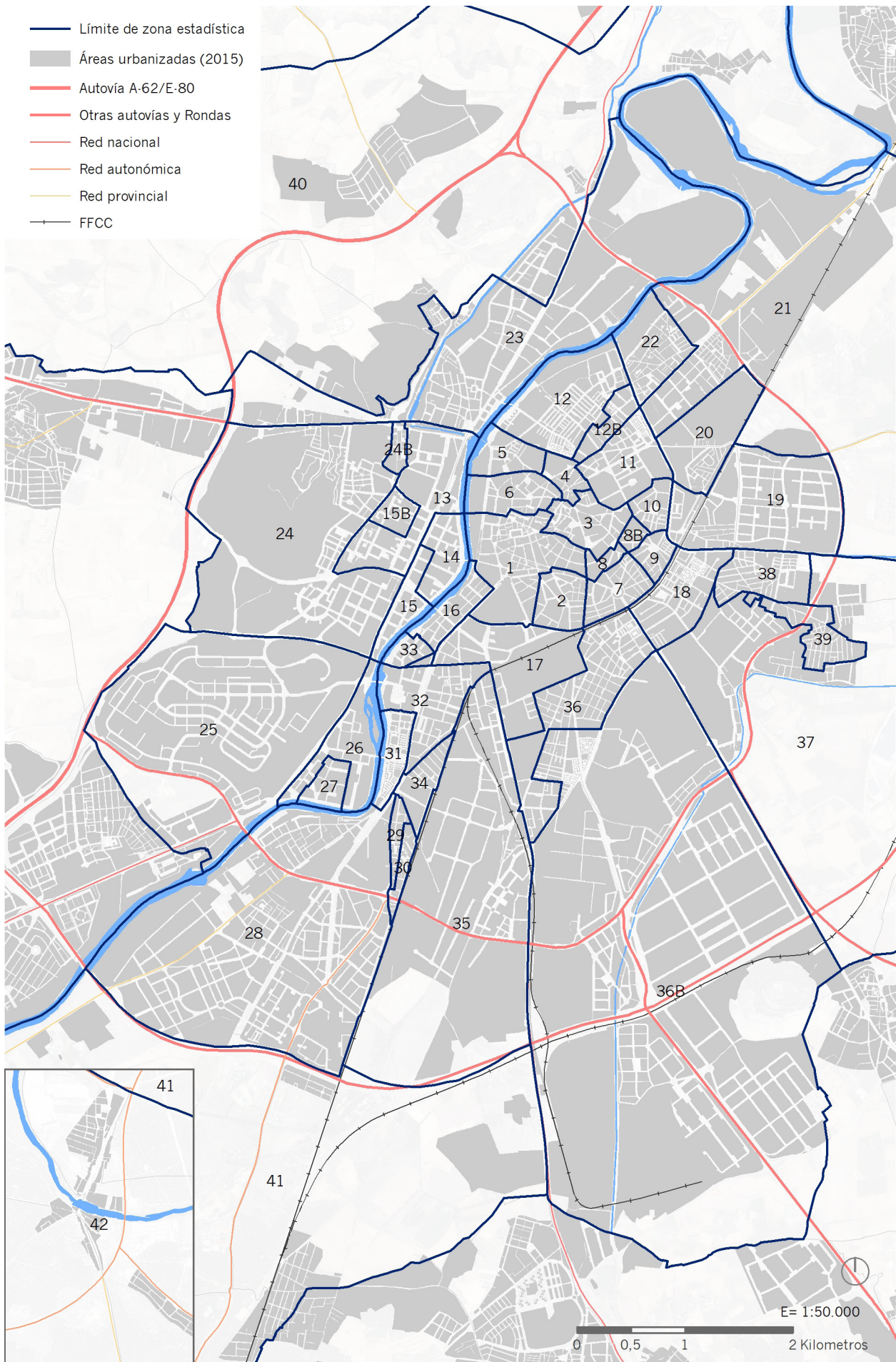
### E.2. POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS INCLUIDOS EN LAS DOTVAENT

Municipio	Población				Variación (%)			
	1996	2001	2006	2011	1996-01	2001-06	2006-11	1996-11
<b>VALLADOLID</b>	<b>319.805</b>	<b>316.580</b>	<b>319.943</b>	<b>311.682</b>				
	<b>87,34%</b>	<b>83,63%</b>	<b>80,32%</b>	<b>75,29%</b>	<b>-1,01%</b>	<b>1,06%</b>	<b>-2,58%</b>	<b>-2,54%</b>
Aldeamayor de San Martín	1.275	1.588	2.107	4.521	24,55%	32,68%	114,57%	254,59%
Arroyo de la Encomienda	1.930	4.588	8.039	15.528	137,72%	75,22%	93,16%	704,56%
Boecillo	1.242	1.852	2.713	3.899	49,11%	46,49%	43,72%	213,93%
Cabezón de Pisuerga	1.692	1.968	2.718	3.558	16,31%	38,11%	30,91%	110,28%
Castronuevo de Esgueva	305	318	373	379	4,26%	17,30%	1,61%	24,26%
Cigales	2.620	3.045	3.652	4.803	16,22%	19,93%	31,52%	83,32%
Ciguñuela	368	388	393	402	5,43%	1,29%	2,29%	9,24%
La Cistérniga	2.488	4.378	6.680	8.405	75,96%	52,58%	25,82%	237,82%
Fuensaldaña	881	1.107	1.266	1.439	25,65%	14,36%	13,67%	63,34%
Geria	477	471	479	500	-1,26%	1,70%	4,38%	4,82%
Laguna de Duero	14.234	19.013	21.018	22.469	33,57%	10,55%	6,90%	57,85%
Mucientes	613	598	659	743	-2,45%	10,20%	12,75%	21,21%
La Pedraja de Portillo	1.102	1.137	1.145	1.163	3,18%	0,70%	1,57%	5,54%
Renedo de Esgueva	933	1.203	1.948	3.223	28,94%	61,93%	65,45%	245,44%
Santovenia de Pisuerga	1.556	2.551	3.079	3.986	63,95%	20,70%	29,46%	156,17%
Simancas	2.900	3.952	4.776	5.335	36,28%	20,85%	11,70%	83,97%
Tudela de Duero	5.745	6.779	7.692	8.793	18,00%	13,47%	14,31%	53,05%
Valdestillas	1.556	1.576	1.770	1.766	1,29%	12,31%	-0,23%	13,50%
Viana de Cega	1.337	1.637	1.848	1.989	22,44%	12,89%	7,63%	48,77%
Villanubla	928	1.134	1.489	2.364	22,20%	31,31%	58,76%	154,74%
Villanueva de Duero	938	1.001	1.121	1.207	6,72%	11,99%	7,67%	28,68%
Zaratán	1.221	1.707	3.442	5.809	39,80%	101,64%	68,77%	375,76%
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>46.341</b>	<b>61.991</b>	<b>78.407</b>	<b>102.281</b>				
	<b>12,66%</b>	<b>16,37%</b>	<b>19,68%</b>	<b>24,71%</b>	<b>33,77%</b>	<b>26,48%</b>	<b>30,45%</b>	<b>120,71%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>366.146</b>	<b>378.571</b>	<b>398.350</b>	<b>413.963</b>	<b>3,39%</b>	<b>5,22%</b>	<b>3,92%</b>	<b>13,06%</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: INE, Censos de Población de 2001 y 2011 y Padrón Municipal de 1996 y 2006.

### E.3. POBLACIÓN DE LOS BARRIOS DE LA CIUDAD [EN LA PÁGINA SIGUIENTE]

Elaboración propia. Fuente de los datos: Ayuntamiento de Valladolid, a partir del Padrón Municipal.



Zona estadística	Población						Variación (%)	
	1986	1991	1996	2001	2006	2011	1986-96	1996-11
1 Centro	13.159	12.415	11.205	10.756	9.871	9.111	-14,85%	-18,69%
2 Caño Argales	11.280	10.378	9.307	8.804	8.532	7.951	-17,49%	-14,57%
3 Universidad	7.020	7.043	6.319	6.012	6.416	5.339	-9,99%	-15,51%
4 San Pablo	2.790	2.841	2.467	2.301	2.194	2.039	-11,58%	-17,35%
5 San Nicolás	5.560	5.625	5.193	4.785	4.424	4.075	-6,60%	-21,53%
6 San Miguel	5.909	6.074	5.682	5.389	5.039	4.647	-3,84%	-18,22%
<b>%/Total</b>	<b>13,96%</b>	<b>13,42%</b>	<b>12,56%</b>	<b>11,95%</b>	<b>11,40%</b>	<b>10,58%</b>		
7 Circular	14.746	14.019	12.699	11.889	11.574	10.858	-13,88%	-14,50%
8 San Juan	2.832	2.669	2.444	2.267	2.149	2.046	-13,70%	-16,28%
8B San Juan II	2.598	2.346	2.086	2.025	1.918	1.830	-19,71%	-12,27%
9 Vadillos	6.454	6.235	5.723	5.235	4.863	4.519	-11,33%	-21,04%
10 Batallas	6.214	5.917	5.376	5.032	4.609	4.201	-13,49%	-21,86%
11 Hospital	12.646	12.237	10.998	10.149	9.096	8.104	-13,03%	-26,31%
<b>%/Total</b>	<b>13,89%</b>	<b>13,13%</b>	<b>12,30%</b>	<b>11,50%</b>	<b>10,69%</b>	<b>10,07%</b>		
12 Rondilla	25.382	24.154	22.111	21.191	20.319	18.379	-12,89%	-16,88%
12B Santa Clara	8.276	7.871	7.338	6.851	6.209	5.493	-11,33%	-25,14%
<b>%/Total</b>	<b>10,28%</b>	<b>9,68%</b>	<b>9,21%</b>	<b>8,81%</b>	<b>8,29%</b>	<b>7,62%</b>		
13 Huerta del Rey (Alta)	7.159	8.744	8.219	8.008	7.925	7.146	14,81%	-13,06%
14 Huerta del Rey (Baja)	3.278	2.993	2.627	2.457	2.209	2.443	-19,86%	-7,00%
15 Huerta del Rey (Media)	6.115	5.584	4.786	4.169	3.697	3.265	-21,73%	-31,78%
15B Gavilla	2.532	2.970	2.820	2.631	2.574	2.246	11,37%	-20,35%
<b>%/Total</b>	<b>5,83%</b>	<b>6,14%</b>	<b>5,77%</b>	<b>5,42%</b>	<b>5,13%</b>	<b>4,82%</b>		
16 Paseo Zorrilla (Bajo)	9.369	9.088	8.173	7.799	7.348	6.910	-12,77%	-15,45%
17 Campo Grande	8.192	8.587	8.719	8.262	7.866	7.273	6,43%	-16,58%
<b>%/Total</b>	<b>5,36%</b>	<b>5,34%</b>	<b>5,28%</b>	<b>5,05%</b>	<b>4,76%</b>	<b>4,52%</b>		
18 Pajarillos Bajos	21.956	21.524	19.907	18.633	17.199	15.915	-9,33%	-20,05%
<b>%/Total</b>	<b>6,71%</b>	<b>6,51%</b>	<b>6,22%</b>	<b>5,85%</b>	<b>5,38%</b>	<b>5,08%</b>		
19 Pilarica	8.447	8.428	8.419	7.971	7.958	7.823	-0,33%	-7,08%
20 Belén	1.191	1.520	1.569	1.627	1.949	1.920	31,74%	22,37%
<b>%/Total</b>	<b>2,94%</b>	<b>3,01%</b>	<b>3,12%</b>	<b>3,02%</b>	<b>3,10%</b>	<b>3,11%</b>		
21 San Pedro Regalado	2.336	2.192	2.116	2.107	2.200	2.508	-9,42%	18,53%
22 Barrio España	3.874	3.749	3.489	3.458	3.371	2.800	-9,94%	-19,75%
<b>%/Total</b>	<b>1,90%</b>	<b>1,80%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,74%</b>	<b>1,69%</b>		
23 Avda. Burgos-Canal de Castilla	13.745	13.945	13.811	15.161	15.875	15.244	0,48%	10,38%
24 Girón	3.352	2.953	3.224	3.520	3.579	7.505	-3,82%	132,79%
24B Colegio Cristo Rey-INSONUSA	302	1.777	1.936	1.894	1.746	1.584	541,06%	-18,18%
<b>%/Total</b>	<b>5,31%</b>	<b>5,65%</b>	<b>5,93%</b>	<b>6,46%</b>	<b>6,63%</b>	<b>7,76%</b>		
25 Parquesol	4.169	11.106	17.982	21.902	25.688	25.920	331,33%	44,14%
<b>%/Total</b>	<b>1,27%</b>	<b>3,36%</b>	<b>5,62%</b>	<b>6,88%</b>	<b>8,03%</b>	<b>8,27%</b>		
26 Arturo Eyries (Alto)	3.490	3.715	3.660	3.742	3.611	3.342	4,87%	-8,69%
27 Arturo Eyries (Bajo)	2.423	2.290	2.000	1.814	1.518	1.361	-17,46%	-31,95%
<b>%/Total</b>	<b>1,81%</b>	<b>1,82%</b>	<b>1,77%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,60%</b>	<b>1,50%</b>		
28 Zona Sur	2.714	3.247	5.906	12.482	18.682	21.411	117,61%	262,53%
<b>%/Total</b>	<b>0,83%</b>	<b>0,98%</b>	<b>1,85%</b>	<b>3,92%</b>	<b>5,84%</b>	<b>6,83%</b>		
29 La Rubia	5.875	5.824	5.620	5.230	4.857	4.412	-4,34%	-21,49%
30 Arturo León	3.808	3.861	3.678	3.480	3.307	3.082	-3,41%	-16,20%
<b>%/Total</b>	<b>2,96%</b>	<b>2,93%</b>	<b>2,91%</b>	<b>2,74%</b>	<b>2,55%</b>	<b>2,39%</b>		
31 Cuatro de Marzo	5.752	5.056	4.448	4.237	3.955	3.842	-22,67%	-13,62%
32 Paseo Zorrilla (Alto)	19.771	19.732	17.608	16.367	15.650	14.521	-10,94%	-17,53%
33 Barriada Guardia Civil	2.364	2.216	1.970	1.777	1.511	1.457	-16,67%	-26,04%
34 Camino de la Esperanza	875	1.376	1.872	2.073	2.208	2.380	113,94%	27,14%
<b>%/Total</b>	<b>8,78%</b>	<b>8,58%</b>	<b>8,10%</b>	<b>7,68%</b>	<b>7,29%</b>	<b>7,08%</b>		
35 Polígono de Argales	1.640	1.610	1.477	1.396	1.433	1.827	-9,94%	23,70%
36 Delicias	36.030	35.167	33.751	32.283	31.037	29.062	-6,33%	-13,89%
36B Caamaño-Las Viudas	13.765	13.698	12.778	12.126	12.678	14.551	-7,17%	13,88%
<b>%/Total</b>	<b>15,71%</b>	<b>15,26%</b>	<b>15,01%</b>	<b>14,39%</b>	<b>14,11%</b>	<b>14,50%</b>		
37 San Isidro-Poblado Esperanza	1.597	1.624	1.533	1.347	2.206	2.449	-4,01%	59,75%
38 Pajarillos Altos	2.870	2.977	3.176	3.318	3.783	4.084	10,66%	28,59%
39 Las Flores	903	853	1.034	1.028	1.165	1.967	14,51%	90,23%
<b>%/Total</b>	<b>1,64%</b>	<b>1,65%</b>	<b>1,80%</b>	<b>1,79%</b>	<b>2,24%</b>	<b>2,71%</b>		
40 La Overuela-Navabuena	683	754	685	1.496	2.109	2.504	0,29%	265,55%
41 El Pinar de Antequera	790	669	730	679	693	909	-7,59%	24,52%
42 Puente Duero	1.019	1.047	1.134	1.133	1.143	1.182	11,29%	4,23%
<b>%/Total</b>	<b>0,76%</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,80%</b>	<b>1,04%</b>	<b>1,23%</b>	<b>1,47%</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>327.452</b>	<b>330.700</b>	<b>319.805</b>	<b>318.293</b>	<b>319.943</b>	<b>313.437</b>	<b>-2,34%</b>	<b>-1,99%</b>

## F. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL DE LOS MUNICIPIOS DEL ÁREA URBANA DE VALLADOLID

Municipio	Instrumento de planeamiento general					
	1980-89		1990-99		2000-09	
Aldeamayor de San Martín	-	-	NSM	28/06/1990 (27/07/1990) [279142]	PGOU	31/10/2002 (02/04/2003) [281917]
Arroyo de la Encomienda	NSM	26/03/1987 (20/05/1987)	NSM	31/03/1999 (26/07/1999) [279153]	PGOU	25/04/2003 (11/08/2003) [280890]
Boecillo	NSM	27/10/1988 (12/12/1988)	NSM	31/07/1997 (28/01/1998)	PGOU	27/12/2001 (22/02/2002) [281443]
Cabezón de Pisuerga	NSM	06/11/1986 (02/01/1987)	NSM	30/12/1999 (17/02/2000) [279188]	-	-
Castronuevo de Esgueva	NSM	21/12/1987 (09/02/1988) [279204]	-	-	-	-
Cigales	-	-	NSM	03/06/1999 (30/07/1999) [279212]	-	-
Ciguñuela	-	-	NSM	31/03/1999 (26/05/1999) [279479]	-	-
La Cistérniga	PGOU	03/08/1984	PGOU	29/09/1995 (14/11/1995) [279480]	PGOU	27/02/2003 (10/06/2004) [282230] 31/03/2009 (18/05/2009) [284755]
Fuensaldaña	NSM	23/02/1989 (13/04/1989)	-	-	NUM	26/02/2004 (29/03/2004) [282133]
Geria	-	-	NSM	27/11/1997 (03/02/1998) [281349]	NUM	31/10/2002 (02/04/2003) [281914]
Laguna de Duero	PGOU	04/06/1985 (15/10/1985)	PGOU	08/10/1999 (12/11/1999) [292809]	-	-



Municipio	Instrumento de planeamiento general					
	1980-89		1990-99		2000-09	
Mucientes	-	-	-	-	NSM	04/10/2000 (27/03/2001) [291959]
La Pedraja de Portillo	-	-	-	-	NUM	30/01/2007 (26/02/2007) [283098]
Renedo de Esgueva	NSM	23/09/1986 (16/03/1987)	NSM	03/05/1995 (28/06/1995) [279504]	-	-
Santovenia de Pisuerga	-	-	NSM	30/07/1991 (14/08/1991)	PGOU [Anulado]	27/11/2003 (26/04/2004) [281851]
Simancas	NSM	04/03/1986 (12/11/1986) [279543]	-	-	PGOU	31/10/2006 (18/12/2006) [282988]
Tudela de Duero	PGOU	1985 (-)	PGOU	29/04/1998 (20/05/1998) [292064]	PGOU [Anulado]	27/10/2009 (28/12/2009) [285365]
Valdestillas	NSM	1985 (-)	NSM	02/10/1997 (18/12/1997) [279603]	-	-
Viana de Cega	NSM	27/11/1986 (09/02/1988)	-	-	PGOU	29/06/2004 (16/08/2004) [282424]
Villanubla	NSM	22/12/1987 (09/02/1988)	NSM	26/05/1995 (22/01/1996)	NUM	31/10/2001 (22/02/2002) [280991]
Villanueva de Duero	NSM	10/04/1986 (06/08/1986) [279712]	-	-	NUM	29/05/2007 (14/06/2007) [283092]
Zaratán	-	-	NSM	30/09/1993 (19/11/1993) 01/07/1999 (19/08/1999) [292227]	NUM [Anuladas]	30/10/2007 (04/02/2008) [283869]

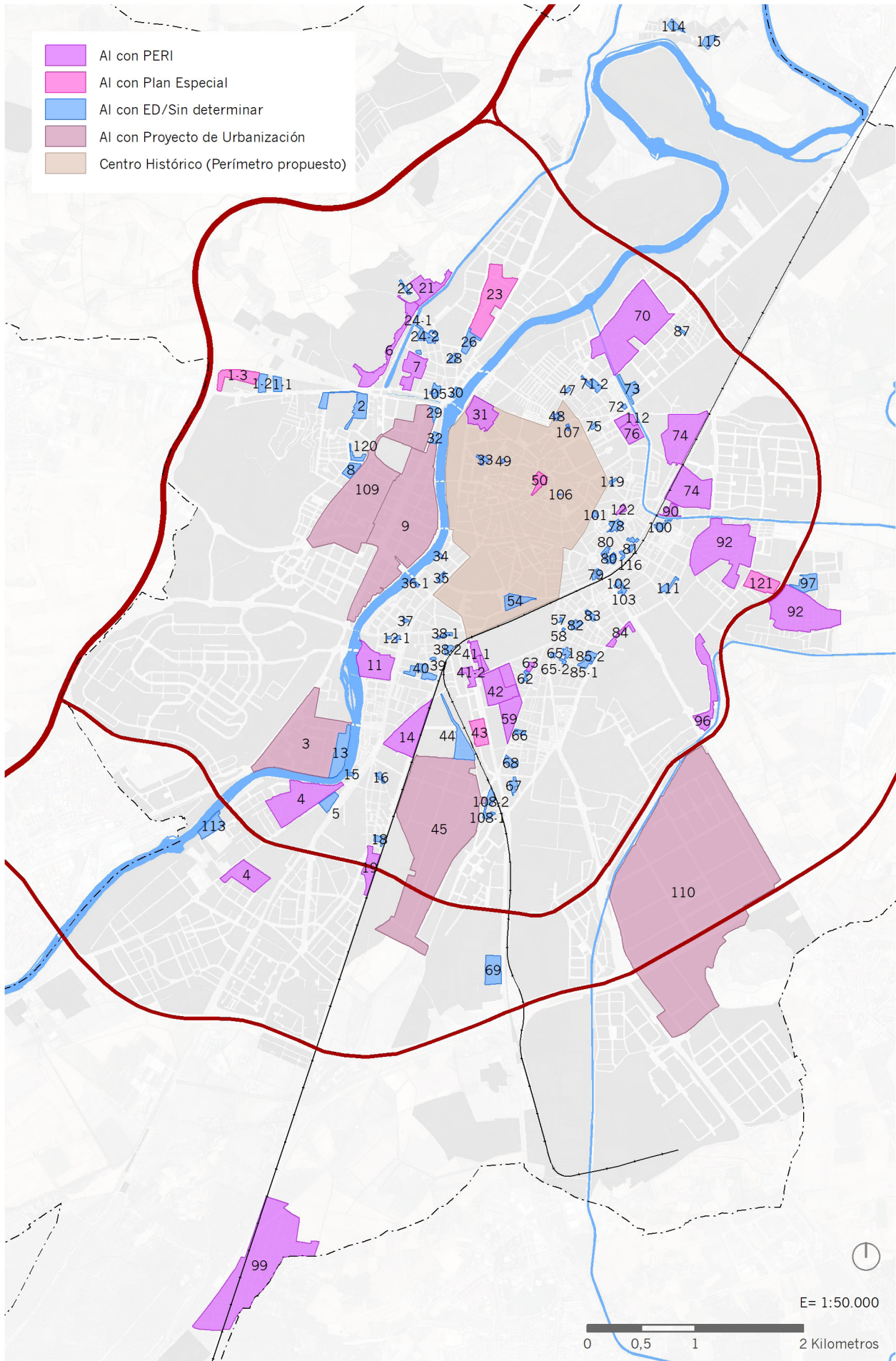
Elaboración propia. Fuente de los datos: Junta de Castilla y León, PLAU y BOCyL. Se indican la fecha de aprobación, entre paréntesis, la fecha de publicación en el BOCyL, y entre corchetes, el identificador del documento en PLAU. Se han excluido los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

Abreviaturas:

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana

NSM: Normas Subsidiarias Municipales (conforme a la legislación estatal)

NUM: Normas Urbanísticas Municipales (conforme a la LUCyL)



## G. PLANES GENERALES DE LA CIUDAD DE VALLADOLID

Se incluye para cada plan general una selección de las principales figuras e instrumentos de intervención y gestión, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, indicando en tablas los datos principales, junto con un plano de localización.

### G.1. PLAN GENERAL DE 1984

#### Áreas de intervención con PERI

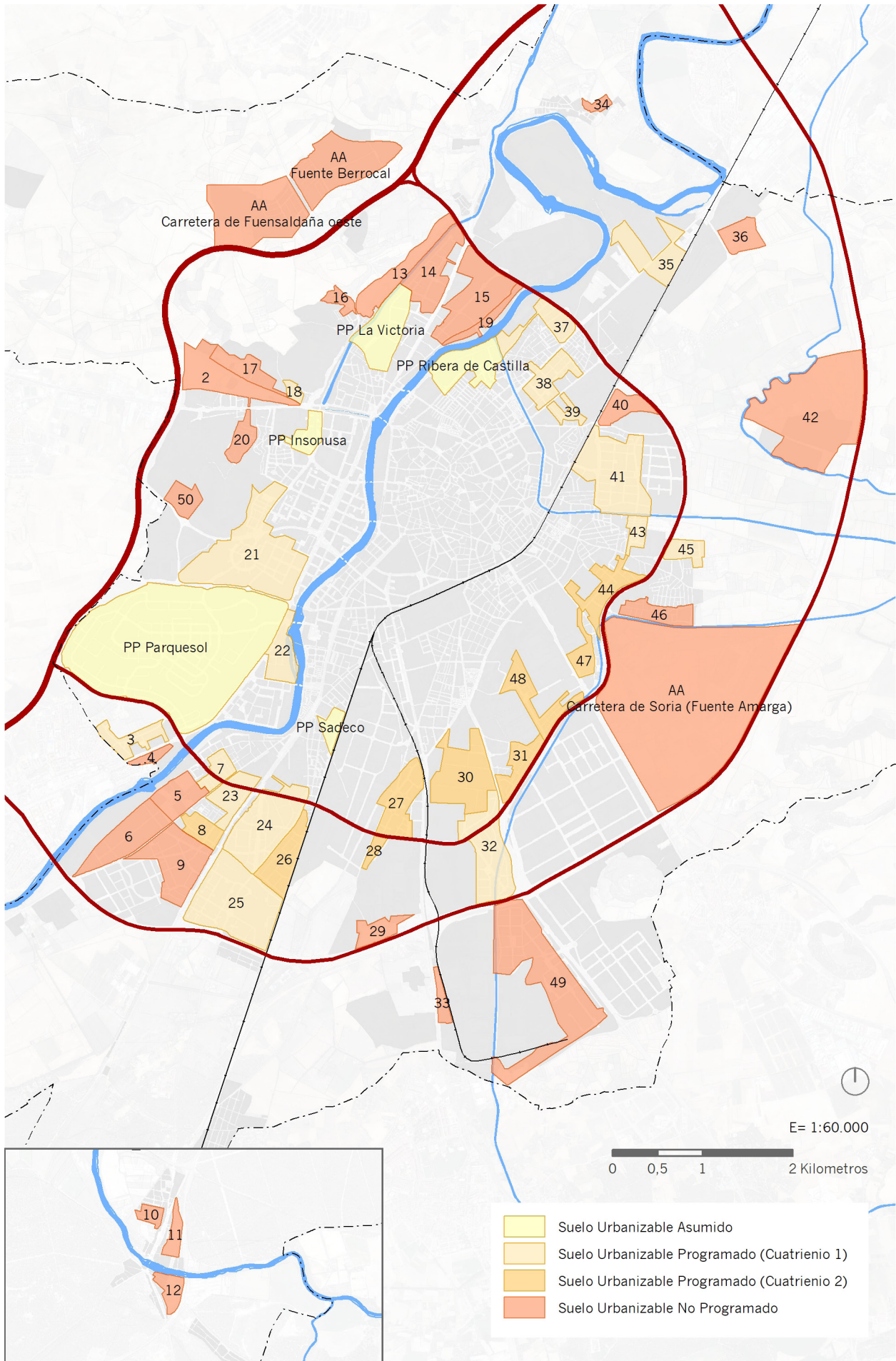
Cod.	Denominación	Uso	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> )	PERI
4	Barrio de San Adrián/Barrio de Las Villas	Residencial	1,00	203.526	01/1986
6	Cuesta de La Maruquesa-Barco de San Vicente	Residencial	1,00	61.015	07/1987
7	Hemalosa	Residencial	1,00	48.560	05/1986
11	Juan de Austria	Residencial	0,75	79.573	01/1986
14	Barrio de La Farola	Residencial	1,00	91.435	01/1986
19	El Torreón	Residencial	1,00	32.527	07/1987
21	Parva de la Ría	Residencial	1,00	46.431	07/1987
31	Barrio de San Nicolás	Residencial	1,50	58.108	06/1989
41-1	Arco de Ladrillo 1	Residencial	1,00	16.867	12/1985
41-2	Arco de Ladrillo 2	Residencial	1,00	25.549	04/1992
42	Cuarteles de Artillería	Residencial	-	67.650	-
59	Vegafría	Residencial	-	71.177	09/1985
63	Hermanitas de la Cruz	Residencial	-	3.959	-
70	Barrio España	Residencial	1,00	290.597	01/1986
74	Barrio Belén/Barrio Pilarica	Residencial	1,00	238.412	01/1986
76	Prado de la Magdalena	Dotacional	1,00	27.282	05/1991
84	Mesones de Puente Duero	Residencial	1,25	11.378	11/1987
90	Puente la Reina	Residencial	-	12.565	Asumido
92	Barrio de Pajarillos Altos/Barrio de Las Flores	Residencial	1,00	222.052	01/1986
96	Barrio de Buenos Aires	Residencial	1,00	65.387	06/1990
99	Pinar de Antequera	Residencial	0,10	471.398	03/1991
112	Antigua Cárcel	Residencial	1,00	16.136	05/1991
122	Santa Lucía	Residencial	1,25	4.496	-

#### Áreas de intervención con Plan Especial

Cod.	Denominación	Uso	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> )	Plan Especial
1-3	-	Industrial	0,60	39.321	-
23	-	Industrial	-	125.633	-
43	-	Industrial	-	30.682	-
50	Entorno de Nuestra Señora de la Antigua	Residencial	-	14.908	-
121	-	Industrial	-	41.960	-

#### Áreas de intervención con Proyecto de Urbanización

Cod.	Denominación	Uso	Superficie (ha)	Proyecto de Urbanización
3	Arturo Eyries	Residencial	39,98	-
9	Huerta del Rey-1ª Fase	Residencial	57,73	-
45	Polígono Industrial Argales	Industrial	85,51	-
109	Huerta del Rey-2ª Fase	Residencial	48,87	06/1992 [PERI]
110	Polígono Industrial San Cristóbal	Industrial	224,25	11/1989 [PERI]

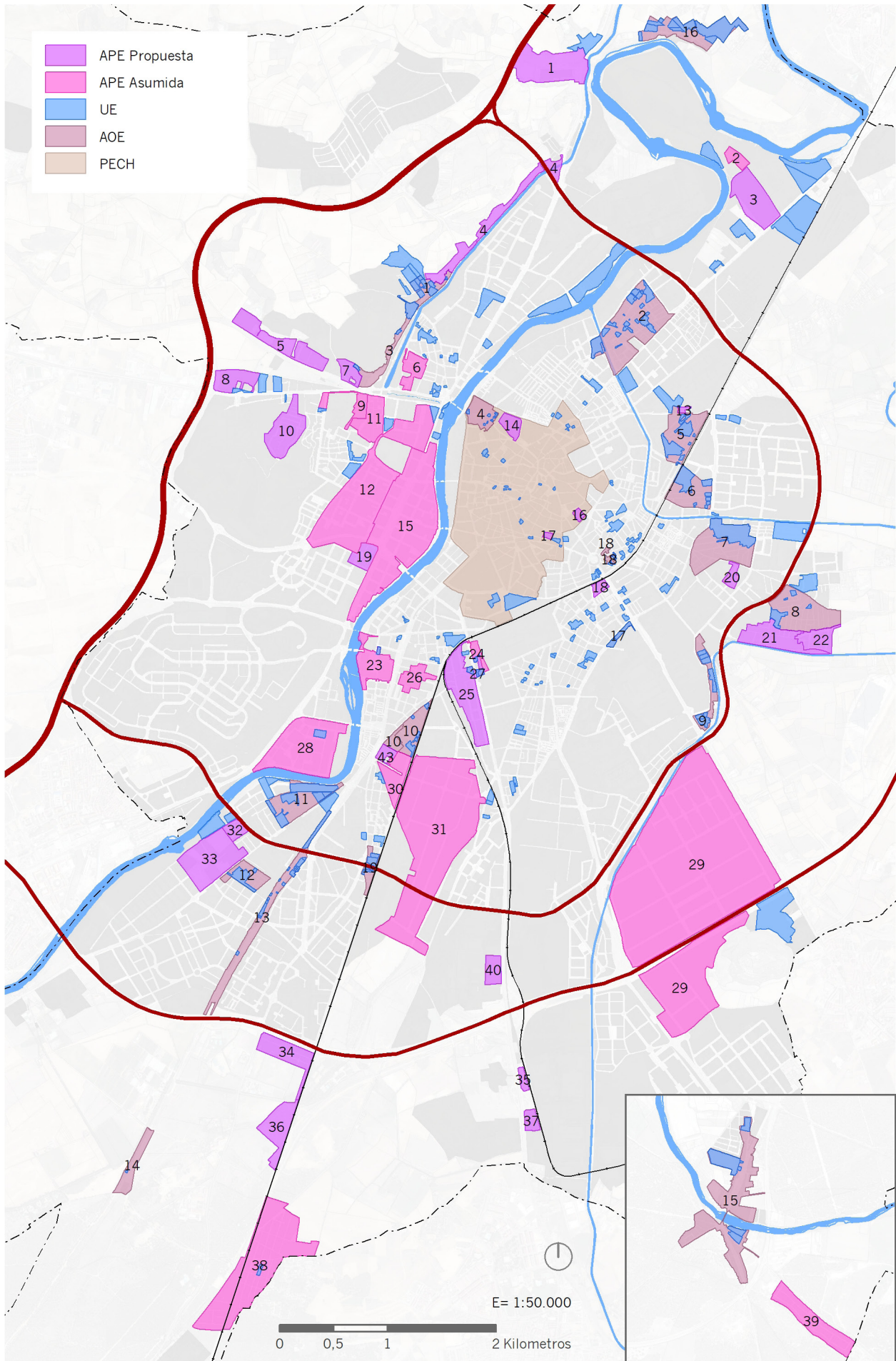


## Sectorios en suelo urbanizable programado

Cod.	Denominación	Uso predominante	Cuatrenio	Superficie (ha)	Viviendas previstas	Plan parcial	Proy. de act.	Proy. de urb.
3	Industrial Las Raposas	Industrial	1	14,47	-	-	-	-
7	San Adrián-Sur	Residencial	1	9,51	344	05/1988	01/1989	10/1988
8	Las Villas-Sur	Residencial	2	10,75	404	-	-	-
18	La Maruquesa	Residencial	1	3,20	129	-	-	-
21	Villa del Prado	Residencial	1	81,26	3.530	-	-	-
22	El Palero	Residencial	1	17,13	506	09/1992	07/1994 (Pol.1)	04/1994
23	Las Villas-Norte	Residencial	1	17,66	568	05/1992	-	-
24	La Alameda	Residencial	1	50,00	2.370	03/1991	07/1993	03/1993
25	Covaresa	Residencial	1	69,94	2.899	07/1986	07/1987	11/1987
26	Paula López	Residencial	2	22,38	959	12/1991	10/1995	10/1995
27	Arcas Reales-Norte	Residencial	2	24,60	956	-	-	-
28	Arcas Reales-Sur	Residencial	2	3,65	154	-	-	-
30	La Florida	Residencial	2	44,05	1.875	-	-	-
31	Zambrana	Residencial	2	14,35	547	-	-	-
32	Pinar de Jalón	Residencial	1	43,48	1.510	-	-	-
35	Industrial El Meandro	Industrial	1	26,97	-	-	-	-
37	Soto de Medinilla	Residencial	1	16,67	619	12/1992	12/1994	03/1995
38	Los Viveros	Residencial	1	19,85	634	-	-	-
39	Belén-Norte	Residencial	1	5,35	170	-	-	-
41	Pilarica	Residencial	1	51,03	1.513	-	-	-
43	El Pato	Residencial	1	6,62	249	-	-	-
44	Campo de Tiro	Residencial	2	23,85	757	-	-	-
45	Casasola	Industrial	1	9,78	-	-	-	-
47	San Isidro	Residencial	2	9,73	297	-	-	-
48	Canterac	Residencial	2	19,39	723	-	-	-

## Sectorios y áreas de asentamientos en suelo urbanizable no programado

Cod.	Denominación	Uso predominante	Superficie (ha)	PAU	Plan parcial	Proy. de act.	Proy. de urb.
1	Los Doctrinos	Residencial	28,71	-	-	-	-
2	Industrial Las Cerámicas	Industrial	33,40	-	-	-	-
4	La Flecha	Residencial	4,47	-	-	-	-
5	Industrial Camino Viejo de Simancas	Industrial	18,31	-	-	-	-
6	Camino Viejo de Simancas	Residencial	32,39	08/1994	11/1994	1996	07/1996
9	Carretera del Pinar	Residencial	39,24	-	-	-	-
10	Puente Duero-Oeste	Residencial	5,14	Suprimido 12/1993 [AI 127]			
11	Puente Duero-Este	Residencial	7,39	Suprimido 12/1993 [AI 127]			
12	Puente Duero-Sur	Residencial	9,19	Suprimido 12/1993 [AI 127]			
13	Canal de Castilla	Residencial	24,81	-	-	-	-
14	Apoyo al Transporte Canal de Castilla	Mixto	29,49	-	-	-	-
15	Industrial Cabildo-Sur	Industrial	41,26	05/1995	07/1995	1995	1995
16	Ciudad Jardín Fuente el Sol	Residencial	5,62	-	-	-	-
17	Cañada Real Soriana	Residencial	14,77	-	-	-	-
19	Ciudad Jardín El Cabildo	Residencial	7,93	-	-	-	-
20	Ciudad Jardín Las Contiendas	Residencial	10,43	-	-	-	-
29	Industrial La Ronda	Industrial	11,40	-	-	-	-
33	Industrial Pozuelo Alto	Industrial	5,86	Anulado y sustituido por AI 124			
34	La Overuela	Residencial	3,49	Suprimido 06/1993 [AI 126]			
36	Industrial Norte	Industrial	13,13	-	-	-	-
40	Cuesta del Tomillo	Industrial	12,36	-	-	-	-
42	Residencial Renedo	Residencial	111,62	-	-	-	-
46	Cuesta de Las Flores	Residencial	15,76	-	-	-	-
49	Industrial Jalón	Industrial	90,60	-	-	-	-
50	Vaguada	Residencial	10,45	-	-	-	-
AA	Carretera de Soria (Fuente Amarga)	Residencial	294,75	-	-	-	-
AA	Fuente Berrocal	Residencial	51,90	07/1993	09/1993	03/1995	12/1994
AA	Carretera de Fuensaldaña oeste	Residencial	65,62	-	-	-	-



## G.2. PLAN GENERAL DE 1996

## Áreas con Planeamiento Específico Propuestas

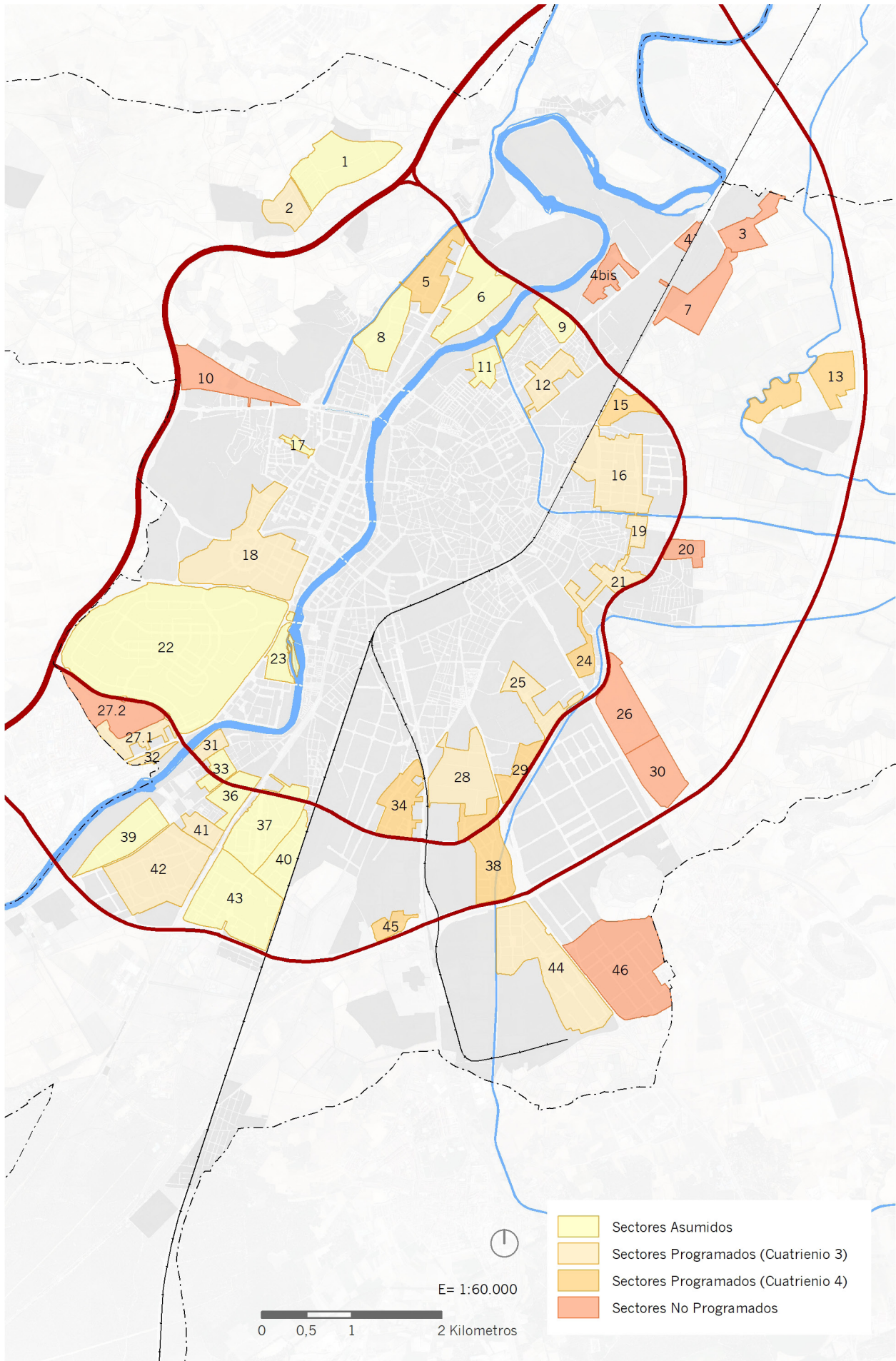
Cod.	Denominación	Uso	Figura	Etapas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Ord. det.	Proy. de act.	Proy. de urb.
1	El Berrocal Industrial	Industrial	PERI	3	0,50	18,19	-	-	-
3	Acor	Industrial	PERI	3	0,48	13,32	-	-	-
4	Margen Oeste del Canal de Castilla	Residencial	PERI	4	0,30	11,90	-	-	-
5	Cañada de Villanubla	Mixto	PERI	4	0,50	12,39	-	-	-
7	La Maruquesa	Residencial	ED	3	0,48	3,19	07/1998	09/2001	12/2001
8	Avenida de Gijón	Industrial	PERI	3	0,60	6,46	-	-	-
10	La Cumbre	Residencial	PERI	NP	0,30	11,69	10/2001	12/2003	-
13	Avenida del Valle Esgueva	Residencial	PERI	4	1,30	0,51	-	-	-
14	Hospital Pío del Río Hortega (PECH-ARU 5)	Dotacional	ED	-	-	3,10	-	-	-
16	Colegio San José (PECH-ARU 6)	Dotacional	ED	-	-	0,78	-	-	-
17	Cáritas (PECH-ARU 7)	Mixto	ED	-	-	0,43	-	-	-
18	Almacenes Cámara	Residencial	ED	3	1,88	1,39	10/1998	06/1999	02/2000
19	Subestación de La Olma	Residencial	PERI	NP	0,50	4,20	07/2003	-	-
20	La Esperanza	Residencial	ED	NP	0,75	2,09	09/2001	-	-
21	Cuesta de Las Flores	Mixto	PE Infr.	3	-	11,60	-	-	-
22	La Silleta	Residencial	ED	3	0,50	5,83	07/1998	09/2001	05/2003
25	Ariza	Mixto,	-	3	0,80	16,10	01/2001	[MPGOU]	-
27	Arco de Ladrillo 2	Residencial	PERI	-	-	1,44	Asumida	-	-
32	Callejón de la Alcoholera	Residencial	PERI	3	0,45	2,69	11/2001	06/2003	07/2003
33	Camino Viejo de Simancas	Mixto	-	4	0,50	19,08	-	-	-
34	Pinar de Villanueva	Residencial	ED	3	0,40	9,58	05/2000	05/2003	11/2001
35	Antiguo Pozuelo Alto 1	Industrial	PERI	3	0,75	1,36	01/1999	-	-
36	Pinar de Villanueva	Residencial	PERI	3	0,40	9,81	05/2000	-	11/2001
37	Antiguo Pozuelo Alto 2	Industrial	ED	3	0,75	2,32	06/1998	-	01/1999
40	Los Pinos	Industrial	PERI	3	0,50	3,78	04/2003	-	-
43	Matadero	Dotacional	ED	3	0,50	1,89	11/1999	-	02/2000

## Áreas con Planeamiento Específico Asumidas

Cod.	Denominación	Uso	Superficie (ha)
2	Industrial Soto de Medinilla	Industrial	2,39
6	Hemalosa	Mixto	4,97
9	Cristo Rey	Residencial	3,94
11	Insonusa (Caño Morante) Fases 1, 2 y 3	Residencial	8,12
12	Huerta del Rey 2ª Fase	Residencial	48,87
15	Huerta del Rey 1ª Fase	Residencial	57,73
23	Juan de Austria	Residencial	9,42
24	Arco de Ladrillo 1	Residencial	1,69
26	Plaza del Ejército	Residencial	4,71
28	Vista Verde (Arturo Eyries)	Residencial	29,00
29	Polígono San Cristóbal	Industrial	217,47
30	Sadeco	Residencial	7,32
31	Polígono Argales	Industrial	85,51
38	Ciudad Jardín Pinar de Antequera	Residencial	47,14
39	El Pinarillo	Residencial	13,62

## Ámbitos con Ordenanza Específica

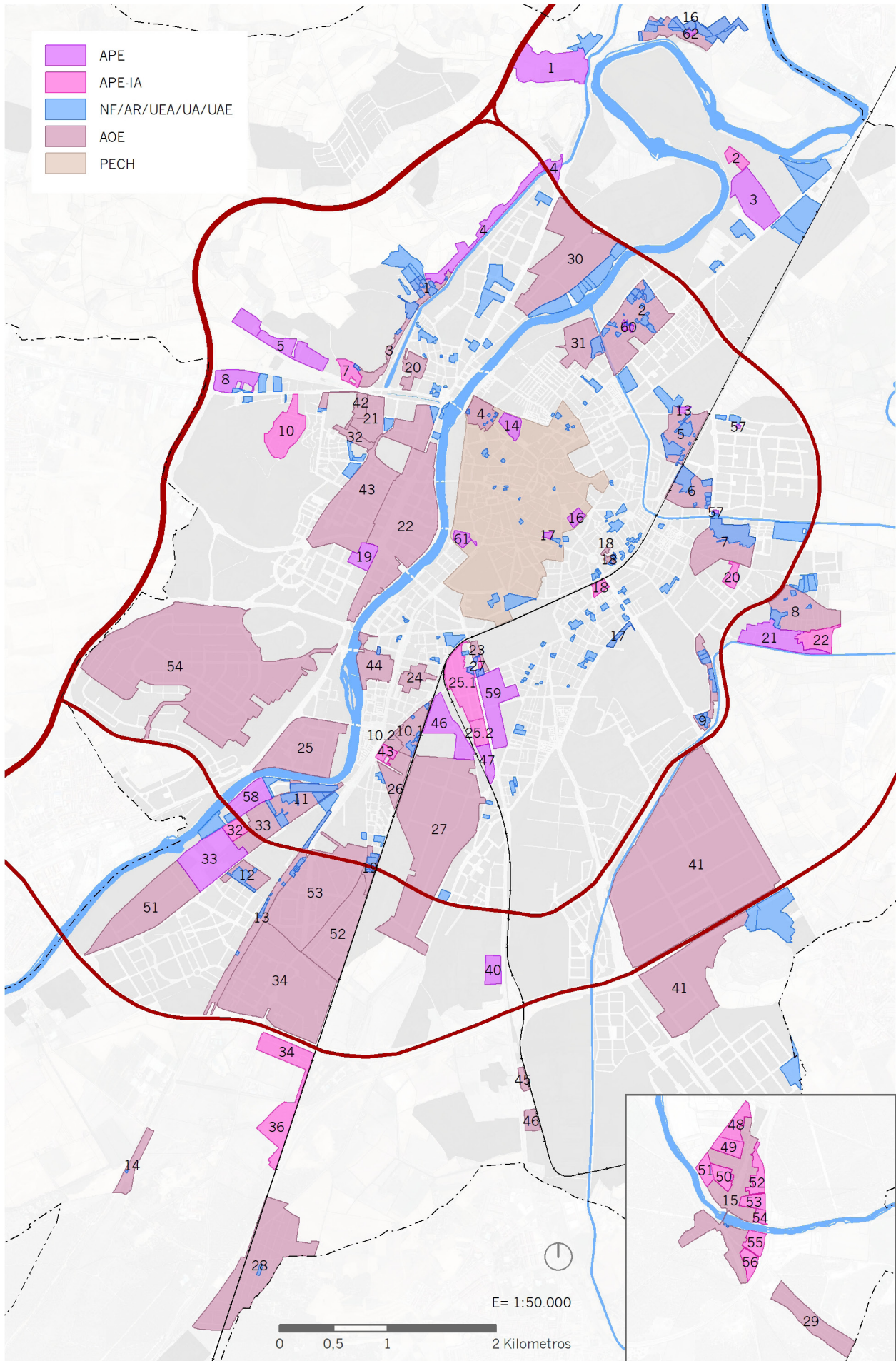
Cod.	Denominación	Superficie (ha)
1	Parva de la Ría	4,64
2	Barrio España	29,06
3	La Maruquesa-Barco de San Vicente	6,10
4	Barrio de San Nicolás (PECH-Al 3)	5,81
5	Barrio Belén	13,01
6	Belén-Pilarica	11,33
7	Pajarillos Altos	20,03
8	Las Flores	18,42
9	Buenos Aires	6,54
10-1	La Farola-1	7,14
10-2	La Farola-2	2,01
11	San Adrián	13,96
12	San Adrián Sur	6,39
13	Cañada de Puente Duero	13,70
14	Cañada Puente Duero II	5,67
15	Puente Duero	33,95
16	La Overuela	15,65
17	Mesones de Puente Duero	1,14
18	Entorno de "la Circular"	0,89
19	El Torreón	3,25





## Sectores en suelo urbanizable

Cod.	Denominación	Uso predominante	Etapa	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Plan parcial	Proy. de act.	Proy. de urb.
1	Fuente Berrocal	Residencial	-	PP	51,90	Asumido	Asumido	Asumido
2	La Galera	Residencial	3	0,29	17,53	12/2001	-	-
3	Trancesa	Industrial	NP	0,50	18,25	-	-	-
4	Cenicero	Residencial	NP	0,32	14,36	-	-	-
4bis	Tres Hermanos	Mixto	NP	0,50	4,05	-	-	-
5	Carretera de Burgos	Mixto	4	0,48	26,05	-	-	-
6	Área de Transporte del Cabildo	Industrial	-	PP	41,02	Asumido	Asumido	Asumido
7	Inespal	Industrial	NP	0,50	32,42	-	-	-
8	La Victoria	Residencial	-	PP	30,44	Asumido	Asumido	Asumido
9	Soto de Medinilla	Terciario	-	PP	16,73	Asumido	Asumido	Asumido
10	Industrial Las Cerámicas	Industrial	NP	0,60	33,42	-	-	-
11	Ribera de Castilla	Residencial	-	PP	10,49	Asumido	Asumido	Asumido
12	Viveros	Residencial	3	0,48	20,05	03/2000	-	-
13	Conde Reinoso	Residencial	4	0,36	37,81	-	-	-
15	Industrial Cuesta del Tomillo	Industrial	4	0,50	12,51	-	-	-
16	Los Santos (Pilarica)	Mixto	3	0,42	55,27	10/2001	-	-
17	Caño Morante (4ª Fase)	Residencial	-	PP	3,26	Asumido	Asumido	Asumido
18	Villa del Prado	Residencial	3	0,50	85,26	03/2001	12/2001	01/2003
19	El Pato	Residencial	3	0,48	6,72	09/1999	07/2000	02/2001
20	Industrial Casasola	Industrial	NP	0,50	9,80	05/2003	-	-
21	Campo de Tiro	Residencial	3	0,54	15,82	06/1998	01/1999	04/1999
22	Parquesol	Residencial	-	PP	266,97	Asumido	Asumido	Asumido
23	El Palero	Residencial	-	PP	15,24	Asumido	Asumido (Pol. 1)	Asumido
24	San Isidro	Residencial	4	0,42	10,26	-	-	-
25	Canterac	Residencial	3	0,48	20,06	10/1998	12/1999 (UE 1)	04/1999
26	San Juan	Residencial	NP	0,48	36,68	-	-	-
27.1	Las Raposas 1	Industrial	3	0,50	15,65	02/2002	-	-
27.2	Las Raposas 2	Industrial	NP	0,50	30,91	-	-	-
28	La Florida	Residencial	3	0,48	46,27	-	-	-
29	Zambrana	Residencial	4	0,42	12,89	01/2002	08/2003	12/2002
30	Valdezoño	Residencial	NP	0,42	29,59	-	-	-
31	Ribera de Santo Domingo	Residencial	3	0,42	6,99	-	-	-
32	La Flecha	Residencial	3	0,36	4,68	09/1999	11/2000	10/2000
33	San Adrián Sur-Valparaíso	Residencial	-	PP	10,26	Asumido	Asumido	Asumido
34	Arcas Reales	Residencial	4	0,48	27,22	04/2002	-	-
36	Las Villas Norte	Mixto	-	PP	17,33	Asumido	01/1997 (Pol. 1)	09/1998
37	Parque Alameda	Residencial	-	PP	50,04	Asumido	Asumido	Asumido
38	Pinar de Jalón	Mixto	4	0,48	41,36	09/2002	12/2003	11/2003
39	Santa Ana	Residencial	-	PP	31,63	Asumido	Asumido	Asumido
40	Paula López	Residencial	-	PP	23,56	Asumido	Asumido	Asumido
41	Las Villas Sur	Residencial	3	0,48	10,90	03/1998	05/1999	08/1999
42	El Peral	Residencial	3	0,36	68,47	07/1999	09/2001 (Pol. 1)	10/2000
43	Covaresa	Residencial	-	PP	68,36	Asumido	Asumido	Asumido
44	Industrial Jalón	Industrial	3	0,50	79,15	04/2003	-	-
45	Industrial La Ronda	Industrial	4	0,70	8,35	-	-	-
46	Carrascal	Industrial	NP	0,50	86,98	12/2000	-	07/2002
47	Doctrinos	Residencial	NP	0,00	32,14	10/2001	-	-



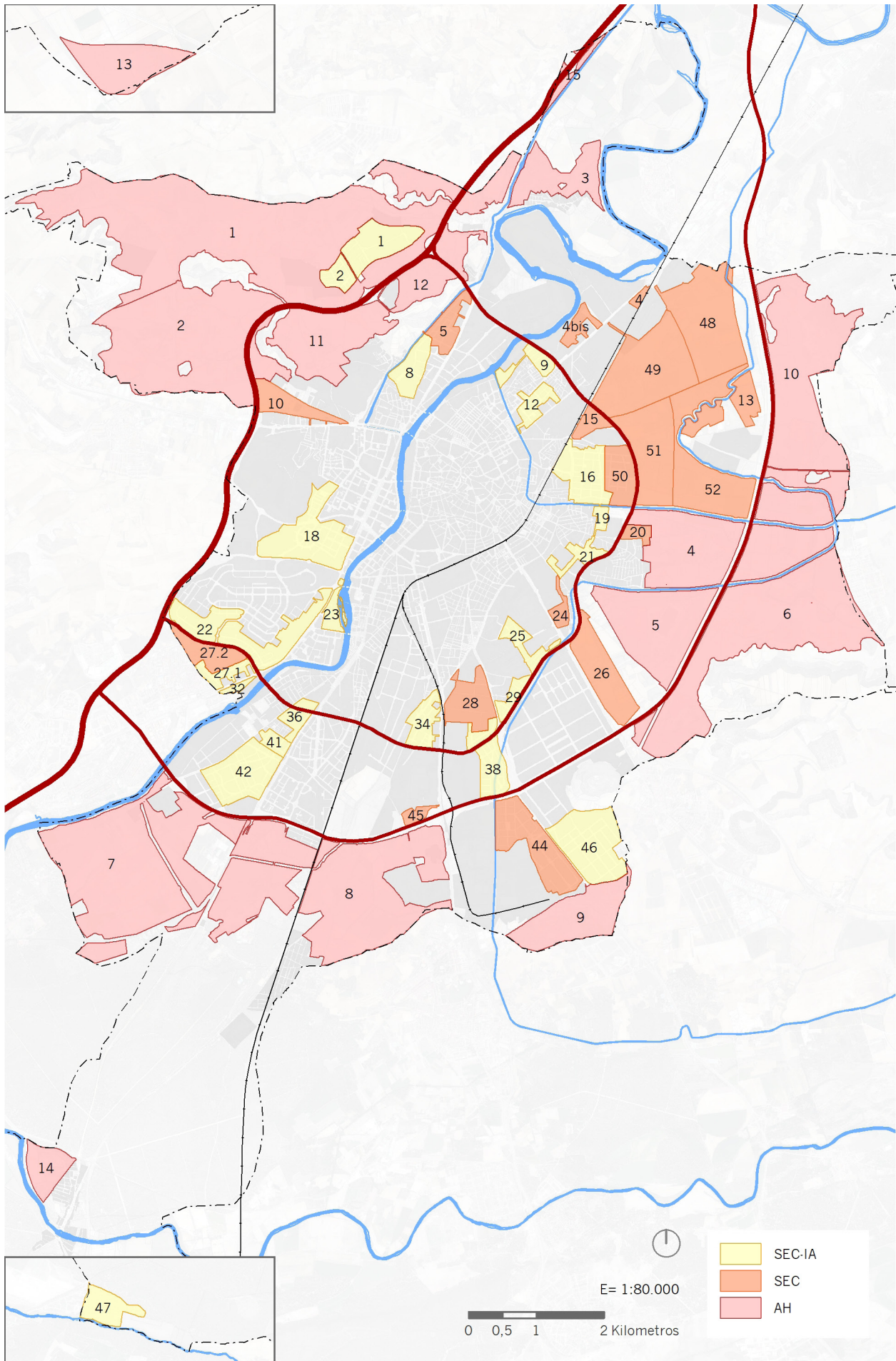
## G.3. PLAN GENERAL DE 2003

## Áreas con Planeamiento Específico

Cod.	Denominación	Uso	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ord. det.	Proy. de act.	Proy. de urb.
1	El Berrocal Industrial	Industrial	0,50	181.868	-	-	-
3	ACOR	Industrial	0,48	133.209	-	-	-
4	Margen Oeste del Canal de Castilla	Residencial	0,30	119.006	-	-	-
5	Cañada de Villanubla	Mixto	0,50	123.885	06/2004	08/2006	-
8	Avenida de Gijón (Uno Tres)	Industrial	0,60	64.628	12/2008	-	-
13	Avenida Valle del Río Esgueva	Residencial	1,30	5.113	-	-	-
14	ARU 5: Hospital Pío del Río Hortega	Equipamiento	-	31.006	-	-	-
16	ARU 6: Colegio San José	Equipamiento	-	15.429	06/2010 [MPGOU]	-	-
17	ARU 7: Cáritas	Residencial	-	4.867	-	-	-
19	Subestación de La Olma	Residencial	0,50	41.957	07/2003	01/2004	03/2004
21	Cuesta de Las Flores	Residencial	-	116.030	10/2007	-	-
33	Camino Viejo de Simancas	Mixto	0,50	190.830	-	-	-
40	Los Pinos	Industrial	0,50	37.831	04/2003	02/2004	05/2004
46	Azucarera Santa Victoria	Residencial	-	105.455	11/2004	06/2005	06/2005
47	ENERTEC	Residencial	1,00	30.664	03/2006	09/2006	01/2007
57	Esgueva-Los Santos	Residencial	0,30	2.873	-	-	-
58	Ribera de Santo Domingo	Residencial CJ	0,30	70.630	02/2007	08/2007	09/2007
59	Cuarteles de Artillería y Conde Ansúrez	Residencial	-	133.367	-	-	-
60	Antiguas UEs 46 y 50	Residencial	-	5.540	-	-	-
61	ARU 3: Academia de Caballería	Mixto	-	18.295	-	-	-
62	Zamadueñas	Residencial	0,84	4.682	02/2006 [MPGOU]	12/2007	-

## Áreas con Planeamiento Específico Asumidas

Cod.	Denominación	Uso	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ord. det.	Proy. de act.	Proy. de urb.
2	Soto de Medinilla Industrial	Industrial	-	23.890	Asumido	-	-
7	Cuesta de la Maruquesa	Residencial	0,48	31.933	Asumido	-	Asumido
10	La Cumbre	Residencial CJ	0,30	116.905	Asumido	Asumido	01/2004
18	Almacenes Cámara	Residencial	1,88	13.900	Asumido	Asumido	Asumido
20	Barrio La Esperanza	Residencial	0,75	20.925	Asumido	11/2004	11/2004
22	La Silleta	Residencial	0,50	58.325	Asumido	Asumido	Asumido
25.1	Ariza	Mixto	1,32	130.351	[07/2002]	05/2004	05/2004
25.2	CAMPSA	Residencial	0,80	30.682	[01/2002]	[06/2002]	[05/2002]
27	Arco de Ladrillo 2	Residencial	-	14.370	Asumido	np	np
32	Callejón de la Alcoholera	Residencial	0,45	26.895	Asumido	Asumido	Asumido
34	Pinar de Villanueva	Residencial	0,40	95.790	Asumido	Asumido	Asumido
36	Pinar de Villanueva	Residencial	0,40	98.093	Asumido	-	Asumido
43	Matadero	Equipamiento	0,51	18.852	Asumido	-	Asumido
48	Puente Duero-Sector 1	Residencial CJ	-	44.970	02/2007	07/2007	-
49	Puente Duero-Sector 2	Residencial CJ	-	37.418	11/2004	11/2004	09/2005
50	Puente Duero-Sector 3	Residencial CJ	-	32.406	Asumido	-	-
51	Puente Duero-Sector 4	Residencial CJ	-	28.362	Asumido	-	-
52	Puente Duero-Sector 5	Residencial CJ	-	40.102	Asumido	-	-
53	Puente Duero-Sector 6	Residencial CJ	-	27.355	Asumido	-	-
54	Puente Duero-Sector 7	Residencial CJ	-	13.396	Asumido	12/2006	-
55	Puente Duero-Sector 8	Residencial CJ	-	33.453	Asumido	-	-
56	Puente Duero-Sector 9	Industrial	-	27.693	Asumido	-	-



## Sectores en suelo urbanizable con planeamiento asumido

Cod.	Denominación	Uso predominante	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Índice SSGG	Superficie (ha)	Plan parcial	Proy. de act.	Proy. de urb.
1	Fuente Berrocal	Residencial CJ	0,00	-	51,90	Asumido	Asumido	Asumido
2	La Galera	Residencial CJ	0,29	0,391142	17,53	Asumido	01/2005	11/2005
8	La Victoria	Residencial	0,00	-	30,44	Asumido	Asumido	Asumido
9	Soto de Medinilla	Terciario	0,00	-	16,73	Asumido	Asumido	Asumido
12	Viveros	Residencial	0,48	0,726936	20,05	Asumido	09/2007	09/2007
16	Los Santos (Pilarica)	Residencial	0,50	0,798891	55,16	Asumido	11/2005	03/2005
18	Villa del Prado	Residencial	0,50	0,798891	85,26	Asumido	Asumido	Asumido
19	El Pato	Residencial	0,48	0,726936	6,72	Asumido	Asumido	Asumido
21	Campo de Tiro	Residencial VP	0,54	0,619002	15,82	Asumido	Asumido	Asumido
22	Parquesol	Residencial	0,00	-	85,77	Asumido	Asumido	Asumido
23	El Palero	Residencial	0,00	-	14,05	Asumido	Asumido (Pol. 1)	Asumido
25	Canterac	Residencial	0,48	0,726936	20,06	Asumido	09/2006 (UE 2)	02/2008 (UE 2)
27.1	Las Raposas 1	Industrial	0,50	0,199261	15,65	Asumido	06/2007	12/2004
29	Zambrana	Residencial VP	0,42	0,277578	12,89	Asumido	Asumido	Asumido
32	La Flecha	Residencial CJ	0,36	0,726936	4,68	Asumido	Asumido	Asumido
34	Arcas Reales	Residencial VP	0,48	0,460089	27,22	Asumido	02/2005	02/2005
36	Villas Norte	Mixto	0,00	-	17,33	Asumido	Asumido (Pol. 1)	Asumido
38	Pinar de Jalón	Mixto	0,48	0,752107	41,36	Asumido	Asumido	Asumido
41	Villas Sur	Residencial	0,48	0,726936	10,90	Asumido	Asumido	Asumido
42	El Peral	Residencial CJ	0,36	0,726936	68,47	Asumido	06/2010 (Pol. 2)	Asumido (Pol. 1)
46	El Carrascal	Industrial	0,50	-	86,98	Asumido	12/2005	Asumido
47	Doctrinos	Residencial CJ	0,00	-	32,14	Asumido	06/2007	-

## Sectores en suelo urbanizable

Cod.	Denominación	Uso predominante	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Índice SSGG	Superficie (ha)	Plan parcial	Proy. de act.	Proy. de urb.
4	Cenicero	Residencial CJ	0,32	0,546160	14,36	12/2011	-	-
4bis	Tres Hermanos	Mixto	0,50	0,207938	4,05	-	-	-
5	Carretera de Burgos	Mixto	0,48	0,460089	26,05	11/2005	05/2008	-
10	Industrial Las Cerámicas	Industrial	0,60	0,449525	33,42	-	-	-
13	Conde Reinoso	Residencial CJ	0,36	0,752107	37,78	-	-	-
15	Industrial Cuesta del Tomillo	Industrial	0,50	0,216741	13,99	-	-	-
20	Industrial Casasola	Industrial	0,50	0,207938	9,80	05/2003	05/2005	11/2005
24	San Isidro	Residencial VP	0,42	0,277578	10,26	-	-	-
26	San Juan y Valdezoño	Residencial	0,48	0,739430	66,27	09/2010	-	-
27.2	Las Raposas 2	Industrial	0,50	0,207938	30,91	-	-	-
28	La Florida	Residencial	0,48	0,726936	46,27	02/2008	-	-
44	Industrial Jalón	Industrial	0,50	0,199261	79,15	04/2003	03/2006	03/2006
45	Industrial La Ronda	Industrial	0,70	0,703438	7,72	-	-	-
48	Industrial Las Arenas	Industrial	0,50	0,207938	133,26	-	-	-
49	Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares	Industrial	0,50	0,207938	138,14	-	-	-
50	Los Santos 2	Residencial	0,50	0,811907	36,16	06/2006	06/2007	08/2007
51	Residencial Las Arenas	Residencial	0,50	0,811907	95,00	-	-	-
52	Conde Reinoso 2	Residencial CJ	0,35	0,691113	117,02	-	-	-

**Ámbitos con Ordenanza Específica [Plano en página 610]**

Cod.	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Cod.	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Parva de la Ría	46.431	23	Arco de Ladrillo 1 (APE-IA 24)	16.867
2	Barrio España	290.597	24	Plaza del Ejército (APE-IA 26)	47.103
3	La Maruquesa-Barco de San Vicente	61.015	25	Arturo Eyries (APE-IA 28)	289.987
4	Barrio San Nicolás	58.108	26	SADECO (APE-IA 30)	73.199
5	Barrio Belén	130.108	27	Polígono Argales (APE-IA 31)	855.096
6	Belén-Pilarica	113.263	28	Ciudad Jardín Pinar de Antequera (APE-IA 38)	471.398
7	Pajarillos Altos	200.264	29	Pinarillo (APE-IA 39)	136.236
8	Las Flores	184.165	30	Industrial Cabildo Sur (SEC-IA 6)	410.187
9	Buenos Aires	65.387	31	Ribera de Castilla (SEC-IA 11)	104.944
10.1	La Farola-1	71.382	32	Caño Morante 4ª Fase (SEC-IA 17)	32.603
10.2	La Farola-2	20.054	33	San Adrián Sur-Valparaíso (SEC-IA 33)	102.560
11	San Adrián	139.605	34	Covaresa (SEC-IA 43)	683.607
12	San Adrián Sur	63.922	41	Polígono de San Cristóbal (APE-IA 29)	2.174.713
13	Cañada de Puente Duero I	137.001	42	Residencial Antares (Cristo Rey) (APE-IA 9)	39.431
14	Cañada de Puente Duero II	56.736	43	Huerta del Rey 2ª Fase (APE-IA 12)	488.681
15	Nuevo Puente Duero	339.532	44	Juan de Austria (APE-IA 23)	94.220
16	La Overuela	156.530	45	Antiguo Pozuelo Alto 1 (APE-IA 35)	13.594
17	Mesones de Puente Duero	11.441	46	Antiguo Pozuelo Alto 2 (APE-IA 37)	23.206
18	Entorno de la Plaza Circular	8.948	51	Santa Ana (SEC-IA 39)	316.294
19	El Torreón	32.527	52	Paula López (SEC-IA 40)	235.555
20	HEMALOSA (APE-IA 6)	49.731	53	Parque Alameda (SEC-IA 37)	500.353
21	INSONUSA (APE-IA 11)	81.181	54	Parquesol (SEC-IA 22)	1.488.103
22	Huerta del Rey 1ª Fase (APE-IA 15)	577.261			

**Áreas homogéneas [Plano en página 612]**

Cod.	Denominación	Uso predominante	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Índice SSGG	Superficie (ha)	Plan parcial
1	Prado Palacio	Residencial CJ	0,40	0,932700	663,13	09/2009
2	Las Cañadas	Residencial CJ	0,40	0,932700	332,53	-
3	La Lámpara	Residencial CJ	0,40	0,932700	71,19	-
4	Arroyo Velilla	Residencial	0,54	0,956859	143,16	-
5	Páramo de San Isidro	Residencial	0,54	0,956859	158,24	10/2008 [MPGOU]
6	Fuente Amarga	Residencial	0,54	0,956859	331,02	-
7	Las Riberas	Residencial CJ	0,42	1,029335	388,06	09/2009
8	Los Argales	Residencial CJ	0,42	1,029335	417,19	-
9	La Vega	Industrial	0,48	0,159620	99,89	-
10	Valdechivillas	Residencial	0,54	0,956859	417,81	-
11	Prado Palacio-Berrocal	Industrial	0,48	0,159620	152,49	-
12	La Varga-Berrocal	Industrial	0,45	0,087144	102,96	-
13	Navabuena	Industrial	0,48	0,159620	87,17	-
14	La Mangadilla	Residencial CJ	0,40	0,932700	37,37	-
15	Zamadueñas	Industrial	0,48	0,159620	11,16	-

## H. ESTADÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN DEL ÁREA URBANA Y LA CIUDAD DE VALLADOLID

Las estadísticas de actividad constructiva residencial, industrial y terciaria que se presentan a continuación, tanto para los municipios del área urbana como para la ciudad de Valladolid, proceden de la elaboración propia de datos obtenidos de la Dirección General del Catastro.

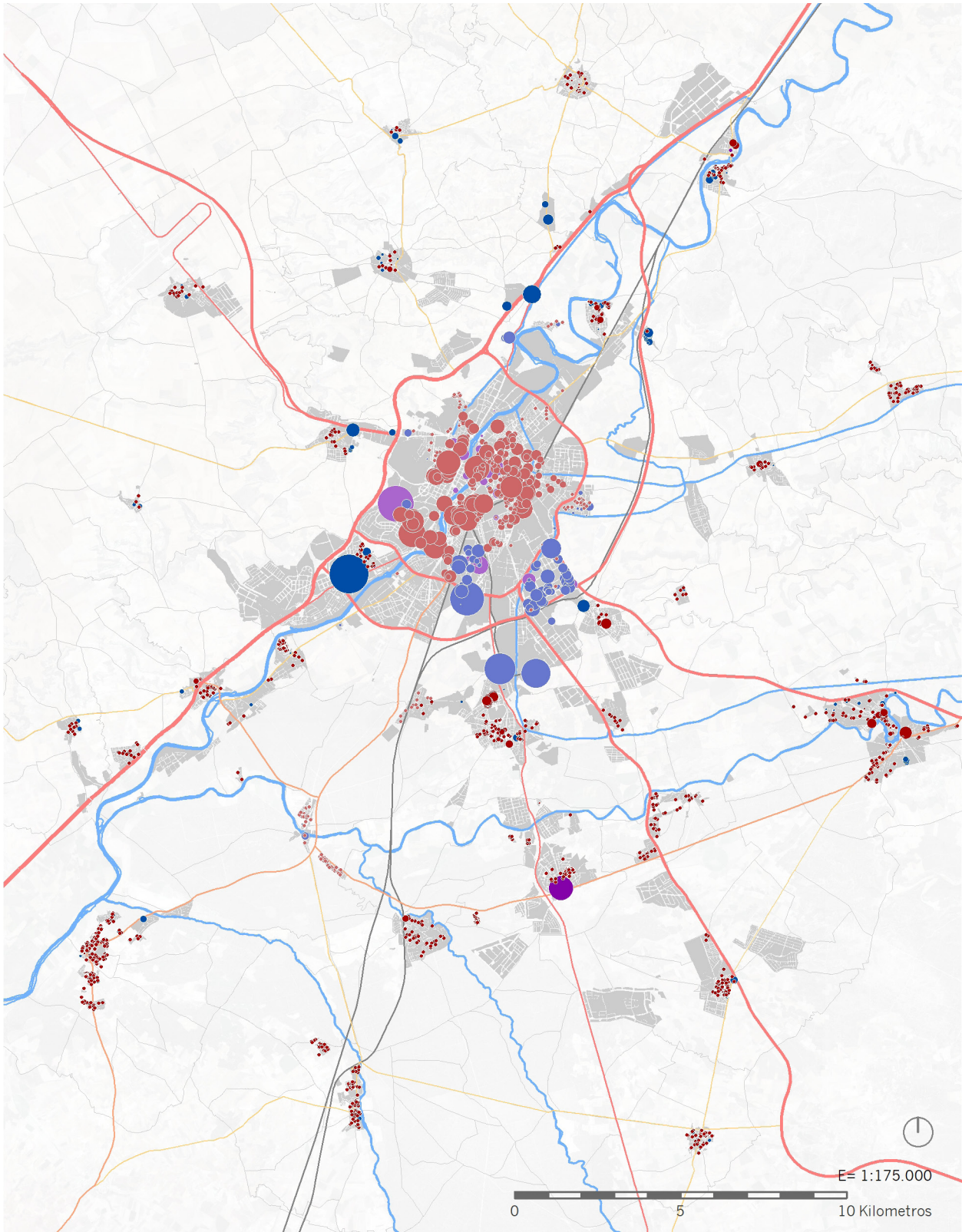
En concreto, se ha partido de los registros de todos los bienes inmuebles de los 23 municipios del área urbana, de los que se dispone del año de antigüedad, de la superficie de los elementos constructivos asociados y de una clave de uso. Dicha clave ha permitido filtrar los datos, distinguiendo Residencial, Industrial y Terciario, este último como composición de tres usos: Oficinas, Comercial y Ocio y Hostelería. En caso de existir, no se han restado los usos anexos a estos, por ser parte integrante del inmueble correspondiente.

Una vez hecho el filtrado, el último paso ha consistido en agrupar los datos por parcelas catastrales, asignando a cada parcela un uso o usos, según corresponda, y a cada uso, el número total de inmuebles, la suma de las superficies construidas y el año de antigüedad correspondiente. Este último coincide casi siempre para todos los bienes inmuebles de una misma parcela, y en caso de discrepancia, se ha revisado para asignar el año más representativo.

### H.1. ÁREA URBANA DE VALLADOLID

En el caso de los municipios del área urbana se facilitan los datos de construcción agrupados en los seis quinquenios transcurridos entre 1981 y 2011. Las estadísticas se desglosan por municipios, y se presentan tanto en tablas como en un plano de síntesis para cada periodo, en el que se resume gráficamente dónde se concentró la actividad constructiva residencial, industrial y terciaria.

[Ver a continuación]










**Valladolid**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

**Resto de municipios**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

-  Áreas urbanizadas (2015)
-  Autovía A-62/E-80
-  Otras autovías y Rondas
-  Red nacional
-  Red autonómica
-  Red provincial
-  FFCC

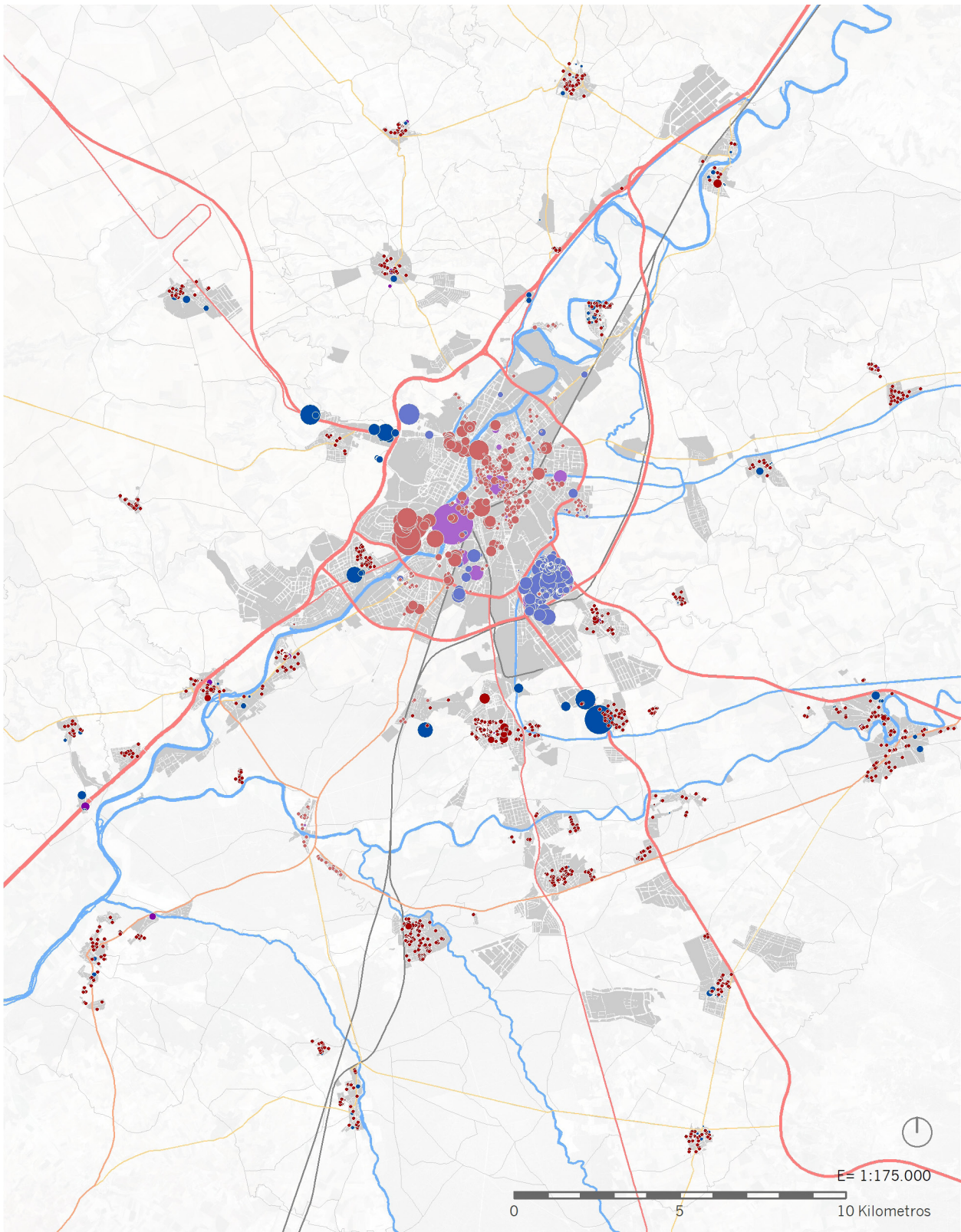


## Residencial

Municipio	1981		1982		1983		1984		1985	
	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>
<b>VALLADOLID</b>	<b>3.533</b>	<b>470.703</b>	<b>1.933</b>	<b>251.388</b>	<b>3.210</b>	<b>423.263</b>	<b>2.018</b>	<b>263.314</b>	<b>1.032</b>	<b>129.958</b>
	<b>87,95%</b>	<b>88,40%</b>	<b>77,17%</b>	<b>73,72%</b>	<b>91,87%</b>	<b>89,46%</b>	<b>67,54%</b>	<b>62,86%</b>	<b>78,48%</b>	<b>69,82%</b>
Aldeamayor de S. Martín	1	347	13	3.289	11	1.674	57	10.452	5	1.606
Arroyo de la Encomienda	18	3.926	7	1.853	-	-	5	726	-	-
Boecillo	3	691	5	1.082	22	1.162	15	2.593	30	4.650
Cabezón de Pisuerga	-	-	60	8.723	15	2.752	21	4.480	1	360
Castro nuevo de Esgueva	-	-	28	6.109	8	2.395	1	191	8	1.568
Cigales	2	429	11	1.976	1	204	70	10.850	3	900
Ciguñuela	-	-	-	-	-	-	2	1.001	1	307
La Cistérniga	1	198	7	822	2	432	82	11.869	4	734
Fuensaldaña	1	151	19	2.801	2	557	4	528	3	1.209
Geria	-	-	1	78	1	387	5	1.328	4	1.736
Laguna de Duero	329	36.894	198	23.858	46	5.366	282	30.611	70	11.365
Mucientes	-	-	2	665	-	-	1	90	1	137
La Pedraja de Portillo	4	839	13	3.349	18	6.043	4	1.009	6	1.523
Renedo de Esgueva	1	166	5	1.054	25	3.678	-	-	8	746
Santovenia de Pisuerga	3	396	19	2.887	9	2.422	9	2.092	26	3.328
Simancas	14	2.123	15	2.482	27	5.042	130	33.046	6	3.001
Tudela de Duero	43	8.227	123	19.399	43	7.328	134	14.557	18	3.946
Valdestillas	2	264	9	1.800	8	1.818	26	5.386	54	10.566
Viana de Cega	52	4.549	16	2.583	6	1.272	8	2.389	18	3.692
Villanubla	1	328	3	596	1	210	5	1.954	8	2.989
Villanueva de Duero	1	199	14	3.020	34	6.271	107	19.646	8	1.643
Zaratán	8	2.042	4	1.178	5	853	2	757	1	168
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>484</b>	<b>61.769</b>	<b>572</b>	<b>89.604</b>	<b>284</b>	<b>49.866</b>	<b>970</b>	<b>155.555</b>	<b>283</b>	<b>56.174</b>
	<b>12,05%</b>	<b>11,60%</b>	<b>22,83%</b>	<b>26,28%</b>	<b>8,13%</b>	<b>10,54%</b>	<b>32,46%</b>	<b>37,14%</b>	<b>21,52%</b>	<b>30,18%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.017</b>	<b>532.472</b>	<b>2.505</b>	<b>340.992</b>	<b>3.494</b>	<b>473.129</b>	<b>2.988</b>	<b>418.869</b>	<b>1.315</b>	<b>186.132</b>

## Industrial y terciario

Municipio	1981		1982		1983		1984		1985	
	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.
<b>VALLADOLID</b>	<b>84.762</b>	<b>78.409</b>	<b>46.961</b>	<b>29.087</b>	<b>26.475</b>	<b>30.434</b>	<b>30.313</b>	<b>31.050</b>	<b>44.367</b>	<b>27.260</b>
	<b>85,35%</b>	<b>97,67%</b>	<b>55,12%</b>	<b>92,30%</b>	<b>61,11%</b>	<b>89,36%</b>	<b>66,45%</b>	<b>96,64%</b>	<b>77,36%</b>	<b>61,34%</b>
Aldeamayor de S. Martín	-	-	-	122	1.513	58	1.246	-	102	-
Arroyo de la Encomienda	56	370	32.404	-	1.470	-	-	-	-	-
Boecillo	-	-	-	-	-	-	-	32	56	16.150
Cabezón de Pisuerga	-	-	67	354	-	-	1.176	500	2.653	-
Castro nuevo de Esgueva	-	-	71	-	201	-	-	-	-	-
Cigales	-	-	-	126	2.329	-	100	-	1.020	-
Ciguñuela	255	-	-	-	274	-	-	-	698	-
La Cistérniga	-	-	57	127	-	-	4.483	149	113	374
Fuensaldaña	-	-	2.215	176	7.212	-	-	-	890	-
Geria	-	-	-	-	-	-	505	-	563	110
Laguna de Duero	-	1.432	720	649	405	814	-	86	1.428	100
Mucientes	-	-	-	-	78	-	1.692	-	-	-
La Pedraja de Portillo	-	-	130	-	415	686	149	-	900	7
Renedo de Esgueva	-	-	41	-	-	393	53	-	40	209
Santovenia de Pisuerga	12.529	-	152	95	1.267	934	57	-	1.345	-
Simancas	-	-	293	221	432	-	58	20	-	-
Tudela de Duero	1.703	69	-	555	-	709	644	292	1.548	136
Valdestillas	-	-	-	-	-	29	-	-	469	97
Viana de Cega	-	-	113	-	-	-	-	-	38	-
Villanubla	11	-	500	-	100	-	-	-	181	-
Villanueva de Duero	-	-	1.080	-	109	-	1.142	-	127	-
Zaratán	-	-	-	401	-	1.045	-	4.003	-	814
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>14.554</b>	<b>1.871</b>	<b>38.244</b>	<b>2.425</b>	<b>16.850</b>	<b>3.623</b>	<b>15.308</b>	<b>1.079</b>	<b>12.985</b>	<b>17.183</b>
	<b>14,65%</b>	<b>2,33%</b>	<b>44,88%</b>	<b>7,70%</b>	<b>38,89%</b>	<b>10,64%</b>	<b>33,55%</b>	<b>3,36%</b>	<b>22,64%</b>	<b>38,66%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>99.316</b>	<b>80.280</b>	<b>85.205</b>	<b>31.512</b>	<b>43.325</b>	<b>34.057</b>	<b>45.621</b>	<b>32.129</b>	<b>57.352</b>	<b>44.443</b>










**Valladolid**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

**Resto de municipios**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

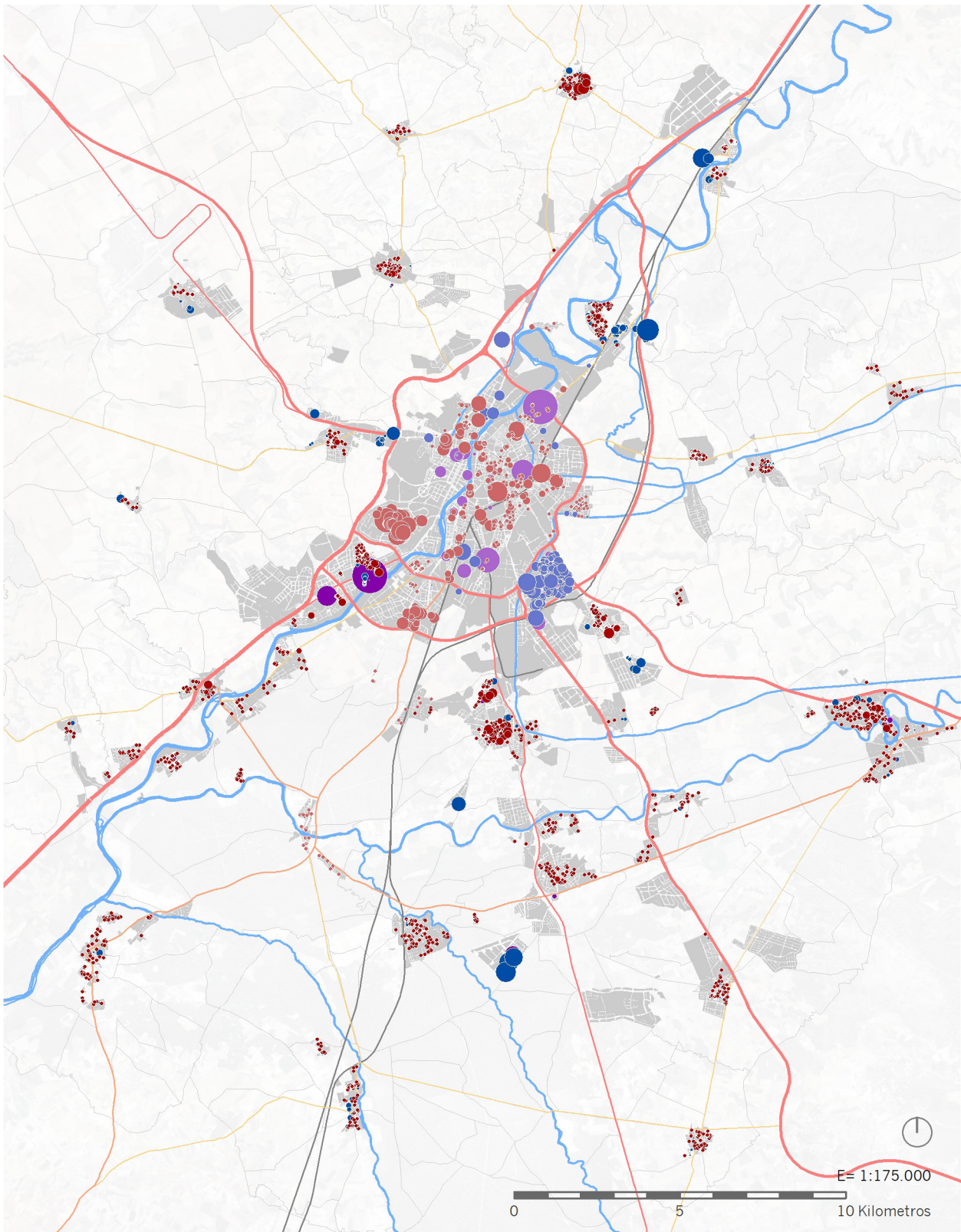
-  Áreas urbanizadas (2015)
-  Autovía A-62/E-80
-  Otras autovías y Rondas
-  Red nacional
-  Red autonómica
-  Red provincial
-  FFCC

## Residencial

Municipio	1986		1987		1988		1989		1990	
	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>
<b>VALLADOLID</b>	<b>1.557</b>	<b>226.588</b>	<b>1.667</b>	<b>234.776</b>	<b>1.132</b>	<b>170.469</b>	<b>1.129</b>	<b>162.666</b>	<b>2.508</b>	<b>376.259</b>
	<b>72,32%</b>	<b>68,40%</b>	<b>87,05%</b>	<b>84,05%</b>	<b>64,91%</b>	<b>59,81%</b>	<b>75,02%</b>	<b>70,27%</b>	<b>81,22%</b>	<b>76,87%</b>
Aldeamayor de S. Martín	3	571	4	841	18	3.354	5	629	6	1.139
Arroyo de la Encomienda	21	4.779	4	1.175	1	234	9	1.788	20	4.454
Boecillo	40	6.436	15	2.726	39	7.543	6	1.417	14	3.141
Cabezón de Pisuerga	-	-	1	234	34	3.309	-	-	15	3.269
Castro nuevo de Esgueva	4	961	3	658	15	3.065	2	345	11	2.240
Cigales	28	4.345	4	825	17	3.672	11	1.507	19	3.793
Ciguñuela	12	2.527	6	1.422	5	1.753	6	1.020	1	1.141
La Cistérniga	46	3.862	2	521	91	17.474	68	10.751	92	14.979
Fuensaldaña	13	3.140	9	1.364	16	3.414	4	649	14	2.930
Geria	7	1.841	1	279	7	1.821	-	-	3	900
Laguna de Duero	295	48.639	35	7.928	231	40.830	46	6.897	147	25.026
Mucientes	1	194	4	794	25	3.641	3	736	2	485
La Pedraja de Portillo	7	1.910	3	698	12	3.583	27	4.031	5	1.270
Renedo de Esgueva	6	1.601	-	-	6	1.546	1	379	7	1.050
Santovenia de Pisuerga	7	2.344	5	519	10	2.505	12	2.916	11	2.015
Simancas	18	4.289	27	3.716	16	2.417	32	8.961	69	19.572
Tudela de Duero	20	3.964	26	4.781	19	4.078	86	15.796	79	15.765
Valdestillas	21	3.824	57	7.506	3	493	-	-	3	597
Viana de Cega	28	4.415	27	6.608	21	4.022	27	4.985	55	8.116
Villanubla	5	2.348	8	866	4	1.332	22	4.317	-	-
Villanueva de Duero	12	2.243	6	781	21	4.331	3	486	6	940
Zaratán	2	460	1	297	1	151	6	1.202	1	421
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>596</b>	<b>104.693</b>	<b>248</b>	<b>44.539</b>	<b>612</b>	<b>114.568</b>	<b>376</b>	<b>68.812</b>	<b>580</b>	<b>113.243</b>
	<b>27,68%</b>	<b>31,60%</b>	<b>12,95%</b>	<b>15,95%</b>	<b>35,09%</b>	<b>40,19%</b>	<b>24,98%</b>	<b>29,73%</b>	<b>18,78%</b>	<b>23,13%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.153</b>	<b>331.281</b>	<b>1.915</b>	<b>279.315</b>	<b>1.744</b>	<b>285.037</b>	<b>1.505</b>	<b>231.478</b>	<b>3.088</b>	<b>489.502</b>

## Industrial y terciario

Municipio	1986		1987		1988		1989		1990	
	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.
<b>VALLADOLID</b>	<b>33.926</b>	<b>13.319</b>	<b>38.872</b>	<b>28.167</b>	<b>67.336</b>	<b>63.203</b>	<b>68.601</b>	<b>29.161</b>	<b>87.277</b>	<b>61.809</b>
	<b>79,87%</b>	<b>89,77%</b>	<b>62,07%</b>	<b>96,34%</b>	<b>74,12%</b>	<b>92,14%</b>	<b>84,24%</b>	<b>92,50%</b>	<b>69,68%</b>	<b>86,85%</b>
Aldeamayor de S. Martín	-	-	877	-	901	-	-	-	44	-
Arroyo de la Encomienda	-	-	17	-	-	-	-	189	8.002	117
Boecillo	319	-	-	-	104	-	-	-	184	-
Cabezón de Pisuerga	556	-	88	-	-	683	-	-	1.012	-
Castro nuevo de Esgueva	104	394	-	-	-	-	-	-	-	-
Cigales	343	-	-	-	-	552	35	-	736	-
Ciguñuela	-	-	-	-	210	-	486	-	-	-
La Cistérniga	123	-	-	-	-	645	60	181	-	753
Fuensaldaña	1.403	-	-	-	828	1.289	-	-	-	-
Geria	1.584	-	-	-	75	-	-	-	927	1.996
Laguna de Duero	-	751	18.528	-	16.356	2.159	-	178	2.006	2.180
Mucientes	-	-	-	-	-	-	94	430	320	-
La Pedraja de Portillo	721	-	-	-	107	-	297	-	78	-
Renedo de Esgueva	-	9	1.205	-	-	-	-	-	221	-
Santovenia de Pisuerga	220	231	280	102	2.941	-	1.082	110	1.239	991
Simancas	175	-	-	-	-	-	-	966	922	1.355
Tudela de Duero	34	-	110	968	39	-	83	9	4.009	851
Valdestillas	950	-	-	-	-	-	261	-	403	-
Viana de Cega	513	-	-	-	204	-	-	-	-	58
Villanubla	1.473	-	80	-	141	-	454	302	1.750	-
Villanueva de Duero	30	-	468	-	527	60	-	-	142	1.055
Zaratán	-	132	2.100	-	1.080	-	9.984	-	15.979	-
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>8.548</b>	<b>1.517</b>	<b>23.753</b>	<b>1.070</b>	<b>23.513</b>	<b>5.388</b>	<b>12.836</b>	<b>2.365</b>	<b>37.974</b>	<b>9.356</b>
	<b>20,13%</b>	<b>10,23%</b>	<b>37,93%</b>	<b>3,66%</b>	<b>25,88%</b>	<b>7,86%</b>	<b>15,76%</b>	<b>7,50%</b>	<b>30,32%</b>	<b>13,15%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>42.474</b>	<b>14.836</b>	<b>62.625</b>	<b>29.237</b>	<b>90.849</b>	<b>68.591</b>	<b>81.437</b>	<b>31.526</b>	<b>125.251</b>	<b>71.165</b>










**Valladolid**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

**Resto de municipios**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

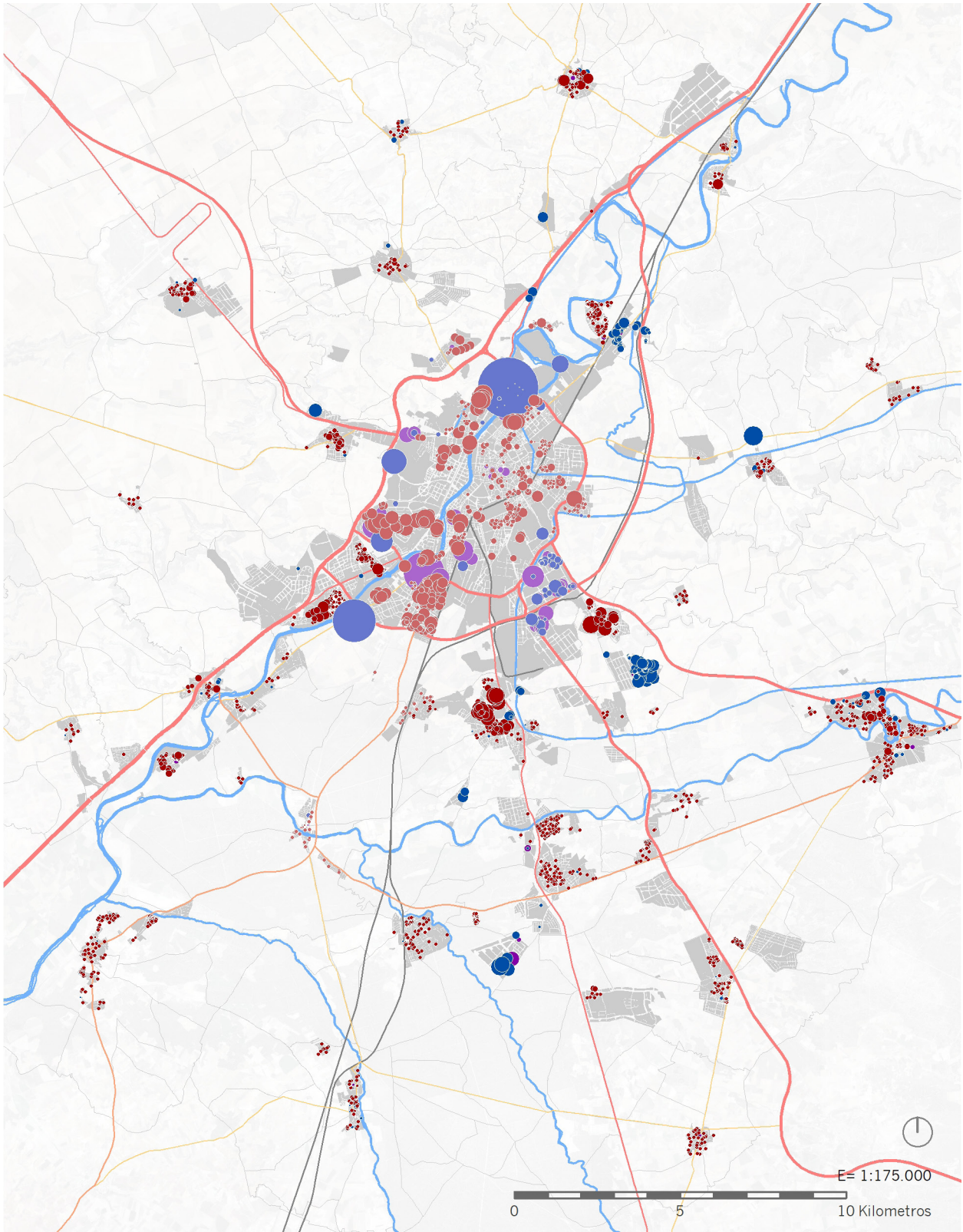
-  Áreas urbanizadas (2015)
-  Autovía A-62/E-80
-  Otras autovías y Rondas
-  Red nacional
-  Red autonómica
-  Red provincial
-  FFCC

## Residencial

Municipio	1991		1992		1993		1994		1995	
	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>
<b>VALLADOLID</b>	<b>1.783</b>	<b>283.704</b>	<b>1.883</b>	<b>268.192</b>	<b>1.626</b>	<b>205.605</b>	<b>1.220</b>	<b>206.537</b>	<b>1.584</b>	<b>249.259</b>
	<b>73,43%</b>	<b>70,83%</b>	<b>72,04%</b>	<b>67,18%</b>	<b>67,19%</b>	<b>59,97%</b>	<b>51,96%</b>	<b>54,36%</b>	<b>50,82%</b>	<b>47,37%</b>
Aldeamayor de S. Martín	5	1.374	3	823	9	2.472	93	11.626	33	6.506
Arroyo de la Encomienda	17	4.158	17	4.072	60	11.576	96	19.168	217	39.240
Boecillo	7	1.839	8	2.099	36	7.779	42	6.845	44	8.947
Cabezón de Pisuerga	-	-	13	2.793	21	3.828	18	3.290	54	9.487
Castro nuevo de Esgueva	2	312	2	276	7	2.758	6	1.830	4	874
Cigales	23	2.570	138	15.488	171	15.504	132	9.574	102	14.073
Ciguñuela	3	1.166	2	318	1	465	1	686	2	745
La Cistérniga	86	12.550	92	12.928	38	6.302	25	2.845	97	18.948
Fuensaldaña	17	5.270	15	3.306	20	4.847	52	11.194	54	9.661
Geria	1	298	2	426	3	1.134	20	2.899	-	-
Laguna de Duero	182	30.737	155	20.992	117	15.342	292	41.701	323	55.884
Mucientes	2	568	2	523	4	1.234	2	385	5	1.161
La Pedraja de Portillo	1	231	2	667	3	663	18	4.520	14	4.174
Renedo de Esgueva	49	8.952	69	13.713	11	2.296	6	1.169	14	3.713
Santovenia de Pisuerga	12	2.987	29	7.030	47	10.410	42	5.758	58	9.540
Simancas	38	10.126	94	30.685	53	12.952	142	21.872	189	40.523
Tudela de Duero	103	15.273	58	8.744	129	24.207	51	9.339	193	29.131
Valdestillas	3	628	4	1.002	20	4.677	12	2.378	55	9.160
Viana de Cega	18	3.988	16	3.371	21	4.136	39	8.609	28	6.547
Villanubla	7	1.253	-	-	1	106	5	1.831	7	1.421
Villanueva de Duero	6	1.325	8	1.505	17	3.267	15	2.681	35	5.926
Zaratán	63	11.241	2	272	5	1.263	19	3.177	5	1.294
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>645</b>	<b>116.846</b>	<b>731</b>	<b>131.033</b>	<b>794</b>	<b>137.218</b>	<b>1.128</b>	<b>173.377</b>	<b>1.533</b>	<b>276.955</b>
	<b>26,57%</b>	<b>29,17%</b>	<b>27,96%</b>	<b>32,82%</b>	<b>32,81%</b>	<b>40,03%</b>	<b>48,04%</b>	<b>45,64%</b>	<b>49,18%</b>	<b>52,63%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.428</b>	<b>400.550</b>	<b>2.614</b>	<b>399.225</b>	<b>2.420</b>	<b>342.823</b>	<b>2.348</b>	<b>379.914</b>	<b>3.117</b>	<b>526.214</b>

## Industrial y terciario

Municipio	1991		1992		1993		1994		1995	
	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.
<b>VALLADOLID</b>	<b>42.777</b>	<b>22.387</b>	<b>37.861</b>	<b>36.436</b>	<b>38.278</b>	<b>46.492</b>	<b>48.811</b>	<b>49.046</b>	<b>36.342</b>	<b>42.368</b>
	<b>68,29%</b>	<b>85,20%</b>	<b>58,90%</b>	<b>86,73%</b>	<b>32,28%</b>	<b>51,12%</b>	<b>76,71%</b>	<b>84,82%</b>	<b>57,93%</b>	<b>73,13%</b>
Aldeamayor de S. Martín	-	-	185	-	21	294	195	118	341	-
Arroyo de la Encomienda	331	-	547	-	5.243	33.211	574	464	48	11.948
Boecillo	-	-	6.905	-	9.920	6.970	1.188	162	8.918	161
Cabezón de Pisuerga	-	-	2.292	-	8.014	377	368	477	1.310	-
Castro nuevo de Esgueva	101	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cigales	48	575	400	184	1.072	1.016	35	168	185	-
Ciguñuela	-	-	-	-	-	160	1.848	-	-	-
La Cistérniga	-	1.026	4.860	344	1.116	115	767	-	2.920	-
Fuensaldaña	49	-	124	-	-	-	66	769	-	231
Geria	-	-	-	-	-	-	-	-	456	-
Laguna de Duero	147	1.976	349	4.010	4.563	1.609	2.096	3.872	1.049	2.664
Mucientes	-	-	-	-	6	-	103	-	135	-
La Pedraja de Portillo	32	-	65	-	65	-	125	122	66	-
Renedo de Esgueva	-	-	173	-	38	-	512	-	327	127
Santovenia de Pisuerga	7.104	-	6.282	150	44.860	605	4.787	819	2.205	-
Simancas	-	-	-	-	190	-	224	1.458	-	-
Tudela de Duero	-	239	2.609	885	1.947	99	1.475	106	115	425
Valdestillas	-	-	312	-	1.718	-	98	-	2.204	11
Viana de Cega	-	-	86	-	54	-	16	-	119	-
Villanubla	-	-	-	-	82	-	-	-	1.774	-
Villanueva de Duero	-	-	1.029	-	118	-	111	-	60	-
Zaratán	12.053	74	203	-	1.267	-	235	243	4.160	-
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>19.865</b>	<b>3.890</b>	<b>26.421</b>	<b>5.573</b>	<b>80.294</b>	<b>44.456</b>	<b>14.823</b>	<b>8.778</b>	<b>26.392</b>	<b>15.567</b>
	<b>31,71%</b>	<b>14,80%</b>	<b>41,10%</b>	<b>13,27%</b>	<b>67,72%</b>	<b>48,88%</b>	<b>23,29%</b>	<b>15,18%</b>	<b>42,07%</b>	<b>26,87%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>62.642</b>	<b>26.277</b>	<b>64.282</b>	<b>42.009</b>	<b>118.572</b>	<b>90.948</b>	<b>63.634</b>	<b>57.824</b>	<b>62.734</b>	<b>57.935</b>










**Valladolid**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

**Resto de municipios**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

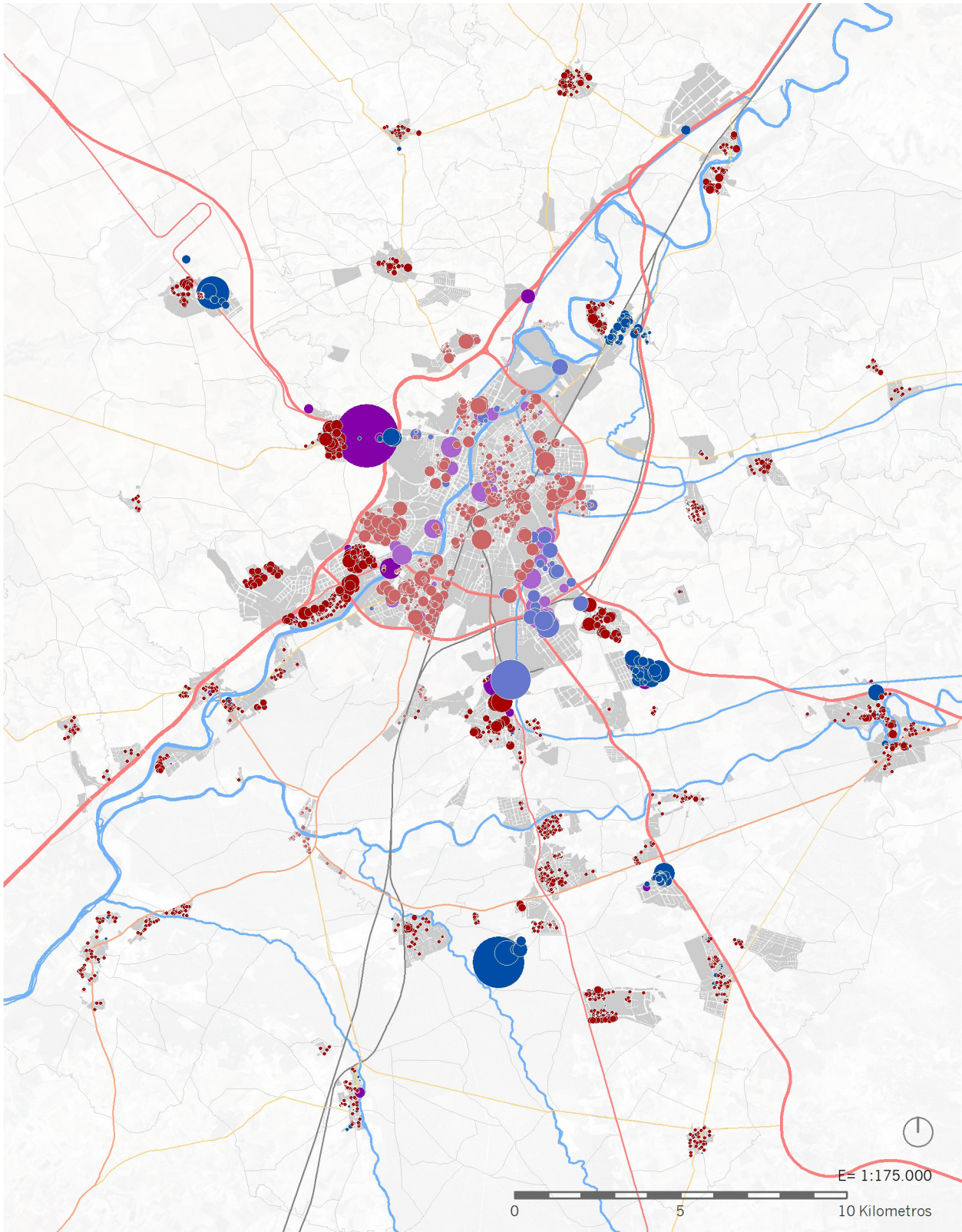
-  Áreas urbanizadas (2015)
-  Autovía A-62/E-80
-  Otras autovías y Rondas
-  Red nacional
-  Red autonómica
-  Red provincial
-  FFCC

## Residencial

Municipio	1996		1997		1998		1999		2000	
	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>
<b>VALLADOLID</b>	<b>1.690</b>	<b>249.456</b>	<b>1.489</b>	<b>258.543</b>	<b>3.176</b>	<b>454.681</b>	<b>2.217</b>	<b>347.377</b>	<b>3.528</b>	<b>520.846</b>
	<b>60,31%</b>	<b>57,49%</b>	<b>53,33%</b>	<b>54,01%</b>	<b>66,81%</b>	<b>63,76%</b>	<b>55,69%</b>	<b>53,97%</b>	<b>65,52%</b>	<b>63,22%</b>
Aldeamayor de S. Martín	15	1.997	55	8.033	16	3.004	40	8.144	71	11.790
Arroyo de la Encomienda	176	37.294	178	38.710	182	41.635	205	34.632	205	45.478
Boecillo	92	15.384	37	11.779	53	14.712	40	11.184	55	12.771
Cabezón de Pisuerga	20	3.042	57	7.275	8	1.797	20	2.680	48	8.555
Castro nuevo de Esgueva	7	1.604	5	1.540	4	1.073	6	1.966	12	2.220
Cigales	135	14.440	74	6.491	80	8.239	12	2.496	20	3.370
Ciguñuela	-	-	1	190	3	656	6	1.648	5	1.394
La Cistérniga	33	5.128	203	25.684	179	26.328	181	32.969	216	23.083
Fuensaldaña	4	796	20	3.540	14	3.362	31	5.780	6	1.529
Geria	1	217	1	210	4	582	2	508	1	182
Laguna de Duero	117	21.211	182	27.852	517	75.599	813	120.015	702	97.212
Mucientes	2	423	17	3.594	5	1.194	2	467	4	1.052
La Pedraja de Portillo	10	2.748	14	4.058	1	321	3	671	13	3.055
Renedo de Esgueva	5	1.036	15	4.443	23	3.558	34	5.155	36	5.003
Santovenia de Pisuerga	141	19.126	120	16.760	78	12.079	53	8.634	61	8.854
Simancas	34	8.743	93	19.136	119	21.552	104	20.600	77	21.418
Tudela de Duero	178	25.747	152	25.221	164	22.862	82	18.001	134	21.554
Valdestillas	11	2.608	24	5.448	4	956	1	328	15	3.004
Viana de Cega	41	7.685	15	3.118	23	3.716	22	3.153	20	4.639
Villanubla	19	3.243	11	1.584	11	1.761	29	4.193	60	12.189
Villanueva de Duero	53	8.994	25	4.483	22	4.576	13	2.743	17	4.575
Zaratán	18	2.961	4	1.027	68	8.859	65	10.347	79	10.070
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>1.112</b>	<b>184.427</b>	<b>1.303</b>	<b>220.176</b>	<b>1.578</b>	<b>258.421</b>	<b>1.764</b>	<b>296.314</b>	<b>1.857</b>	<b>302.997</b>
	<b>39,69%</b>	<b>42,51%</b>	<b>46,67%</b>	<b>45,99%</b>	<b>33,19%</b>	<b>36,24%</b>	<b>44,31%</b>	<b>46,03%</b>	<b>34,48%</b>	<b>36,78%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.802</b>	<b>433.883</b>	<b>2.792</b>	<b>478.719</b>	<b>4.754</b>	<b>713.102</b>	<b>3.981</b>	<b>643.691</b>	<b>5.385</b>	<b>823.843</b>

## Industrial y terciario

Municipio	1996		1997		1998		1999		2000	
	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.
<b>VALLADOLID</b>	<b>17.442</b>	<b>22.303</b>	<b>7.535</b>	<b>17.738</b>	<b>23.210</b>	<b>72.104</b>	<b>17.986</b>	<b>71.837</b>	<b>165.434</b>	<b>57.752</b>
	<b>46,85%</b>	<b>84,84%</b>	<b>25,13%</b>	<b>85,62%</b>	<b>35,31%</b>	<b>87,60%</b>	<b>28,08%</b>	<b>85,98%</b>	<b>77,24%</b>	<b>73,88%</b>
Aldeamayor de S. Martín	27	217	238	-	-	-	156	-	92	-
Arroyo de la Encomienda	415	-	-	-	286	-	-	2.389	-	171
Boecillo	700	-	3.841	-	4.452	6.504	12.047	1.057	1.817	-
Cabezón de Pisuerga	-	-	4	524	-	-	154	-	18	-
Castro nuevo de Esgueva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cigales	1.061	-	3.269	-	52	206	266	-	379	484
Ciguñuela	-	-	-	-	-	-	-	-	11	-
La Cistérniga	2.743	456	4.160	330	11.408	1.510	26.368	1.508	21.665	16.880
Fuensaldaña	-	-	-	-	1.748	-	-	-	2.539	-
Geria	-	-	-	-	76	-	-	-	-	-
Laguna de Duero	4.614	2.598	620	39	7.551	580	-	5.204	-	925
Mucientes	158	-	458	-	-	-	-	-	602	-
La Pedraja de Portillo	-	-	367	-	-	-	21	437	-	-
Renedo de Esgueva	18	-	32	-	1.984	-	-	-	8.295	-
Santovenia de Pisuerga	6.710	53	2.770	640	8.957	938	5.065	-	9.770	488
Simancas	144	-	568	957	21	-	-	-	733	-
Tudela de Duero	2.114	77	732	488	4.908	471	1.801	391	1.117	1.010
Valdestillas	336	188	1.575	-	129	-	114	-	1.500	-
Viana de Cega	-	-	48	-	-	-	-	-	89	-
Villanubla	453	-	-	-	428	-	-	-	-	-
Villanueva de Duero	291	-	87	-	247	-	86	-	114	-
Zaratán	-	396	3.682	-	266	-	-	729	-	464
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>19.784</b>	<b>3.985</b>	<b>22.451</b>	<b>2.978</b>	<b>42.513</b>	<b>10.209</b>	<b>46.078</b>	<b>11.715</b>	<b>48.741</b>	<b>20.422</b>
	<b>53,15%</b>	<b>15,16%</b>	<b>74,87%</b>	<b>14,38%</b>	<b>64,69%</b>	<b>12,40%</b>	<b>71,92%</b>	<b>14,02%</b>	<b>22,76%</b>	<b>26,12%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>37.226</b>	<b>26.288</b>	<b>29.986</b>	<b>20.716</b>	<b>65.723</b>	<b>82.313</b>	<b>64.064</b>	<b>83.552</b>	<b>214.175</b>	<b>78.174</b>



**Valladolid**

- Residencial (Nº viviendas)
- Industrial (m2)
- Terciario (m2)

**Resto de municipios**

- Residencial (Nº viviendas)
- Industrial (m2)
- Terciario (m2)

- Áreas urbanizadas (2015)
- Autovía A-62/E-80
- Otras autovías y Rondas
- Red nacional
- Red autonómica
- Red provincial
- FFCC

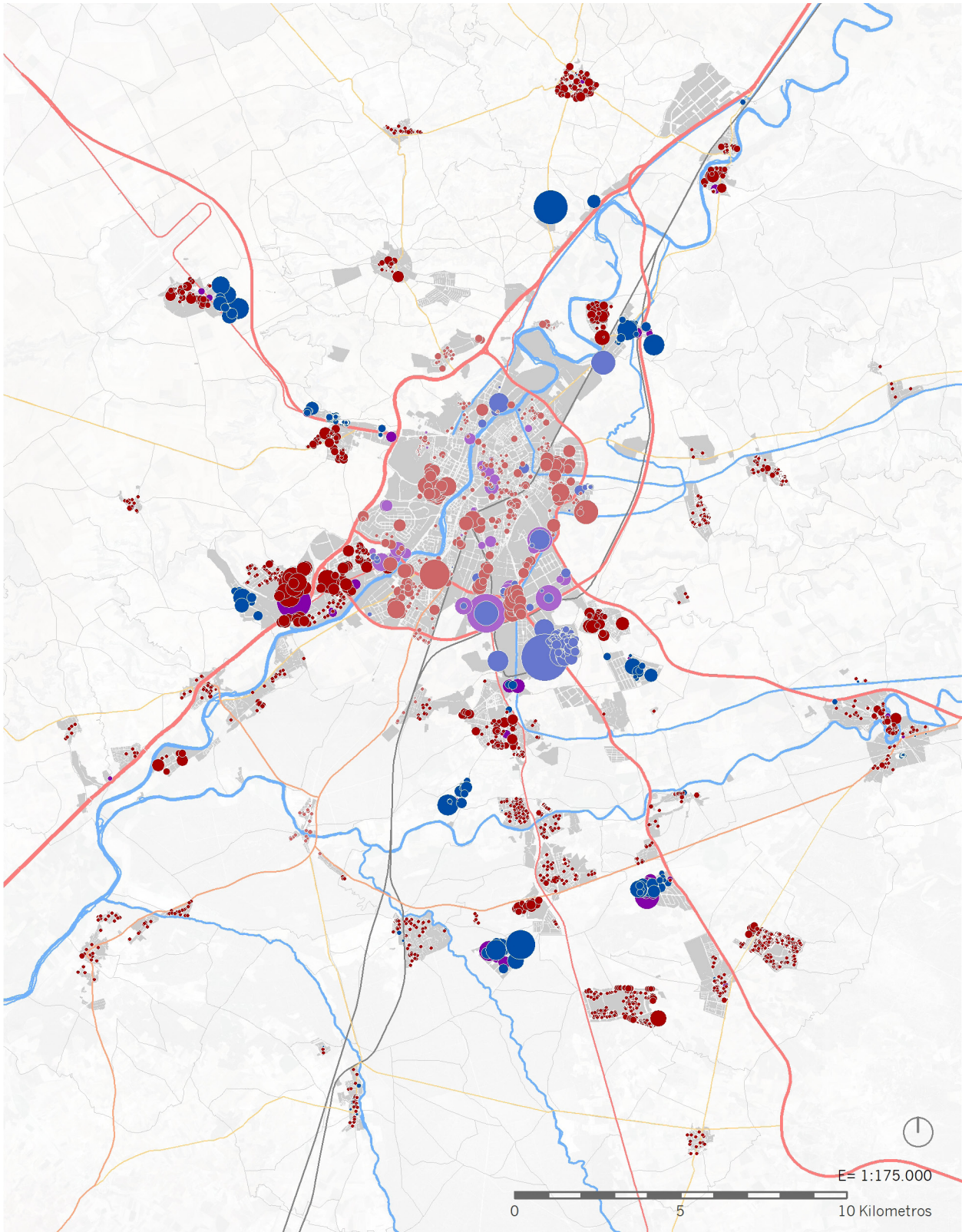


## Residencial

Municipio	2001		2002		2003		2004		2005	
	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>
<b>VALLADOLID</b>	<b>2.526</b>	<b>381.987</b>	<b>2.096</b>	<b>332.399</b>	<b>2.699</b>	<b>353.881</b>	<b>2.181</b>	<b>303.680</b>	<b>1.902</b>	<b>294.129</b>
	<b>58,99%</b>	<b>55,31%</b>	<b>56,51%</b>	<b>53,53%</b>	<b>50,99%</b>	<b>46,88%</b>	<b>41,45%</b>	<b>36,42%</b>	<b>37,93%</b>	<b>36,60%</b>
Aldeamayor de S. Martín	80	14.470	36	8.192	92	19.620	127	22.391	198	35.909
Arroyo de la Encomienda	167	31.552	237	49.541	501	84.366	853	151.531	1.005	180.693
Boecillo	164	37.298	145	39.442	47	15.175	89	16.261	100	18.391
Cabezón de Pisuerga	93	17.371	49	9.853	185	31.811	110	22.149	124	17.766
Castro nuevo de Esgueva	5	1.369	2	343	19	2.999	6	651	9	1.429
Cigales	59	9.916	56	8.323	33	6.020	103	17.635	116	17.542
Ciguñuela	1	334	4	1.389	-	-	8	1.995	1	176
La Cistérniga	193	22.748	313	47.638	236	33.152	385	56.266	225	32.580
Fuensaldaña	38	5.650	20	3.481	56	8.350	17	4.235	52	7.325
Geria	6	1.960	6	1.174	9	1.769	3	557	2	408
Laguna de Duero	228	30.257	333	42.422	153	24.001	46	6.461	379	54.328
Mucientes	19	3.429	3	1.328	1	272	8	2.401	22	4.118
La Pedraja de Portillo	19	5.307	14	3.317	4	956	13	3.065	4	791
Renedo de Esgueva	6	764	9	1.396	15	3.212	330	65.455	136	23.049
Santovenia de Pisuerga	82	15.723	29	5.879	130	16.760	48	6.439	154	19.331
Simancas	168	39.112	51	15.255	100	19.721	118	23.110	26	6.212
Tudela de Duero	143	24.299	109	18.066	218	30.238	130	25.766	142	23.276
Valdestillas	62	9.169	26	4.374	11	2.152	51	8.557	34	5.440
Viana de Cega	62	12.438	48	8.232	51	8.136	25	5.356	4	978
Villanubla	74	12.910	30	5.947	155	18.833	66	9.541	91	10.404
Villanueva de Duero	18	3.795	24	5.194	15	2.824	19	3.577	28	5.064
Zaratán	69	8.750	69	7.771	563	70.646	526	76.643	260	44.339
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>1.756</b>	<b>308.621</b>	<b>1.613</b>	<b>288.557</b>	<b>2.594</b>	<b>401.013</b>	<b>3.081</b>	<b>530.042</b>	<b>3.112</b>	<b>509.549</b>
	<b>41,01%</b>	<b>44,69%</b>	<b>43,49%</b>	<b>46,47%</b>	<b>49,01%</b>	<b>53,12%</b>	<b>58,55%</b>	<b>63,58%</b>	<b>62,07%</b>	<b>63,40%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.282</b>	<b>690.608</b>	<b>3.709</b>	<b>620.956</b>	<b>5.293</b>	<b>754.894</b>	<b>5.262</b>	<b>833.722</b>	<b>5.014</b>	<b>803.678</b>

## Industrial y terciario

Municipio	2001		2002		2003		2004		2005	
	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.
<b>VALLADOLID</b>	<b>28.138</b>	<b>69.505</b>	<b>25.145</b>	<b>37.307</b>	<b>60.334</b>	<b>44.004</b>	<b>17.142</b>	<b>46.985</b>	<b>37.127</b>	<b>40.702</b>
	<b>18,67%</b>	<b>59,71%</b>	<b>21,58%</b>	<b>17,64%</b>	<b>54,12%</b>	<b>44,35%</b>	<b>22,75%</b>	<b>56,80%</b>	<b>37,64%</b>	<b>65,49%</b>
Aldeamayor de S. Martín	7.142	-	19.619	2.798	15.383	2.267	10.755	-	700	1.699
Arroyo de la Encomienda	-	281	2.608	15.355	49	4.867	23	5.142	-	4.293
Boecillo	61.339	10.961	12.709	3.526	-	11.671	14.627	854	5.019	1.506
Cabezón de Pisuerga	-	256	79	-	1.861	44	-	261	29	113
Castro nuevo de Esgueva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cigales	-	-	46	-	-	-	-	-	-	92
Ciguñuela	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-
La Cistérniga	24.812	29.753	29.224	863	7.927	12.536	8.121	9.969	9.536	2.721
Fuensaldaña	-	-	-	-	-	-	-	5.833	-	11
Geria	-	-	136	-	14	-	-	-	-	-
Laguna de Duero	270	1.159	281	1.643	1.599	15.265	-	2.105	82	4.867
Mucientes	556	-	-	-	239	-	63	-	246	-
La Pedraja de Portillo	36	-	628	-	368	-	-	138	-	-
Renedo de Esgueva	-	-	-	-	-	-	40	-	-	178
Santovenia de Pisuerga	4.946	174	15.746	-	16.252	4.908	15.829	2.209	28.211	2.554
Simancas	-	872	-	116	73	-	-	29	861	-
Tudela de Duero	-	143	1.899	452	5.857	1.289	841	-	10	566
Valdestillas	100	2.760	862	183	102	416	-	-	671	-
Viana de Cega	30	-	213	-	-	-	113	-	-	-
Villanubla	23.318	550	186	-	1.276	1.416	7.111	6.743	9.285	-
Villanueva de Duero	56	-	177	-	136	-	82	-	503	-
Zaratán	-	-	6.974	149.305	14	538	604	2.452	6.359	2.849
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>122.605</b>	<b>46.909</b>	<b>91.401</b>	<b>174.241</b>	<b>51.150</b>	<b>55.217</b>	<b>58.209</b>	<b>35.735</b>	<b>61.512</b>	<b>21.449</b>
	<b>81,33%</b>	<b>40,29%</b>	<b>78,42%</b>	<b>82,36%</b>	<b>45,88%</b>	<b>55,65%</b>	<b>77,25%</b>	<b>43,20%</b>	<b>62,36%</b>	<b>34,51%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>150.743</b>	<b>116.414</b>	<b>116.546</b>	<b>211.548</b>	<b>111.484</b>	<b>99.221</b>	<b>75.351</b>	<b>82.720</b>	<b>98.639</b>	<b>62.151</b>










**Valladolid**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

**Resto de municipios**

-  Residencial (Nº viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

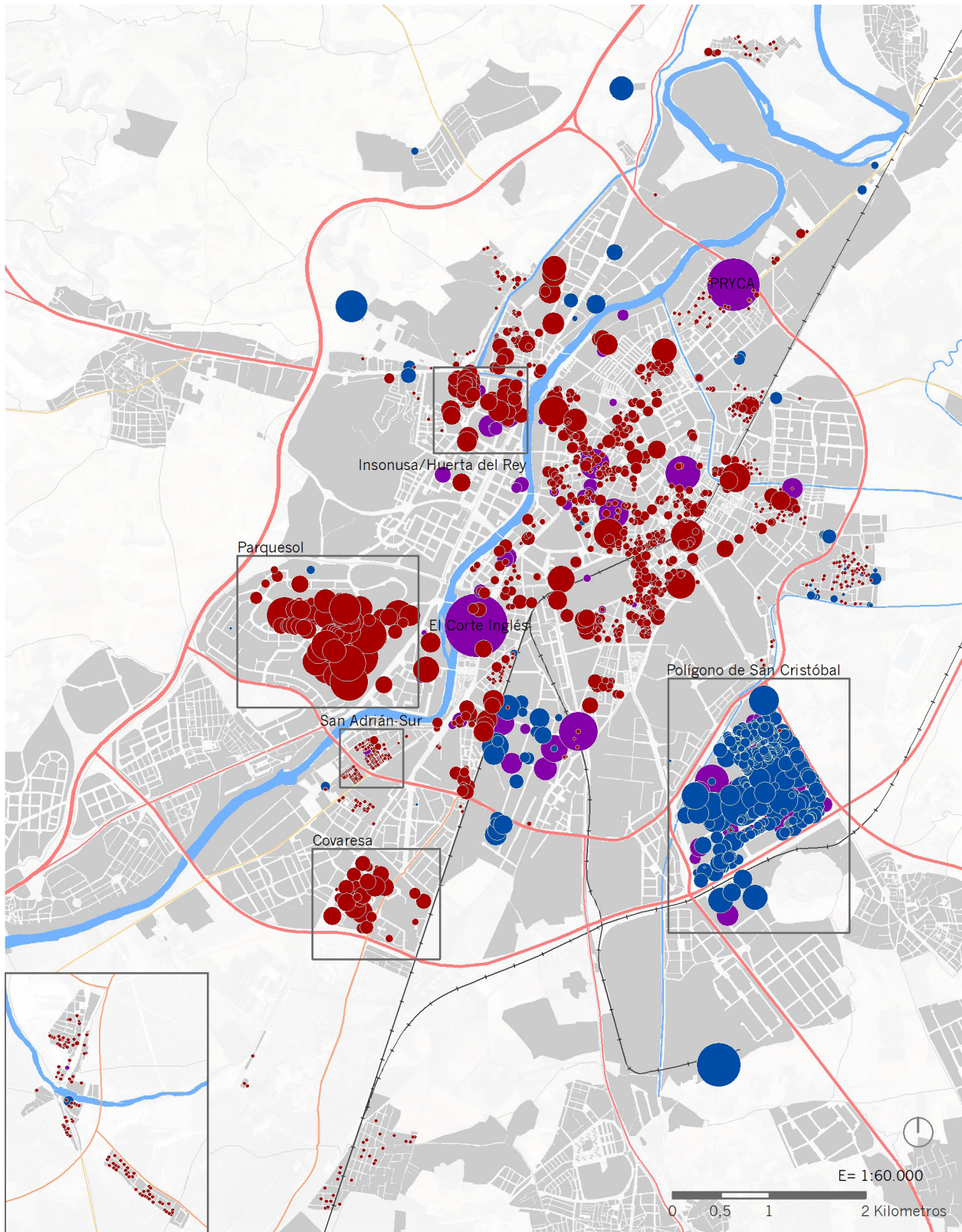
-  Áreas urbanizadas (2015)
-  Autovía A-62/E-80
-  Otras autovías y Rondas
-  Red nacional
-  Red autonómica
-  Red provincial
-  FFCC

## Residencial

Municipio	2006		2007		2008		2009		2010	
	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>	Viv.	m <sup>2</sup>
<b>VALLADOLID</b>	<b>3.151</b>	<b>465.067</b>	<b>3.145</b>	<b>454.973</b>	<b>1.973</b>	<b>284.092</b>	<b>1.703</b>	<b>233.695</b>	<b>1.266</b>	<b>202.809</b>
	<b>51,28%</b>	<b>49,65%</b>	<b>48,77%</b>	<b>45,39%</b>	<b>37,77%</b>	<b>36,89%</b>	<b>37,05%</b>	<b>36,73%</b>	<b>57,41%</b>	<b>53,00%</b>
Aldeamayor de S. Martín	205	37.650	508	81.316	618	103.930	142	29.213	48	11.492
Arroyo de la Encomienda	921	117.850	395	48.374	876	114.136	1.458	180.598	497	90.795
Boecillo	198	36.479	344	67.028	21	4.482	48	7.245	10	2.812
Cabezón de Pisuerga	158	28.400	191	22.614	72	8.219	56	7.816	63	13.280
Castro nuevo de Esgueva	2	634	1	212	1	199	-	-	1	533
Cigales	168	26.035	197	31.828	305	41.303	132	18.602	33	6.293
Ciguñuela	4	550	2	454	18	3.568	17	3.088	-	-
La Cistérniga	157	21.885	343	43.195	18	1.944	179	20.303	19	2.709
Fuensaldaña	4	808	68	10.829	93	9.226	19	2.311	2	552
Geria	3	659	2	479	-	-	4	1.039	1	214
Laguna de Duero	275	51.833	263	58.964	176	36.465	296	47.513	120	21.203
Mucientes	15	2.106	27	5.903	16	2.997	-	-	1	384
La Pedraja de Portillo	3	589	12	2.786	1	222	3	526	1	157
Renedo de Esgueva	159	29.486	98	18.397	126	23.798	77	14.707	47	10.731
Santovenia de Pisuerga	111	12.312	197	28.235	232	31.355	137	15.154	18	2.185
Simancas	65	13.221	140	38.993	130	24.396	20	3.657	14	4.283
Tudela de Duero	83	11.153	190	27.721	213	25.129	56	8.393	12	3.192
Valdestillas	25	4.430	6	1.142	4	1.363	7	1.959	-	-
Viana de Cega	13	2.884	20	4.610	29	6.580	8	1.777	8	1.877
Villanubla	70	13.194	145	24.934	205	30.793	109	16.142	37	5.571
Villanueva de Duero	21	4.866	13	2.868	27	5.322	5	1.079	6	1.279
Zaratán	334	54.542	141	26.597	70	10.516	120	21.363	1	282
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>2.994</b>	<b>471.566</b>	<b>3.303</b>	<b>547.479</b>	<b>3.251</b>	<b>485.943</b>	<b>2.893</b>	<b>402.485</b>	<b>939</b>	<b>179.824</b>
	<b>48,72%</b>	<b>50,35%</b>	<b>51,23%</b>	<b>54,61%</b>	<b>62,23%</b>	<b>63,11%</b>	<b>62,95%</b>	<b>63,27%</b>	<b>42,59%</b>	<b>47,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.145</b>	<b>936.633</b>	<b>6.448</b>	<b>1.002.452</b>	<b>5.224</b>	<b>770.035</b>	<b>4.596</b>	<b>636.180</b>	<b>2.205</b>	<b>382.633</b>








## Industrial y terciario

Municipio	2006		2007		2008		2009		2010	
	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.	m <sup>2</sup> ind.	m <sup>2</sup> ter.
<b>VALLADOLID</b>	<b>7.194</b>	<b>25.124</b>	<b>66.897</b>	<b>40.740</b>	<b>102.670</b>	<b>68.654</b>	<b>111.968</b>	<b>41.798</b>	<b>42.122</b>	<b>29.293</b>
	<b>7,57%</b>	<b>41,02%</b>	<b>44,98%</b>	<b>75,44%</b>	<b>47,97%</b>	<b>44,16%</b>	<b>69,94%</b>	<b>53,90%</b>	<b>49,54%</b>	<b>67,88%</b>
Aldeamayor de S. Martín	16.217	11.324	13.488	5.292	17.786	16.723	5.773	1.478	-	-
Arroyo de la Encomienda	320	9.545	-	1.451	911	35.678	4.128	14.862	13.142	3.268
Boecillo	5.980	114	2.140	-	21.457	16.600	4.613	1.695	20.180	1.997
Cabezón de Pisuerga	564	-	2.674	56	-	2.490	-	-	52	-
Castro nuevo de Esgueva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cigales	25.217	78	3.950	162	-	904	-	879	-	-
Ciguñuela	-	-	-	-	-	303	-	-	-	-
La Cistérniga	5.554	276	833	1.445	11.779	194	1.738	2.030	-	396
Fuensaldaña	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geria	-	628	-	-	-	-	-	-	-	-
Laguna de Duero	343	5.697	8.054	1.872	7.687	7.283	14.137	7.439	1.717	4.315
Mucientes	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-
La Pedraja de Portillo	-	-	-	-	-	-	-	82	-	-
Renedo de Esgueva	-	-	-	210	16	716	-	-	128	-
Santovenia de Pisuerga	19.493	3.285	2.750	-	2.752	384	8.640	3.127	4.410	-
Simancas	-	-	29	-	-	-	-	103	-	-
Tudela de Duero	707	391	783	314	11.746	643	1.761	880	-	-
Valdestillas	241	-	177	-	42	-	605	-	219	-
Viana de Cega	332	-	-	-	139	-	-	-	644	-
Villanubla	3.901	1.259	24.237	263	20.676	3.617	1.525	324	2.418	1.788
Villanueva de Duero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zaratán	8.961	3.521	22.698	2.196	16.376	1.273	5.194	2.854	-	2.094
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>87.892</b>	<b>36.118</b>	<b>81.813</b>	<b>13.261</b>	<b>111.367</b>	<b>86.808</b>	<b>48.114</b>	<b>35.753</b>	<b>42.910</b>	<b>13.858</b>
	<b>92,43%</b>	<b>58,98%</b>	<b>55,02%</b>	<b>24,56%</b>	<b>52,03%</b>	<b>55,84%</b>	<b>30,06%</b>	<b>46,10%</b>	<b>50,46%</b>	<b>32,12%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>95.086</b>	<b>61.242</b>	<b>148.710</b>	<b>54.001</b>	<b>214.037</b>	<b>155.462</b>	<b>160.082</b>	<b>77.551</b>	<b>85.032</b>	<b>43.151</b>



**Valladolid**

-  Residencial (N° viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

-  Áreas urbanizadas (2015)
-  Autovía A-62/E-80
-  Otras autovías y Rondas
-  Red nacional
-  Red autonómica
-  Red provincial
-  FFCC

## H.2. CIUDAD DE VALLADOLID

En el caso de la ciudad de Valladolid se facilitan los datos de construcción agrupados en función de los periodos de vigencia de los planes generales de 1984, 1996 y 2003, y desglosados conforme a los distintos ámbitos de intervención y gestión definidos por estos. Con ello se pretende facilitar la comparación de estos datos con la ejecución de estos instrumentos urbanísticos, ya referida en el Anexo G, y también con los datos relativos a las licencias de edificación, que se facilitan en el Anexo I agrupados de la misma manera. Al igual que en el subapartado anterior, los datos recogidos en tablas se acompañan de los correspondientes planos de síntesis, donde en este caso se remarcan los ámbitos más activos de cada periodo.

### Residencial (viviendas)

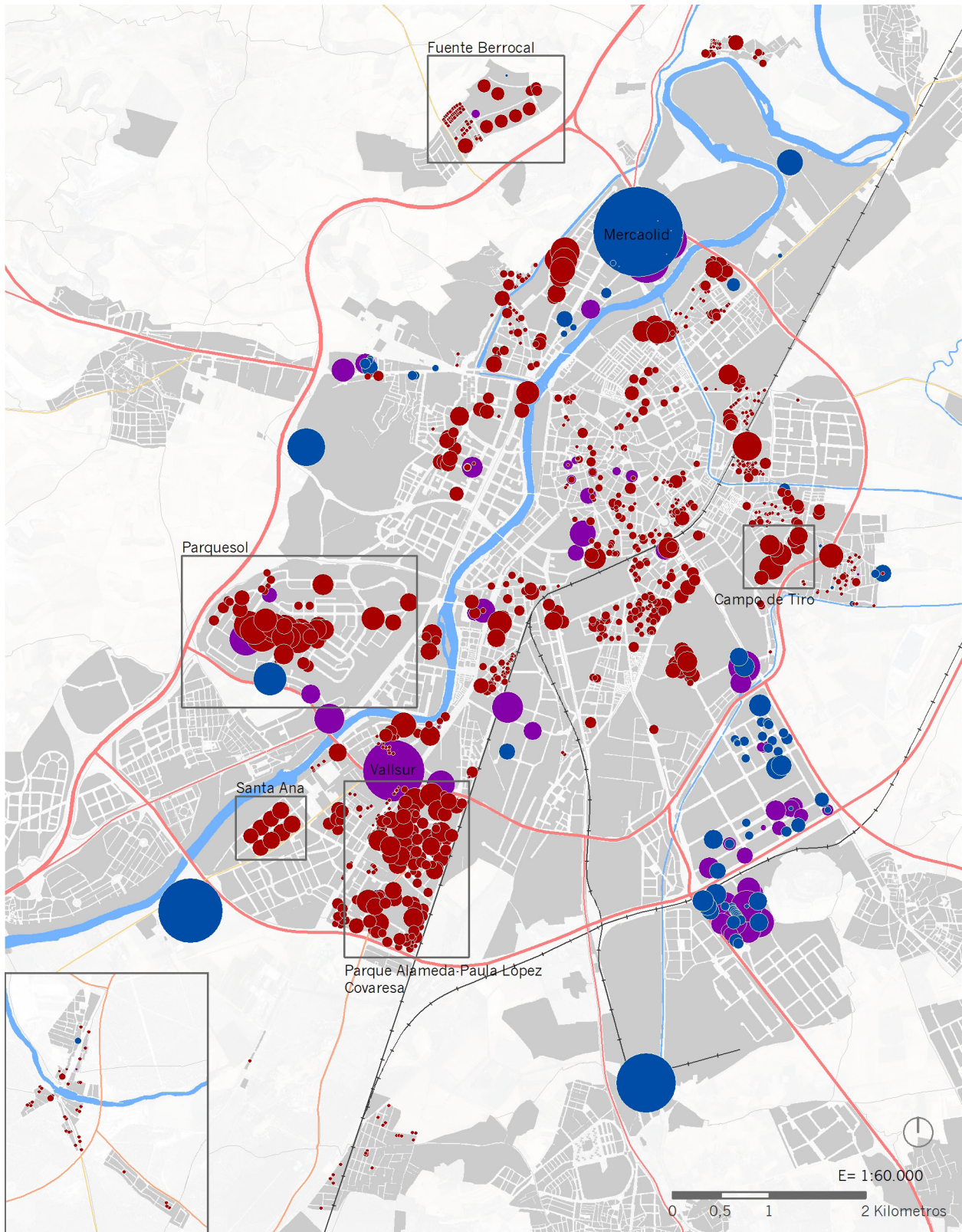
Ámbito	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Centro histórico	193	253	279	407	142	213	322	115	176	194	135	216	68
AI (PERI Barrios)	34	12	25	23	7	107	161	44	80	154	150	87	96
AI (Otros PERI)	-	-	-	-	128	203	133	275	241	64	30	27	-
AI (PP Huerta del Rey 2)	143	386	36	200	72	-	-	72	-	-	-	-	-
AI (PP Arturo Eyries)	64	-	-	-	-	-	144	-	-	-	-	-	-
AI (Resto)	71	2	130	1	26	16	113	120	181	182	115	236	136
Resto	889	203	173	322	288	244	260	236	273	326	116	215	189
<b>SUELO URBANO</b>	<b>1.394</b>	<b>856</b>	<b>643</b>	<b>953</b>	<b>663</b>	<b>783</b>	<b>1.133</b>	<b>862</b>	<b>951</b>	<b>920</b>	<b>546</b>	<b>781</b>	<b>489</b>
Parquesol	524	128	722	657	288	216	833	471	745	439	599	479	557
INSONUSA	-	48	192	-	138	130	90	-	-	80	-	-	72
SADECO	-	-	-	-	-	-	255	-	-	55	-	-	100
Ribera de Castilla	100	-	-	57	43	-	-	-	-	-	-	-	-
La Victoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	114	233
Covaresa	-	-	-	-	-	-	149	338	187	132	53	210	155
San Adrián-Sur	-	-	-	-	-	-	48	112	-	-	-	-	-
El Palero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>624</b>	<b>176</b>	<b>914</b>	<b>714</b>	<b>469</b>	<b>346</b>	<b>1.375</b>	<b>921</b>	<b>932</b>	<b>706</b>	<b>674</b>	<b>803</b>	<b>1.201</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.018</b>	<b>1.032</b>	<b>1.557</b>	<b>1.667</b>	<b>1.132</b>	<b>1.129</b>	<b>2.508</b>	<b>1.783</b>	<b>1.883</b>	<b>1.626</b>	<b>1.220</b>	<b>1.584</b>	<b>1.690</b>

### Industrial (m<sup>2</sup>)

Ámbito	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
AI (Pol. de Argales)	13.808	10.078	-	4.664	8.929	-	7.411	3.145	8.040	-	-	-	-
AI (Pol. de S. Cristóbal)	14.632	11.475	27.815	34.128	58.257	54.704	76.559	35.950	27.262	23.282	47.189	33.519	15.735
AI (Resto)	-	2.040	-	80	-	581	367	-	2.391	-	138	-	-
Resto	1.703	20.749	6.111	-	150	13.316	2.940	3.682	168	14.996	1.484	2.823	848
<b>SUELO URBANO</b>	<b>30.143</b>	<b>44.342</b>	<b>33.926</b>	<b>38.872</b>	<b>67.336</b>	<b>68.601</b>	<b>87.277</b>	<b>42.777</b>	<b>37.861</b>	<b>38.278</b>	<b>48.811</b>	<b>36.342</b>	<b>16.583</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>170</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>859</b>
<b>TOTAL</b>	<b>30.313</b>	<b>44.367</b>	<b>33.926</b>	<b>38.872</b>	<b>67.336</b>	<b>68.601</b>	<b>87.277</b>	<b>42.777</b>	<b>37.861</b>	<b>38.278</b>	<b>48.811</b>	<b>36.342</b>	<b>17.442</b>








### Terciario (m<sup>2</sup>)

Ámbito	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Centro histórico	17.414	5.130	2.633	16.584	3.429	2.879	7.113	1.779	2.913	3.144	2.447	1.437	433
AI (Pol. de Argales)	1.206	7.823	-	5.690	6.485	-	-	-	4.748	-	-	-	-
AI (Pol. de S. Cristóbal)	58	7.155	5.296	3.754	3.706	20.182	26.639	9.431	19.809	14.451	14.551	4.393	18.652
AI (PERI Barrios)	48	-	-	-	192	-	479	100	71	-	-	-	-
AI (Otros PERI)	-	-	-	-	43.531	600	4.246	2.036	1.278	78	119	71	-
AI (Resto)	142	-	244	-	55	350	560	417	2.342	1.135	2.040	1.358	58
Resto	8.956	6.562	1.258	2.139	2.841	2.010	10.616	2.347	5.054	24.441	22.863	3.739	256
<b>SUELO URBANO</b>	<b>27.824</b>	<b>26.670</b>	<b>9.431</b>	<b>28.167</b>	<b>60.239</b>	<b>26.021</b>	<b>49.653</b>	<b>16.110</b>	<b>36.215</b>	<b>43.249</b>	<b>42.020</b>	<b>10.998</b>	<b>19.399</b>
Parquesol	2.034	590	3.888	-	1.407	2.885	12.021	3.302	169	2.662	7.026	1.769	958
INSONUSA	-	-	-	-	-	255	-	-	-	-	-	-	73
SADECO	-	-	-	-	-	-	135	-	-	442	-	-	-
Ribera de Castilla	1.192	-	-	-	1.557	-	-	-	-	-	-	-	1.501
La Victoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Covaresa	-	-	-	-	-	-	-	1.460	52	139	-	-	-
San Adrián-Sur	-	-	-	-	-	-	-	1.515	-	-	-	-	-
El Palero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372
Soto de la Medinilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.601	-
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>3.226</b>	<b>590</b>	<b>3.888</b>	<b>-</b>	<b>2.964</b>	<b>3.140</b>	<b>12.156</b>	<b>6.277</b>	<b>221</b>	<b>3.243</b>	<b>7.026</b>	<b>31.370</b>	<b>2.904</b>
<b>TOTAL</b>	<b>31.050</b>	<b>27.260</b>	<b>13.319</b>	<b>28.167</b>	<b>63.203</b>	<b>29.161</b>	<b>61.809</b>	<b>22.387</b>	<b>36.436</b>	<b>46.492</b>	<b>49.046</b>	<b>42.368</b>	<b>22.303</b>



**Valladolid**

-  Residencial (N° viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

-  Áreas urbanizadas (2015)
-  Autovía A-62/E-80
-  Otras autovías y Rondas
-  Red nacional
-  Red autonómica
-  Red provincial
-  FFCC

## Residencial (viviendas)

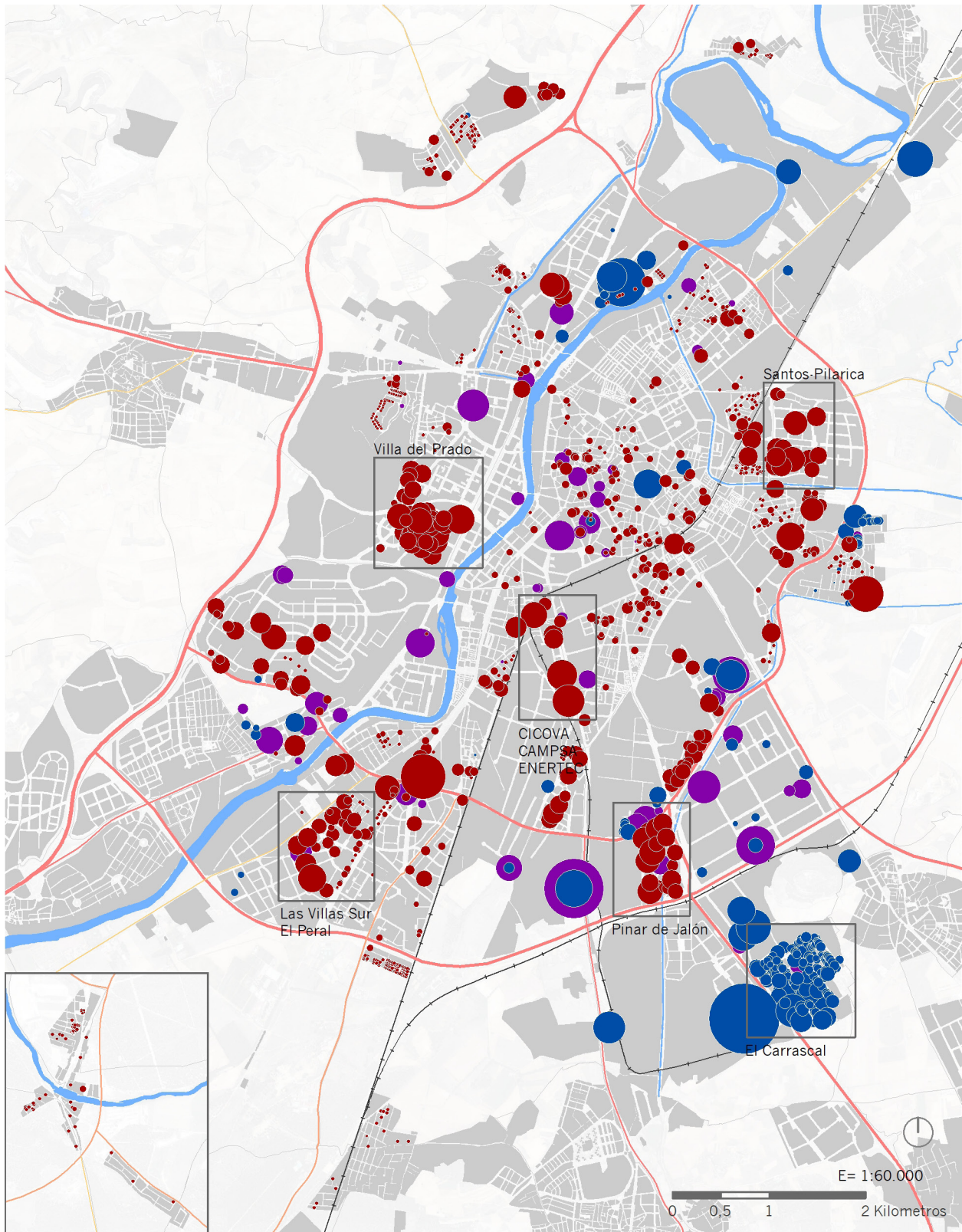
Ámbito	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
PECH	57	59	71	61	65	100	318
APE Propuestas	-	1	2	5	2	126	1
APE Asumida (PP Huerta del Rey 2ª Fase)	2	44	88	59	256	1	-
APE Asumidas (Resto)	22	-	70	239	19	-	-
UE	40	207	208	304	252	188	194
AOE + APE Pinar de Antequera	141	315	372	457	381	237	378
Resto	112	176	243	236	136	194	226
<b>SUELO URBANO</b>	<b>374</b>	<b>802</b>	<b>1.054</b>	<b>1.361</b>	<b>1.111</b>	<b>846</b>	<b>1.117</b>
Parquesol	151	592	125	891	529	215	627
INSONUSA	-	80	-	-	-	-	-
Ribera de Castilla	-	279	-	-	-	-	-
La Victoria	183	132	144	177	96	-	70
Covaresa	68	369	214	189	175	215	86
Parque Alameda	501	830	293	238	105	48	-
Paula López	-	28	74	244	47	178	121
El Palero	68	-	18	91	-	10	30
Soto de la Medinilla	-	64	119	32	64	-	-
Fuente Berrocal	144	-	1	86	35	139	1
Camino Viejo de Simancas	-	-	175	123	67	125	-
Las Villas Sur	-	-	-	-	46	111	59
Campo de Tiro	-	-	-	-	86	121	372
Canterac	-	-	-	96	165	88	153
El Pato	-	-	-	-	-	-	63
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.115</b>	<b>2.374</b>	<b>1.163</b>	<b>2.167</b>	<b>1.415</b>	<b>1.250</b>	<b>1.582</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.489</b>	<b>3.176</b>	<b>2.217</b>	<b>3.528</b>	<b>2.526</b>	<b>2.096</b>	<b>2.699</b>

Industrial (m<sup>2</sup>)

Ámbito	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
APE Asumida (Pol. de S. Cristóbal)	7.092	5.070	5.564	6.946	12.484	19.856	16.793
APE Asumidas (Resto)	-	-	-	10.230	-	-	-
UE	-	-	-	1.120	5.645	-	-
AOE	443	-	-	121	737	3.152	-
Resto	-	15.563	7.427	48.676	9.272	2.137	42.548
<b>SUELO URBANO</b>	<b>7.535</b>	<b>20.633</b>	<b>12.991</b>	<b>67.093</b>	<b>28.138</b>	<b>25.145</b>	<b>59.341</b>
Parquesol	-	-	-	11.650	-	-	-
Soto de la Medinilla	-	2.033	-	-	-	-	-
Cabildo Sur	-	544	4.995	86.691	-	-	1.083
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>-</b>	<b>2.577</b>	<b>4.995</b>	<b>98.341</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.083</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.535</b>	<b>23.210</b>	<b>17.986</b>	<b>165.434</b>	<b>28.138</b>	<b>25.145</b>	<b>60.424</b>








Terciario (m<sup>2</sup>)

Ámbito	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
PECH	1.039	1.777	738	3.291	4.105	13.593	6.059
APE Propuestas	-	-	-	-	3.862	287	-
APE Asumida (Pol. de Argales)	3.487	-	-	10.565	-	-	-
APE Asumida (Pol. de S. Cristóbal)	11.298	7.290	13.027	10.000	27.986	2.303	23.317
APE Asumidas (Resto)	382	125	515	9.294	-	4.968	-
UE	-	556	7.853	4.768	188	693	392
AOE + APE Pinar de Antequera	108	111	406	1.317	46	306	1.024
Resto	169	158	639	6.051	15.462	1.766	3.223
<b>SUELO URBANO</b>	<b>16.483</b>	<b>10.017</b>	<b>23.178</b>	<b>45.286</b>	<b>51.649</b>	<b>23.916</b>	<b>34.015</b>
Parquesol	-	15.864	6.794	3.916	4.848	12.629	6.833
Las Villas Norte	-	40.786	-	-	-	-	-
Parque Alameda	1.255	4.375	1.864	8.550	1.754	-	-
Cabildo Sur	-	-	38.578	-	-	-	-
Resto	-	1.062	1.423	-	11.254	762	3.156
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.255</b>	<b>62.087</b>	<b>48.659</b>	<b>12.466</b>	<b>17.856</b>	<b>13.391</b>	<b>9.989</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.738</b>	<b>72.104</b>	<b>71.837</b>	<b>57.752</b>	<b>69.505</b>	<b>37.307</b>	<b>44.004</b>



**Valladolid**

-  Residencial (N° viviendas)
-  Industrial (m2)
-  Terciario (m2)

-  Áreas urbanizadas (2015)
-  Autovía A-62/E-80
-  Otras autovías y Rondas
-  Red nacional
-  Red autonómica
-  Red provincial
-  FFCC



## Residencial (viviendas)

Ámbito	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PECH	110	121	72	29	83	55	22	66	24
APE	-	-	-	-	22	-	183	22	221
APE-IA	288	32	42	544	128	517	-	-	-
NF/AR/UEA/UA/UAE	220	209	103	123	141	77	24	62	-
AOE (Barrios)	211	141	334	244	138	89	46	37	16
AOE (Parquesol)	282	-	90	1	72	-	-	-	1
AOE (Covaresa, Parque Alameda y Paula López)	19	73	19	16	63	-	-	4	12
AOE (Resto)	1	13	104	-	1	-	1	-	-
Resto	138	96	136	546	111	51	43	3	20
<b>SUELO URBANO</b>	<b>1.269</b>	<b>685</b>	<b>900</b>	<b>1.503</b>	<b>759</b>	<b>789</b>	<b>319</b>	<b>194</b>	<b>294</b>
Parquesol (Sur)	318	1	78	-	31	1	-	87	20
La Victoria	-	247	-	-	-	-	-	-	-
Las Villas Norte	153	-	-	-	-	-	-	-	-
Fuente Berrocal	79	114	28	84	32	2	-	1	2
Las Villas Sur	89	63	-	9	53	40	-	29	-
Campo de Tiro	-	-	9	87	44	18	-	-	-
Canterac	154	47	-	-	-	-	-	-	-
El Peral	8	186	164	72	96	30	43	38	-
El Pato	-	188	36	-	-	-	-	-	-
La Flecha	5	-	94	-	-	-	-	-	-
Los Viveros	-	-	-	-	-	-	44	60	63
Villa del Prado	-	119	1.322	1.056	366	190	45	-	-
Los Santos	-	-	-	-	-	275	636	217	-
La Galera	-	-	-	-	-	29	23	-	26
Zambrana	-	252	147	70	52	1	-	-	-
Arcas Reales	-	-	-	-	162	218	52	2	-
Pinar de Jalón	103	-	368	264	378	110	104	-	-
Resto	3	-	5	-	-	-	-	-	-
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>912</b>	<b>1.217</b>	<b>2.251</b>	<b>1.642</b>	<b>1.214</b>	<b>914</b>	<b>947</b>	<b>434</b>	<b>111</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.181</b>	<b>1.902</b>	<b>3.151</b>	<b>3.145</b>	<b>1.973</b>	<b>1.703</b>	<b>1.266</b>	<b>628</b>	<b>405</b>

Industrial (m<sup>2</sup>)

Ámbito	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
APE	-	1.315	-	14.721	-	659	-	9.360	-
APE-IA	-	-	-	-	-	284	-	-	-
NF/AR/UEA/UA/UAE	-	3.550	-	-	-	-	-	-	-
AOE (Pol. de S. Cristóbal)	10.382	18.707	2.080	9.803	1.612	14	2.165	858	-
AOE (Resto)	-	-	51	-	1.103	10.828	228	-	-
Resto	6.760	10.023	2.696	11.678	-	3.645	14.724	1.245	-
<b>SUELO URBANO</b>	<b>17.142</b>	<b>33.595</b>	<b>4.827</b>	<b>36.202</b>	<b>2.715</b>	<b>15.430</b>	<b>17.117</b>	<b>11.463</b>	<b>-</b>
Cabildo Sur	-	-	-	1.410	9.594	-	-	3.827	25.778
Carrascal	-	-	-	21.865	87.577	39.110	22.309	15.371	-
Las Raposas 1	-	-	-	-	-	1.428	1.201	3.988	-
Pinar de Jalón	-	2.987	2.106	-	-	983	1.063	-	3.080
Industrial Jalón	-	-	-	-	-	52.963	-	-	-
Industrial Casasola	-	-	-	7.420	2.784	-	432	6.681	-
Resto	-	545	261	-	-	2.044	-	381	-
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>-</b>	<b>3.532</b>	<b>2.367</b>	<b>30.695</b>	<b>99.955</b>	<b>96.538</b>	<b>25.005</b>	<b>30.248</b>	<b>28.858</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.142</b>	<b>37.127</b>	<b>7.194</b>	<b>66.897</b>	<b>102.670</b>	<b>111.968</b>	<b>42.122</b>	<b>41.711</b>	<b>28.858</b>

Terciario (m<sup>2</sup>)

Ámbito	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PECH	14.218	5.032	2.315	728	4.185	13.011	708	3.720	389
APE	-	-	-	-	37.172	-	1.239	-	296
APE-IA	5.330	-	260	229	724	2.680	-	-	-
NF/AR/UEA/UA/UAE	808	1.538	828	464	174	701	-	833	-
AOE (Parquesol)	2.690	-	-	6.860	1.004	-	-	-	-
AOE (Covaresa, Parque Alameda y Paula López)	220	868	200	5.865	-	-	-	-	-
AOE (Pol. de S. Cristóbal)	18.831	-	1.480	-	1.335	4.134	16.340	-	-
AOE (Resto)	354	11.213	880	1.772	7.373	176	-	1.978	-
Resto	652	6.659	1.552	18.932	3.808	3.607	7.542	3.682	-
<b>SUELO URBANO</b>	<b>43.103</b>	<b>25.310</b>	<b>7.515</b>	<b>34.850</b>	<b>55.775</b>	<b>24.309</b>	<b>25.829</b>	<b>10.213</b>	<b>685</b>
Parquesol (Sur)	-	-	-	-	-	8.268	-	-	-
El Palero	-	9.147	-	-	-	-	-	-	-
Soto de la Medinilla	2.682	-	-	-	-	-	-	-	-
El Peral	-	5.707	-	-	-	-	-	-	-
Los Viveros	-	-	-	-	-	1.403	-	-	262
El Carrascal	-	-	-	-	3.036	-	596	-	-
Villa del Prado	-	-	2.960	992	600	1.572	780	-	-
Los Santos	-	-	-	-	-	1.219	1.858	1.798	-
Las Raposas 1	-	-	-	-	7.715	5.027	-	2.530	-
Pinar de Jalón	-	-	14.901	4.313	772	-	230	-	372
Resto	1.200	538	-	585	756	-	-	58	-
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>3.882</b>	<b>15.392</b>	<b>17.861</b>	<b>5.890</b>	<b>12.879</b>	<b>17.489</b>	<b>3.464</b>	<b>4.386</b>	<b>634</b>
<b>TOTAL</b>	<b>46.985</b>	<b>40.702</b>	<b>25.376</b>	<b>40.740</b>	<b>68.654</b>	<b>41.798</b>	<b>29.293</b>	<b>14.599</b>	<b>1.319</b>

## I. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE VALLADOLID

### I.1. PERIODO DE VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE 1984

#### Licencias

Ámbito	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Centro histórico	2	17	25	42	29	29	29	12	5	8	5	5	7
AI (PERI Barrios)	-	-	8	10	9	27	21	19	29	41	45	49	49
AI (Otros PERI)	-	-	1	1	4	4	2	1	1	2	-	3	2
AI (PP Huerta del Rey 2)	-	5	3	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2
AI (PP Arturo Eyries)	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
AI (Resto)	2	-	-	2	2	6	8	2	2	6	9	4	-
Resto	14	22	28	49	40	53	38	28	21	22	40	19	14
<b>SUELO URBANO</b>	<b>18</b>	<b>44</b>	<b>65</b>	<b>104</b>	<b>86</b>	<b>119</b>	<b>98</b>	<b>62</b>	<b>58</b>	<b>79</b>	<b>99</b>	<b>80</b>	<b>74</b>
Parquesol	7	3	-	9	12	8	3	12	13	10	4	5	6
INSONUSA	3	-	1	3	3	-	-	-	1	1	1	-	-
SADECO	-	-	1	1	1	-	-	1	-	1	-	-	1
Ribera de Castilla	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3
La Victoria	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	2	1
Covaresa	-	-	-	-	5	5	3	4	3	1	3	5	8
San Adrián-Sur	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Parque Alameda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	17	10
El Palero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-
Soto de la Medinilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Fuente Berrocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>34</b>	<b>30</b>
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>47</b>	<b>67</b>	<b>117</b>	<b>107</b>	<b>133</b>	<b>104</b>	<b>79</b>	<b>76</b>	<b>93</b>	<b>112</b>	<b>114</b>	<b>104</b>

#### Viviendas

Ámbito	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Centro histórico	10	148	230	433	168	172	185	95	38	58	22	21	31
AI (PERI Barrios)	-	-	8	126	94	83	151	86	200	110	101	248	270
AI (Otros PERI)	-	-	67	67	203	372	144	37	27	57	-	61	101
AI (PP Huerta del Rey 2)	-	264	100	-	72	-	-	-	-	-	-	-	90
AI (PP Arturo Eyries)	-	-	-	-	144	-	-	-	-	-	-	-	-
AI (Resto)	55	-	-	26	73	243	180	34	239	223	218	38	-
Resto	115	256	205	296	275	365	224	157	130	94	293	108	83
<b>SUELO URBANO</b>	<b>180</b>	<b>668</b>	<b>610</b>	<b>948</b>	<b>1.029</b>	<b>1.235</b>	<b>884</b>	<b>409</b>	<b>634</b>	<b>542</b>	<b>634</b>	<b>476</b>	<b>575</b>
Parquesol	413	193	-	875	703	765	188	596	931	673	157	338	397
INSONUSA	144	-	48	126	136	-	-	-	80	80	72	-	-
SADECO	-	-	73	92	92	-	-	55	-	91	-	-	9
Ribera de Castilla	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	230
La Victoria	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-	222	263	45
Covaresa	-	-	-	-	233	455	173	202	185	24	52	144	249
San Adrián-Sur	-	-	-	-	-	160	-	-	-	-	-	-	-
Parque Alameda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64	101	618	435
El Palero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	20	-
Soto de la Medinilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64
Fuente Berrocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	-
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>657</b>	<b>193</b>	<b>121</b>	<b>1.093</b>	<b>1.164</b>	<b>1.380</b>	<b>361</b>	<b>853</b>	<b>1.218</b>	<b>932</b>	<b>740</b>	<b>1.626</b>	<b>1.429</b>
<b>TOTAL</b>	<b>837</b>	<b>861</b>	<b>731</b>	<b>2.041</b>	<b>2.193</b>	<b>2.615</b>	<b>1.245</b>	<b>1.262</b>	<b>1.852</b>	<b>1.474</b>	<b>1.374</b>	<b>2.102</b>	<b>2.004</b>

Tipología	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Plurifamiliar	834	845	660	1.984	1.995	2.338	1.156	1.041	1.560	1.296	1.227	1.696	1.765
Unifamiliar	3	16	71	57	198	277	89	221	292	178	147	406	239
<b>TOTAL</b>	<b>837</b>	<b>861</b>	<b>731</b>	<b>2.041</b>	<b>2.193</b>	<b>2.615</b>	<b>1.245</b>	<b>1.262</b>	<b>1.852</b>	<b>1.474</b>	<b>1.374</b>	<b>2.102</b>	<b>2.004</b>

Régimen	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Libre	247	178	194	1.689	1.058	1.940	1.236	1.199	1.656	1.109	1.159	1.465	1.146
Protección	590	467	509	262	1.135	494	9	55	196	301	114	575	570
Protección (Comunidad)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62	69
Promoción pública	-	216	28	90	-	181	-	8	-	64	101	-	219
<b>TOTAL</b>	<b>837</b>	<b>861</b>	<b>731</b>	<b>2.041</b>	<b>2.193</b>	<b>2.615</b>	<b>1.245</b>	<b>1.262</b>	<b>1.852</b>	<b>1.474</b>	<b>1.374</b>	<b>2.102</b>	<b>2.004</b>

I.2. PERIODO DE VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE 1996

Licencias

Ámbito	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
PECH	11	14	12	22	13	15	4
APE Propuestas	-	-	1	1	1	1	3
APE Asumida (PP Huerta del Rey 2ª Fase)	3	1	8	-	-	-	-
APE Asumidas (Resto)	2	5	4	2	1	1	-
UE	8	10	8	8	12	12	5
AOE + APE Pinar de Antequera	48	58	62	62	47	49	44
Resto	30	46	33	36	19	41	20
<b>SUELO URBANO</b>	<b>102</b>	<b>134</b>	<b>128</b>	<b>131</b>	<b>93</b>	<b>119</b>	<b>76</b>
Parquesol	2	13	8	11	7	8	2
La Victoria	1	2	-	1	2	1	-
Covaresa	4	4	6	5	1	1	-
Parque Alameda	6	3	1	-	-	1	1
Paula López	5	7	1	8	2	2	1
El Palero	1	1	-	3	1	-	-
Las Villas Norte	-	-	-	-	-	2	1
Soto de la Medinilla	1	6	-	-	1	-	-
Fuente Berrocal	1	2	7	6	4	1	5
Camino Viejo de Simancas	1	3	1	1	1	-	-
Las Villas Sur	-	-	2	3	1	2	2
Campo de Tiro	-	-	2	3	3	1	1
Canterac	-	-	-	10	2	2	1
El Peral	-	-	-	-	-	2	2
El Pato	-	-	-	-	1	1	4
La Flecha	-	-	-	-	1	-	-
Villa del Prado	-	-	-	-	-	-	15
Zambrana	-	-	-	-	-	-	1
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>22</b>	<b>41</b>	<b>28</b>	<b>51</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>36</b>
<b>TOTAL</b>	<b>124</b>	<b>175</b>	<b>156</b>	<b>182</b>	<b>120</b>	<b>143</b>	<b>112</b>

## Viviendas

Ámbito	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
PECH	78	95	71	193	89	122	19
APE Propuestas	-	-	40	238	73	191	310
APE Asumida (PP Huerta del Rey 2ª Fase)	134	41	314	-	-	-	-
APE Asumidas (Resto)	79	246	5	13	1	1	-
UE	358	390	322	256	249	243	87
AOE + APE Pinar de Antequera	166	441	503	388	219	183	313
Resto	219	359	200	345	115	266	548
<b>SUELO URBANO</b>	<b>1.034</b>	<b>1.572</b>	<b>1.455</b>	<b>1.433</b>	<b>746</b>	<b>1.006</b>	<b>1.277</b>
Parquesol	136	1.118	215	897	321	213	69
La Victoria	132	321	-	96	190	126	-
Covaresa	188	125	208	183	43	40	-
Parque Alameda	383	254	48	-	-	51	30
Paula López	141	240	19	248	80	54	21
El Palero	18	80	-	38	10	-	-
Las Villas Norte	-	-	-	-	-	151	2
Soto de la Medinilla	4	215	-	-	3	-	-
Fuente Berrocal	78	2	41	197	13	27	5
Camino Viejo de Simancas	111	187	67	60	65	-	-
Las Villas Sur	-	-	22	117	21	89	43
Campo de Tiro	-	-	86	308	187	1	2
Canterac	-	-	-	454	74	126	48
El Peral	-	-	-	-	-	156	38
El Pato	-	-	-	-	35	28	224
La Flecha	-	-	-	-	99	-	-
Villa del Prado	-	-	-	-	-	-	950
Zambrana	-	-	-	-	-	-	72
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.191</b>	<b>2.542</b>	<b>706</b>	<b>2.598</b>	<b>1.141</b>	<b>1.062</b>	<b>1.504</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.225</b>	<b>4.114</b>	<b>2.161</b>	<b>4.031</b>	<b>1.887</b>	<b>2.068</b>	<b>2.781</b>

Tipología	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Plurifamiliar	1.733	3.413	1.788	3.526	1.503	1.791	2.541
Unifamiliar	492	701	373	505	384	277	240
<b>TOTAL</b>	<b>2.225</b>	<b>4.114</b>	<b>2.161</b>	<b>4.031</b>	<b>1.887</b>	<b>2.068</b>	<b>2.781</b>

Régimen	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Libre	1.836	3.668	1.759	3.606	1.650	1.743	1.604
Protección	220	148	2	425	156	292	170
Protección (Comunidad)	143	148	314	-	46	33	1.007
Promoción pública	26	150	86	-	35	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.225</b>	<b>4.114</b>	<b>2.161</b>	<b>4.031</b>	<b>1.887</b>	<b>2.068</b>	<b>2.781</b>

### I.3. PERIODO DE VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE 2003

#### Licencias

Ámbito	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PECH	7	14	6	11	7	2	2	4	5
APE	1	1	1	1	1	1	1	1	-
APE-IA	11	6	11	14	1	-	-	-	1
NF/AR/UEA/UA/UAE	4	10	10	2	3	2	-	2	-
AOE (Barrios)	54	58	30	34	28	17	9	10	7
AOE (Parquesol)	-	-	-	-	-	1	-	-	-
AOE (Covaresa, Parque Alameda y Paula López)	1	2	4	-	1	-	1	1	-
AOE (Resto)	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto	25	23	26	13	8	6	4	8	1
<b>SUELO URBANO</b>	<b>106</b>	<b>114</b>	<b>88</b>	<b>75</b>	<b>49</b>	<b>29</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>14</b>
Parquesol (Sur)	8	-	3	3	2	2	1	1	-
El Palero	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Fuente Berrocal	4	4	3	-	-	2	2	-	1
Las Villas Sur	-	5	1	1	-	-	-	-	-
Campo de Tiro	1	3	3	-	-	1	-	-	-
Canterac	-	-	-	-	-	-	1	-	-
El Peral	2	2	2	-	3	-	-	-	-
El Pato	-	-	-	1	2	-	-	-	-
Los Viveros	-	-	-	-	1	2	3	-	1
Villa del Prado	26	4	1	3	2	-	1	-	1
Los Santos	-	-	1	11	7	1	1	-	-
La Galera	-	-	-	1	3	6	2	3	1
Zambrana	8	4	1	2	-	-	-	-	-
Arcas Reales	-	-	4	4	2	1	-	-	-
Pinar de Jalón	6	1	8	2	4	-	-	-	-
Industrial Jalón	-	-	-	-	-	2	-	-	-
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>55</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>161</b>	<b>138</b>	<b>115</b>	<b>103</b>	<b>75</b>	<b>46</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>18</b>

## Viviendas

Ámbito	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PECH	66	153	33	114	42	19	19	29	30
APE	183	22	48	234	21	1	18	1	-
APE-IA	205	136	484	561	114	-	-	-	1
NF/AR/UEA/UA/UAE	176	131	127	24	55	42	-	84	-
AOE (Barrios)	260	334	204	116	127	64	13	12	8
AOE (Parquesol)	-	-	-	-	-	1	-	-	-
AOE (Covaresa, Parque Alameda y Paula López)	3	18	64	-	4	-	17	12	-
AOE (Resto)	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto	134	131	169	58	67	53	14	23	1
<b>SUELO URBANO</b>	<b>1.127</b>	<b>925</b>	<b>1.129</b>	<b>1.107</b>	<b>430</b>	<b>180</b>	<b>81</b>	<b>161</b>	<b>40</b>
Parquesol (Sur)	271	-	47	139	114	2	1	1	-
El Palero	-	19	-	-	-	-	-	-	-
Fuente Berrocal	80	4	51	-	-	2	2	-	1
Las Villas Sur	-	91	10	29	-	-	-	-	-
Campo de Tiro	6	90	62	-	-	25	-	-	-
Canterac	-	-	-	-	-	-	24	-	-
El Peral	199	148	73	-	150	-	-	-	-
El Pato	-	-	-	16	20	-	-	-	-
Los Viveros	-	-	-	-	20	66	177	-	91
Villa del Prado	1.872	369	62	132	241	-	96	-	11
Los Santos	-	-	125	926	504	52	114	-	-
La Galera	-	-	-	2	29	34	25	4	1
Zambrana	304	146	22	49	-	-	-	-	-
Arcas Reales	-	-	261	175	53	2	-	-	-
Pinar de Jalón	680	134	395	108	358	-	-	-	-
Industrial Jalón	-	-	-	-	-	143	-	-	-
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>3.412</b>	<b>1.001</b>	<b>1.108</b>	<b>1.576</b>	<b>1.489</b>	<b>326</b>	<b>439</b>	<b>5</b>	<b>104</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.539</b>	<b>1.926</b>	<b>2.237</b>	<b>2.683</b>	<b>1.919</b>	<b>506</b>	<b>520</b>	<b>166</b>	<b>144</b>

Tipología	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Plurifamiliar	4.067	1.589	1.835	2.561	1.634	426	479	135	121
Unifamiliar	472	337	402	122	285	80	41	31	23
<b>TOTAL</b>	<b>4.539</b>	<b>1.926</b>	<b>2.237</b>	<b>2.683</b>	<b>1.919</b>	<b>506</b>	<b>520</b>	<b>166</b>	<b>144</b>

Régimen	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Libre	3.620	1.637	1.674	1.739	1.530	240	174	82	53
Protección	-	-	311	686	166	195	18	-	-
Protección (Comunidad)	902	96	252	258	223	-	328	-	91
Promoción pública	17	193	-	-	-	71	-	84	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.539</b>	<b>1.926</b>	<b>2.237</b>	<b>2.683</b>	<b>1.919</b>	<b>506</b>	<b>520</b>	<b>166</b>	<b>144</b>

Elaboración propia. Fuente de los datos: GRIEDER GRÖFLIN, 1997; 2004; 2008; e Informes de Seguimiento de la Actividad Urbanística del Ayuntamiento de Valladolid (2008, 2009, 2010, 2011 y 2012).

La redacción y maquetación de este documento  
se terminó en Valladolid, el 7 de abril de 2019





Programa de Doctorado en Arquitectura  
2019

