

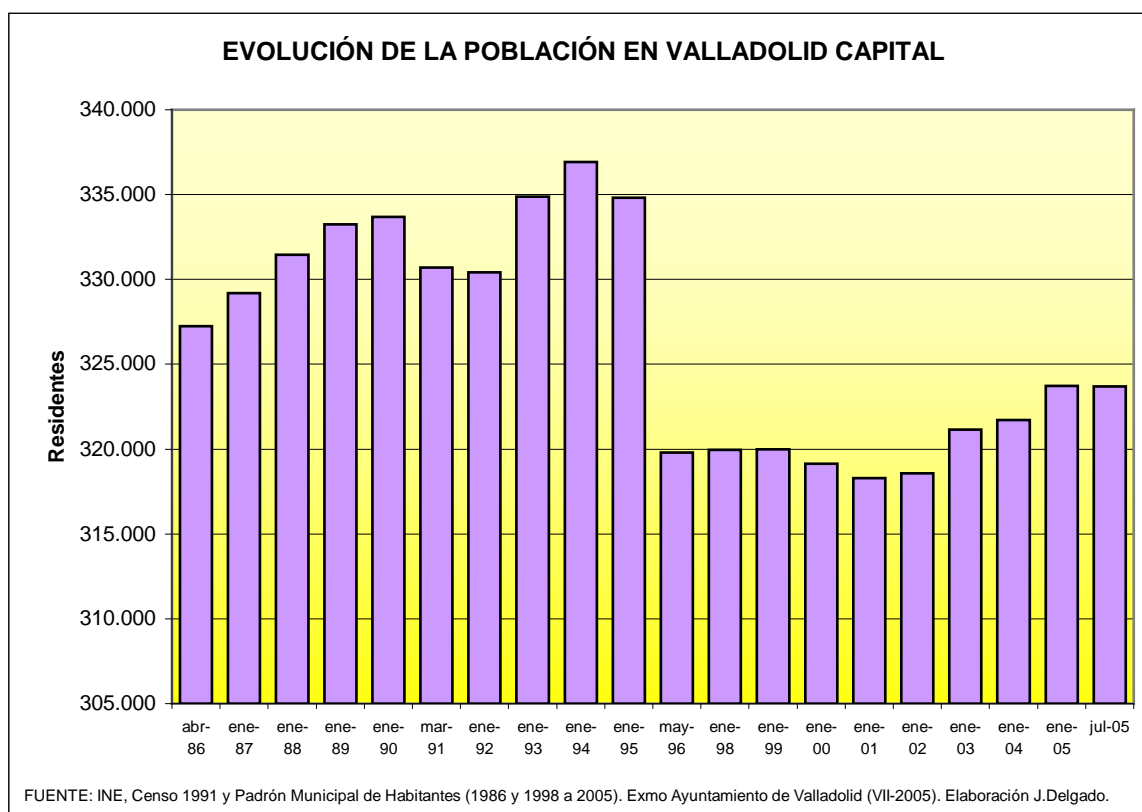
**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN  
VALLADOLID Y LOS MUNICIPIOS DE SU ALFOZ**

Valladolid, Febrero de 2006

**1.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN**

**1.1. La evolución reciente de la población.**

Del mero análisis de la evolución seguida por la población residente en la ciudad de Valladolid desde mediados de los años noventa hasta la actualidad, de acuerdo con el Padrón Municipal de Habitantes proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística, parece desprenderse, al menos en principio, la ilusión de una férrea estabilidad numérica. Pero si retrotraemos nuestra comparación diez años atrás, hasta 1986, aquella se torna negativa, mostrando destacadas pérdidas de habitantes. En marzo de 1991, según el Censo de Población, la capital contaba con 330.700 empadronados, mientras a comienzos del recién estrenado siglo XXI eran solamente 318.293 y según los últimos datos disponibles procedentes del Ayuntamiento de Valladolid, apenas habían ascendido hasta los 323.709 mediado el año 2005. Por tanto y con independencia de la fuente estadística utilizada, el abandono de una dinámica de crecimiento característica de las décadas precedentes se constata como un hecho innegable. A partir de 1996 y hasta el año 2002 la ciudad pierde efectivos en términos absolutos, experimentando una leve recuperación en los años posteriores como consecuencia, exclusivamente, del aporte debido al asentamiento de inmigrantes extranjeros en el núcleo urbano.



**Gráfico 1**

Es necesario realizar no obstante algunas matizaciones, obligadas por los cambios que afectan al Padrón Municipal de Habitantes a partir, precisamente, de 1996. En ese año se realiza la última renovación completa de este documento estadístico que, desde tal fecha, adopta las características de un registro continuo de población. La caída del número de residentes entre 1995 y 1996 se debe en gran medida a la depuración del Padrón, pues es indudable que una pérdida de 15.000 mil habitantes de un año para otro resulta totalmente irreal. En efecto, ésta ha ido dándose de forma paulatina en los años anteriores, posiblemente enmascarada por los retrasos en la tramitación de bajas patronales y por dobles empadronamientos. A ello se suma, en sentido opuesto, el subregistro de residentes derivado de su ausencia en el domicilio en el momento de

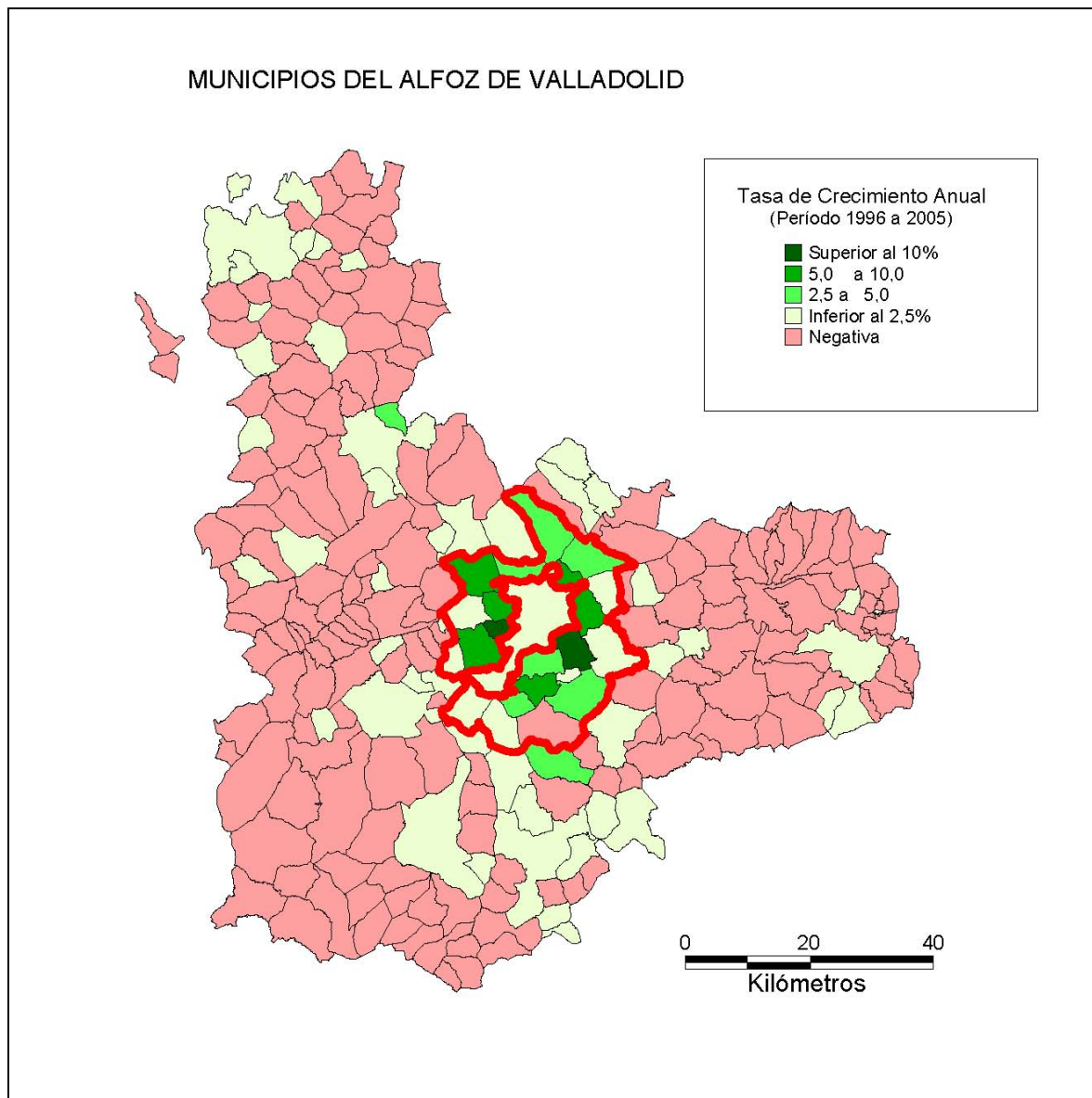
realizarse la encuesta, hecho asimismo característico en censos y padrones. El crecimiento demográfico apreciable entre 1986 y 1990 respondería en parte al alta de vecinos que no fueron registrados en la renovación padronal del primer año, repitiéndose en mismo fenómeno entre 1991 (Censo) y 1995. En todo caso, tras la renovación padronal de 1996 no hay una “recuperación” como en casos anteriores, signo de la pérdida real de habitantes (ver gráfico 1).

Como es lógico, tal evolución no se libra de fuertes contrastes internos, con el rápido crecimiento de nuevas áreas residenciales localizadas sobre todo al sur (Las Villas, Covaresa, Parque Alameda, Paula López...) y oeste de la ciudad (Parquesol), frente a las pérdidas sufridas por la mayor parte de los barrios céntricos y los surgidos con anterioridad a la mitad de los años setenta, entonces alimentados por el éxodo rural. Pero en su conjunto, la urbe apenas gana 1.908 habitantes entre 1996 y 2005, con una tasa de crecimiento medio anual del 0,04% frente al 0,54% correspondiente al total provincial<sup>1</sup>. Naturalmente, ambos datos parecen contradictorios, pues estamos hablando del principal núcleo demográfico y económico de la provincia. En definitiva, la situación de Valladolid no puede comprenderse sin analizar paralelamente la evolución de su entorno más inmediato, el conformado por los municipios que integran su alfoz. Y en efecto, un primer acercamiento a estos nos permite observar que en el mismo período su población se ha incrementado a un ritmo acumulado del 5,09% anual, llegando en casos excepcionales, como el de La Cistérniga, a superar el 10% e incluso alcanzar el 15% en Arroyo de la Encomienda.

Al igual que en otras ciudades de Castilla y León, de entre las cuales destaca también el caso de Salamanca, el crecimiento del área de influencia capitalina ha conformado una franja periurbana dotada de fuerte atractivo desde el punto de vista residencial, al ofrecer un entorno libre en parte de los problemas asociados al principal núcleo urbano (congestión del tráfico, contaminación, carestía de la vivienda, impuestos elevados, etc.). Las parejas jóvenes en busca de piso, las de mediana edad con hijos que desean una vivienda unifamiliar de mayor amplitud e incluso los nuevos jubilados, encuentran en estos municipios cercanos a Valladolid unas ofertas mucho más adecuadas a su capacidad adquisitiva y a las nuevas formas de vida que las disponibles capital. Los desplazamientos residenciales de carácter centrífugo han sido y siguen siendo por tanto algo muy frecuente durante la última década, en perjuicio de la ciudad que ve así frenado su crecimiento e intensificado el envejecimiento de su población. Con todo, se trata de una población ineludiblemente unida a la capital, donde se desarrolla su actividad laboral, se consume buena parte de su tiempo dedicado al ocio y, en definitiva, de donde surge el impulso económico que da vida a todo el conjunto territorial. La evolución de ambos, así como las necesidades de todo tipo y sobre todo, las que más nos interesan en este análisis particular, las de vivienda y comercio, han de estudiarse por tanto considerando esa estrecha correlación. Frente al resto de la provincia que, salvo excepciones, ha tenido una tasa de crecimiento negativa entre 1996 y 2005, los municipios periféricos de la capital muestran valores por lo general superiores al 2,5% de incremento anual acumulado, superando el 5% en los casos de Aldeamayor de San Martín, Boecillo, Renedo, Santovenia, Simancas, Villanueva y Zaratán y el 10% anual en Arroyo y La Cistérniga, como ya se ha dicho. Mojados, con un 2,6%, debería incluirse en este grupo, tanto por su cercanía a Valladolid como por ser el único municipio de cierta entidad demográfica de la provincia –más de 3.000 habitantes- con un incremento tan importante. En efecto, el único fuera del alfoz con tasas similares es Villanueva de San Mancio que con 125 habitantes ha experimentado un aumento de población mínimo en términos absolutos y por supuesto, incomparable al de los cercanos a la capital (mapa 1).

---

<sup>1</sup> La tasa de crecimiento utilizada responde a la fórmula del interés compuesto.

**Mapa 1**

Entre 1996 y 2005 la capital vallisoletana y su entorno han visto cómo se incrementaba su población en un 7,4%, en un entorno regional afectado durante el primer quinquenio de ese mismo período por la pérdida de habitantes, logrando una ligera recuperación a partir de 2001 para acabar con un balance neto total positivo, pero de tan sólo el 0,1%. En cifras absolutas, el aumento poblacional de Valladolid y su alfoz supera al del total de la provincia (26.969 frente a 24.469 hab.), por lo que estos municipios continúan beneficiándose de un éxodo rural limitado pero todavía activo. Sólo uno de ellos, La Pedraja de Portillo, ha perdido residentes, mientras en otros tres (Ciguñuela, Geria y la propia capital) el incremento ha sido prácticamente nulo. Pero en el alfoz son ampliamente mayoritarios los municipios de rápido crecimiento y entre ellos se incluyen aquéllos con las tasas más elevadas de toda la provincia. De hecho, el único núcleo de población con un incremento equiparable es Mojados, que si bien no ha sido incluido en el alfoz, constituye parte inseparable del periurbano vallisoletano y posee mayor atractivo residencial que otros muchos sí pertenecientes a este listado, como acabamos de ver. En términos absolutos, el papel jugado por Laguna de Duero es innegable, al llegar a superar desde 2003 el umbral de municipio urbano con más de 20.000 habitantes. Tudela de Duero, con más de 6.000 desde 1998 se caracteriza también por ser de los primeros beneficiarios del éxodo procedente de la capital. En cambio, tanto Arroyo como La

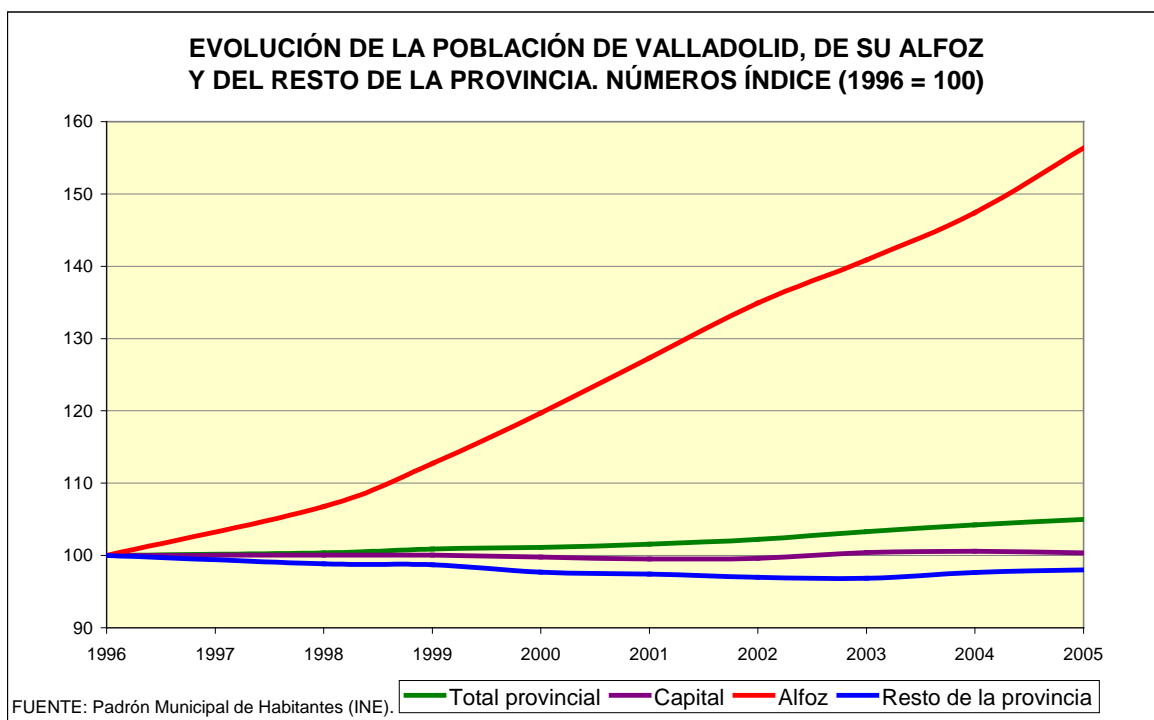
## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

Cistérniga han tenido un crecimiento más acelerado en los últimos años, superando esa cifra en 2005 tras haber duplicado su población en poco más de un quinquenio (tabla 1).

**Tabla 1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID Y SU ALFOZ (1996-2005)**

Municipio	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Aldeamayor de San Martín</b>	1.275	1.364	1.379	1.436	1.506	1.582	1.718	1.828	1.962
<b>Arroyo de la Encomienda</b>	1.930	2.609	3.098	3.635	4.085	4.494	5.087	5.709	6.587
<b>Boecillo</b>	1.242	1.429	1.539	1.614	1.740	1.884	2.062	2.327	2.510
<b>Cabezón de Pisuerga</b>	1.692	1.757	1.781	1.816	1.848	1.936	2.131	2.344	2.542
<b>Castronuevo de Esgueva</b>	305	304	311	321	324	332	326	337	365
<b>Cigales</b>	2.620	2.772	2.881	2.802	3.059	3.166	3.169	3.335	3.467
<b>Ciguñuela</b>	368	379	379	372	360	368	357	381	375
<b>Cistérniga</b>	2.488	2.725	3.206	3.780	4.184	4.378	4.641	5.359	6.063
<b>Fuensaldaña</b>	881	951	972	1.002	1.041	1.074	1.116	1.149	1.226
<b>Geria</b>	477	473	477	472	481	495	472	473	480
<b>Laguna de Duero</b>	14.234	14.915	15.864	16.977	17.811	19.258	20.045	20.396	20.696
<b>Pedraja de Portillo, La</b>	1.102	1.117	1.083	1.055	1.098	1.106	1.111	1.076	1.045
<b>Renedo de Esgueva</b>	933	961	961	935	1.146	1.201	1.233	1.264	1.532
<b>Santovenia de Pisuerga</b>	1.556	1.930	2.109	2.278	2.418	2.557	2.719	2.688	2.908
<b>Simancas</b>	2.900	3.038	3.105	3.453	3.678	4.009	4.204	4.413	4.618
<b>Tudela de Duero</b>	5.745	6.010	6.170	6.353	6.654	6.762	6.733	6.483	6.338
<b>Valdestillas</b>	1.556	1.563	1.563	1.549	1.583	1.584	1.611	1.650	1.673
<b>Viana de Cega</b>	1.337	1.404	1.525	1.564	1.586	1.628	1.619	1.716	1.809
<b>Villanubla</b>	928	921	921	926	1.026	1.129	1.237	1.302	1.448
<b>Villanueva de Duero</b>	938	957	973	1.006	995	1.027	1.024	1.067	1.105
<b>Zaratán</b>	1.221	1.243	1.243	1.400	1.602	1.727	1.812	2.115	2.752
<b>Valladolid (capital)</b>	319.805	319.946	319.998	319.129	318.293	318.576	321.143	321.713	321.001
<b>Total</b>	<b>365.533</b>	<b>368.768</b>	<b>371.538</b>	<b>373.875</b>	<b>376.518</b>	<b>380.273</b>	<b>385.570</b>	<b>389.125</b>	<b>392.502</b>
<b>Alfoz</b>	<b>45.728</b>	<b>48.822</b>	<b>51.540</b>	<b>54.746</b>	<b>58.225</b>	<b>61.697</b>	<b>64.427</b>	<b>67.412</b>	<b>71.501</b>
<b>% Alfoz</b>	<b>12,51</b>	<b>13,24</b>	<b>13,87</b>	<b>14,64</b>	<b>15,46</b>	<b>16,22</b>	<b>16,71</b>	<b>17,32</b>	<b>18,22</b>

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes (INE).

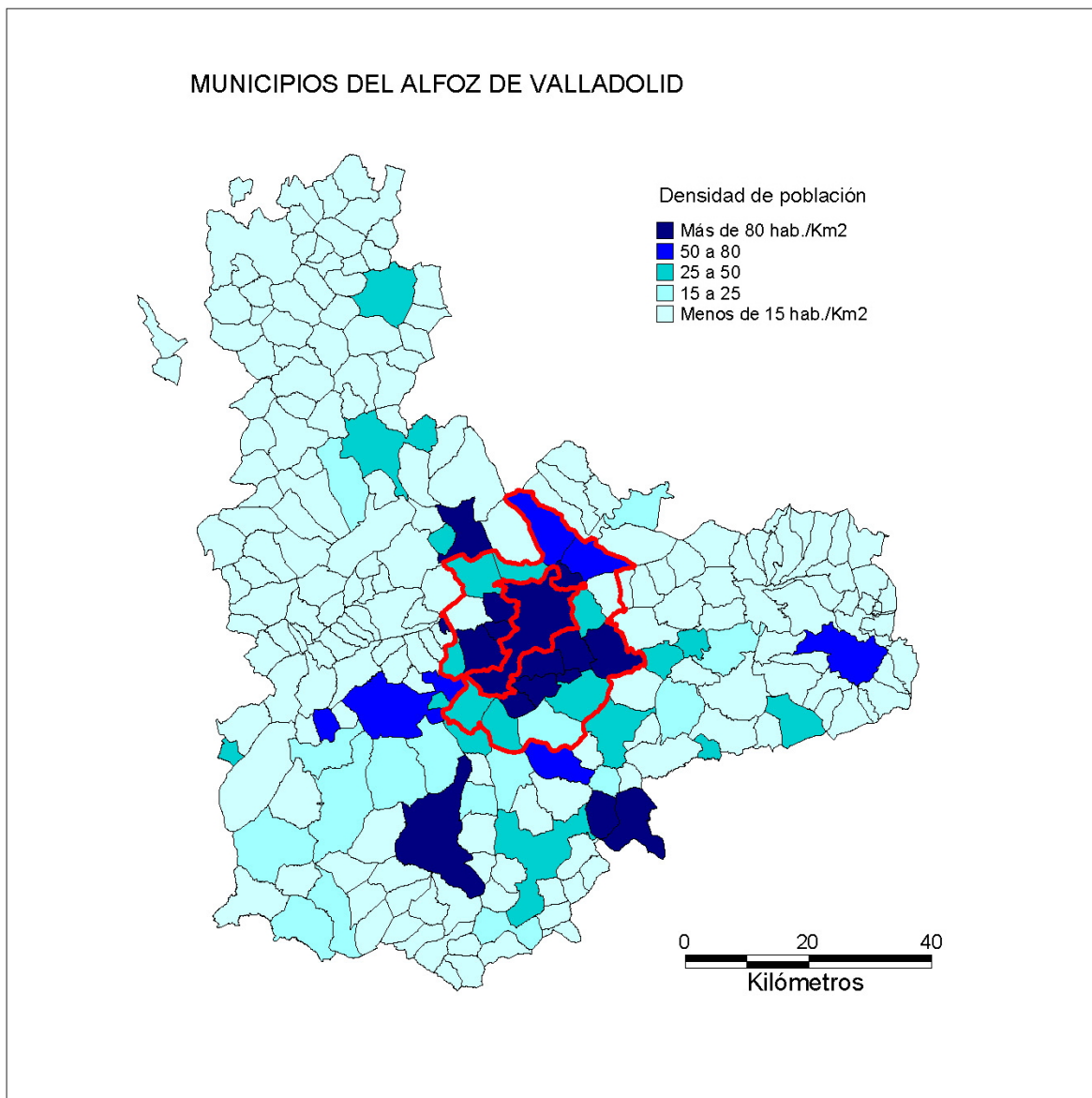


### Gráfico 2

El rápido crecimiento del alfoz no sólo se ha nutrido de anteriores residentes de la capital, sino también de recién llegados, captando los ya escasos flujos procedentes del resto de la provincia que décadas atrás se establecían en Valladolid y hoy día, por los motivos ya indicados, prefieren su periferia. Así, mientras la capital mantiene a duras penas un equilibrio entre el abandono de sus habitantes y la llegada de inmigrantes extranjeros, el resto de la provincia ha sufrido desde 1996 la pérdida del 2% de su

población. La tendencia a la concentración espacial de la población se mantiene por tanto y actualmente residen en el conjunto de la capital y su alfoz el 81% de los efectivos provinciales.

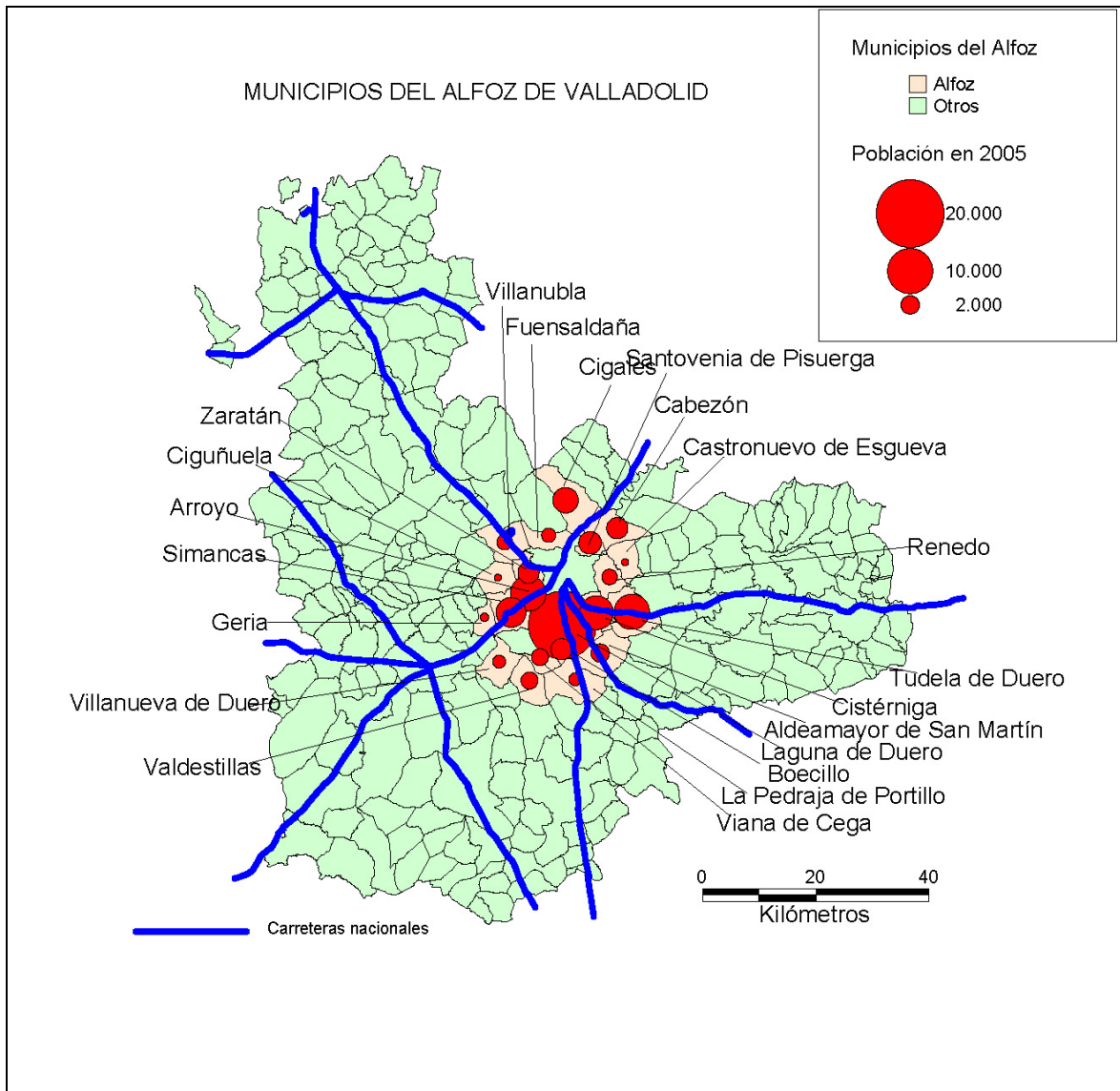
La relevancia demográfica alcanzada por el alfoz de la capital y su capacidad para atraer habitantes de ésta y de otros municipios de la provincia queda asimismo de manifiesto en el análisis de la densidad de población. Con la excepción de Medina del Campo y algunos de los principales centros de servicios (Íscar, Mojados, Peñafiel y Tordesillas), solamente los del alfoz superan los 50 habitantes por km<sup>2</sup> y, en conjunto, la densidad media nacional, con valores muy elevados en comparación al resto de la provincia o de la CC.AA. Así, aunque el máximo corresponda –como es lógico- a la capital, alcanzando los 1.625 hab/Km<sup>2</sup>, el conjunto del alfoz llega a los 99 hab/Km<sup>2</sup>, Arroyo a los 563 hab/Km<sup>2</sup> y Laguna 711 hab/Km<sup>2</sup>, cuando en el resto de la provincia el promedio es de apenas 17 hab/Km<sup>2</sup>.



**Mapa 2**

Para comprender la relevancia de estas cifras hemos de considerar que por debajo de los 25 hab/Km<sup>2</sup> muchos demógrafos consideran un territorio como despoblado, si bien otros rebajan el umbral a los 15 hab/Km<sup>2</sup>. Pues bien, el 65% de la provincia se

halla por debajo del último nivel citado y, de atenernos a la primera definición, sería un 77% del territorio el caracterizado como “despoblado”. Mientras la importancia de un aprovechamiento más intensivo de los recursos endógenos explica las mayores densidades a lo largo del valle del Duero, del Pisuerga y en Tierra de Pinares, habiendo potenciado la consolidación de los centros comarcales arriba citados, la proximidad y accesibilidad a la capital son las causas del crecimiento expuesto en el alfoz –y no sólo en él-. No obstante, tal incidencia no es igual para todos los municipios beneficiados.



**Mapa 3**

El principal núcleo del alfoz de la capital continúa siendo Laguna de Duero, también el primero en haberse beneficiado de los cambios de residencia protagonizados por las parejas de adultos jóvenes que abandonan Valladolid, aunque su trabajo se encuentre en la capital, buscando viviendas con precios más adaptados a sus ingresos. Entre 1986 y 1995 su población aumentó en un 52% y en un 45% desde 1996 hasta 2005. En cambio, los restantes municipios del alfoz no comenzaron a experimentar un fuerte crecimiento hasta comienzos de los años noventa (Boecillo, La Cistérniga, Santovenia, Simancas) o finales de esa década (Zaratán). Y aunque en términos absolutos el incremento poblacional de Laguna continúa siendo superior al de otros núcleos en el primer quinquenio del siglo XXI, tanto Arroyo como, en menor cuantía, La Cistérniga y Zaratán no le van muy a la zaga, con incrementos relativos mayores que



## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

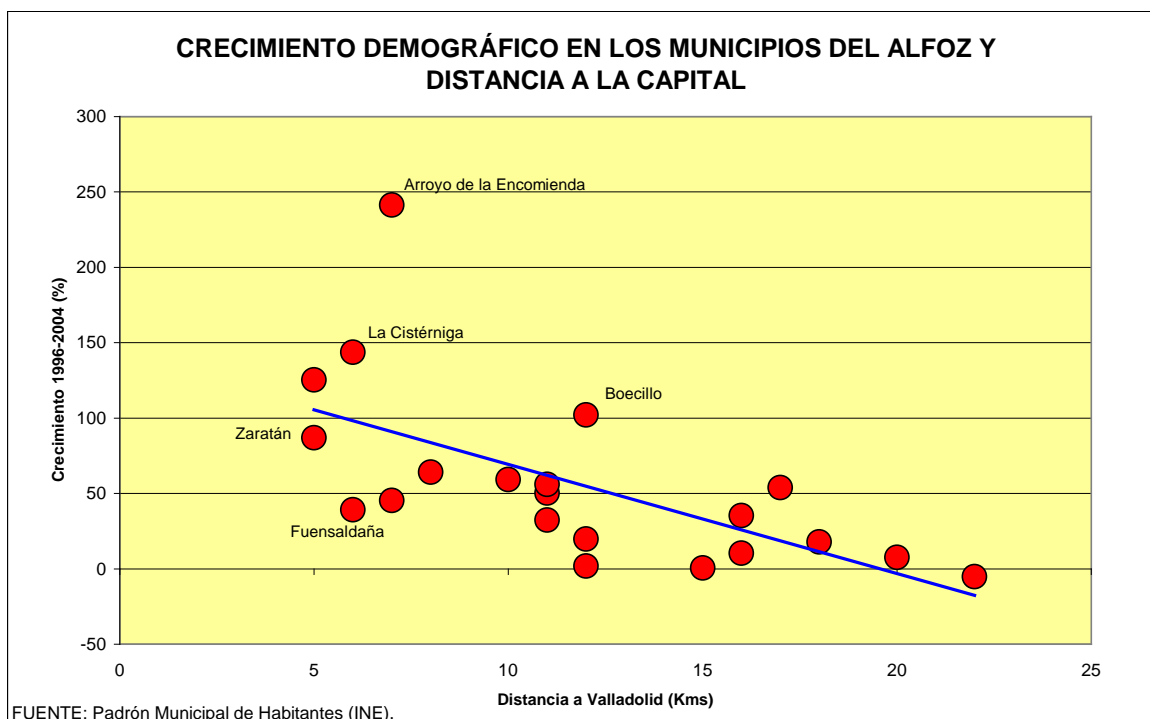
superan el 30% desde 2001 hasta la actualidad. Las localidades favorecidas en mayor grado por la llegada de nuevos habitantes procedentes sobre todo de la capital provincial son las más cercanas a ésta, tanto en términos absolutos como porcentuales. Escapa de la línea de tendencia que refleja dicha relación Boecillo, donde la incidencia del parque tecnológico compensa la mayor distancia. En sentido opuesto, Fuensaldaña y Renedo muestran un crecimiento algo inferior al que podría haber alcanzado, si bien el factor accesibilidad también ha de ser considerado, junto a la disponibilidad de suelo urbanizable y la posibilidad

de enlace con Valladolid, dificultada por la presencia de espacios dotacionales de la capital. El caso de Laguna de Duero responde en cambio a lo temprano de su expansión, habiendo alcanzado ya una densidad de población muy elevada. En cuanto a Arroyo, tanto la alta accesibilidad como la extrema cercanía, enlazando prácticamente con el barrio de Parquesol, explican su creciente éxito (sin olvidar, por supuesto, la amplia oferta de suelo urbanizable disponible).

**Tabla 2. DISTANCIA A LA CAPITAL Y CRECIMIENTO**

Municipio	Distancia a Valladolid	Densidad	Crecimiento 1996-2005	
			Absoluto	%
Arroyo de la Encomienda	7	562,99	4.657	241,3
Cistérniga	6	191,26	3.575	143,7
Zaratán	5	136,24	1.531	125,4
Boecillo	12	104,15	1.268	102,1
Santovenia de Pisuerga	5	210,72	1.352	86,9
Renedo de Esgueva	8	52,65	599	64,2
Simancas	10	108,40	1.718	59,2
Villanubla	11	31,55	520	56,0
Aldeamayor de San Martín	17	36,60	687	53,9
Cabezón de Pisuerga	11	56,24	850	50,2
Laguna de Duero	7	711,20	6.462	45,4
Fuensaldaña	6	48,84	345	39,2
Viana de Cega	16	100,50	472	35,3
Cigales	11	56,84	847	32,3
Castronuevo de Esgueva	12	12,50	60	19,7
Villanueva de Duero	18	29,55	167	17,8
Tudela de Duero	16	104,76	593	10,3
Valdestillas	20	46,09	117	7,5
Ciguñuela	12	12,34	7	1,9
Gería	15	26,67	3	0,6
Pedraja de Portillo, La	22	18,40	-57	-5,2

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes (INE).



**Gráfico 3**

El papel fundamental de la inmigración en el crecimiento demográfico de los municipios del alfoz queda de manifiesto si decimos que ya en 1996 un 78% de sus residentes habían nacido fuera de los mismos, porcentaje que en 2005 ascendía al 85%,

## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

muy por encima del correspondiente a la propia capital, pese a ser el intenso éxodo rural de la provincia y, en general, del conjunto de Castilla y León el que había proporcionado a ésta su principal base demográfica desde los años cincuenta hasta comienzos de los ochenta. Según los últimos datos patronales, sin embargo, menos de la mitad de sus habitantes –el 49%- no eran oriundos de la misma en el año 2005. Las diferencias en cuanto a la procedencia de los llegados de fuera son notables además entre la capital y el alfoz, coincidiendo solamente en la escasa proporción de los nacidos en otras comunidades autónomas, una décima parte del total. En cambio, la captación de inmigrantes procedentes de otras provincias de la región es mayor en la capital, donde alcanzan casi un quinta parte de su población. Por el contrario, si en ésta sólo un 14% proceden de otros municipios de la provincia de Valladolid, en el conjunto del alfoz un 58% de sus residentes tienen en ellos su lugar de origen.

**Tabla 3. POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DEL ALFOZ Y DE LA CAPITAL SEGÚN LUGAR DE NACIMIENTO**

Municipio	Misma Comunidad Autónoma. Misma Provincia. Mismo Municipio	Misma Comunidad Autónoma. Misma Provincia. Distinto Municipio	Misma Comunidad Autónoma. Distinta Provincia	En distinta Comunidad Autónoma	Nacidos en el Extranjero	Total nacidos fuera del propio municipio
<b>Aldeamayor de San Martín</b>	28,49	50,10	8,61	9,53	3,26	71,51
<b>Arroyo de la Encomienda</b>	2,96	60,83	18,23	13,75	4,22	97,04
<b>Boecillo</b>	14,50	53,35	14,98	13,03	4,14	85,50
<b>Cabezón de Pisuerga</b>	14,32	61,49	11,57	9,09	3,54	85,68
<b>Castro nuevo de Esgueva</b>	28,77	58,36	7,95	3,56	1,37	71,23
<b>Cigales</b>	20,68	53,10	12,26	9,14	4,82	79,32
<b>Ciguñuela</b>	41,60	44,80	5,87	5,87	1,87	58,40
<b>Cistérniga</b>	8,56	63,20	13,71	10,31	4,22	91,44
<b>Fuensaldaña</b>	25,94	50,65	10,28	7,91	5,22	74,06
<b>Geria</b>	40,63	46,04	6,46	5,63	1,25	59,38
<b>Laguna de Duero</b>	8,63	59,79	15,66	12,36	3,56	91,37
<b>Pedraja de Portillo, La</b>	45,74	47,27	2,87	2,11	2,01	54,26
<b>Renedo de Esgueva</b>	17,17	62,73	9,14	8,62	2,35	82,83
<b>Santovenia de Pisuerga</b>	7,70	68,91	11,93	7,81	3,65	92,30
<b>Simancas</b>	11,69	55,65	12,75	14,34	5,57	88,31
<b>Tudela de Duero</b>	27,07	53,63	8,54	8,71	2,05	72,93
<b>Valdestillas</b>	40,65	46,56	5,32	4,60	2,87	59,35
<b>Viana de Cega</b>	11,77	61,47	11,11	12,33	3,32	88,23
<b>Villanubla</b>	32,67	44,41	10,64	8,15	4,14	67,33
<b>Villanueva de Duero</b>	33,48	46,97	8,24	8,14	3,17	66,52
<b>Zaratán</b>	15,73	62,35	10,43	9,19	2,29	84,27
<b>Valladolid (capital)</b>	51,26	14,41	19,37	10,21	4,75	48,74
<b>Alfoz</b>	14,92	57,84	12,89	10,72	3,63	85,08

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes 2005 (INE).

Se confirma así la idea ya expuesta sobre el desplazamiento residencial desde el municipio capitalino hacia su periferia inmediata, que es capaz de captar además los flujos, ya escasos, procedentes del resto de la provincia y anteriormente dirigidos a Valladolid. Por último, es preciso destacar asimismo la importancia de la inmigración extranjera en ambos espacios, al igual que la reducida diferencia en su peso relativo. Aunque la capital capte un número muy superior de ellos –más de 15.000 en el último año citado, el 5% de su población-, el alfoz agrupa ya a cerca de 2.600 –un 4% de la suya-.

A la vista de las diferencias apreciadas podemos establecer cuatro subgrupos de municipios, dentro del alfoz, en virtud de sus características y comportamiento demográfico. De cara a la competencia que ejercen sobre la capital por su capacidad de crecimiento y captación de residentes es preciso diferenciar dos períodos clave, el anterior a 2001 y el último quinquenio conocido, durante el cual se han dado cambios importantes en este sentido, pues no todos han proseguido su evolución ascendente o, al menos, no lo han hecho al mismo ritmo. Dependiendo del momento de mayor incremento poblacional, otras variables destacadas, como la edad media o el índice de

envejecimiento experimentan a su vez variaciones, siendo mayores cuanto antes se haya frenado el proceso de captación. Los núcleos incorporados más recientemente o aquéllos que han mantenido siempre una evolución más dinámica muestran, por ejemplo, una proporción de población activa más elevada. La diversidad de situaciones es no obstante muy amplia, aunque en este epígrafe del análisis nos centremos en las meramente demográficas.

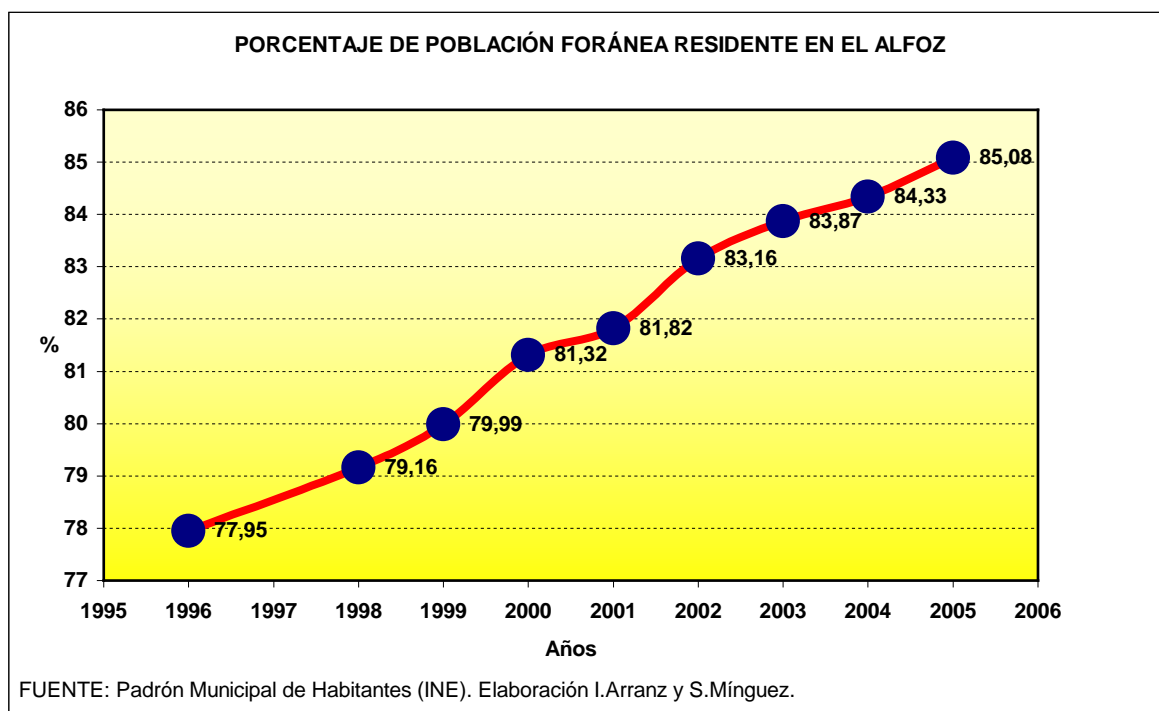
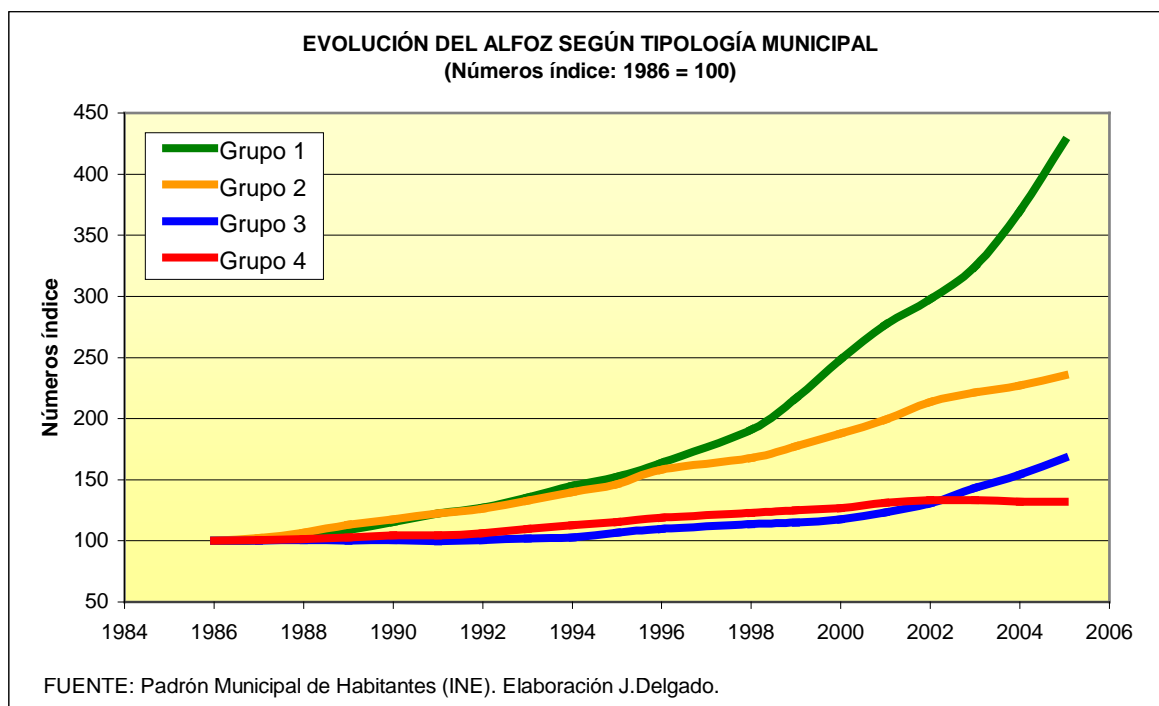


Gráfico 4

Tabla 4. TIPOLOGÍA DE LOS MUNICIPIOS DEL ALFOZ DE VALLADOLID

Grupo	Municipio	Población En 2005	Índice de envejecimiento	Edad media	Proporción de Activos	% de Crecimiento	
						1991-2001	2001-2005
Grupo 1	Arroyo de la Encomienda	6.587	0,24	33,77	76,81	190,54	61,25
	Cistérniga	6.063	0,36	34,52	77,04	151,14	44,91
	Zaratán	2.752	0,86	37,96	73,80	39,91	71,79
	Boecillo	2.510	0,55	36,84	72,28	91,21	44,25
Grupo 2	Laguna de Duero	20.696	0,33	34,57	76,23	53,82	16,20
	Simancas	4.618	0,37	35,61	74,09	84,27	25,56
	Renedo de Esgueva	1.532	0,60	37,18	72,95	40,79	33,68
	Cigales	3.467	0,65	36,94	70,82	81,33	13,34
	Santovenia de Pisuerga	2.908	0,59	36,19	73,63	124,30	20,26
	Viana de Cega	1.809	0,74	38,54	71,68	50,19	14,06
Grupo 3	Cabezón de Pisuerga	2.542	0,85	38,68	68,42	21,42	37,55
	Aldeamayor de San Martín	1.962	1,07	40,13	40,13	38,17	30,28
	Villanubla	1.448	1,34	40,32	73,86	9,62	41,13
Grupo 4	Valdestillas	1.673	1,30	41,15	67,20	10,62	5,69
	Fuensaldaña	1.226	1,23	41,58	71,25	49,35	17,77
	Villanueva de Duero	1.105	1,18	40,70	73,82	18,59	11,06
	Ciguñuela	375	1,63	43,23	66,09	-2,17	4,17
	Castronuevo de Esgueva	365	1,74	44,36	69,60	6,58	12,65
	Tudela de Duero	6.338	1,08	40,44	71,79	36,10	-4,75
	Pedraja de Portillo, La	1.045	1,48	42,71	67,13	5,98	-4,83
	Geria	480	1,22	41,47	70,73	13,44	-0,21

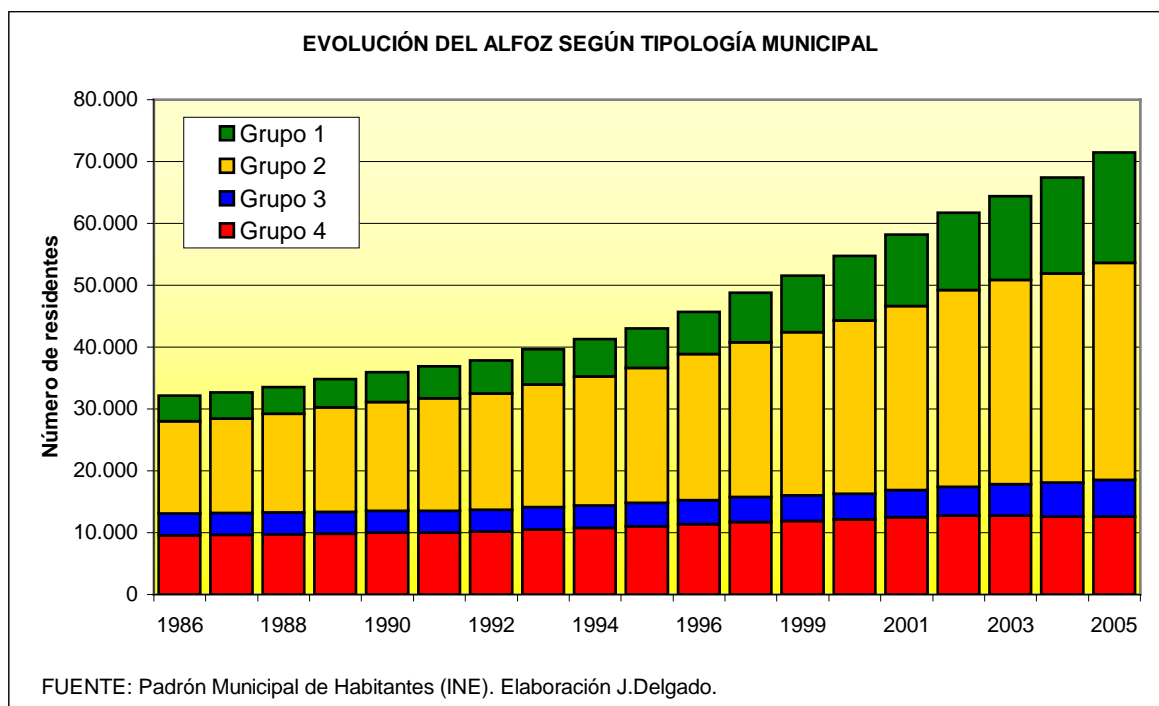
FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes (INE).



**Gráfico 5**

Se ha incluido en el Grupo 1 a los municipios que, habiéndose caracterizado ya en la década de los años noventa por un elevado crecimiento, lo siguen manteniendo en los momentos actuales. Consecuencia de ello es una edad media de sus habitantes muy baja, al igual que sus índices de envejecimiento. Por el contrario, la proporción de activos supera el 75% de los residentes. Dentro de este grupo corresponde a Arroyo y La Cistérniga el mayor dinamismo, mientras la incorporación de Zaratán, aún siendo posterior, ha supuesto un incremento extremadamente rápido de su población. En cuanto a Boecillo, su período de máximo crecimiento es anterior, ligado a la potenciación del Parque Tecnológico, pero mantiene unos flujos inmigratorios importantes.

En el Grupo 2 encontramos municipios que han tenido unas elevadas tasas de crecimiento en la década precedente, disminuyendo en los últimos años. No obstante, mantienen una población joven, con edades medias en torno a los 36 años y una proporción de activos superior al 70%, predominando entre ellos los adultos jóvenes. Todavía poseen más población infantil y adolescente que mayor, con índices de envejecimiento muy inferiores a la unidad, en especial en los centros de mayor entidad, Laguna de Duero y Simancas. A ambos se une Renedo de Esgueva, cuyo crecimiento actual es mayor, pese a ser más tardío y, en consecuencia, tener una población menos rejuvenecida que los anteriores. En cuanto a los restantes, su dinámica actual aún siendo positiva, no han mantenido la capacidad de atracción de años anteriores. Se trata del conjunto que agrupa el mayor volumen de población -49%-, gracias a la presencia entre ellos de Laguna de Duero. Aún así, el rápido crecimiento del Grupo 1 le ha llevado a contar ya con un 25% de los residentes del alfoz, cuando en 1996 sólo sumaba un 15%.



**Gráfico 6**

Los municipios encuadrados en el Grupo 3 se caracterizan en cambio por un crecimiento que supera en la actualidad a los del grupo anterior, así como al que tuvieron en los años noventa. Lo tardío de esta aceleración del incremento se traduce en el mantenimiento de unos índices de envejecimiento más elevados, al no haberse dado todavía un rejuvenecimiento intenso de sus habitantes y conservar características anteriores a su papel como núcleos de acogida de la población capitalina. La proporción entre ancianos y jóvenes está más igualada e incluso, aún son dominantes los primeros, con una edad media promedio de 40 años. Con todo, su dinámica actual induce a pensar en una futura reducción de la misma, si bien ello dependerá, por supuesto, de su capacidad de atracción, inferior por el momento a la de otros municipios. Por el momento, suman el 8% de la población del alfoz, porcentaje que apenas ha variado en los últimos diez años.

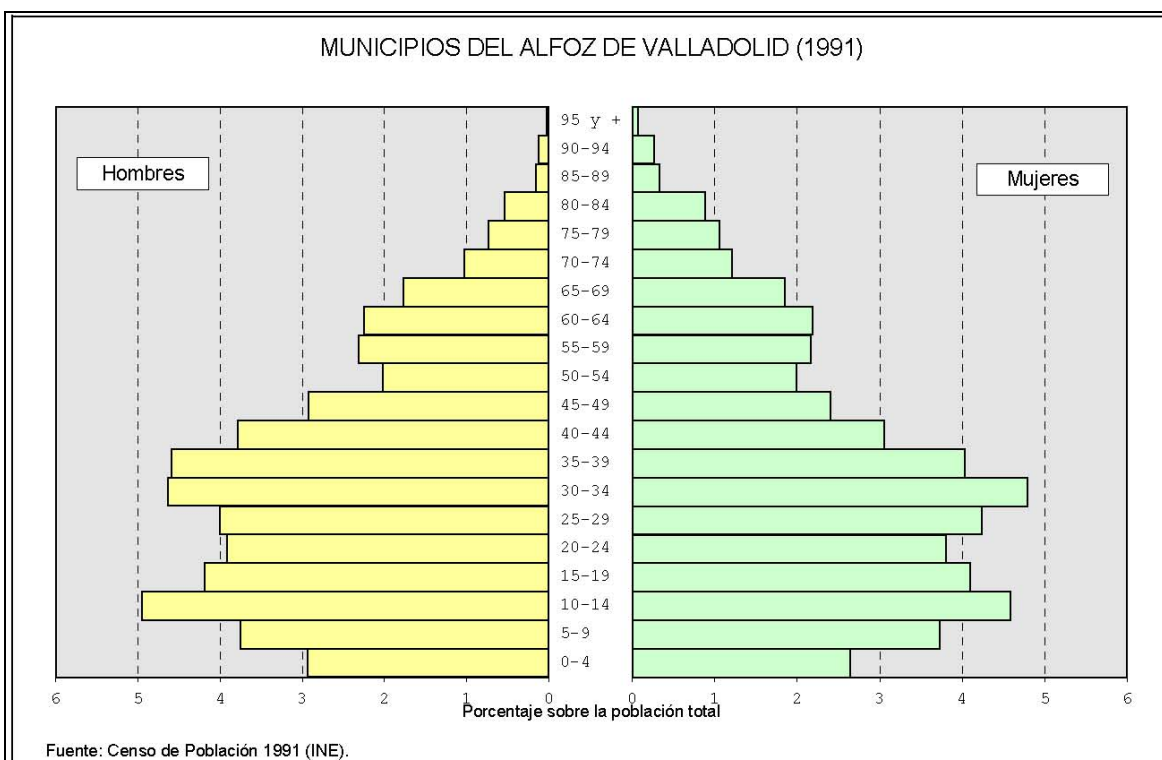
Finalmente, en el Grupo 4 se han incluido municipios con crecimiento escaso e incluso negativo, con independencia de su evolución a finales del pasado siglo. La edad media de sus habitantes supera siempre los 40 años, llegando hasta los 44, lo cual les sitúa como los más envejecidos del alfoz, igualando en algunos casos el índice de envejecimiento de la capital vallisoletana. En efecto, la población mayor de 65 años supera en razón de 15 a 10 a los jóvenes y la proporción de activos raramente alcanza el 70%, predominando entre ellos mayores de 40 años. Por el momento, todos estos municipios apenas ejercen competencia a la capital en la captación de vecinos, destacando el caso de Tudela de Duero que, habiendo crecido en el pasado gracias a esos desplazamientos centrífugos, en la actualidad está perdiendo habitantes. El conjunto agrupa al 18% de los residentes en el alfoz, cuando en 1986 eran el 30%.

## 1.2. Estructuras por sexo y edad: el proceso de envejecimiento.

Pese a las diferencias descritas, el conjunto de habitantes residentes en los municipios del alfoz de Valladolid han experimentado a lo largo de los últimos años importantes mutaciones en sus estructuras por sexo y edad, condicionantes a su vez de

## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

su capacidad de crecimiento vegetativo y reflejo del tipo de familias atraídas por las condiciones de vida en la franja periurbana. En 1991 su pirámide de población adoptaba una forma acampanada, con signos todavía presentes de la emigración que hacia la capital se había producido entre los años cincuenta y setenta del siglo XX. El descenso del tamaño de las cohortes con edades superiores a los 50 años se debe precisamente a ello, al tratarse de generaciones que eran adultos jóvenes en los momentos del éxodo rural. El proceso de envejecimiento no había afectado aún a esta población (el índice era de 0,4 ancianos por joven) y, con una base sólida pese a la reducción de entidad de las generaciones surgidas en la década de los ochenta, la proporción de activos era equilibrada (65%), dominando además el grupo de adultos jóvenes.



### Población por sexo y edad

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
<b>Total</b>	<b>18.681</b>	<b>18.192</b>	<b>36.873</b>
0-4	1.084	974	2.058
5-9	1.384	1.373	2.757
10-14	1.826	1.689	3.515
15-19	1.546	1.510	3.056
20-24	1.445	1.403	2.848
25-29	1.475	1.563	3.038
30-34	1.709	1.767	3.476
35-39	1.693	1.485	3.178
40-44	1.395	1.125	2.520
45-49	1.078	887	1.965
50-54	746	734	1.480
55-59	854	798	1.652
60-64	830	804	1.634
65-69	652	680	1.332
70-74	378	445	823
75-79	271	389	660
80-84	197	325	522
85 y más	118	241	359

Índice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,35	0,48	0,42

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	19,49	27,21	23,84

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	33,45	34,59	34,01

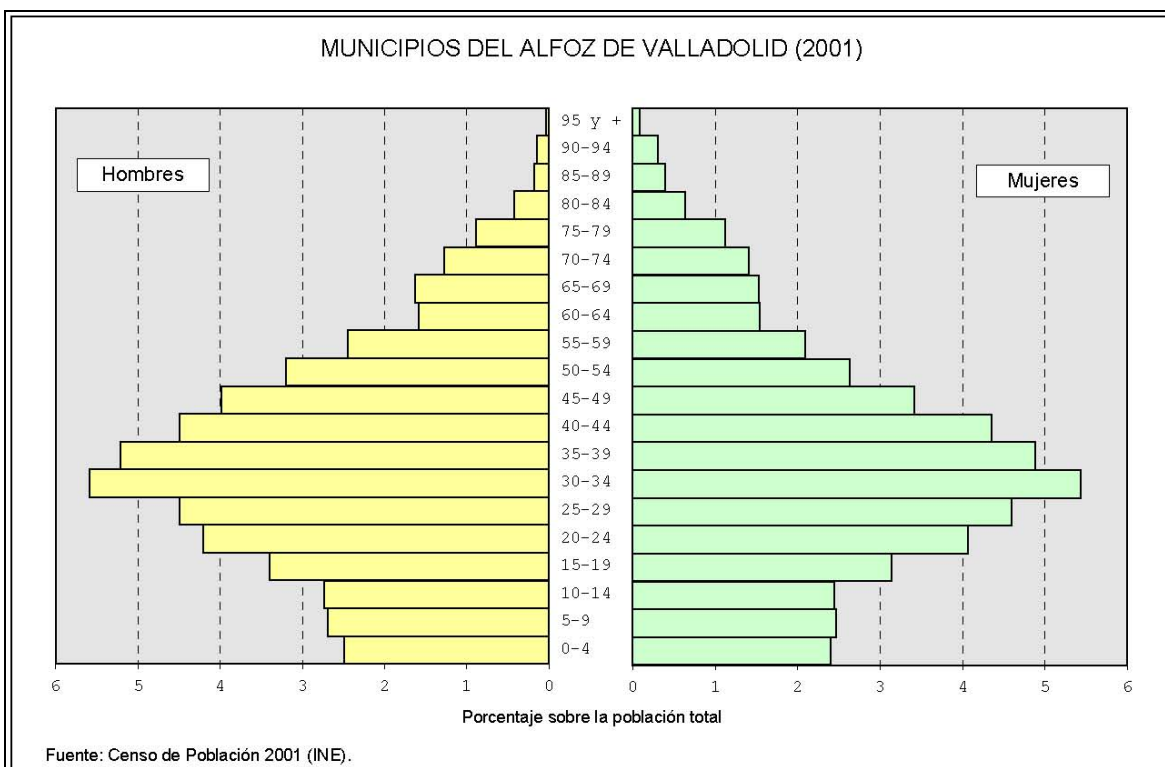
Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	66,86	64,86	65,87

Índice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,86	1,88	1,87

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	4.575	4.312	8.887	24,10
De 16 a 64	12.490	11.800	24.290	65,87
De 16 a 39	7.587	7.452	15.039	40,78
De 40 a 64	4.903	4.348	9.251	25,09
De 65 y más	1.616	2.080	3.696	10,02
De 65 a 79	1.301	1.574	2.875	7,63
De 80 y más	315	566	881	2,39

Fuente: Censo de Población 1991 (INE).

**Gráfico 7**



**Población por sexo y edad**

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
Total	29.735	28.490	58.225
0-4	1.448	1.398	2.846
5-9	1.564	1.436	3.000
10-14	1.592	1.422	3.014
15-19	1.981	1.830	3.811
20-24	2.447	2.364	4.811
25-29	2.613	2.676	5.289
30-34	3.251	3.163	6.414
35-39	3.032	2.844	5.876
40-44	2.617	2.534	5.151
45-49	2.322	1.990	4.312
50-54	1.862	1.530	3.392
55-59	1.423	1.218	2.641
60-64	921	898	1.819
65-69	946	892	1.838
70-74	745	816	1.561
75-79	518	652	1.170
80-84	246	372	618
85 y más	207	455	662

Fuente: Censo de Población 2001 (INE).

Indice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,54	0,69	0,61

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	17,02	25,95	21,88

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	36,04	36,86	36,44

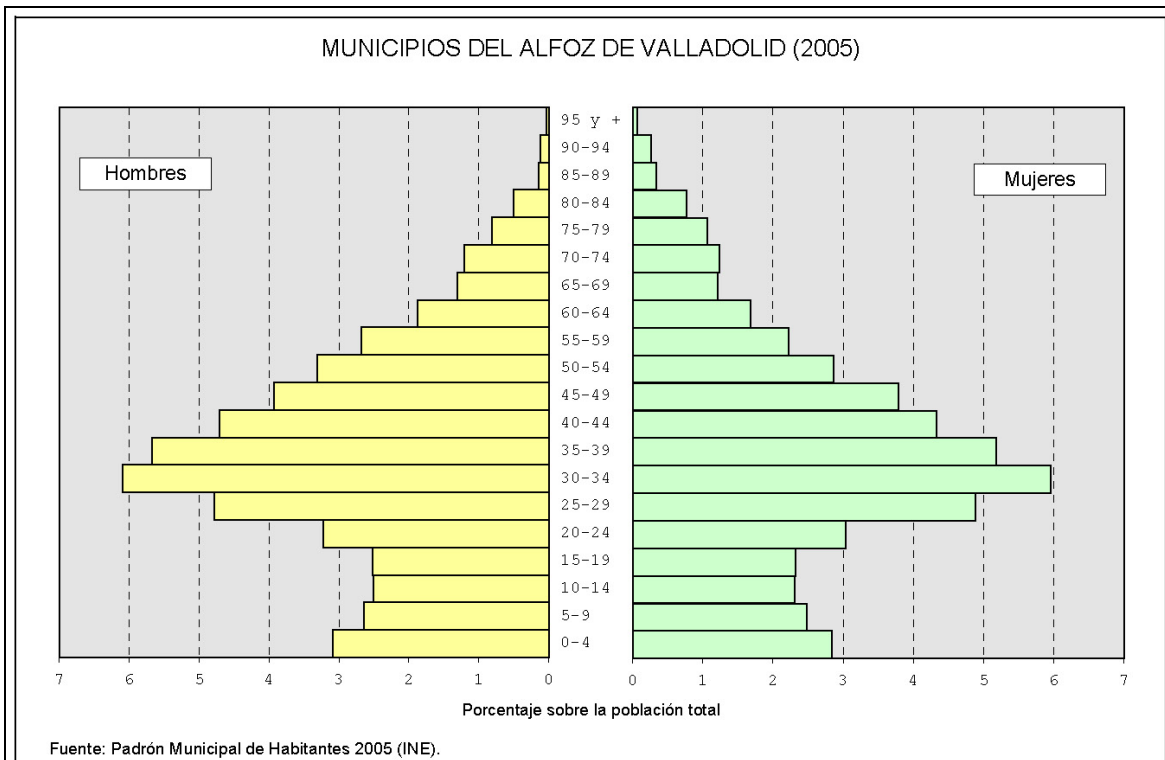
Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	74,35	72,70	73,54

Indice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	2,15	2,04	2,10

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	4.965	4.591	9.555	16,41
De 16 a 64	22.108	20.712	42.821	73,54
De 16 a 39	12.963	12.542	25.506	43,81
De 40 a 64	9.145	8.170	17.315	29,74
De 65 y más	2.662	3.187	5.849	10,05
De 65 a 79	2.209	2.360	4.569	7,85
De 80 y más	453	827	1.280	2,20

**Gráfico 8**

Una década después se aprecian ya con claridad los efectos del asentamiento de población vallisoletana en el alfoz, rompiendo en perfil medio de la pirámide en ambos lados, buen exponente de los desplazamientos residenciales de parejas adultas y adultas jóvenes. Consecuencia de ello es el incremento de la proporción de activos, un 74%, a la par que los grupos más jóvenes veían disminuir su peso relativo del 24 al 16%. La base de la pirámide ha logrado estabilizarse pero las nuevas generaciones suponen una proporción mucho más reducida que en 1991, acorde con un índice sintético de fecundidad que a lo largo de la década precedente fue el más bajo en la historia de España, en torno o inferior en algunos años al hijo único por mujer. Por ello el índice de envejecimiento comienza a ser inquietante -0,6 personas mayores por cada joven-, si bien se mantiene inferior al del resto de los municipios de la provincia, al igual que sucede con la edad media, de tan sólo 36 años.



**Población por sexo y edad**

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
Total	36.573	34.928	71.501
0-4	2.208	2.032	4.240
5-9	1.893	1.776	3.669
10-14	1.789	1.650	3.439
15-19	1.804	1.659	3.463
20-24	2.306	2.173	4.479
25-29	3.415	3.490	6.905
30-34	4.359	4.259	8.618
35-39	4.054	3.703	7.757
40-44	3.368	3.093	6.461
45-49	2.812	2.711	5.523
50-54	2.369	2.046	4.415
55-59	1.915	1.592	3.507
60-64	1.338	1.201	2.539
65-69	932	866	1.798
70-74	863	888	1.751
75-79	578	757	1.335
80-84	359	553	912
85 y más	211	479	690

Indice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,47	0,61	0,54

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	19,37	29,13	24,70

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	36,27	37,06	36,66

Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	74,95	73,36	74,17

Indice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,35	1,38	1,36

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	6.218	5.761	11.980	16,75
De 16 a 64	27.412	25.624	53.035	74,17
De 16 a 39	15.610	14.981	30.590	42,78
De 40 a 64	11.802	10.643	22.445	31,39
De 65 y más	2.943	3.543	6.486	9,07
De 65 a 79	2.373	2.511	4.884	6,83
De 80 y más	570	1.032	1.602	2,24

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2005 (INE).

**Gráfico 9**

Tan sólo unos años después, en 2005, se perciben los efectos de la inmigración de familias jóvenes. La base de la pirámide se consolida y expande, signo del aumento de la natalidad que ha sido posible gracias al rejuvenecimiento de la población adulta, donde el mayor peso corresponde a las cohortes de 25 a 40 años y también al de la fecundidad de estas cohortes reproductoras, que irá en aumento desde finales del siglo XX. La elevada proporción de activos se mantiene, al igual que la edad media e incluso, el índice de envejecimiento disminuye ligeramente. Pero todos estos rasgos vienen impuestos por la población de los municipios de mayor entidad y el principal de ellos, Laguna de Duero, no se caracteriza ya por un rápido crecimiento, pese a ser éste aún importante. Para comprender mejor los efectos que actualmente tienen los núcleos de su franja periurbana sobre la capital, es preciso atender a los que hoy día son sus principales competidos en materia de captación de nuevos residentes. Y el máximo exponente de ellos es Arroyo de la Encomienda.





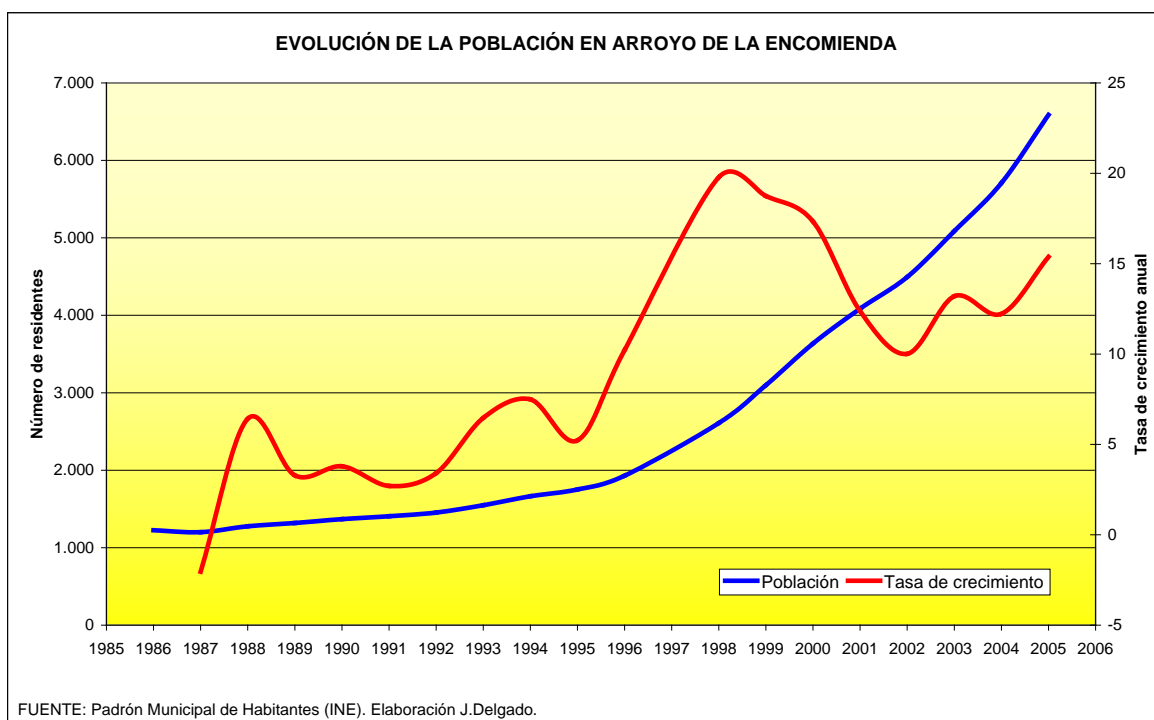
**Foto 1. Arroyo de la Encomienda en 1999.** Fuente: Centro de Información Territorial, Junta de Castilla y León. Elaboración L. González Falcones.



**Foto 2. Arroyo de la Encomienda en 2004.** Fuente: Centro de Información Territorial, Junta de Castilla y León. Elaboración L. González Falcones.

Como se ha indicado repetidamente a lo largo de este epígrafe, el municipio de Arroyo de la Encomienda, colindante con Valladolid, es dentro del alfoz de la capital el que ha experimentado mayor crecimiento demográfico en los últimos diez años. Su rápida expansión urbana ha llegado a enlazar con el núcleo de La Flecha y, prosiguiendo hacia el norte, con el barrio vallisoletano de Parquesol. Con un crecimiento anual

acumulado del 15%, su población se ha multiplicado por 3,5 desde 1996, basando su incremento casi de forma exclusiva en la captación de residentes procedentes de la capital. Hasta 1992 fue una expansión relativamente lenta, pero se acelera en los años siguientes y sobre todo, entre 1998 y 2000, período durante el cual se logran las mayores tasas de crecimiento anual y dando así lugar a que la población se duplique en solamente cuatro años.



**Gráfico 10**

**Tabla 5. ARROYO DE LA ENCOMIENDA**

Año	Población	Nº índice (1986=100)	Tasa de crecimiento
1986	1.225	100	
1987	1.200	98	-2,04
1988	1.277	104	6,42
1989	1.319	108	3,29
1990	1.369	112	3,79
1991	1.406	115	2,70
1992	1.454	119	3,41
1993	1.548	126	6,46
1994	1.664	136	7,49
1995	1.751	143	5,23
1996	1.930	158	10,22
1998	2.609	213	19,78
1999	3.098	253	18,74
2000	3.635	297	17,33
2001	4.085	333	12,38
2002	4.494	367	10,01
2003	5.087	415	13,20
2004	5.709	466	12,23
2005	6.587	538	15,38

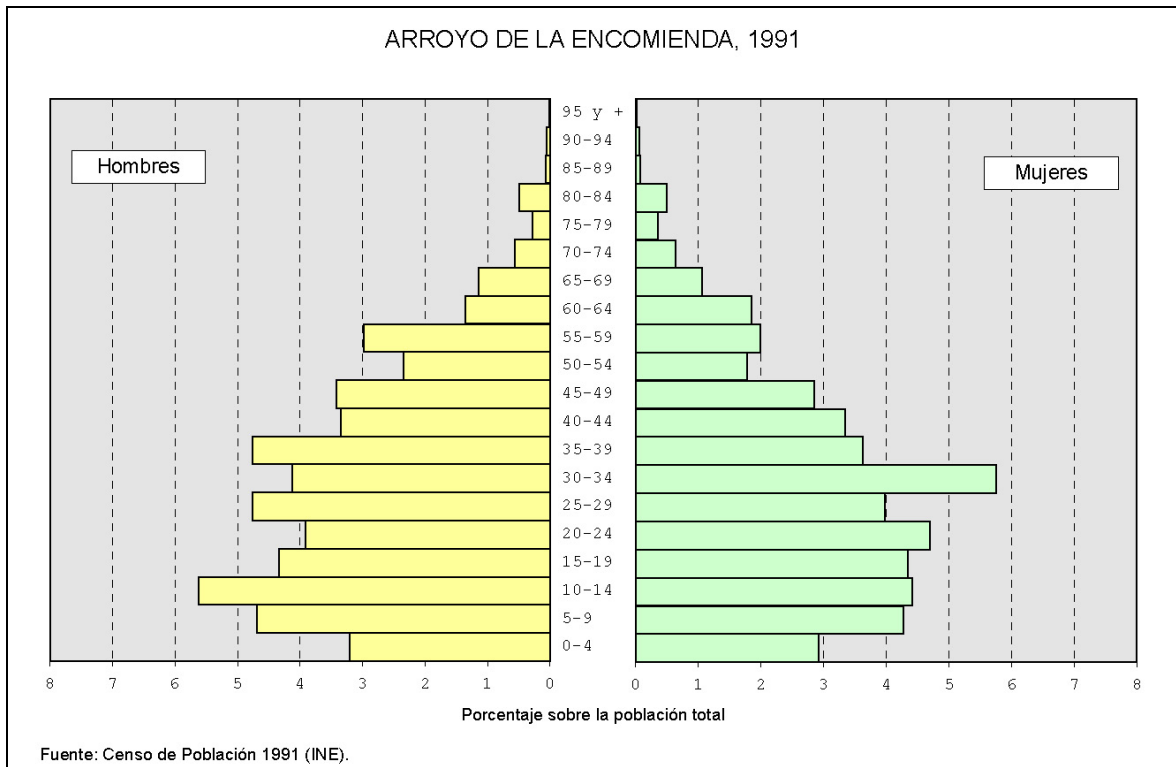
FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes (INE).

En 1991 el 27% de sus habitantes eran menores de dieciséis años, con tan sólo un 5% de mayores de 65. Y aunque el primer porcentaje había disminuido al 20% en 2005, el segundo, en lugar de incrementarse, descendía al 4%. Los nuevos vecinos establecidos a lo largo de la pasada década de los noventa fueron en su mayoría parejas jóvenes, que han tenido hijos durante el primer lustro del siglo XXI. Así, la pirámide de población, que en 1991 comenzaba a anunciar un perfil de campana, se transforma en 2001 por el ensanchamiento de sus tramos medios, mientras su base se estabiliza. Han llegado residentes de todas las edades, pero sobre todo adultos en edad activa, que conforman las tres cuartas partes de la población. La importancia de las familias con uno o dos hijos menores de edad se incrementa notablemente en los cinco años siguientes, adquiriendo la pirámide su perfil actual en forma de "as de picas". Gracias a

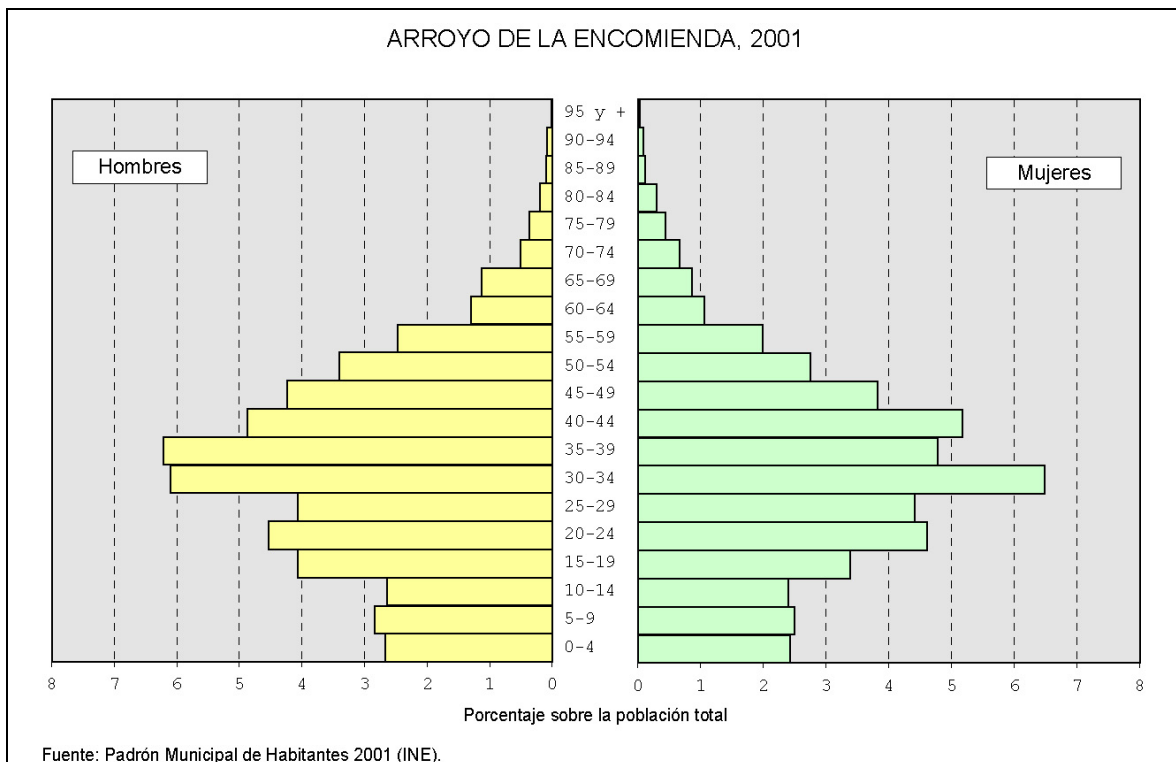
esta inmigración continuada en el tiempo y a diferencia del resto de la provincia, incluida su capital, la población es ajena al proceso de envejecimiento generalizado en la Comunidad Autónoma, manteniendo en 2005 una proporción de tan sólo una persona mayor de 65 años por cada cinco jóvenes menores de 16, la misma que hace quince

## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

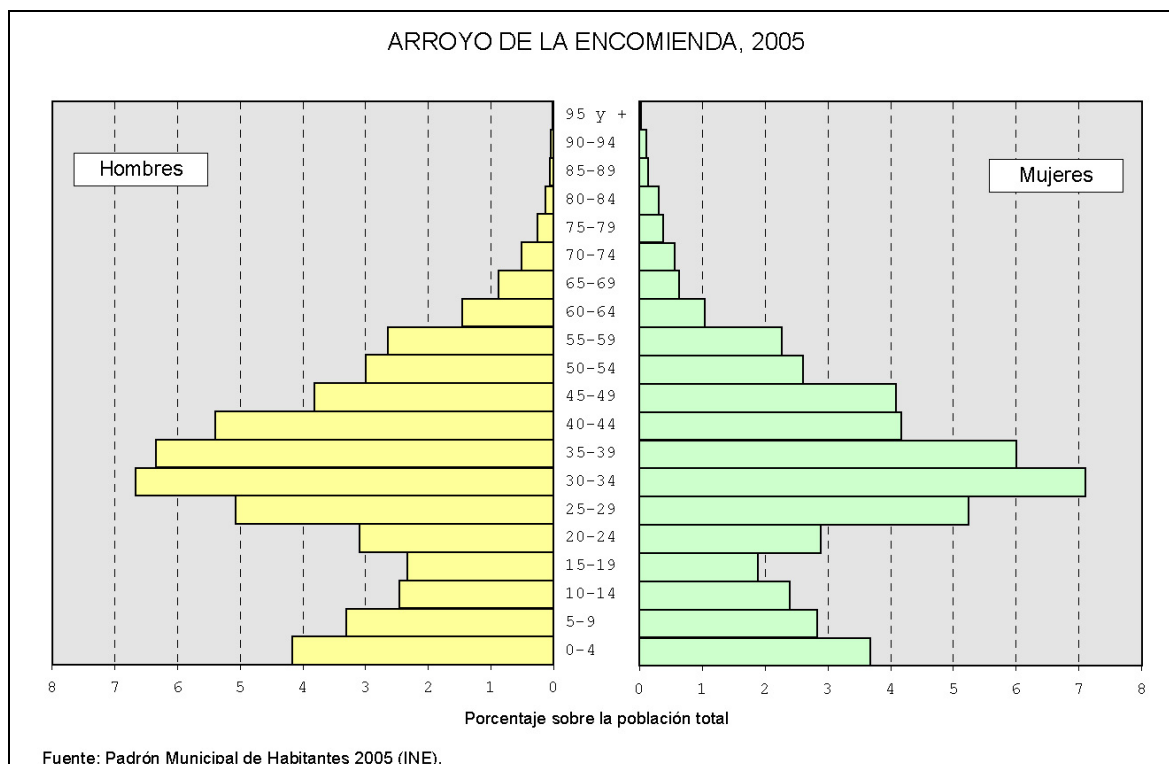
años, y una edad media de 33 años, apenas dos más que en 1991 pero habiendo descendido con respecto a 2001, en que era de 34 años.



**Gráfico 11**



**Gráfico 12**



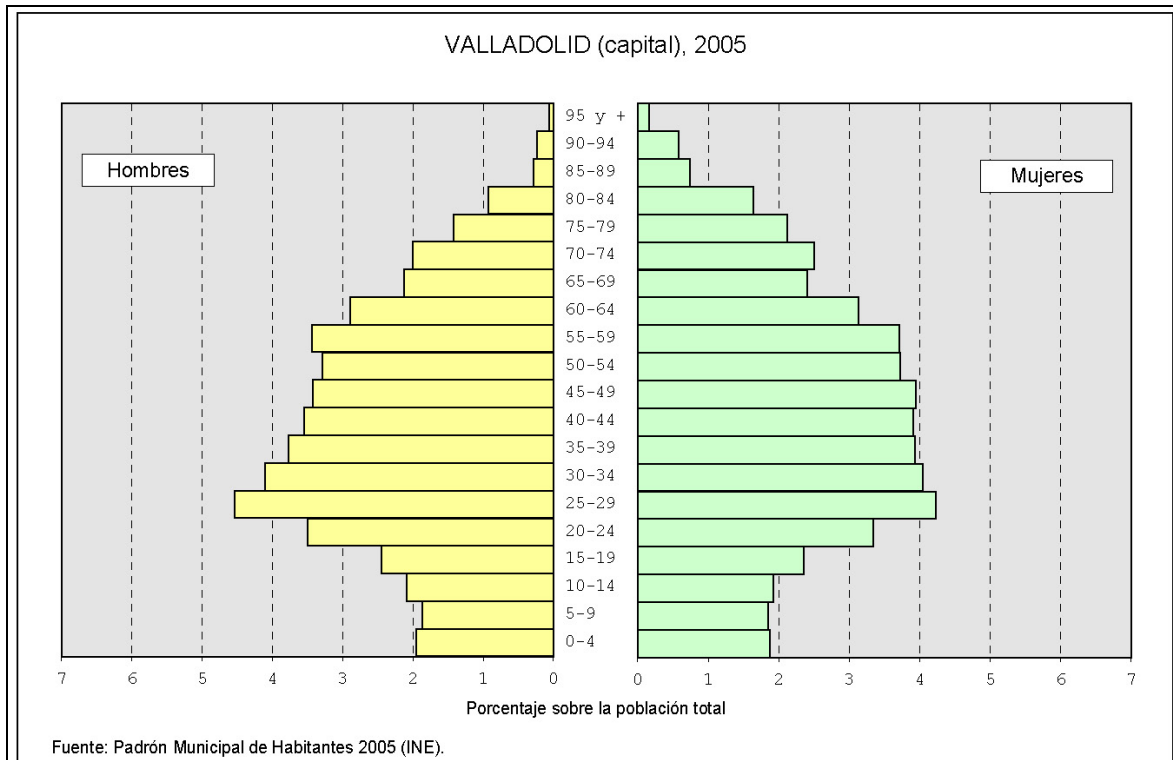
**Gráfico 13**

Como puede apreciarse comparando estas tres pirámides con las correspondientes al conjunto del alfoz, mientras en las de 1991 los perfiles son muy semejantes, en 2001 y sobre todo, en 2005, las diferencias se acentúan. Al partir de una población relativamente reducida, menos de millar y medio de habitantes en 1991, los efectos de la inmigración se tornan más palpables. Si para el conjunto del alfoz los nacidos fuera del municipio donde residen son un 85% del total de sus habitantes, en Arroyo llegaban al 97% en 2005. La mayoría proceden de la propia provincia (61%), pero comienza ya a perfilarse como receptor de la inmigración llegada a Valladolid desde otros territorios de la Comunidad Autónoma (18%) o de fuera de ella, incluida la inmigración extranjera. Es rasgos son compartidos, en mayor o menor grado, por los demás municipios del alfoz salvo los del Grupo 4. Y en Arroyo se traducen perfectamente en los grupos de adultos jóvenes, los más cuantiosos, así como en la rápida recuperación de la natalidad reflejada por el intenso crecimiento en el tamaño de las generaciones surgidas desde mediados de la década de los noventa, resultado de unos índices de fecundidad superiores a 1,5 hijos por mujer.

Frente al alfoz, la población de la capital muestra unas características bien diferenciadas. Con un 17% de sus habitantes mayores de 65 años y solamente un 12% menor de 16, su pirámide contrasta fuertemente con la de aquél. En el alfoz el grupo de mayor edad se reduce al 9,5% mientras los más jóvenes alcanzan el 16,6%. Las cohortes de adultos jóvenes, entre 25 y 39 años, son las más nutridas en la franja periurbana de la capital, dominando las parejas con hijos, como indica la mayor potencia de la base de su pirámide frente a la correspondiente a la ciudad. La demanda de vivienda asequible ha desplazado a este conjunto demográfico hacia la periferia, incidiendo decisivamente en las características de ambos espacios. Así, frente a una edad media de 42 años en Valladolid, la del alfoz se reduce a 37 y su proporción de activos (población de 16 a 64 años) alcanza el 74% (70% en la capital). Pero el dato más significativo es el de los grupos de 25 a 44 años, que en Castilla y León adquieren el 81% de las viviendas. En Valladolid se ha reducido a un 32%, elevándose en el alfoz hasta el 41%. En definitiva, durante los últimos años buena parte de los principales compradores de vivienda la están

## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

adquiriendo fuera del núcleo urbano. La pirámide de la capital refleja estos hechos en la reducción del número de adultos a partir de los 30 años de edad, así como en la base tan estrecha que presenta. Las familias con hijos menores tienden a buscar residencia fuera de la ciudad, a lo cual se suma un envejecimiento muy elevado, con 1,4 ancianos por joven, y una proporción de activos inferior a la que encontramos en la periferia. Todos estos hechos repercuten indudablemente de forma negativa en su mercado inmobiliario o, expresado de otra manera, son a su vez consecuencia de la rigidez del mismo, obligando a buscar soluciones alternativas.



### Población por sexo y edad

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
<b>Total</b>	<b>153.743</b>	<b>167.258</b>	<b>321.001</b>
0-4	6.275	6.032	12.307
5-9	5.986	5.950	11.936
10-14	6.688	6.188	12.876
15-19	7.845	7.552	15.397
20-24	11.227	10.713	21.940
25-29	14.567	13.578	28.145
30-34	13.156	12.963	26.119
35-39	12.090	12.620	24.710
40-44	11.406	12.531	23.937
45-49	10.994	12.671	23.665
50-54	10.540	11.947	22.487
55-59	11.035	11.909	22.944
60-64	9.303	10.039	19.342
65-69	6.829	7.702	14.531
70-74	6.440	8.024	14.464
75-79	4.556	6.815	11.371
80-84	2.956	5.284	8.240
85 y más	1.850	4.740	6.590

Indice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,11	1,67	1,38

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	21,24	30,78	26,87

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	40,86	43,89	42,44

Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	72,03	68,84	70,37

Indice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,84	0,75	0,80

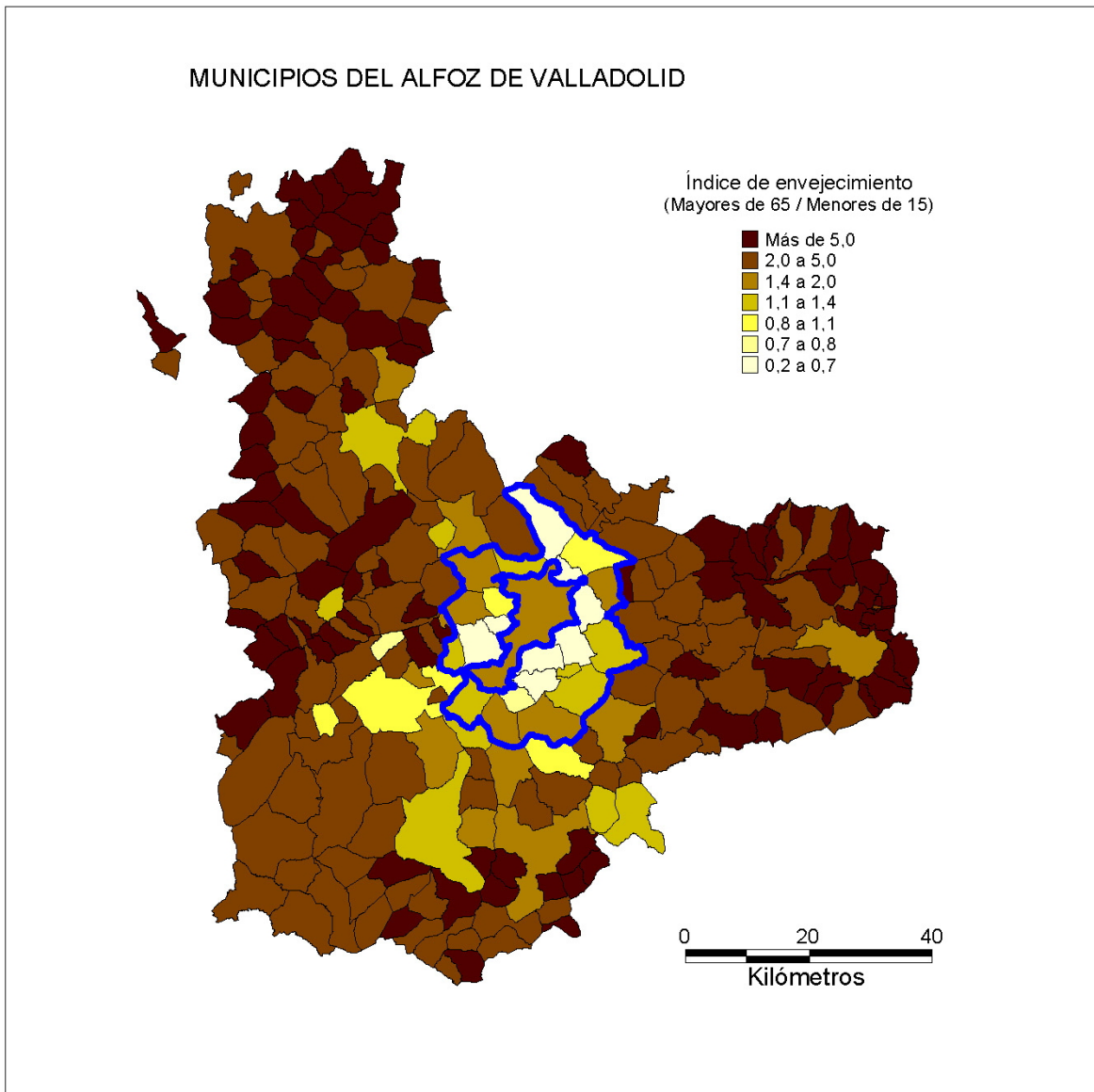
Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	20.377	19.551	39.928	12,44
De 16 a 64	110.735	115.142	225.877	70,37
De 16 a 39	57.457	56.045	113.502	35,36
De 40 a 64	53.278	59.097	112.375	35,01
De 65 y más	22.631	32.565	55.196	17,19
De 65 a 79	17.825	22.541	40.366	12,58
De 80 y más	4.806	10.024	14.830	4,62

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2005 (INE).

### Gráfico 14

Las diferencias espaciales en el nivel de envejecimiento de la población traducen los hechos comentados, añadiéndose a las mismas las derivadas del carácter rural o urbano de los municipios. Frente al extremo envejecimiento en la mayor parte de la provincia, superando los dos ancianos por cada joven, el espacio de la capital pero, sobre todo, de su alfoz se caracteriza por unos índices comparativamente bajos, inferiores

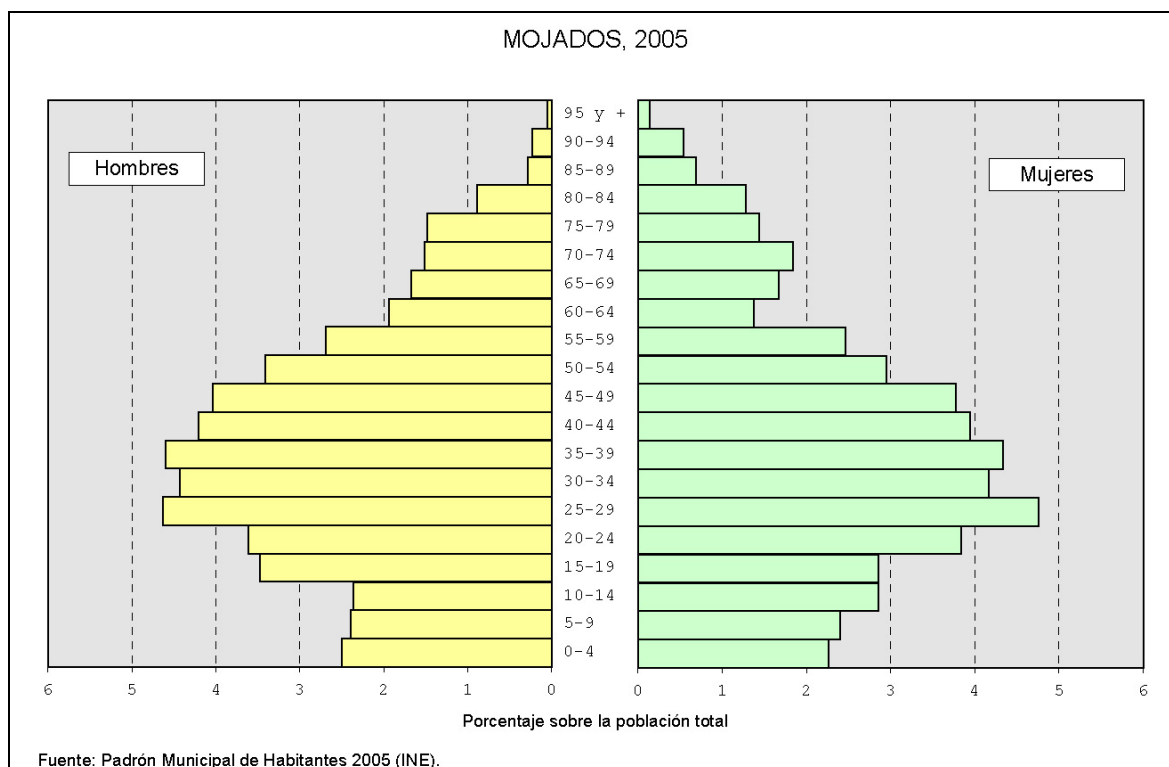
incluso a la unidad en la franja periurbana colindante con Valladolid. Al igual que en otros análisis, solamente algunos centros de servicios son equiparables en este aspecto (Tordesillas) y en menor medida, los municipios de Tierra de Pinares. Mientras en la capital el envejecimiento tiende a aumentar, en su área de influencia está teniendo lugar un rejuvenecimiento demográfico. Un simple vistazo al mapa permite advertir la importancia de la proximidad a la ciudad como factor de atracción para la población joven, siendo esta franja de la periferia inmediata la caracterizada por índices de envejecimiento menores, inferiores por regla general a la unidad. Ésta es superada en cambio por la propia capital y por otros municipios del alfoz más alejados (Ciguñuela, Fuenladera y Villanubla, al noroeste, o La Pedraja de Portillo y Valdestillas, al sur).



**Mapa 4**

El caso de Mojados, pese a hallarse más alejado, resalta nuevamente por sus características similares al conjunto del alfoz, pues a su papel de centro de servicios se une una amplia oferta inmobiliaria de pisos, casas y chalets a precios asequibles, habiendo también rejuvenecido su población en los últimos años. Su índice de envejecimiento es del 0,86, con una 16% de población menor de 16 años y un 14% mayor de 65. El 70% de los residentes se encuentran por tanto en edad activa, siendo las cohortes más potentes las de adultos de 25 a 39 años pero también con presencia

destacada de las de 40 a 49. Al igual que sucede en el alfoz, la base de la pirámide se ha consolidado en los últimos diez años gracias a la inmigración.



**Mapa 5**

### 1.3. La población de Valladolid: evolución y estructuras.

Hasta mediados de los años noventa la capital vallisoletana mantiene la tendencia de crecimiento demográfico propia de las décadas precedentes, con pequeñas oscilaciones debidas más a los métodos de registro que a la realidad. Así, el descenso del número de habitantes correspondiente a 1991 responde a la renovación padronal de ese año, pues según la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/1985, debía realizarse una elaboración ex-novo del Padrón Municipal de Habitantes cada cinco años. La ausencia de su domicilio impedía el registro de residentes que, posteriormente, habían de darse nuevamente de alta, originando así un nuevo “incremento” de la población. No obstante, tras la última renovación del Padrón en 1996, fecha a partir de la cual éste adopta los métodos de un registro continuo, la caída del número de residentes no viene acompañada de aumentos posteriores, dando lugar a una nueva tendencia caracterizada por escasas fluctuaciones anuales.

Ajustándonos a las cifras disponibles y pese a los errores derivados de las fuentes, podemos establecer tres periodos en la evolución reciente de la población. El primero de ellos, entre 1986 y 1991, representa el final de la etapa de mayor expansión demográfica de la ciudad, con una tasa de crecimiento anual acumulado del 0,21%. En el plano sobre evolución de la población por zonas del mismo se aprecia la importancia alcanzada por el sector occidental, especialmente los barrios de Parquesol y la zona Norte de Huerta del Rey (Huerta del Rey Alta, Insonusa y La Gavilla), así como en Arturo Eyries, también con un crecimiento positivo en esos años. En la margen oriental del Pisuegra, la franja septentrional del centro (San Nicolás, San Pablo, Universidad) todavía muestra un débil incremento, siendo algo mayor en la periferia meridional, si bien escaso en ambos casos. El resto de la ciudad, en especial el centro pero también barrios

densamente poblados de su aureola externa (Rondilla, Hospital, Batallas, Vadillos, Circular, Caño Argales, Delicias, Pajarillos Bajos y Paseo de Zorrilla) se veían aquejados ya en esas fechas por una dinámica recesiva.

Las pérdidas demográficas afectarán al conjunto de la ciudad desde comienzos de los años noventa, desplazándose el crecimiento sobre todo a la periferia sur (Las Villas, San Adrián, Paula López, Parque Alameda, Covaresa) y norte, aunque en menor cuantía y manteniéndose en el caso de Parquesol. A lo largo del primer quinquenio de la misma se acentúan los rasgos señalados, profundizando en el vaciamiento demográfico del sector central de la ciudad y una amplia periferia, afectando las pérdidas a la práctica totalidad de los barrios surgidos hasta mediados de los setenta, pues tanto Huerta del Rey como Arturo Eyries, en la margen derecha del Pisuerga, se unen a esta dinámica negativa. Cuantitativamente, la ciudad pierde entre 1991 y 1996, 10.895 habitantes, correspondiendo los mayores déficits a los barrios de La Rondilla, Delicias y el Paseo de Zorrilla, que pierden más de dos mil habitantes. El centro y su aureola más cercana, como Caño Argales, superan el millar, cifra en que disminuye asimismo la población de La Circular, Hospital o Pajarillos Bajos. En resumen, un conjunto de barrios caracterizados hasta entonces por su elevado número de vecinos y en muchos casos, por la abundancia de edificios levantados durante las décadas del boom de la inmigración rural y el desarrollo industrial de la ciudad, junto a un centro que si en los años ochenta todavía se encontraba demográficamente envejecido, ya en los noventa había sido afectado por una intensa remodelación –que no rehabilitación, salvo excepciones-, dando prioridad a los usos terciarios, así como a apartamentos y viviendas destinados a profesionales y a las familias de mayor poder adquisitivo. El centro, así como los barrios históricos y los surgidos de la expansión urbana de los años cincuenta y sesenta, son desplazados como principales áreas residenciales por una nueva periferia, enmarcada en esos momentos por Parquesol –principal protagonista, con 6.386 residentes más- y, como nueva zona emergente, el sector Sur de la ciudad, que gana 2.659 habitantes.

La dinámica negativa se mantiene en la segunda mitad de los noventa, pero ya atenuada por el importante crecimiento de las nuevas áreas residenciales. Durante este periodo Valladolid pierde solamente 1.512 habitantes, localizándose los déficits principales al Este del tendido férreo, en las Delicias (otros 2.120 vecinos menos) y Pajarillos Bajos (1.270), así como en el sector Sur del Paseo de Zorrilla (1.241). Por el contrario, Parquesol continúa incrementando su población, si bien a un ritmo menos acelerado, pues gana 3.920 habitantes y queda desplazado como área de asentamiento principal por el Sur, donde se establecen otros 6.576 residentes. En conjunto, la década de los noventa se caracteriza por la enorme potenciación de dos conjuntos bien diferenciados dentro de las nuevas zonas residenciales, el de sectores dotados de una elevada densidad edificatoria en altura (Parquesol y más adelante, el nuevo sector meridional del Paseo Zorrilla, entre Parque Alameda y Paula López) y el de las viviendas unifamiliares, presentes asimismo en ambos sectores pero claramente dominantes en las nuevas urbanizaciones surgidas en el Sur de la ciudad, a lo largo del Camino Viejo de Simancas.

En primer quinquenio del siglo XXI marca el cambio de tendencia en la evolución demográfica, pues la población de Valladolid se incrementa en 5.416 personas entre comienzos de 2001 y mediados de 2005. Aún con pérdidas en el centro, éstas se reducen considerablemente e incluso algún barrio, como el de la Universidad, gana población. El crecimiento depende no obstante de las mismas áreas citadas en la segunda mitad de los noventa, la zona Sur, con 6.089 habitantes más y, en menor cuantía, Parquesol, con 3.885. El crecimiento por el Norte se va a central en La Victoria (824) y La Overuela (620) y por el Este, en el Páramo de San Isidro (884), La Pilarica (336) y Pajarillos Altos (484).



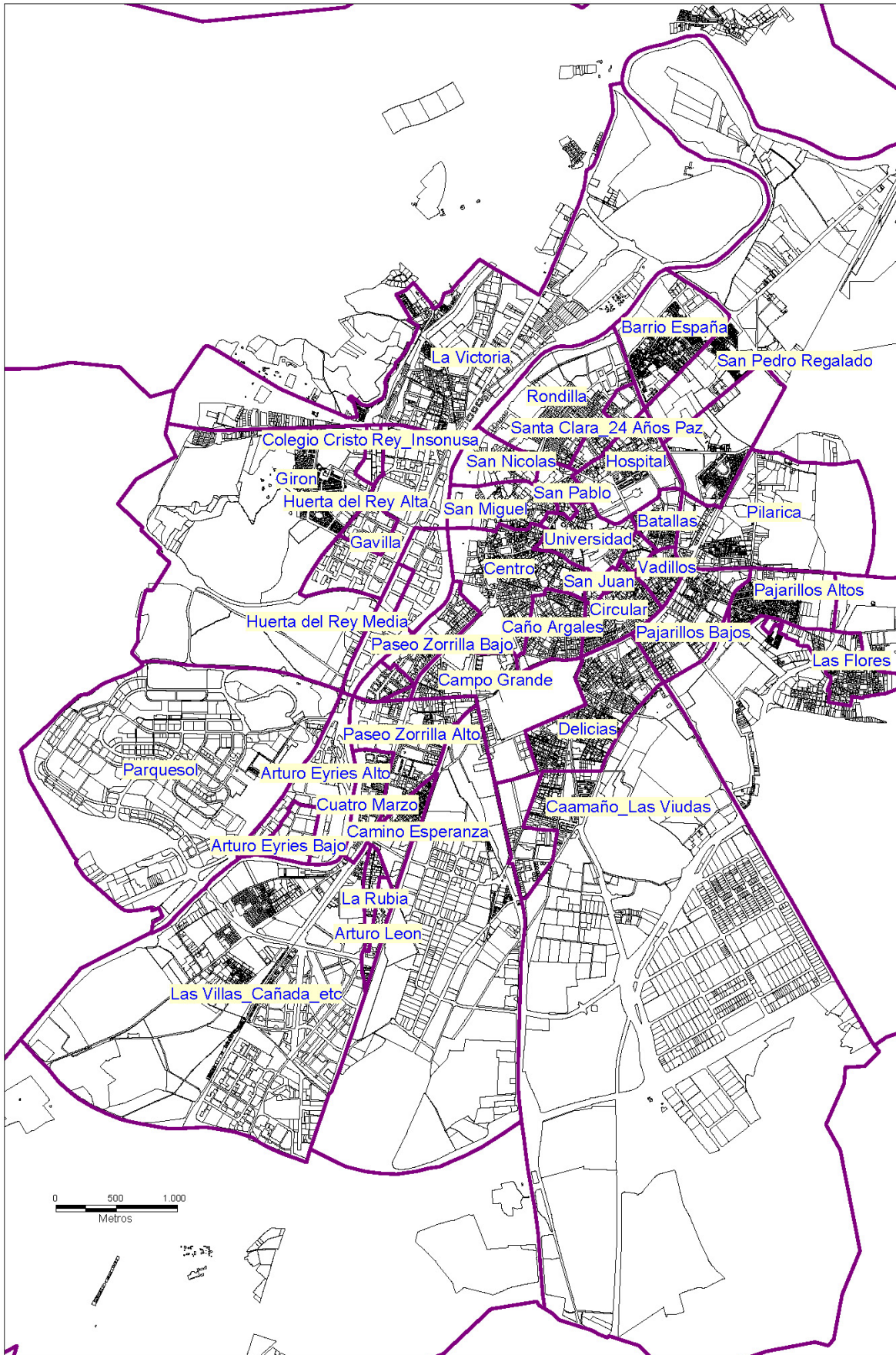
## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

En conclusión, a lo largo del período analizado el crecimiento se ha centrado en la zona Sur de la ciudad, que ha multiplicado su población por seis y Parquesol, que la ha quintuplicado. La construcción de grandes bloques residenciales incide asimismo, pero de forma puntual, en otros sectores de la ciudad (Insonusa, al norte de Huerta del Rey), pero con menor importancia en términos absolutos. Por el contrario, amplias zonas de la margen occidental del río, como Huerta del Rey y Arturo Eyries, han perdido más del 30% de sus residentes, así como el centro, los arrabales del XIX y ambas márgenes de Paseo Zorrilla hasta La Rubia (entre un 20 y 30%). También los grandes barrios de los años 50 a 70 (Delicias, Pajarillos Bajos, Rondilla) han reducido sus habitantes en un 12-18%.

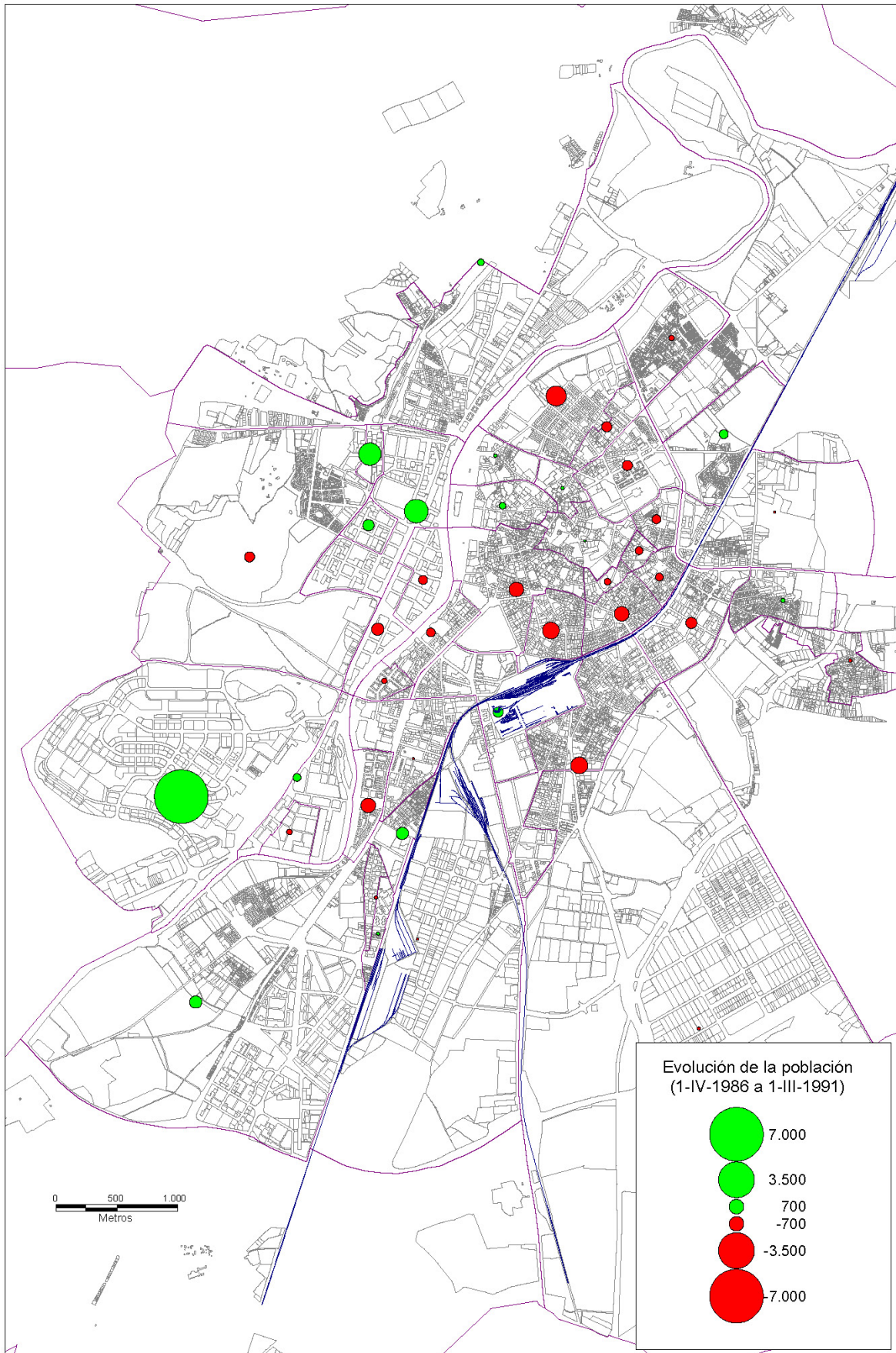
**Tabla 6. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN ZONAS ESTADÍSTICAS**

Zona estadística	1-IV-1986	1-III-1991	1-V-1996	1-I-2001	1-VII-2005	% 1986-05
Arturo Eyries (Alto)	3.490	3.715	3.660	3.742	3.679	5,42
Arturo Eyries (Bajo)	2.423	2.290	2.000	1.814	1.565	-35,41
Arturo León	3.808	3.861	3.678	3.480	3.339	-12,32
Barriada Guardia Civil	2.364	2.216	1.970	1.777	1.545	-34,64
Barrio España	3.874	3.749	3.489	3.458	3.406	-12,08
Batallas	6.214	5.917	5.376	5.032	4.728	-23,91
Belén	1.191	1.520	1.569	1.627	1.963	64,82
Caamaño-Las Viudas	13.765	13.698	12.778	12.126	12.723	-7,57
Camino de la Esperanza	875	1.376	1.872	2.073	2.247	156,80
Campo Grande	8.192	8.587	8.719	8.262	7.994	-2,42
Caño Argales	11.280	10.378	9.307	8.804	8.684	-23,01
Centro	13.159	12.415	11.205	10.756	10.077	-23,42
Circular	14.746	14.019	12.699	11.889	11.693	-20,70
Cuatro de Marzo	5.752	5.056	4.448	4.237	4.036	-29,83
Delicias	36.030	35.167	33.751	32.283	31.482	-12,62
El Pinar de Antequera	790	669	730	679	697	-11,77
Gavilla	2.532	2.970	2.820	2.631	2.606	2,92
Girón	3.352	2.953	3.224	3.520	3.639	8,56
Hospital	12.646	12.237	10.998	10.149	9.246	-26,89
Huerta del Rey (Alta)	7.159	8.744	8.219	8.008	7.977	11,43
Huerta del Rey (Baja)	3.278	2.993	2.627	2.457	2.264	-30,93
Huerta del Rey (Media)	6.115	5.584	4.786	4.169	3.790	-38,02
Insonusa	302	1.777	1.936	1.894	1.781	489,74
La Overuela-Navabuena	683	754	685	1.496	2.116	209,81
La Rubia	5.875	5.824	5.620	5.230	4.862	-17,24
La Victoria	13.745	13.945	13.811	15.161	15.985	16,30
Las Flores	903	853	1.034	1.028	1.129	25,03
Pajarillos Altos	2.870	2.977	3.176	3.318	3.802	32,47
Pajarillos Bajos	21.956	21.524	19.907	18.633	17.433	-20,60
Páramo San Isidro-Poblado Esperanza	1.597	1.624	1.533	1.347	2.231	39,70
Parquesol	4.169	11.106	17.982	21.902	25.787	518,54
Paseo Zorrilla (Alto)	19.771	19.732	17.608	16.367	15.838	-19,89
Paseo Zorrilla (Bajo)	9.369	9.088	8.173	7.799	7.410	-20,91
Pilarica	8.447	8.428	8.419	7.971	8.072	-4,44
Polígono de Argales	1.640	1.610	1.477	1.396	1.440	-12,20
Puente Duero	1.019	1.047	1.134	1.133	1.168	14,62
Rondilla	25.382	24.154	22.111	21.191	20.620	-18,76
San Juan	2.832	2.669	2.444	2.267	2.175	-23,20
San Juan II	2.598	2.346	2.086	2.025	1.981	-23,75
San Miguel	5.909	6.074	5.682	5.389	5.145	-12,93
San Nicolás	5.560	5.625	5.193	4.785	4.428	-20,36
San Pablo	2.790	2.841	2.467	2.301	2.208	-20,86
San Pedro Regalado	2.336	2.192	2.116	2.107	2.248	-3,77
Santa Clara-XXV Años de Paz	8.276	7.871	7.338	6.851	6.391	-22,78
Universidad	7.020	7.043	6.319	6.012	6.588	-6,15
Vadillos	6.454	6.235	5.723	5.235	4.920	-23,77
Zona Sur (Camino Viejo de Simancas a Covaresa)	2.714	3.247	5.906	12.482	18.571	584,27

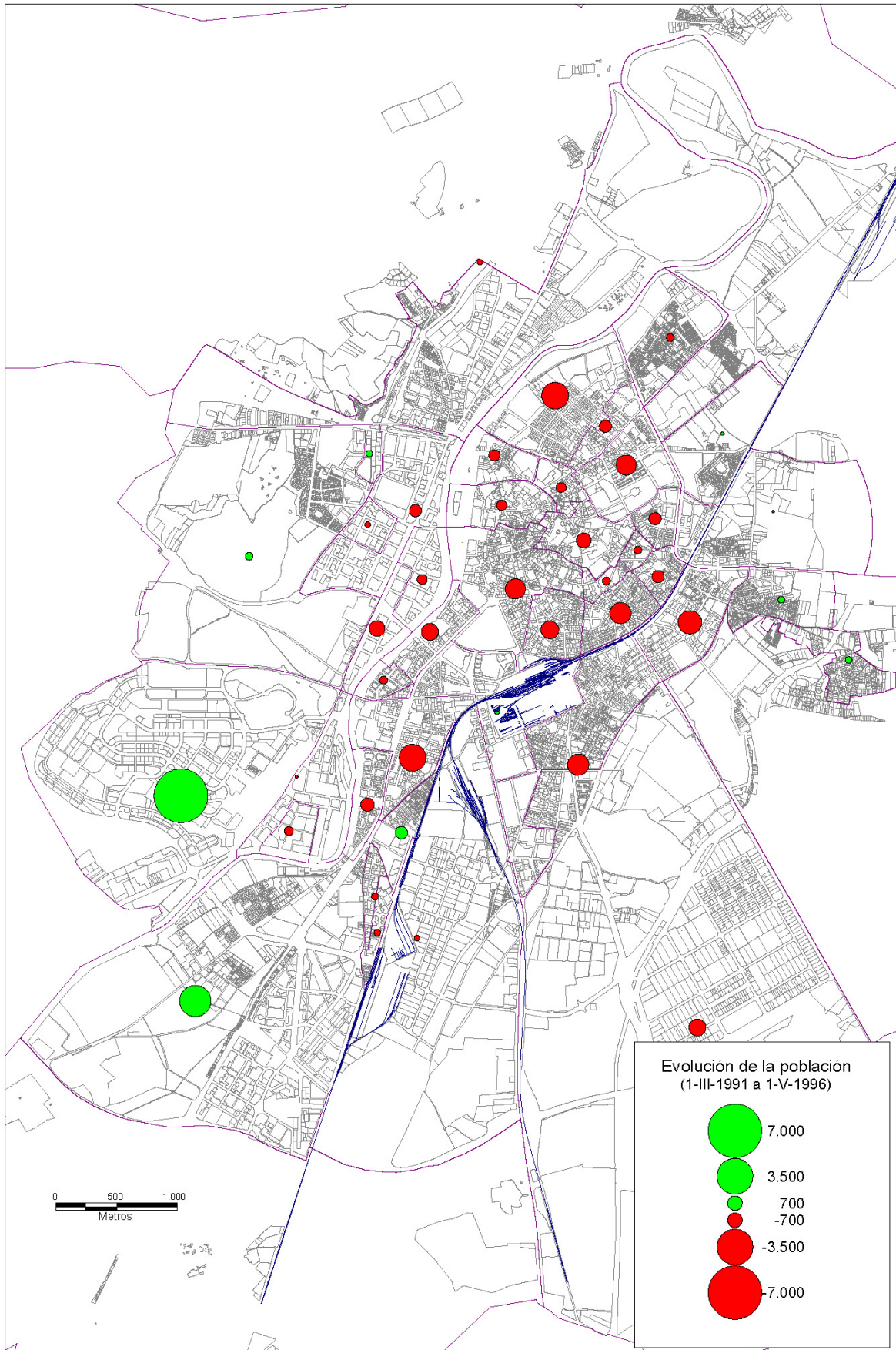
*Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, lectura de la base de datos del Padrón de Habitantes a fecha 1-7-2005.*



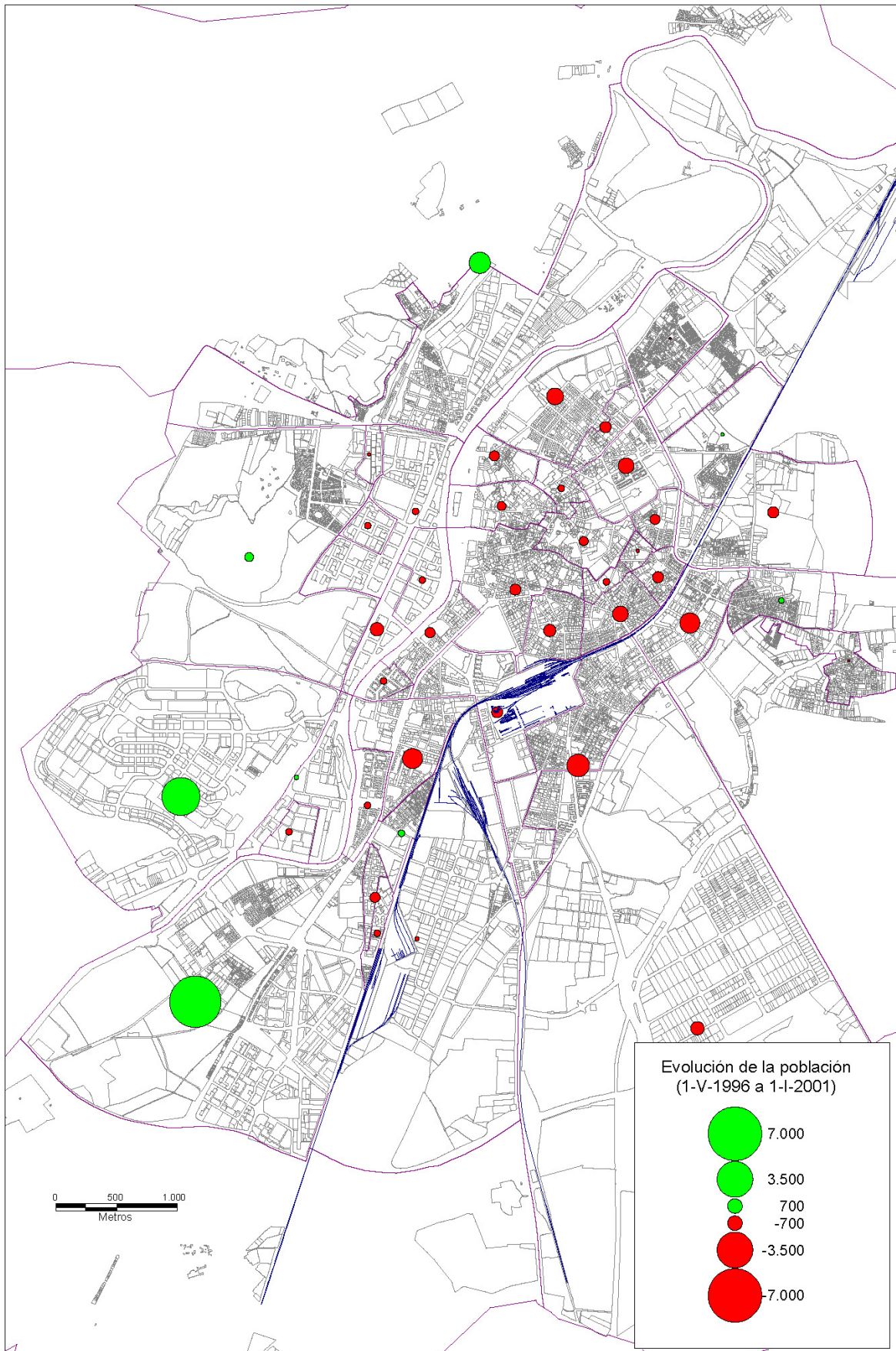
Plano 1



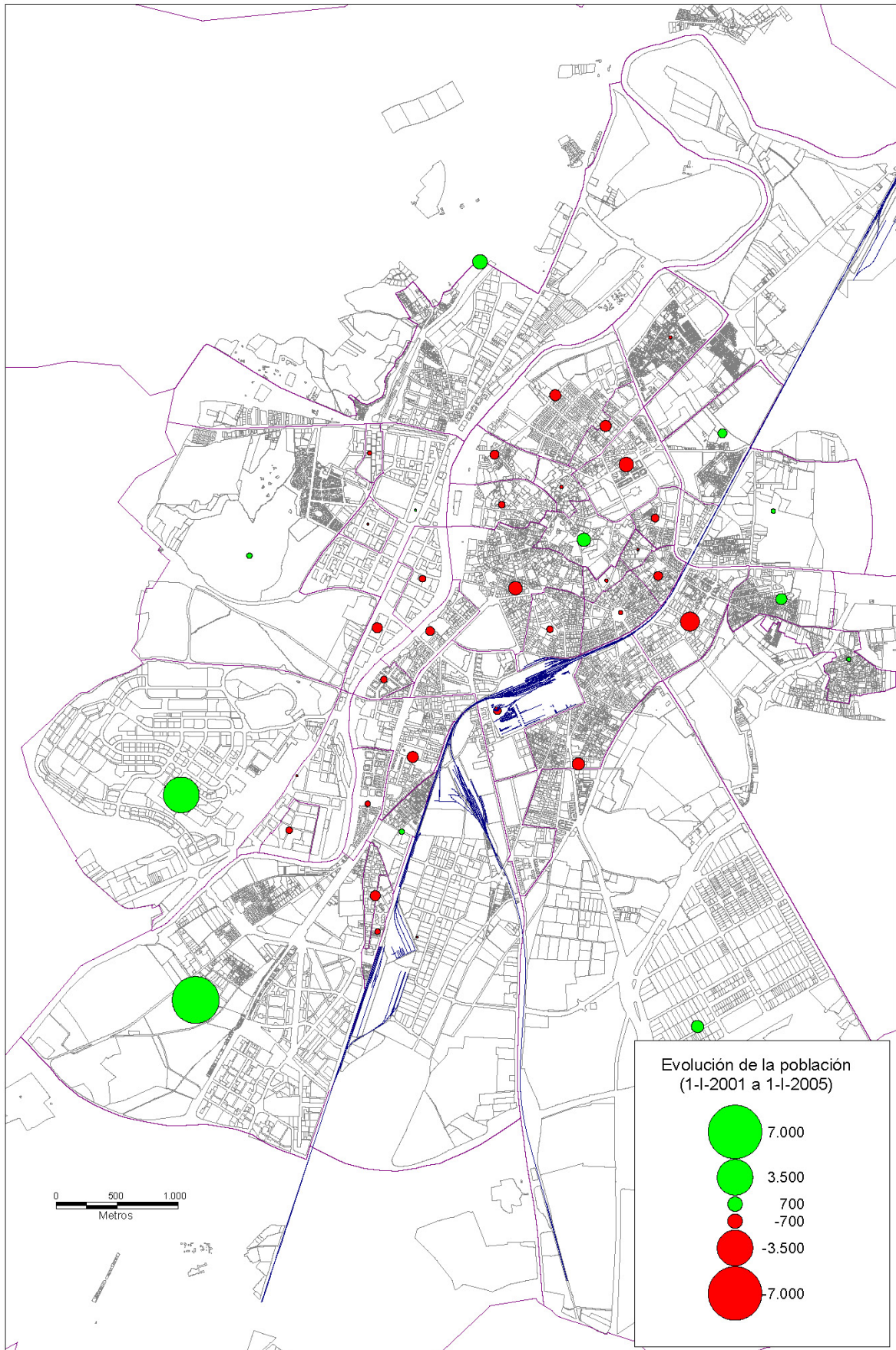
Plano 2



Plano 3



Plano 4



Plano 5

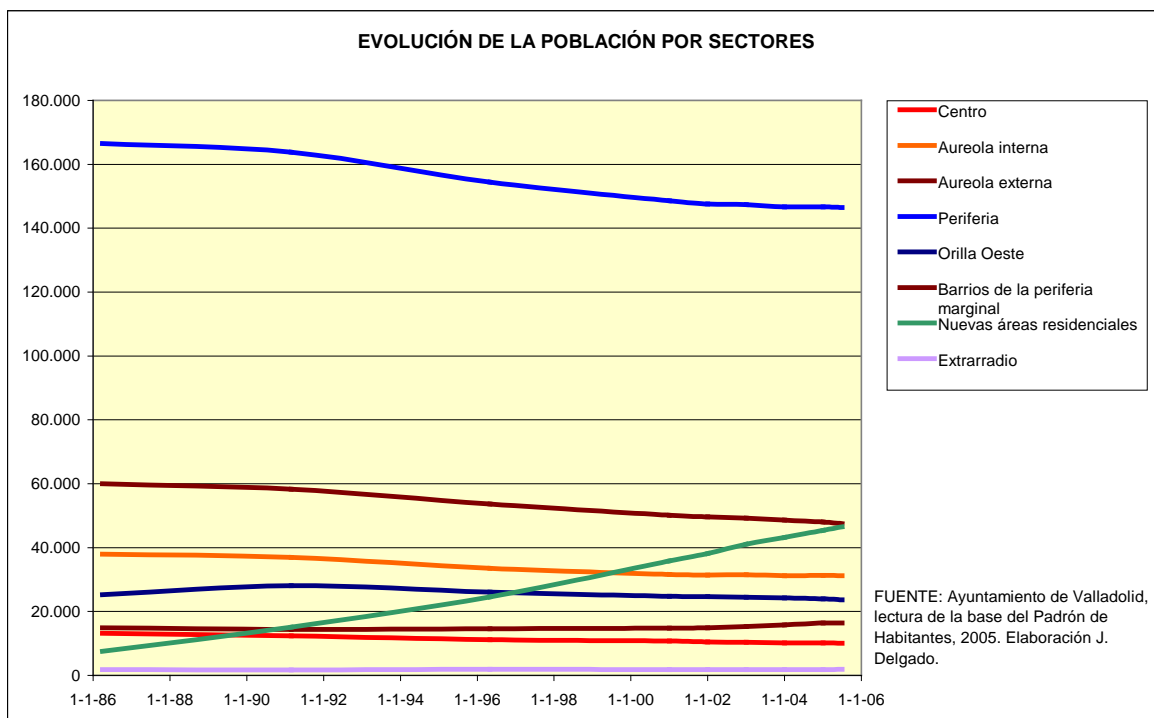


Gráfico 15

Tabla 7. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR GRANDES SECTORES. NÚMEROS ÍNDICES (1986 = 100)

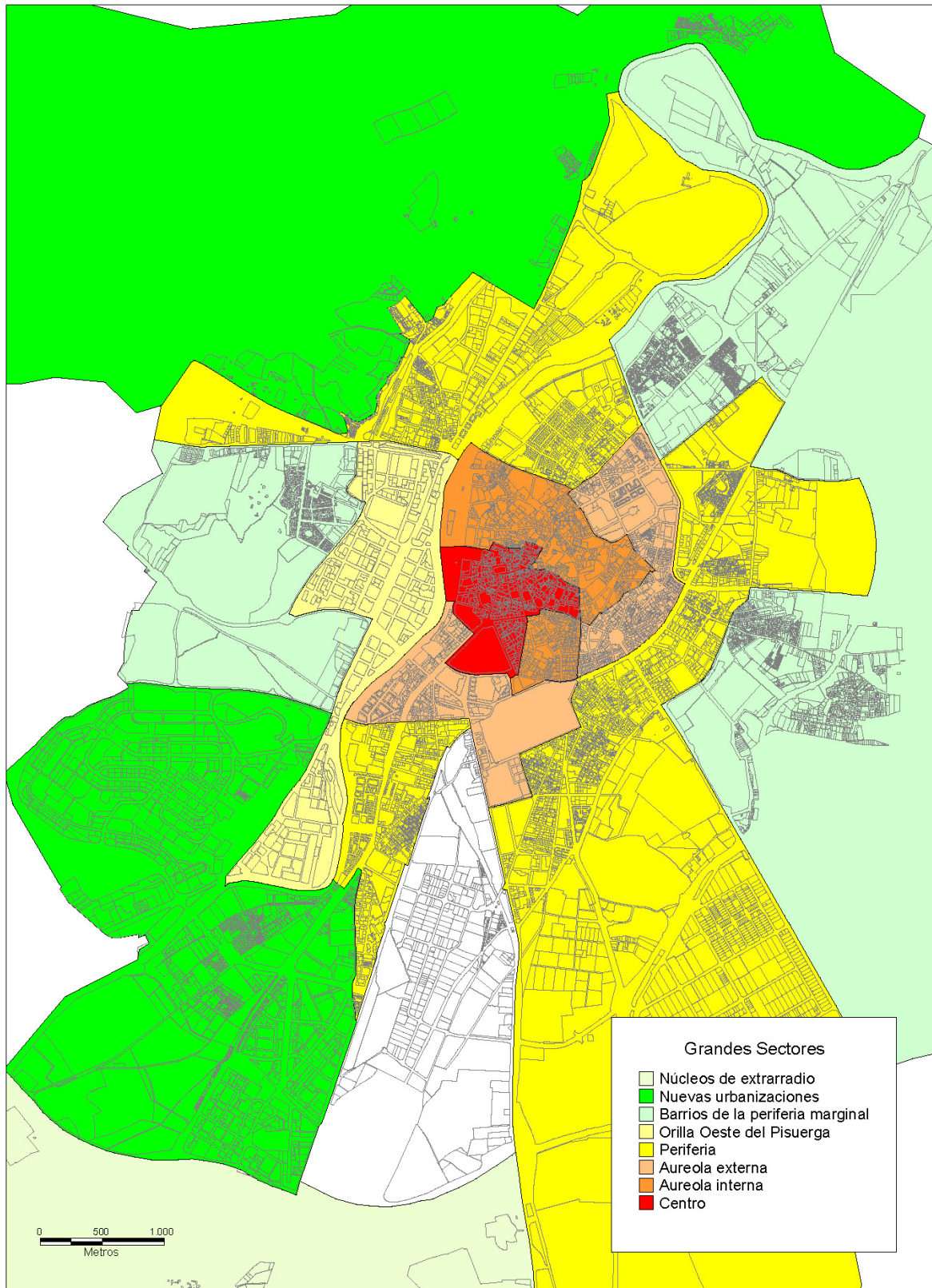
Sector	1986	1991	1996	2001	2002	2003	2004	2005	2005(*)
Centro	100	94	85	82	80	79	77	77	77
Aureola interna	100	97	88	83	83	83	82	82	82
Aureola externa	100	97	89	84	83	82	81	80	79
Periferia (años setenta)	100	98	93	89	89	89	88	88	88
Orilla Oeste del Pisuerga	100	111	103	98	97	97	96	95	94
Barrios de la periferia marginal	100	96	98	99	100	103	106	110	110
Nuevas áreas residenciales	100	200	325	474	505	543	570	600	614
Extrarradio	100	95	103	100	98	100	102	102	103
Ciudad	100	101	98	97	97	98	98	99	99

(\*) A 1 de Julio de 2005. Las demás cifras corresponden a las fechas de cada Padrón Municipal.

FUENTE: Ayuntamiento de Valladolid, lectura de la base del Padrón de Habitantes, 2005.

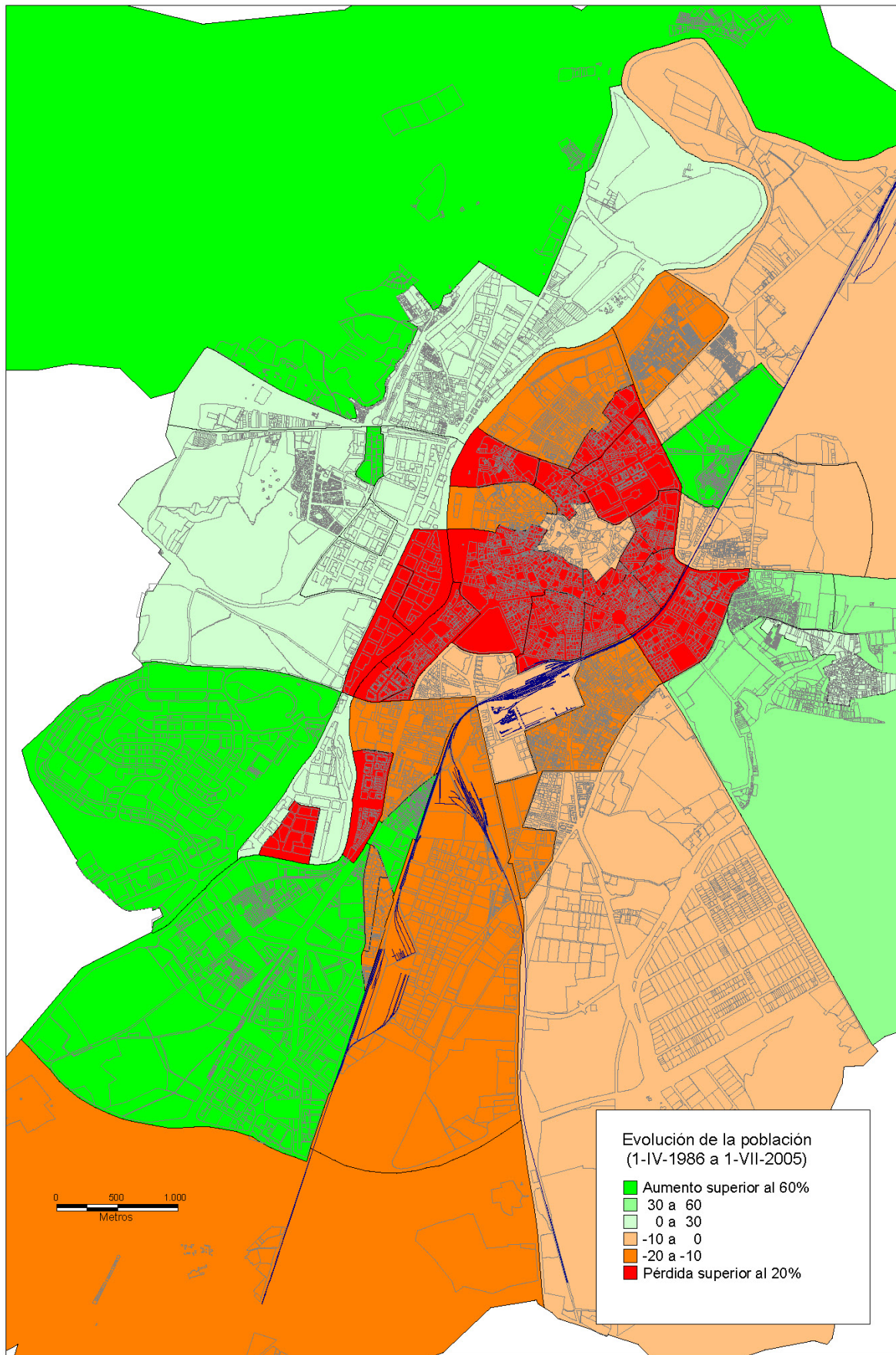
Con el objeto de mostrar más claramente los cambios, se han agrupado las zonas estadísticas y barrios de la ciudad en grandes sectores de acuerdo con sus principales características. Durante el período analizado, uno de ellos, las nuevas áreas residenciales surgidas a partir de la segunda mitad de los ochenta y con creciente protagonismo durante los últimos quince años, han multiplicado su población por seis, alcanzando en estos momentos los 46.474 habitantes. Pequeños barrios surgidos en distintas etapas de expansión de la ciudad como núcleos marginales –y marginados-, como España y San Pedro Regalado (al Norte), Pajarillos Altos, Las Flores y Páramo de San Isidro (al Este) o Girón (al Oeste), han comenzado asimismo a ganar residentes pero, al igual que los núcleos del extrarradio (Puente Duero y el Pinar de Antequera), en proporciones aún muy limitadas. Frente a ellos, el resto de la ciudad continúa su dinámica recesiva, si bien ésta parece haberse frenado al menos en el centro y su aureola más cercana o interna (San Nicolás, San pablo, San Miguel, Universidad, San Juan y Caño Argales), aunque en este caso el crecimiento puntual en la zona de la Universidad compensa las pérdidas registradas en los demás. Mientras los barrios algo más alejados, en la aureola externa del centro, continúan sufriendo pérdidas (Hospital, Las Batallas, Vadillos, La Circular y el sector septentrional del Paseo Zorrilla). Los barrios considerados periféricos en los setenta por localizarse al Este del tendido férreo (Delicias, La Pilarica), más allá del Pisuerga (Huerta del Rey, Arturo Eyries y La Victoria) o, coincidiendo con

muchos de los ya citados –con la salvedad de Huerta del Rey-, por estar destinados a la clase trabajadora llegada en los cincuenta y sesenta (La Rondilla, La Rubia), han acusado fuertes pérdidas, tanto más importantes por cuanto eran los que agrupaban mayor número de habitantes, aunque se hayan frenado en los últimos años gracias a su ocupación por inmigrantes extranjeros.



**Plano 6**



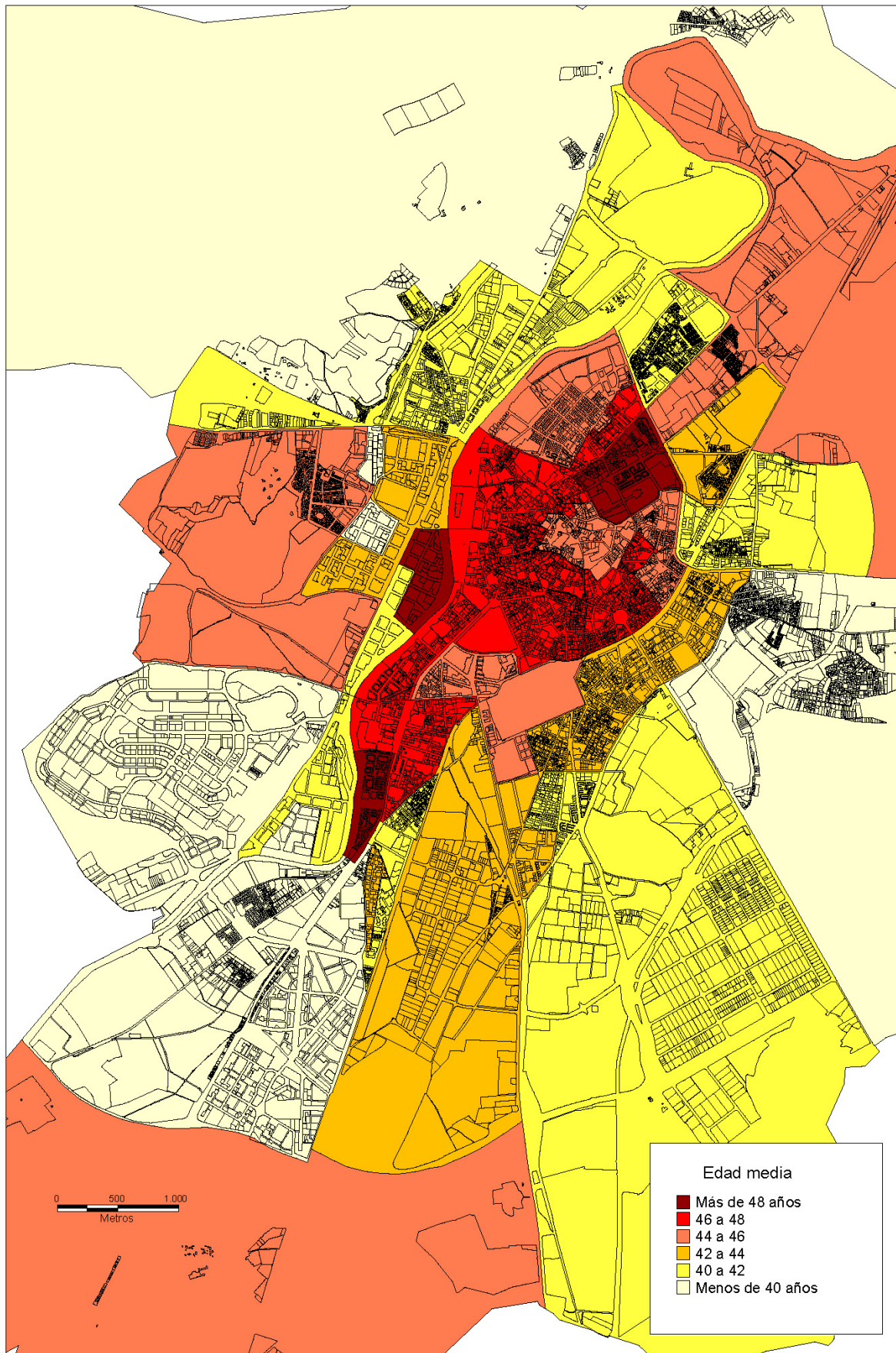


Plano 7

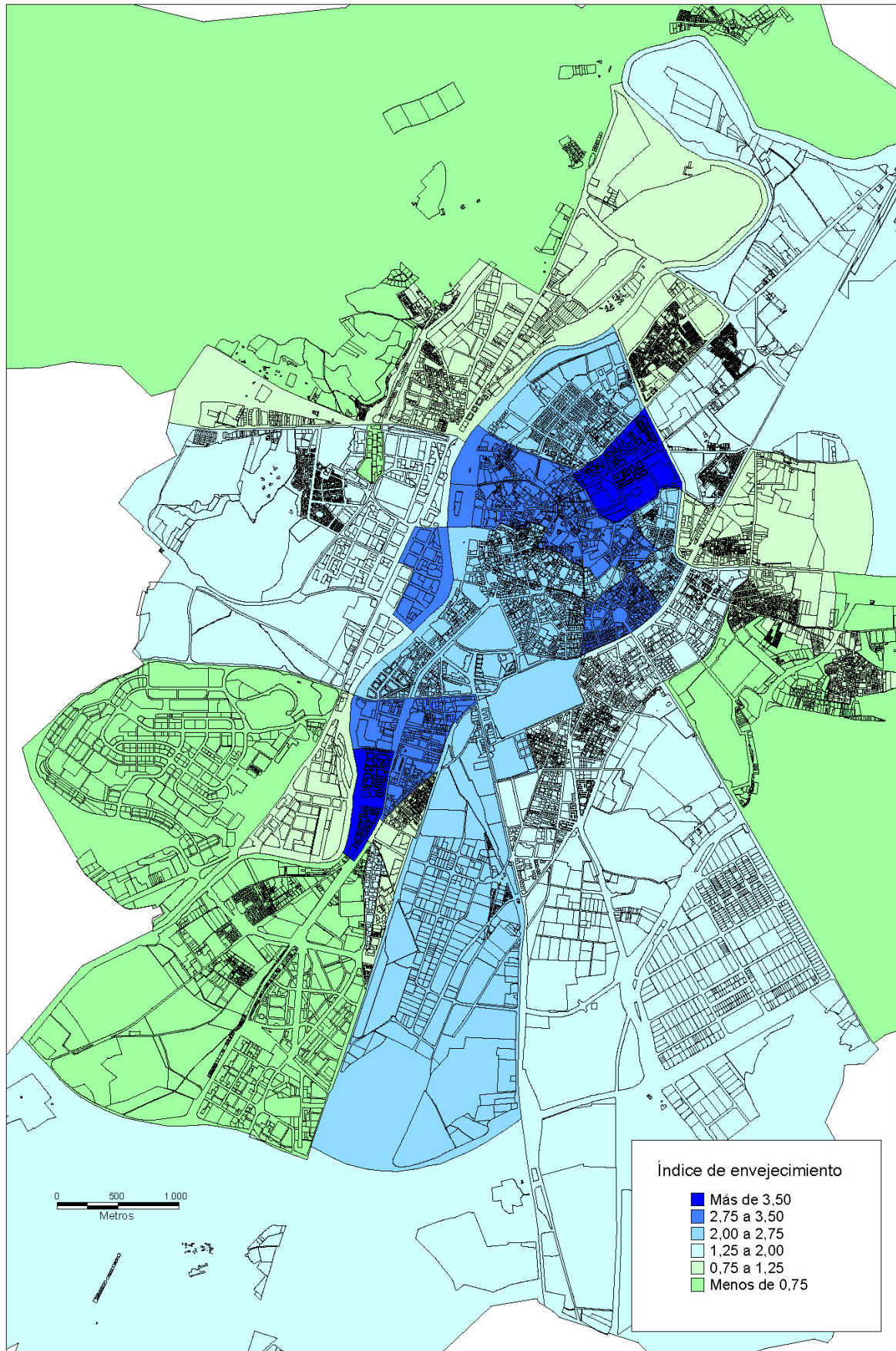
A escala urbana se ha producido –continúa produciéndose– por tanto un fenómeno similar al que hemos analizado al comparar la ciudad con los municipios de su alfoz, el desplazamiento de carácter centrífugo del crecimiento no sólo por un incremento poblacional sino por un cambio en las costumbres y preferencias de las nuevas familias. Salvo casos muy localizados, ligados a la sustitución de viejos inmuebles más o menos céntricos, la nueva periferia es como en tantas otras ciudades la zona que mayor atractivo y posibilidades reales de adquisición de vivienda ofrece. Cierto es que en los últimos cinco años 3.805 nuevos residentes se han instalado en barrios de la aureola externa del centro o en la periferia inmediata a los mismos, pero en gran parte son familias extranjeras en régimen de alquiler. También se unen a ellos familias de mayor poder adquisitivo afincadas en edificios rehabilitados o en nuevos inmuebles. Pero en contrapartida, otras 9.612 personas han abandonado su antiguo hogar en este amplio conjunto urbano. Ni siquiera la reciente ocupación de los nuevos bloques levantados junto a la Plaza de Colón (Caño Argales), por ejemplo, han conseguido eliminar el signo negativo en la evolución demográfica del barrio.

A mediados de 2005 la población de la capital tenía una edad media de 42,7 años, oscilando entre los 50,1 años del Cuatro de Marzo hasta los 33,2 del Páramo de San Isidro. El proceso de envejecimiento demográfico afecta a la mayor parte de la ciudad tradicional, englobando tanto el centro como a los barrios que lo circundan. En todo este espacio los residentes superan los 46,5 años de edad media, alcanzando esta situación al conjunto limitado por las primeras barreras que aún frenaban a finales del s.XIX la expansión urbana: el Pisuerga, la Esgueva y las vías del ferrocarril. Hacia el sur la mayor parte de los barrios a ambos lados del Paseo Zorrilla, hasta el citado Cuatro de Marzo, se encuentran habitados por una población de edad también elevada. Los grandes barrios de la antigua periferia, como Delicias y en mayor medida, la Rondilla, sufren asimismo este fenómeno, con una edad media de 43 años, uno más que la población residente en la margen derecha del río. Los núcleos o barrios más alejados mantienen un vecindario por lo general joven (40 años), si bien en algunos como Girón y España se supera ya ampliamente esa cifra. Es en las nuevas áreas residenciales donde se ubica la población de menor edad, con apenas 35 años de media. El esquema circular del envejecimiento demográfico de la población queda perfectamente plasmado sobre el plano, donde se perciben los círculos concéntricos que dibujan tanto la representación de la edad media como la del índice de envejecimiento. Solamente el trazado de las zonas estadísticas que sirven de referencia al análisis espacial, en exceso prolongadas hacia los límites municipales, desfiguran esta imagen en los casos del barrio España, al Norte o, en menor medida, Girón al Oeste.

La coincidencia entre edad media e índice de envejecimiento no es, sin embargo, total, pues el segundo responde no a una simple distribución de frecuencias, sino a la comparación entre el número de mayores de 65 años y menores de 16. En este caso y aún superando siempre los dos ancianos por cada joven todo el sector central de la ciudad y Paseo de Zorrilla, existen algunas diferencias dignas de mención. Con 1,5 personas mayores por cada joven como promedio urbano, la zona del Hospital, en el centro, y el Cuatro de Marzo, en Paseo de Zorrilla, llegan a una relación de 4 a 1. En la aureola colindante con el centro por el Norte, zonas de Universidad, Circular, San Pablo y en general, la mayor parte de los arrabales del XIX, el índice se encuentra en torno a 3, situación compartida por la zona alta de Paseo Zorrilla y la más cercana al centro de Huerta del Rey. En cambio, en el propio centro y al Sur del mismo el envejecimiento demográfico disminuye a 2,5, al igual que sucede en Vadillos y Batallas al Este y la Rondilla, al Norte. Cierto es que en todos los casos hablamos de un índice extremadamente elevado, aunque las diferencias señaladas marcan la presencia de una proporción de familias con hijos todavía significativa, dentro del panorama descrito.

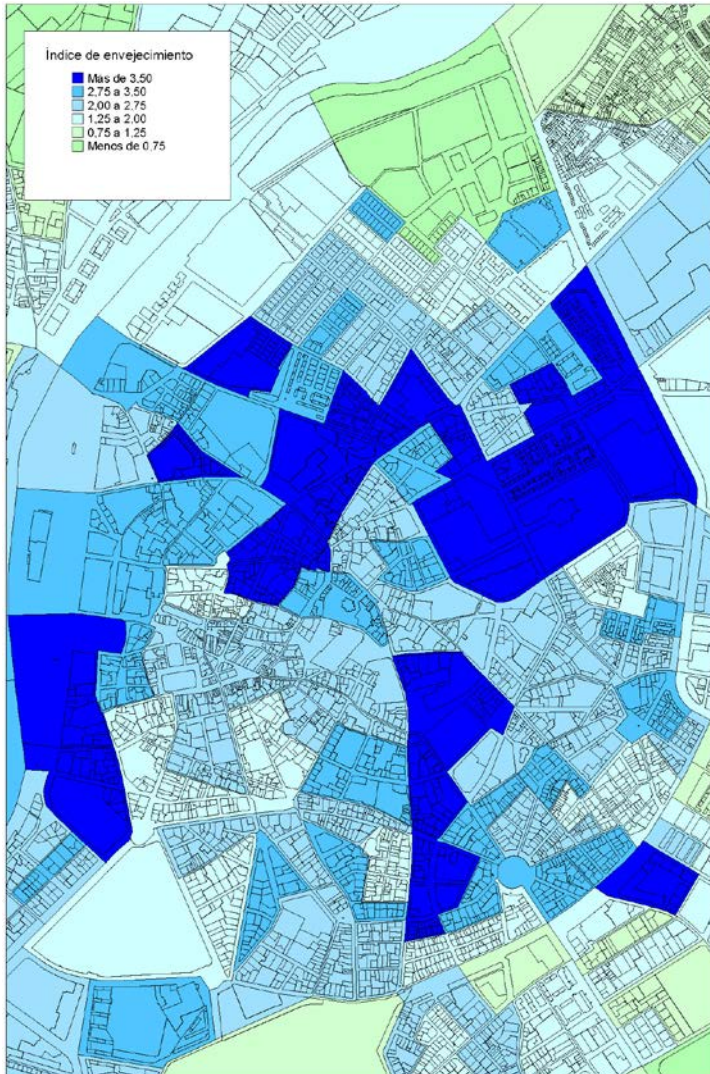


Plano 8



Plano 9

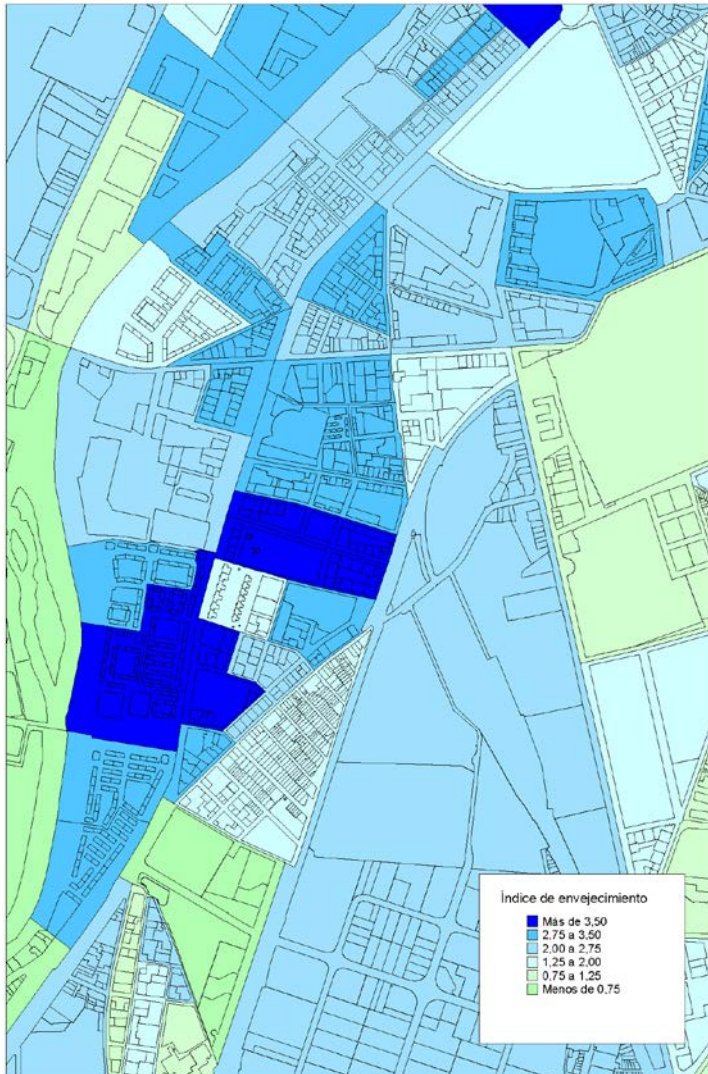
Naturalmente, pese a los nuevos vecinos afincados en el centro y su periferia más inmediata, responsables de las matizaciones realizadas, las grandes pérdidas, sobre todo de población joven, implican un rápido envejecimiento del conjunto de residentes actuales. Aún así, un análisis pormenorizado y a una escala más concreta que la del barrio, descendiendo hasta la sección censal, nos permite vislumbrar los efectos



puntuales debidos a las intervenciones urbanísticas más recientes. Las diferencias entre los sectores septentrional y meridional del centro se explican así por el afincamiento de nuevos vecinos, familias cuyas características difieren completamente de las que con anterioridad habitaban este espacio. Sucede así en los nuevos inmuebles o los de reciente rehabilitación, de uso residencial, localizados a lo largo de las calles Teresa Gil, Claudio Moyano y entre Santiago y María de Molina, en pleno centro. Lo mismo con buena parte del vecindario afincado entre la Acera de Recoletos y Gamazo, en algunos edificios de Labradores o desde el final de la misma, a lo largo de la calle de la Vía, hasta La Circular. “Rejuvenecimiento” producido también en el entorno de la Plaza de los Vadillos, si bien allí se debe sobre todo al establecimiento de familias de inmigrantes extranjeros, también presentes en San Andrés.

**Plano 10**

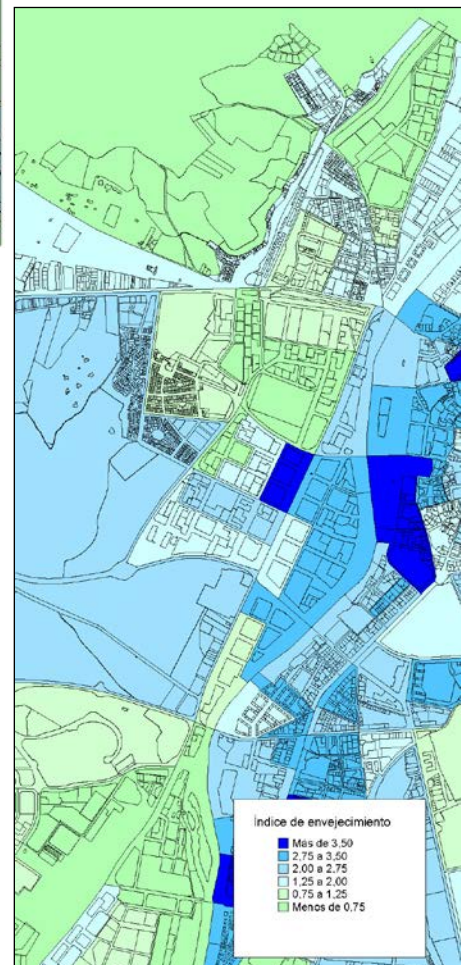
El centro de la ciudad, desde el punto de vista demográfico, no responde ya por tanto a la imagen homogénea de décadas anteriores, pues tras un extremado vaciamiento del mismo, que afectó a la población más envejecida pero también con menores recursos económicos, las nuevas edificaciones o la rehabilitación, cuando no remodelación, de las existentes para usos residenciales, han permitido el establecimiento de familias más jóvenes, de elevado poder adquisitivo. En otros casos, bien por encontrar viviendas de alquiler reducido en inmuebles antiguos sin restaurar, en pésimas condiciones de habitabilidad, o por el abandono de su población obrera tradicional, que se ha desplazado hacia la periferia, algunos espacios céntricos son ocupados por extranjeros, el colectivo de edad más joven de toda la ciudad. Se trata por tanto de dos demandas de vivienda totalmente opuestas que, no obstante, casi coinciden espacialmente en virtud de la intensidad con que se haya dado –o no- el proceso de remodelación en estos barrios céntricos.



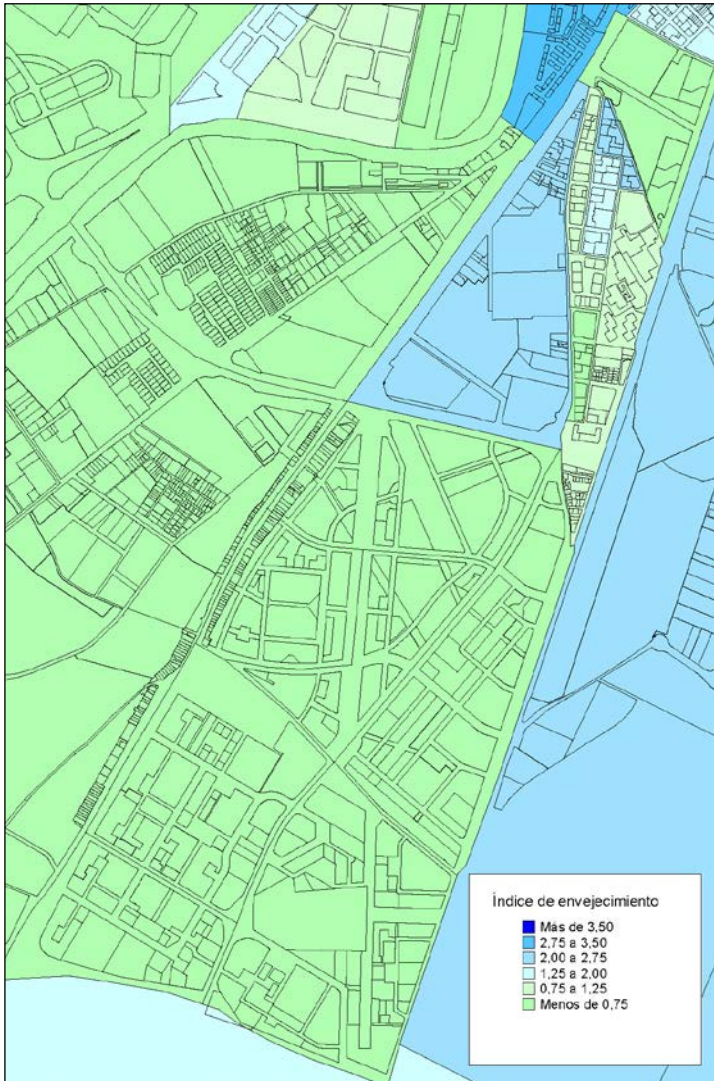
Plano 11

Similar situación es la que vemos en la margen derecha del Pisuerga, donde las zonas de nueva edificación siguen atrayendo familias con hijos jóvenes. Es el caso de la Victoria y de las urbanizaciones surgidas al Norte de este barrio, hacia la Overuela, o del entorno de la Feria de Muestras, en Huerta del Rey, enlazando con el barrio de Girón y al Sur, en Arturo Eyries. En estos casos, sin embargo, la presencia de un vecindario de menor edad responde al carácter reciente de las edificaciones y no es consecuencia de remodelaciones como las vistas en el centro de la ciudad. Es decir, se trata de procesos de expansión en áreas colindantes, cuyas características demográficas no varían sustancialmente de las que se pueden encontrar al Sur.

El primero de estos fenómenos es consustancial a todos los sectores donde la sustitución de edificaciones ha dado lugar a una densificación de la ocupación residencial y buen ejemplo de ello son algunas secciones al Este del Paseo Zorrilla (entre las calles Gabilondo y Puente Colgante, por ejemplo), o áreas residenciales donde la remodelación completa ha implicado un incremento en la valoración social y económica del barrio (caso de las viviendas unifamiliares de La Farola, por ejemplo). En todos los casos, frente a la opción de abandonar la ciudad, la oferta de vivienda en el centro o en zonas revalorizadas sigue atrayendo una demanda que es preciso considerar.



Plano 12



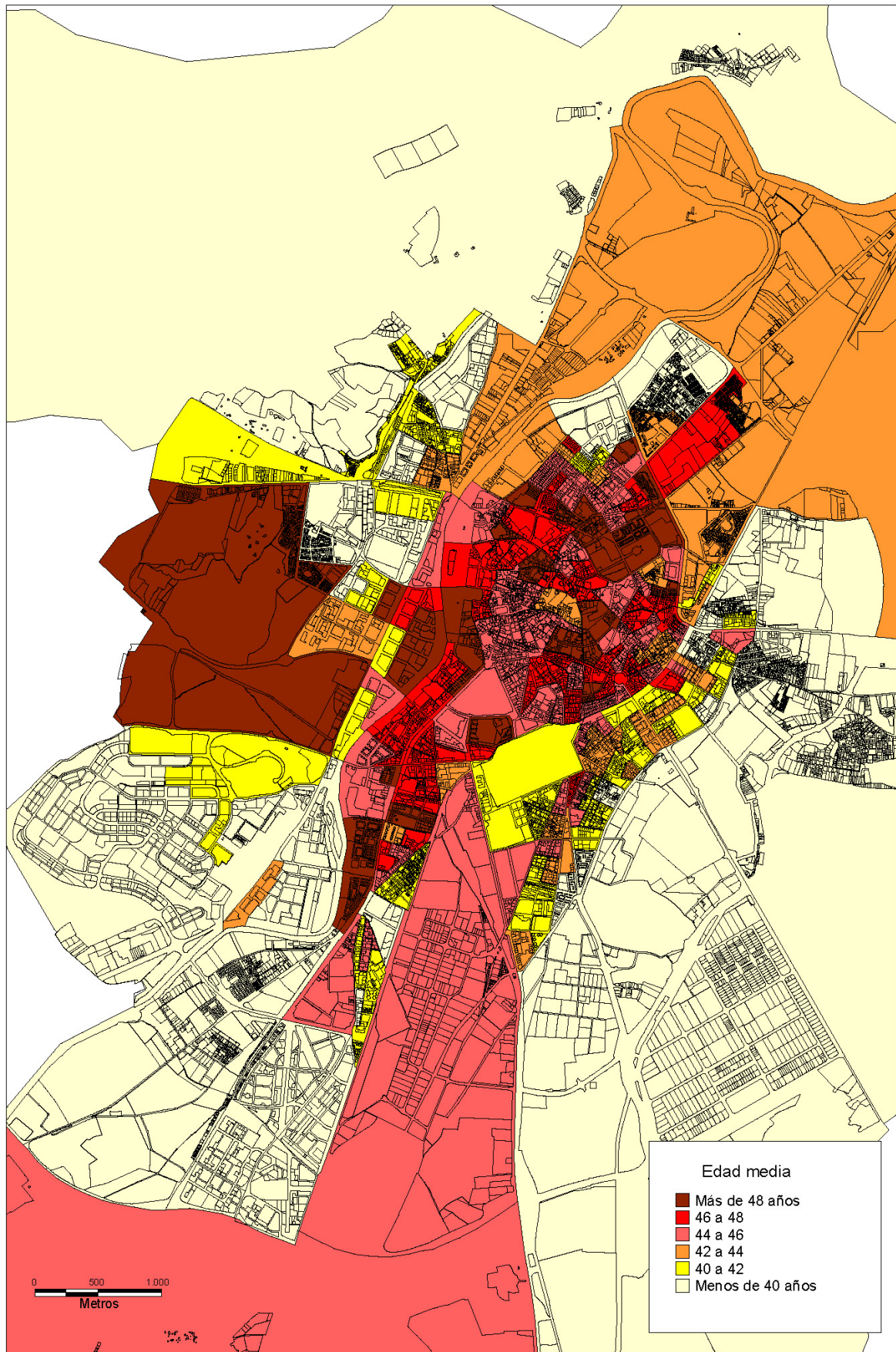
Sí se ha producido una densificación edificatoria en cambio en barrios del Sur de la ciudad, concretamente en La Rubia, donde la importancia cuantitativa de los residentes en Arturo León dio lugar al rejuvenecimiento demográfico, desaparecidas las casas molineras que lo caracterizaban anteriormente. En cambio, hacia el Este, a lo largo del Camino Viejo de Simancas, o en el extremo meridional de Paseo Zorrilla, los barrios de nueva construcción como Paula López, Parque Alameda o Covaresa, tienen una población propia de cualquier nueva urbanización, ya se localice en el municipio de Valladolid o en los de su alfoz.

### Plano 13

La variedad en la oferta de viviendas existentes en este sector, donde los mayores contrastes se encuentran a muy escasa distancia (tras los bloques pantalla que cierran paseo Zorrilla en ambas aceras), demuestra nuevamente el

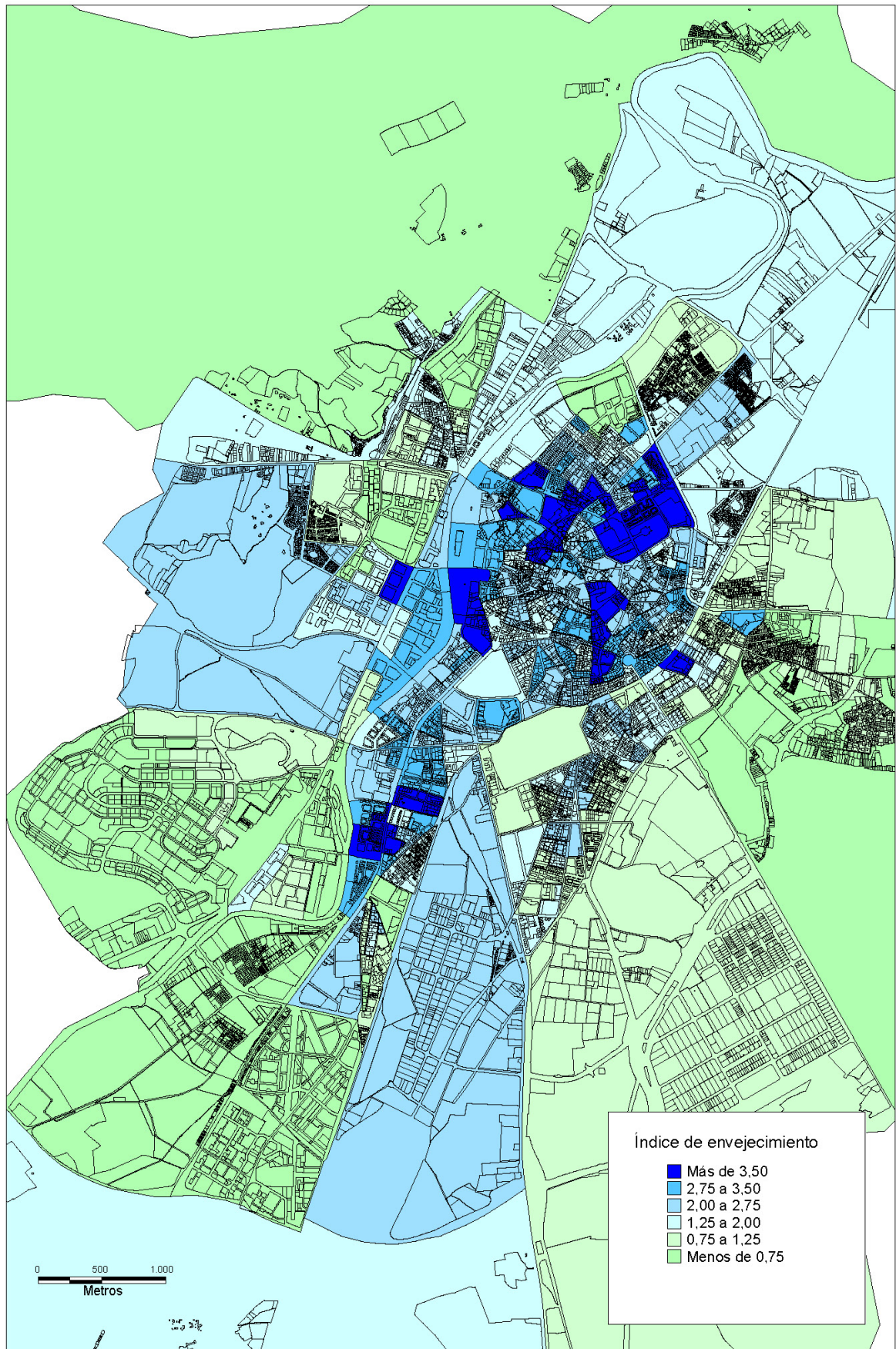
atractivo de la ciudad por su cercanía a todos los servicios que ésta ofrece, frente a los problemas que puede conllevar el alejamiento de algunos núcleos del alfoz.

Una descripción quizás demasiado exhaustiva de las diferencias en cuanto a estructuras por edad en la ciudad, pero interesante y necesaria pues permite comprender que, con independencia de la “huida” hacia el alfoz de las familias de nueva creación, continúa existiendo una demanda potencial de nueva vivienda dentro del núcleo urbano. La rápida ocupación de la ofertada durante la última década así lo prueba. Entre 1996 y 2005 Parquesol aumentó su población en casi 8.000 personas y las nuevas áreas residenciales del Sur en cerca de 13.000. Los contrastes surgen por doquier a consecuencia de la compactación en barrios ya tradicionales o de las diferentes fases en la edificación de los nuevos. Así, en la franja norte de Parquesol la edad media de sus vecinos supera ya los 40 años, cuando en el resto del barrio no llega a esa edad. La de los residentes en Huerta del Rey plasma perfectamente las diferentes etapas de su construcción y en las Delicias, los contrastes van desde más de 45 años en su sector original hasta menos de 41 en las manzanas paralelas al ferrocarril, al Norte, en el extremo sur del barrio, o junto a la circunvalación, todas ellas de ocupación relativamente reciente. A una escala reducida, la distribución por edades del vecindario de Las Delicias repite por tanto el modelo concéntrico que veíamos en el conjunto urbano, derivado de una paulatina ocupación en el tiempo.



Plano 14





Plano 15

**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

**Tabla 8. POBLACIÓN, ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO Y EDAD MEDIA POR ZONAS**

ZONA ESTADÍSTICA	Habitantes	Índice de envejecimiento	Edad media
Arturo Eyries (Alto)	3.679	1,08	40,76
Arturo Eyries (Bajo)	1.565	0,90	38,78
Arturo León	3.339	1,13	41,09
Barriada Guardia Civil	1.545	2,46	46,46
Barrio España	3.406	1,21	40,05
Batallas	4.728	2,47	45,71
Belén	1.963	1,56	42,60
Caamaño-Las Viudas	12.723	1,35	41,36
Camino de la Esperanza	2.247	1,04	41,23
Campo Grande	7.994	2,27	45,46
Caño Argales	8.684	2,50	46,46
Centro	10.077	2,46	46,46
Circular	11.693	2,88	46,53
Colegio Cristo Rey-Insonusa	1.781	0,44	38,31
Cuatro de Marzo	4.036	3,64	50,12
Delicias	31.482	1,62	42,77
El Pinar de Antequera	697	1,62	44,78
Gavilla	2.606	1,31	39,92
Girón	3.639	1,51	44,09
Hospital	9.246	3,93	48,65
Huerta del Rey (Alta)	7.977	1,79	43,21
Huerta del Rey (Baja)	2.264	3,03	48,00
Huerta del Rey (Media)	3.790	1,68	41,95
La Overuela-Navabuena	2.116	0,30	35,40
La Rubia	4.862	1,36	42,09
La Victoria	15.985	1,04	40,33
Las Flores	1.129	0,91	37,83
Pajarillos Altos	3.802	0,87	38,35
Pajarillos Bajos	17.433	1,48	42,15
Páramo San Isidro-Poblado Esperanza	2.231	0,26	33,18
Parquesol	25.787	0,32	35,39
Paseo Zorrilla (Alto)	15.838	2,88	46,56
Paseo Zorrilla (Bajo)	7.410	2,52	47,20
Pilarica	8.072	1,22	40,65
Polígono de Argales	1.440	2,07	43,48
Puente Duero	1.168	1,07	40,02
Rondilla	20.620	2,07	44,04
San Juan	2.175	2,58	46,58
San Juan II	1.981	2,94	47,47
San Miguel	5.145	2,90	47,13
San Nicolás	4.428	2,96	46,62
San Pablo	2.208	3,00	46,47
San Pedro Regalado	2.248	1,93	44,13
Santa Clara-XXV Años de Paz	6.391	2,74	46,46
Universidad	6.588	2,95	45,67
Vadillos	4.920	2,26	44,72
Zona Sur (San Adrián-Covaresa)	18.571	0,34	35,32
<b>Ciudad de Valladolid</b>	<b>323.709</b>	<b>1,53</b>	<b>42,68</b>

*Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, lectura de la base de datos del Padrón de Habitantes a fecha 1-7-2005.*

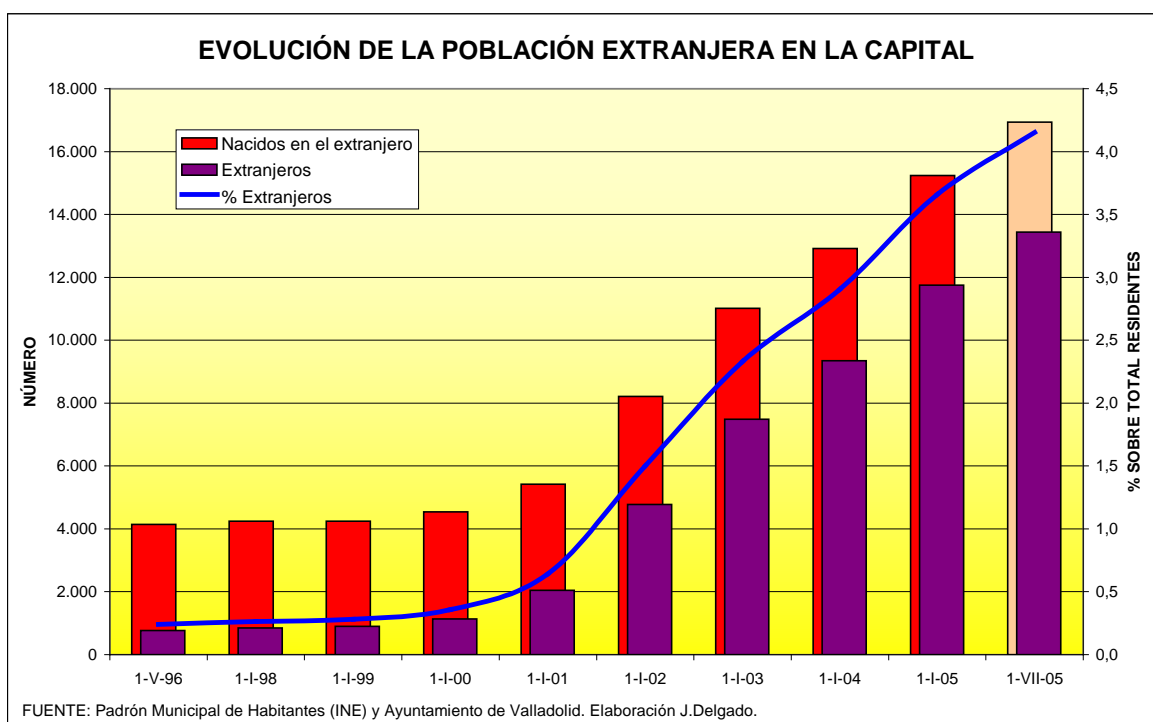
**Tabla 9. Envejecimiento y edad media según grandes sectores.**

ZONA ESTADÍSTICA	Índice de envejecimiento	Edad media
Centro	2,46	46,46
Aureola interna	2,77	46,50
Aureola externa	2,73	46,60
Periferia	1,70	43,06
Orilla Oeste	1,50	42,06
Barrios de la periferia marginal	1,10	40,02
Nuevas áreas residenciales	0,33	35,36
Extrarradio	1,28	41,80
Ciudad	1,53	42,68

*Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, lectura de la base de datos del Padrón de Habitantes a fecha 1-7-2005.*

#### 1.4. La inmigración extranjera y su incidencia en la población.

De una pérdida continua al ligero remonte en el número de habitantes de la ciudad, esa es la ruptura en la evolución demográfica introducida por la nueva inmigración protagonizada, en esta ocasión, por extranjeros. Apenas había 904 en la capital del Pisuerga a finales del siglo XX y a fecha 1 de Julio de 2005 eran ya 13.439, el 4,2% de sus residentes. Es decir, que mientras la población foránea se multiplica por quince, la nacional continúa en realidad su dinámica recesiva. La realidad, a poco que profundicemos, es aún más exagerada, pues debemos considerar no sólo el número de extranjeros, sino también el de nacidos en otros países. No obstante, se ha optado por la primera de ambas cifras, pues en la segunda se considera también a los hijos de españoles nacidos fuera pero con esta nacionalidad. A modo de ejemplo, digamos simplemente que en el último año para el cual se dispone de esa información, los nacidos fuera de España residentes en Valladolid sumaban 15.243 personas, cuando el de extranjeros era de 11.747. A la vista del rápido ascenso experimentado por este conjunto a partir del año 2001 y considerando su relativa estabilidad en años anteriores, así como la coincidencia entre tal incremento y la llegada de inmigrantes argentinos y en general, latinoamericanos, hemos de considerar la posibilidad –bastante real- de que la inmensa mayoría de los nacidos en otros países establecidos en la capital durante el primer quinquenio del siglo XXI sean realmente extranjeros con doble nacionalidad. Al menos 1.125 latinoamericanos se encontraban a comienzos de 2005 en esa situación, es decir, en torno a una décima parte del total de extranjeros contabilizados como tales.



**Gráfico 16**

El proceso inmigratorio afectó a Valladolid, al igual que al resto de la Comunidad Autónoma (salvo León) con un manifiesto retraso con respecto a otras regiones españolas. Hasta comienzos del siglo XXI el aporte de población extranjera fue muy reducido y las nacionalidades dominantes correspondían a los europeos occidentales, que en el 2000 suponían aproximadamente la mitad de este colectivo. En cambio, en los últimos años aumentó rápidamente la llegada de latinoamericanos primero (ecuatorianos y colombianos, sobre todo) y posteriormente, europeos orientales (búlgaros y rumanos). Los africanos, la mayoría marroquíes, también han experimentado un incremento

constante, si bien no alcanzan ni la tercera parte del número de residentes pertenecientes a las otras áreas de procedencia mencionadas. Por último, la población asiática, con menos de seiscientos representantes, constituye el grupo minoritario. El proceso de normalización extraordinaria de febrero a mayo de 2005 supuso el afloramiento de quienes, pudiendo demostrar su presencia en la ciudad en años anteriores, no lo habían hecho por miedo o por falta de incentivos a la regularización de su situación. Consecuencia de ello ha sido el incremento no sólo absoluto, sino también en términos relativos, de la importancia de los inmigrantes extranjeros con respecto a la población total. En cuanto a su localización dentro de la ciudad, aunque presentes en la totalidad de los barrios, su concentración es muy superior en toda la periferia del centro, desde Rondilla hasta la Circular, así como en el sector más oriental de la ciudad, al Este de la barrera del ferrocarril (Delicias y Pajarillos Bajos).

**Tabla 10. RESIDENTES EN VALLADOLID SEGÚN NACIONALIDAD Y LUGAR DE NACIMIENTO**

Año	Residentes		Extranjeros		Nacidos en el extranjero	
	Total	Españoles	Total	%	Total	%
1996	319.805	319.040	765	0,24	4.146	1,30
1998	319.946	319.100	846	0,26	4.247	1,33
1999	319.998	319.094	904	0,28	4.242	1,33
2000	319.129	317.989	1.140	0,36	4.546	1,42
2001	318.293	316.249	2.044	0,64	5.419	1,70
2002	318.576	313.795	4.781	1,50	8.216	2,58
2003	321.143	313.654	7.489	2,33	11.015	3,43
2004	321.713	312.366	9.347	2,91	12.915	4,01
2005	321.001	309.254	11.747	3,66	15.243	4,75
2005 (1-VII)	323.709	310.270	13.439	4,15		

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes (INE) y Ayuntamiento de Valladolid.

Pero con independencia del cómputo exacto, la importancia del fenómeno migratorio en la capital es obvia, tanto por su número como por sus características y estructuras demográficas –es una población mucho más joven que la autóctona- y por su incidencia en el mercado inmobiliario. En los momentos más cercanos a su llegada a la ciudad han de ocupar viviendas en alquiler con malas condiciones de habitabilidad, son acogidos por familiares o compatriotas, o deben recurrir a albergues. Sin embargo en un plazo relativamente breve, inferior como media a seis meses, buscan una vivienda en mejores condiciones, aunque haya de ser obligatoriamente compartida con otros para poder asumir el gasto. Y a medio plazo, como demuestra el interés que despierta esta demanda en el mercado inmobiliario e hipotecario, optan por la adquisición, una vez producido el reagrupamiento familiar.

El país de procedencia resulta asimismo importante para conocer la probabilidad de que el inmigrante se decida a adquirir vivienda, pues no todos los flujos de llegada han coincidido en el tiempo ni tampoco en su composición. La inmigración familiar o el reagrupamiento se produce en mayor medida entre los europeos del Este y ya en ese grupo, son los búlgaros quienes logran en menor tiempo una mejor integración laboral, lo cual sitúa a este grupo como el más comprometido en la búsqueda de una vivienda en propiedad. La inmigración latinoamericana, si bien algo anterior, tarda más en lograr esa estabilidad laboral y además, suele conseguir empleos peor remunerados, aunque estas características no sean ni mucho menos homogéneas. En mejor situación se suelen encontrar los procedentes de países del Cono Sur, mientras el grupo predominante, formado por colombianos y ecuatorianos, debe vencer mayores dificultades. Pero en general, se trata de un colectivo que también desea establecerse definitivamente y ha permanecido ya en España suficiente tiempo como para acceder a la adquisición de una vivienda. No sucede lo mismo con los marroquíes ni otros africanos, pues se trata de una inmigración predominantemente masculina, sobre todo entre los llegados de países subsaharianos. La reagrupación familiar apenas se ha producido ni tampoco expresen deseos de quedarse definitivamente aquí, pues se trata sin duda del colectivo extranjero

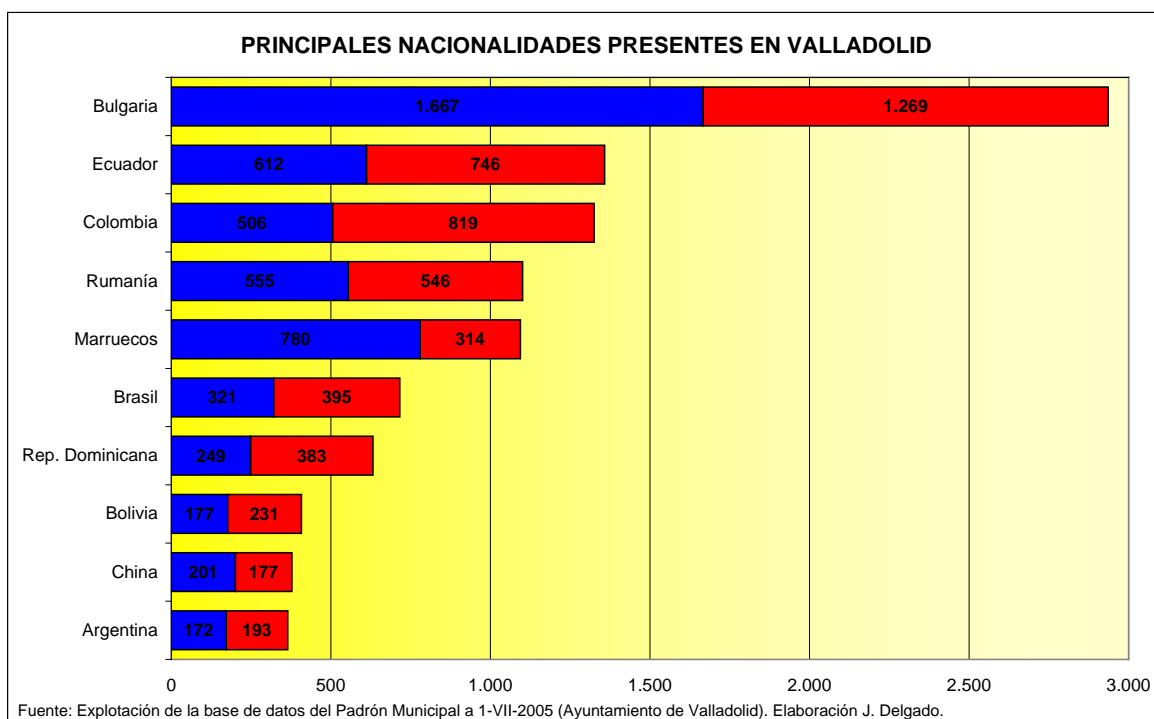
## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

con mayor movilidad espacial. Por tanto, las perspectivas de adquisición de vivienda son muy reducidas. En cuanto a los europeos comunitarios, un elevado porcentaje de ellos son profesionales que permanecen un tiempo limitado en la ciudad, a los cuales hemos de sumar los estudiantes universitarios, en ambos casos ubicados en pisos de alquiler.

**Tabla 11. POBLACIÓN EXTRANJERA O NACIDA EN EL EXTRANJERO SEGÚN PROCEDENCIA**

Procedencia	Padrón Municipal 1-I-2005 (INE)				1-VII-2005(Ayuntamiento)	
	Extranjeros		Nacidos en el extranjero		Extranjeros	
	Total	%	Total	%	Total	%
Nacidos en el Extranjero	11.747	100,00	15.243	100,00	13.439	100,00
Total Europa	4.874	41,49	6.749	44,28	5.446	40,52
Total Unión Europea (25)	938	7,99	2.531	16,60	1.071	7,97
Alemania	55	0,47	576	3,78	61	0,45
Francia	248	2,11	1.038	6,81	291	2,17
Italia	149	1,27	98	0,64	159	1,18
Reino Unido	69	0,59	153	1,00	71	0,53
Resto de Europa	3.936	33,51	4.218	27,67	4.375	32,55
Bulgaria	2.718	23,14	2.708	17,77	2.936	21,85
Rumania	916	7,80	913	5,99	1.101	8,19
Total África	1.335	11,36	1.659	10,88	1.570	11,68
Marruecos	913	7,77	1.096	7,19	1.094	8,14
Total América	5.075	43,20	6.200	40,67	5.858	43,59
Argentina	317	2,70	550	3,61	365	2,72
Bolivia	322	2,74	337	2,21	408	3,04
Colombia	1.213	10,33	1.315	8,63	1.325	9,86
Ecuador	1.270	10,81	1.250	8,20	1.358	10,10
Perú	200	1,70	276	1,81	239	1,78
Total Asia	462	3,93	613	4,02	550	4,09
China	307	2,61	367	2,41	378	2,81
Oceanía	1	0,01	22	0,14	1	0,01

*FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes 2005 (INE) y Ayuntamiento de Valladolid (Padrón)*

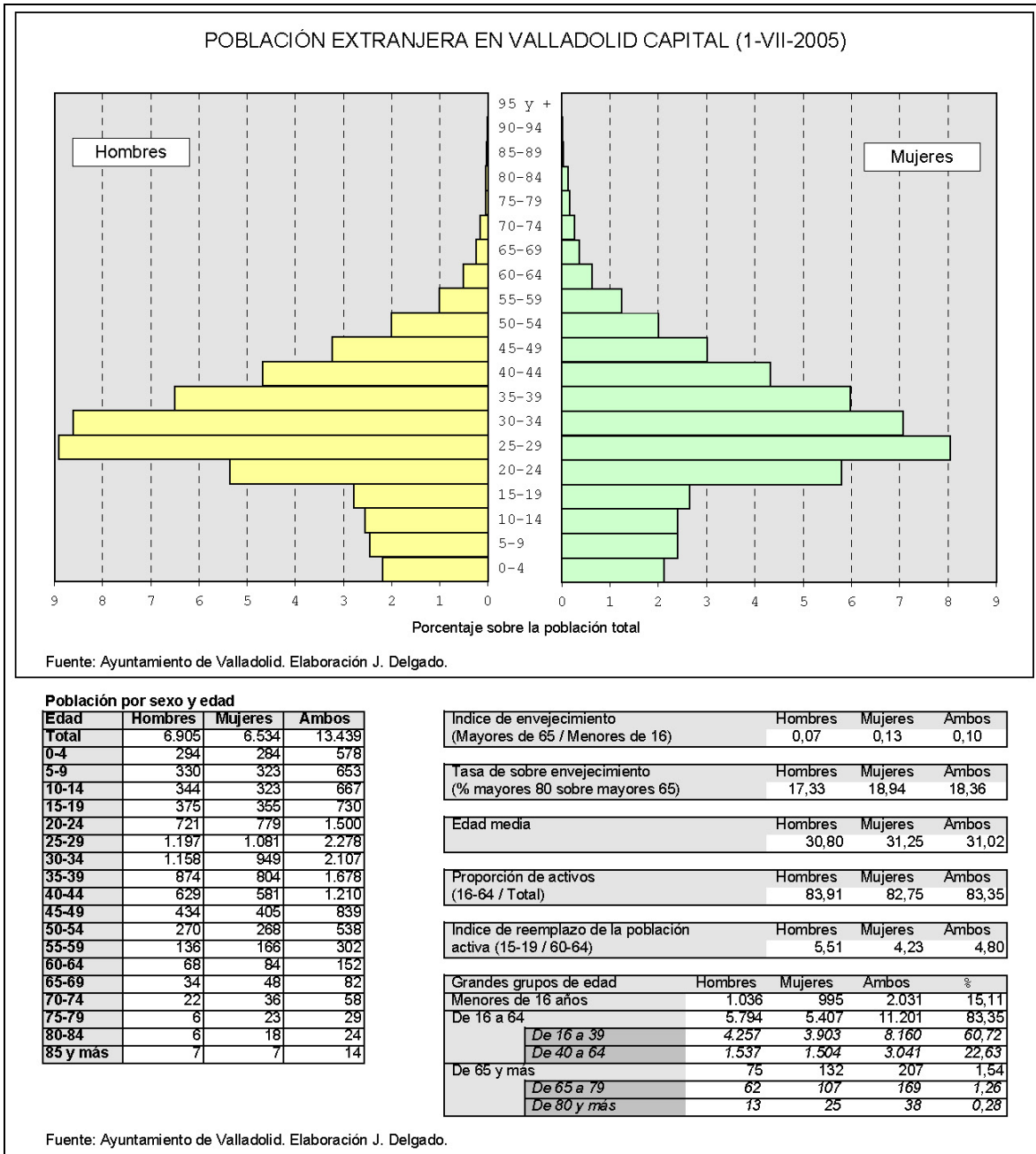


**Gráfico 17**

La explotación de la base de datos del Padrón Municipal de Habitantes, proporcionada por el Ayuntamiento de Valladolid, señalaba en Julio de 2005 la confirmación de las tendencias deducidas a partir de los anteriores datos del INE. En

primer lugar, junto a la continuidad del elevado ritmo de crecimiento de la población extranjera, se dan dos fenómenos paralelos y contradictorios. El primero, su concentración en un número de nacionalidades muy reducido, pues solamente cinco países de procedencia (Bulgaria, Ecuador, Colombia, Rumania y Marruecos) representan casi el 60% del total de inmigrantes. Solamente a Bulgaria corresponde un 22%, proporción tendente además al incremento. La cifra de brasileños y dominicanos –la mayoría mujeres, especialmente dominicanas- es destacada, pues supera a otras nacionalidades como la boliviana o peruana que, a escala nacional, tienen una presencia relativa superior. Por el contrario, los residentes rumanos tienen una representación inferior a la que les corresponde en el conjunto del Estado. Los tres grupos con mayor número de inmigrantes se encuentran por tanto entre los más proclives a la adquisición de vivienda, a los que se añaden otros más de tres mil latinoamericanos de diferentes nacionalidades y unos mil quinientos europeos orientales. Pero junto a la concentración de efectivos de los países citados, una segunda tendencia creciente señala la diversificación de los lugares de procedencia, llegando a contar la ciudad con representantes de 107 nacionalidades diferentes, si bien 57 de ellas no superan la decena de inmigrantes. Dada la diversidad de situaciones, sería demasiado atrevido indicar la oferta potencial que pueden suponer de cara al mercado inmobiliario.

Como ya se ha indicado, las estructuras por sexo y edad de la población extranjera difieren completamente de la autóctona. Se trata de una población extremadamente joven, con una edad media de tan sólo 31 años, enmarcada en su mayor parte en las cohortes activas (el 83,4% tienen entre 16 y 64 años) y la inmensa mayoría son adultos jóvenes, menores de 40 años. Al tratarse de trabajadores jóvenes y pese a la importancia que ya comienza a adquirir la reagrupación familiar, la presencia relativa de menores es todavía escasa entre ellos (un 15,1%), pero tiende a incrementarse. El resultado es una relación jóvenes/ancianos de 10 a 1, impensable en ningún grupo de población local y por supuesto, en nada similar a la del conjunto de los residentes en la capital (1,35 ancianos por joven). Casi la mitad de los extranjeros, un 45%, pertenecen a los grupos de edad de 25 a 39 años, precisamente donde se centra la adquisición de la primera vivienda, si bien el número de parejas es muy inferior a lo que podría deducirse de la mera contemplación de su pirámide de edades. Pese a existir un cierto equilibrio entre ambos sexos, entre las mujeres y sobre todo, las colombianas y ecuatorianas, la proporción de solteras o casadas que han dejado a su pareja en el país de origen es elevada, mientras entre los varones ya se comentó el caso de los africanos, la gran mayoría solteros. Con todo, si consideramos que a mediados de 2005 quienes se encontraban en las edades señaladas eran más de seis mil personas, la demanda es digna de ser considerada. Y por supuesto, a ella se suma la de viviendas en alquiler, que da lugar a una nueva ocupación de pisos en barrios donde las pérdidas de residentes comenzaban a ser preocupantes.



**Gráfico 18**

La distribución espacial actual de la población extranjera es muy amplia, pues coincide en gran medida con la del parque de viviendas en alquiler a bajo precio, existentes tanto en algunas zonas del centro urbano donde se mantienen inmuebles antiguos sin rehabilitar, como en los grandes barrios obreros de la segunda mitad del siglo XX que pierden paulatinamente su población original. Las Delicias (comprendida la barriada de Caamaño-Las Viudas), La Rondilla (incluyendo Santa Clara-XXV Años de Paz) y Pajarillos Bajos acumulan el mayor número (2.006, 1.847 y 1.056, respectivamente), siendo asimismo importante su presencia en toda la aureola externa al centro de la ciudad, especialmente en su sector oriental (Universidad y más hacia el Este, la franja formada por los barrios de Las Batallas, Los Vadillos, San Juan, La Circular y Caño Argales). En conjunto, este es el sector de la ciudad con mayor presencia absoluta de población extranjera. Parquesol destaca por las cifras de extranjeros residentes (793, el cuarto barrio tras los tres indicados y la zona de la Universidad), pero su composición por nacionalidades no es coincidente, al predominar en él los europeos comunitarios, tal

**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

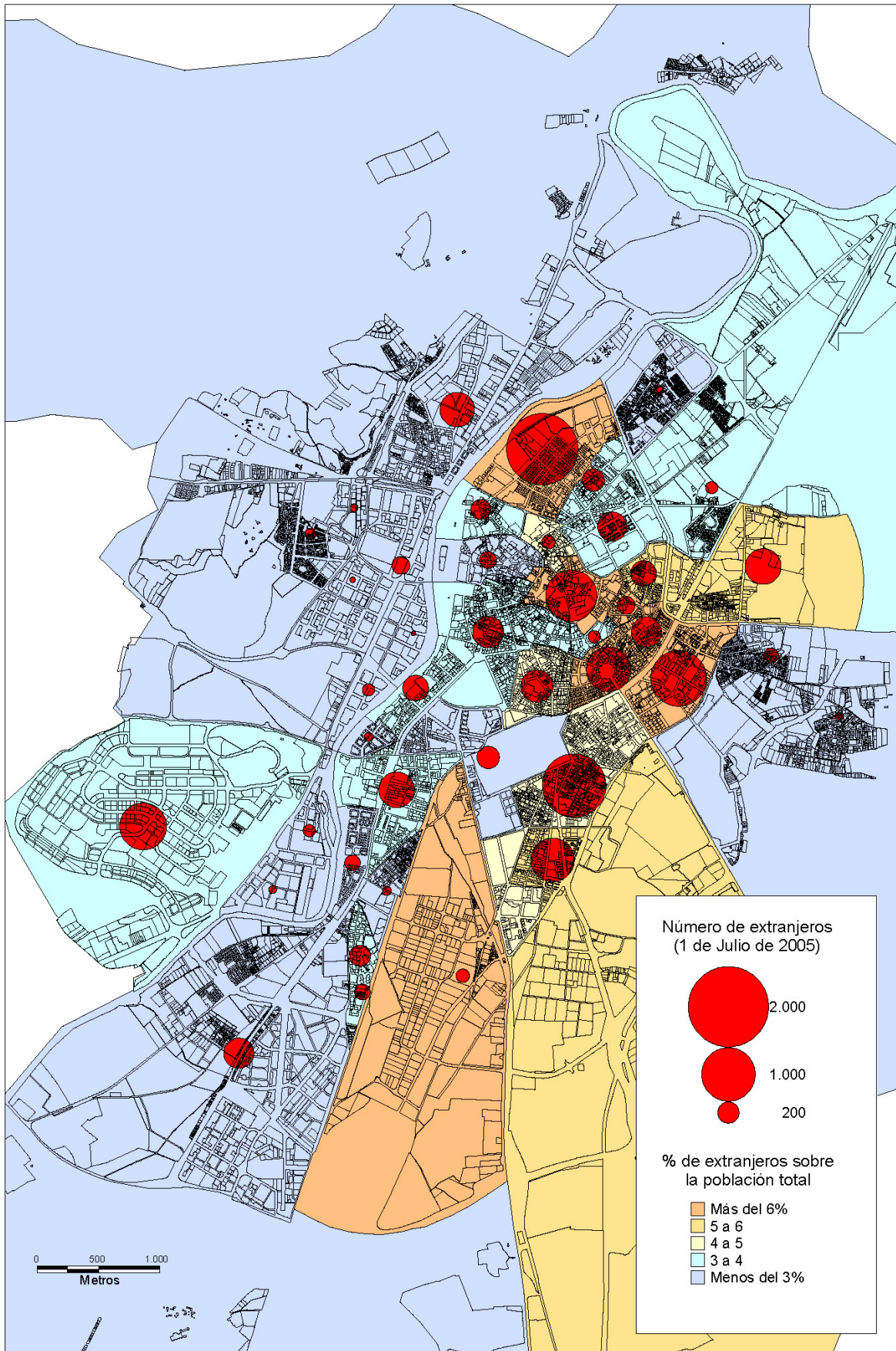
como sucede también en las nuevas áreas residenciales del sur de la capital (Covaresa, Paula López y Parque Alameda, con otros 357), a los que se suman colombianos y brasileños. A lo largo del Paseo Zorrilla viven otros 1.471 inmigrantes, gran parte de ellos en su sector oriental, entre Campo Grande –Paseo de los Filipinos- y la Carretera de la Esperanza, destacando asimismo los grupos establecidos en La Rubia y Arturo León. Por el contrario, la orilla derecha del Pisuerga cuenta con escasa presencia extranjera salvo en La Victoria (445), sumando otros 421 entre los barrios de Huerta del Rey, Girón y Arturo Eyries, sin concentraciones importantes en ninguno de ellos. En cuanto a los barrios más periféricos, sólo destaca el de Pilarica (479).

**Tabla 12. POBLACIÓN EXTRANJERA SEGÚN ZONAS ESTADÍSTICAS**

Zona Estadística	Población extranjera			% sobre la población total
	Varones	Mujeres	Total	
Arturo Eyries (Alto)	38	34	72	1,96
Arturo Eyries (Bajo)	14	20	34	2,17
Arturo León	57	51	108	3,23
Barriada Guardia Civil	15	24	39	2,52
Barrio España	20	27	47	1,38
Batallas	127	146	273	5,77
Belén	36	37	73	3,72
Caamaño-Las Viudas	368	326	694	5,45
Camino de la Esperanza	16	30	46	2,05
Campo Grande	118	103	221	2,76
Caño Argales	204	215	419	4,82
Centro	176	209	385	3,82
Circular	350	352	702	6,00
Colegio Cristo Rey-Insonusa	20	16	36	2,02
Cuatro de Marzo	52	59	111	2,75
Delicias	677	635	1.312	4,17
El Pinar de Antequera	3	4	7	1,00
Gavilla	14	6	20	0,77
Girón	26	34	60	1,65
Hospital	172	171	343	3,71
Huerta del Rey (Alta)	60	85	145	1,82
Huerta del Rey (Baja)	3	10	13	0,57
Huerta del Rey (Media)	36	38	74	1,95
La Overuela-Navabuena	28	31	59	2,79
La Rubia	90	103	193	3,97
La Victoria	229	216	445	2,78
Las Flores	17	14	31	2,75
Pajarillos Altos	64	40	104	2,74
Pajarillos Bajos	538	518	1.056	6,06
Páramo San Isidro	18	27	45	2,02
Parquesol	378	415	793	3,08
Paseo Zorrilla (Alto)	228	251	479	3,02
Paseo Zorrilla (Bajo)	123	151	274	3,70
Pilarica	268	211	479	5,93
Polígono de Argales	61	31	92	6,39
Puente Duero	8	8	16	1,37
Rondilla	875	751	1.626	7,89
San Juan	27	47	74	3,40
San Juan II	74	65	139	7,02
San Miguel	58	63	121	2,35
San Nicolás	85	92	177	4,00
San Pablo	43	49	92	4,17
San Pedro Regalado	35	38	73	3,25
Santa Clara-XXV Años de Paz	107	114	221	3,46
Universidad	616	292	908	13,78
Vadillos	172	179	351	7,13
Zona Sur	161	196	357	1,92
<b>TOTAL</b>	<b>6.905</b>	<b>6.534</b>	<b>13.439</b>	<b>4,15</b>

FUENTE: Explotación de la base de datos del Padrón a fecha 1-VII-2005 (Ayuntamiento de Valladolid).





Plano 16

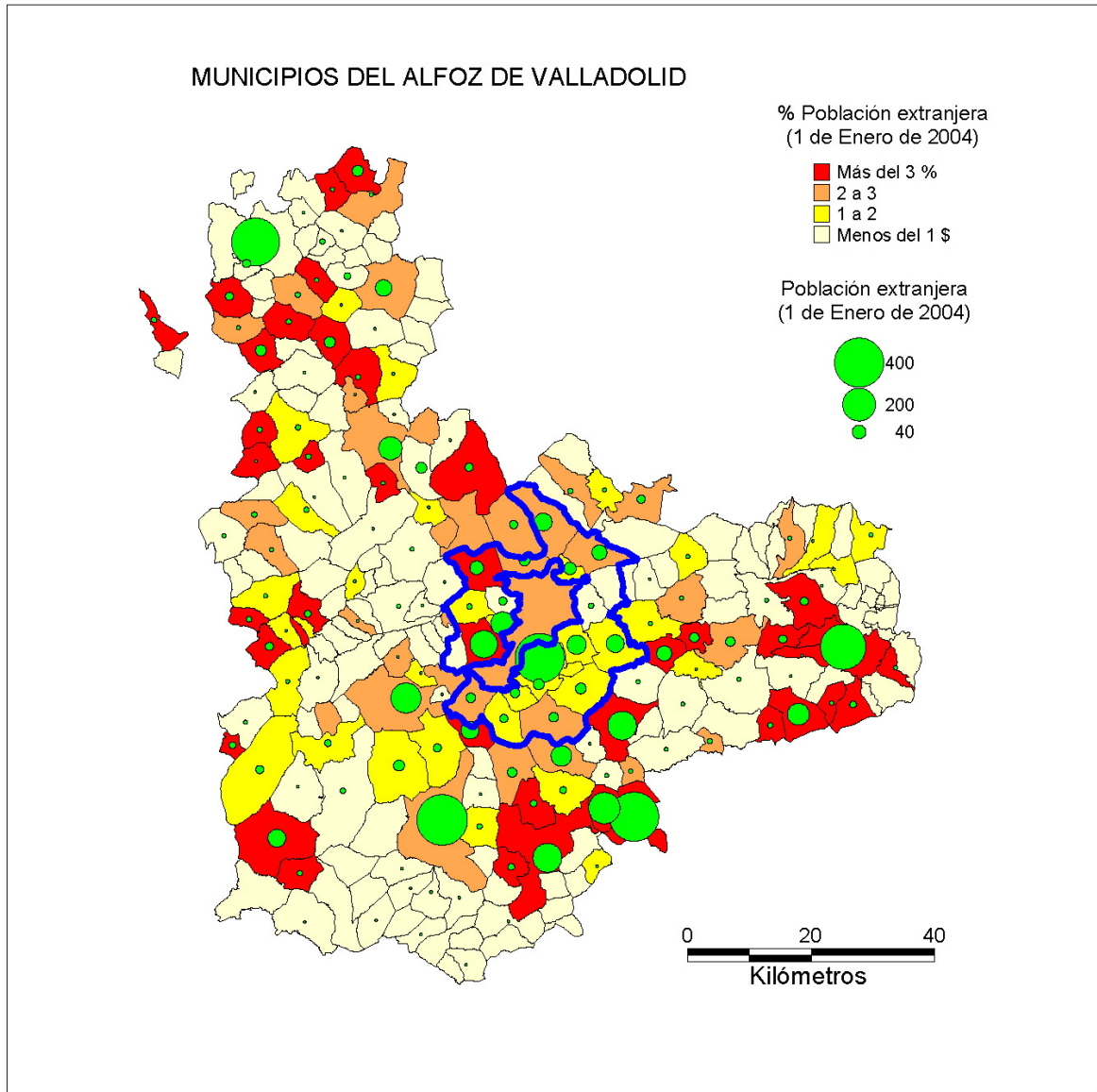
La presencia de inmigrantes residentes en el centro urbano está justificada por las diferencias ya enunciadas en los procesos de rehabilitación y remodelación de inmuebles. Así y salvo población europea comunitaria, apenas encontramos inmigrantes en los sectores al sur de la Plaza Mayor, entre el Paseo de Isabel la Católica y Teresa Gil. Las mayores concentraciones aparecen más hacia el Este, entre Jose María Lacort y Fray Luis de León. Tampoco existe ninguna homogeneidad en Caño Argales, donde la mayor parte se localiza en el sector oriental del barrio –San Andrés- mientras su número es muy limitado entre Dos de Mayo y Recoletos.

Junto a su distribución espacial y nacionalidad dominante, el peso relativo que suponen sobre el conjunto del vecindario constituye otro indicador interesante, al influir en el grado de aceptación por parte de la población local. La zona de Universidad es donde la presión resulta mayor en este sentido, con un 14% de residentes extranjeros. La presencia de colegios mayores y residencias, así como gran número de pisos alquilados a estudiantes, podrían explicar en parte tal situación. Durante el curso 2004-05 la Universidad de Valladolid recibió a cerca de un millar de alumnos extranjeros y la mayoría se van a ubicar en este entorno. No obstante, esta población “flotante” no suele figurar en el padrón, por lo que se deben considerar otras causas. Una de ellas es precisamente el descenso de la matrícula en la Universidad, siendo frecuente que los pisos dejados por estudiantes pasen a ser ocupados por extranjeros. La disponibilidad de tres o cuatro dormitorios, cocina y salón de uso común y el alquiler compartido son características coincidentes en ambos colectivos. Así, a mediados de 2005 residían en este barrio 469 búlgaros y 151 rumanos, pero solamente 54 personas llegadas de países de la Unión Europea.

Por regla general son, no obstante, los espacios periféricos al centro donde la presencia de inmigrantes se hace más patente. En La Rondilla alcanzan ya un 8% del total de habitantes y entre el 5 y 7% en otros barrios del sector oriental (Batallas, Vadillos, Belén, La Circular, San Andrés), así como al otro lado del ferrocarril (Pilarica y Pajarillos Bajos). En conjunto, se trata del cuadrante de la ciudad donde el peso absoluto y relativo de los residentes extranjeros es mayor, extendiéndose aunque con menor intensidad por Delicias, donde la mayor presión se localiza en la zona de Caamaño-Las Viudas. En todos los casos nos encontramos con barrios donde la oferta de vivienda en alquiler es elevada, resultado del vaciamiento progresivo de la población original. La antigüedad de los pisos y, en muchos casos, la falta de servicios (calefacción central, ascensor, plaza de garaje) y su deficiente estado de conservación impiden un alquiler elevado. En otros, aunque en buen estado, no responden ya a la demanda de las nuevas familias, que buscan unos espacios urbanos menos congestionados. Y así, dentro de una gama de alquileres relativamente amplia, la oferta resulta atractiva tanto para recién llegados como para quienes han logrado el reagrupamiento familiar y se encuentran a la espera de poder adquirir vivienda propia, objetivo común a europeos orientales y muchos latinoamericanos.

No es empero la ciudad el único lugar de asentamiento de los nuevos habitantes del Valladolid, dado que los mismos problemas de vivienda propios de autóctonos afectan también a foráneos. El desplazamiento de familias hacia el alfoz afecta igualmente a las de extranjeros en situación económica más desahogada, los que buscan un piso asequible y ya se encuentran en condiciones de adquirirlo. No son muchos, sin embargo, quienes reúnen tales condiciones y, salvo en los casos de Simancas y Villanubla, el porcentaje de inmigrantes sobre la población total resulta inferior en los municipios de la franja periurbana al de la ciudad. Además, en ambos núcleos, como en los restantes, su presencia se relaciona más con la realización de actividades agrarias o de construcción que con el desarrollo de un trabajo estable en Valladolid. Debido a ello, la distribución de los inmigrantes en el conjunto provincial se caracteriza por un mayor grado de dispersión. Si nos fijamos en el mapa provincial, allí donde la agricultura es más intensiva aparecen

precisamente las mayores concentraciones de población extranjera: a lo largo del Valle del Duero, en Tierra de Pinares y Tierra de Campos. En cuanto a su importancia cuantitativa, Laguna de Duero acoge lógicamente el mayor número, al disponer asimismo de una oferta inmobiliaria más amplia y adaptada a este tipo de demanda, la que busca su asentamiento definitivo.



**Mapa 6**

Como es lógico es en los mayores núcleos, Laguna y Arroyo, donde el número de extranjeros afincados es asimismo superior, coincidiendo prácticamente los porcentajes que sobre el conjunto del alfoz corresponden a la población extranjera y total en ellos residente. Pero ambas proporciones no siempre resultan similares, superando la primera a la segunda allí donde la necesidad de mano de obra agraria es mayor. Destaca en este sentido el ya señalado caso de Simancas, al que se unen en menor medida los de Cigales y otros municipios de menor entidad (Cabezón, Fuensaldaña, Valdestillas, Villanubla...). Por el contrario, en los más cercanos a la capital, con una población que mayoritariamente trabaja en la misma y, en general, en el sector industrial o en servicios, el porcentaje de inmigrantes resulta inferior al total, al igual que donde predominan las urbanizaciones de viviendas unifamiliares. Boecillo, La Cistérniga o Tudela de Duero son buenos ejemplos, si bien en el último mencionado el empleo de inmigrantes en

**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

actividades agrícolas es también importante. Pero en su conjunto, el alfoz registra una presencia extranjera absoluta y comparativamente inferior a la capital, apenas un 2,2% de la población total frente al 3,7% de Valladolid a comienzos de 2005 (en julio de ese año era ya el 4,2%, según cifras del Ayuntamiento). A escala provincial, los municipios de la franja periurbana concentraban en ese año un 10,1% de la población total, pero sólo un 8,5% de la extranjera. En la capital, en cambio, los porcentajes eran del 62,6 y 70,5%, respectivamente. Es decir, el inmigrante prefiere la ciudad, al ser mayores allí las posibilidades de encontrar trabajo y, si se asienta en el campo, es temporalmente.

**Tabla 13. POBLACIÓN NACIONAL Y EXTRANJERA EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

Municipio	Extranjeros		% de la población total	Población 2005	% del total en el alfoz	
	1999	2005			Extranjeros	Población
Aldeamayor de San Martín	10	37	1,89	1.962	2,39	2,74
Arroyo de la Encomienda	41	146	2,22	6.587	9,42	9,21
Boecillo	15	42	1,67	2.510	2,71	3,51
Cabezón de Pisuerga	12	71	2,79	2.542	4,58	3,56
Castronuevo de Esgueva	0	3	0,82	365	0,19	0,51
Cigales	7	93	2,68	3.467	6,00	4,85
Ciguñuela	0	7	1,87	375	0,45	0,52
Cistérniga	21	114	1,88	6.063	7,35	8,48
Fuensaldaña	4	43	3,51	1.226	2,77	1,71
Geria	0	3	0,63	480	0,19	0,67
Laguna de Duero	69	469	2,27	20.696	30,26	28,95
Pedraja de Portillo (La)	3	20	1,91	1.045	1,29	1,46
Renedo de Esgueva	1	16	1,04	1.532	1,03	2,14
Santovenia de Pisuerga	9	54	1,86	2.908	3,48	4,07
Simancas	97	193	4,18	4.618	12,45	6,46
Tudela de Duero	22	69	1,09	6.338	4,45	8,86
Valdestillas	4	42	2,51	1.673	2,71	2,34
Viana de Cega	15	35	1,93	1.809	2,26	2,53
Villanubla	5	40	2,76	1.448	2,58	2,03
Villanueva de Duero	5	30	2,71	1.105	1,94	1,55
Zaratán	15	23	0,84	2.752	1,48	3,85
Valladolid (capital)	904	11.747	3,66	321.001	100,00	100,00
<b>Total</b>	<b>1.259</b>	<b>13.297</b>	<b>3,39</b>	<b>392.502</b>		
<b>Alfoz</b>	<b>355</b>	<b>1.550</b>	<b>2,17</b>	<b>71.501</b>	<i>FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes 2005 (INE).</i>	
<b>% Alfoz</b>	<b>28,20</b>	<b>11,66</b>		<b>18,22</b>		

**1.5. Dinámica natural y análisis prospectivo.**

Como consecuencia del proceso de envejecimiento demográfico, potenciado por el continuo incremento de la esperanza de vida (envejecimiento por la cúspide de la pirámide) y por la adopción de un comportamiento reproductor moderno, con índices sintéticos de fecundidad de apenas un hijo por mujer (envejecimiento por la base de la pirámide), encontramos bajas tasas de natalidad en la ciudad y en los municipios de la provincia menos favorecidos por el crecimiento migratorio de las dos últimas décadas. Por el contrario, el desplazamiento de parejas jóvenes hacia la periferia ha favorecido la natalidad en la mayor parte de los municipios del alfoz, perjudicando a su vez a la capital, hasta el punto de que los primeros concentraban ya en el año 2002 más de una cuarta parte de todos los nacimientos ocurridos en el conjunto analizado. Con una tasa bruta de natalidad del 13,6‰, en el alfoz casi se duplica el valor de la correspondiente a la capital, 7,8‰. De hecho, lo hace sobradamente en Arroyo de la Encomienda, el de mayor crecimiento durante los últimos años y salvo en cuatro, todos los demás municipios superan la de Valladolid. Al contrario de lo sucedido con la natalidad, aunque por idénticas razones, las tasas de mortalidad más elevadas van a corresponder a la ciudad de Valladolid y a municipios de carácter predominantemente rural. En cambio, los favorecidos por la aparición de nuevas áreas residenciales, al haber experimentado un

rejuvenecimiento de su población, mantienen unas bajas tasas de mortalidad, que se han reducido con respecto a décadas anteriores.

**Tabla 14. DINÁMICA NATURAL EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

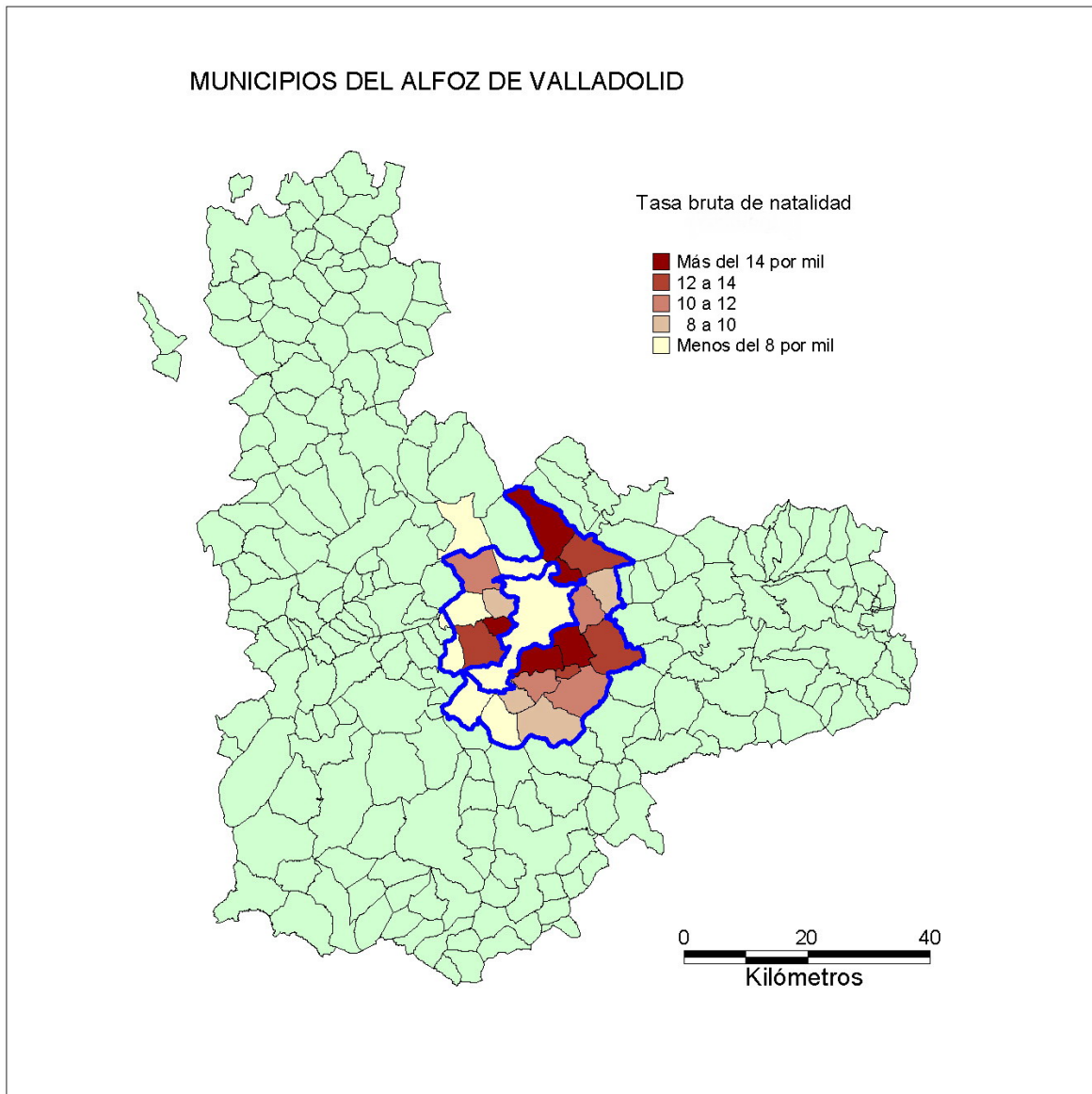
Municipio	Natalidad	Mortalidad	Crecimiento
Aldeamayor de San Martín	11,42	6,83	4,59
Arroyo de la Encomienda	17,80	2,15	15,65
Boecillo	13,48	4,56	8,92
Cabezón de Pisuerga	13,77	12,76	1,01
Castronuevo de Esgueva	7,00	5,83	1,17
Cigales	13,72	6,38	7,34
Ciguñuela	7,50	6,43	1,07
Cistérniga	14,26	2,28	11,99
Fuensaldaña	7,00	6,10	0,90
Geria	6,30	7,98	-1,68
Laguna de Duero	14,65	4,27	10,38
Pedraja de Portillo, La	8,00	13,90	-5,90
Renedo de Esgueva	12,48	5,19	7,30
Santovenia de Pisuerga	16,04	4,70	11,34
Simancas	13,18	4,46	8,72
Tudela de Duero	13,71	7,72	5,99
Valdestillas	7,57	22,97	-15,39
Viana de Cega	12,93	5,57	7,35
Villanubla	13,65	6,91	6,74
Villanueva de Duero	6,63	7,39	-0,76
Zaratán	11,75	6,55	5,20
Valladolid (capital)	7,81	8,25	-0,44
Alfoz	13,63	5,74	7,89

Las tasas utilizadas corresponden al promedio anual durante el período quinquenal 2000-2004. Todas ellas están expresadas en tantos por mil.

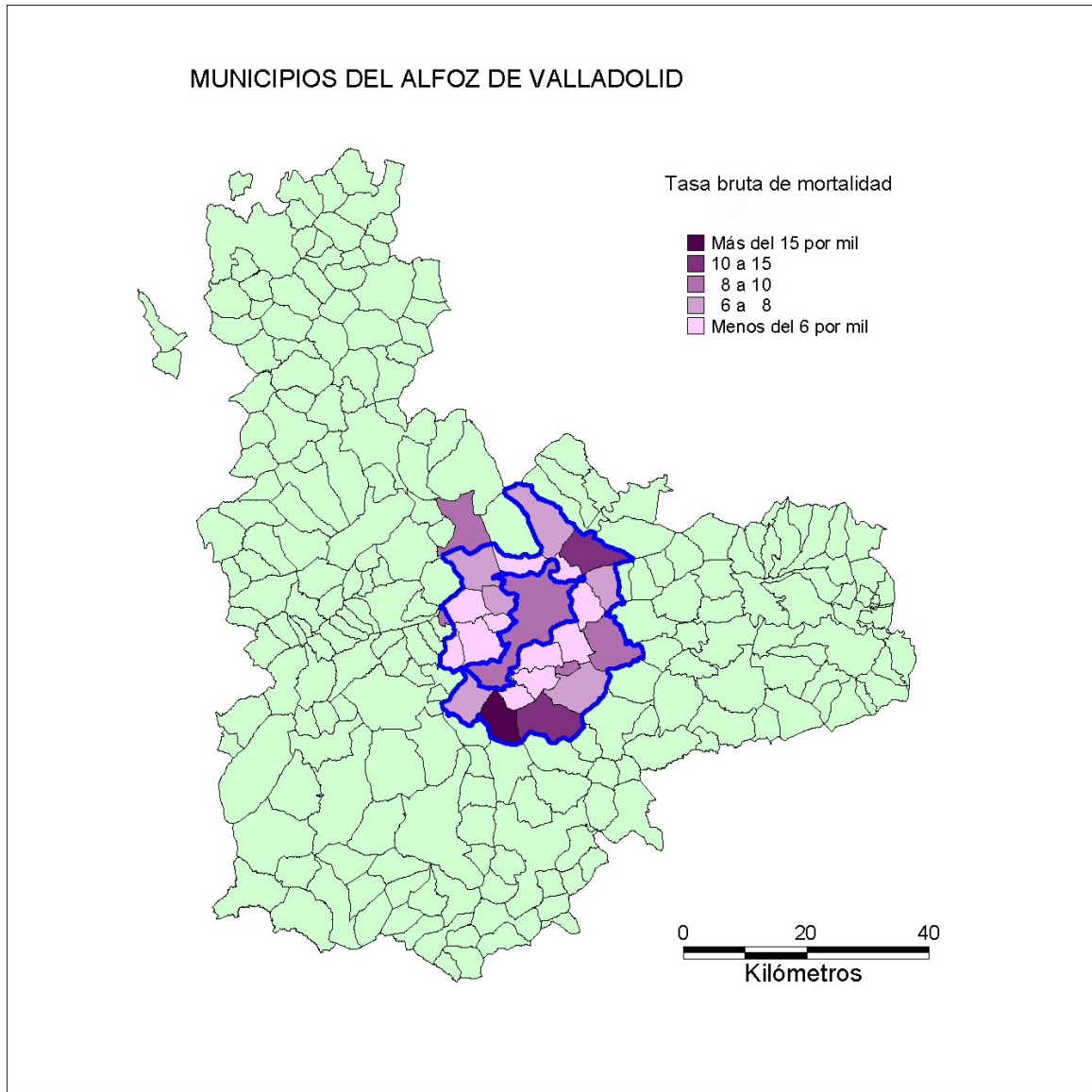
FUENTE: MNP 2000 a 2004 y PMH 2000 y 2005 (INE).

El resultado de ambas tasas, natalidad y mortalidad, se plasma en un crecimiento vegetativo claramente diferencial. Mientras Geria, Pedraja de Portillo, Valdestillas e incluso la propia capital presentan saldos medios negativos y otros, como Cabezón, Castronuevo, Ciguñuela y Fuensaldaña, apenas experimentan un crecimiento vegetativo mínimo, siendo frecuentes los años en que éste es negativo, aquéllos donde se ha concentrado la creación de nuevas viviendas, como Arroyo de la Encomienda, Laguna de Duero, Cistérniga y Santovenia de Pisuerga muestran un crecimiento vegetativo elevado, por encima del 10 por mil anual. Se suma así el incremento demográfico derivado de los cambios residenciales al debido a la dinámica natural, dando como resultado unos contrastes cada día más fuertes entre Valladolid y los municipios del alfoz de mayor dinamismo.

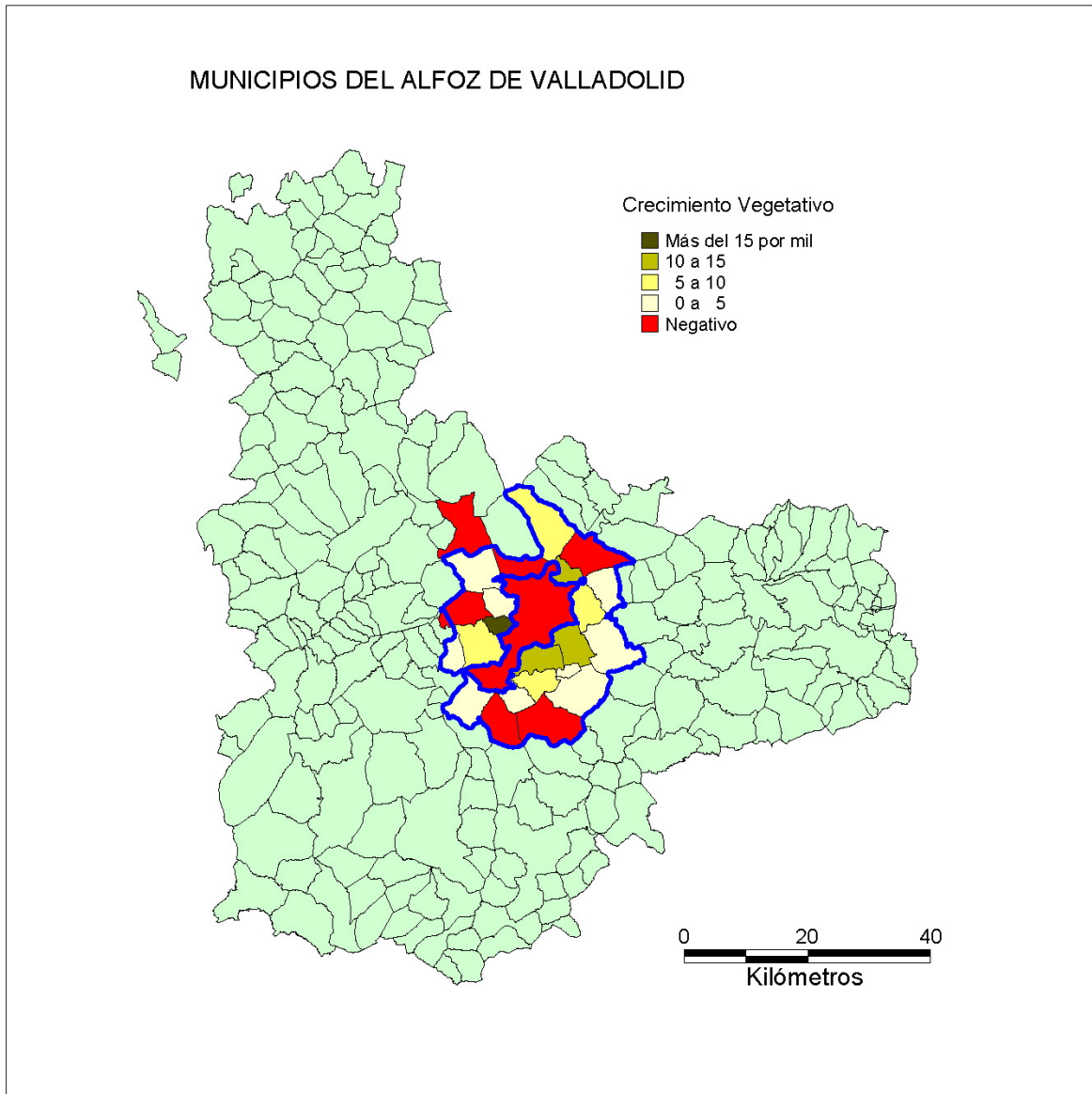
Pero aún siendo importante la dinámica, lo cierto es que se reduce a una mera consecuencia de los desplazamientos migratorios, auténticos protagonistas del cambio. Al saldo vegetativo entre nacimientos y defunciones se debe solamente un 15% del crecimiento demográfico del alfoz durante el primer quinquenio del siglo XXI, 2.490 habitantes, mientras el saldo migratorio asciende a 14.265. Las repercusiones en la capital son no obstante muy importantes, pues la pérdida de familias jóvenes –por la razón que sea- ha implicado un saldo vegetativo de signo negativo, con 703 habitantes menos entre 2000 y 2005, solamente solventado por el saldo migratorio debido principalmente al afincamiento de extranjeros, 2.575 personas.



Mapa 7



Mapa 8

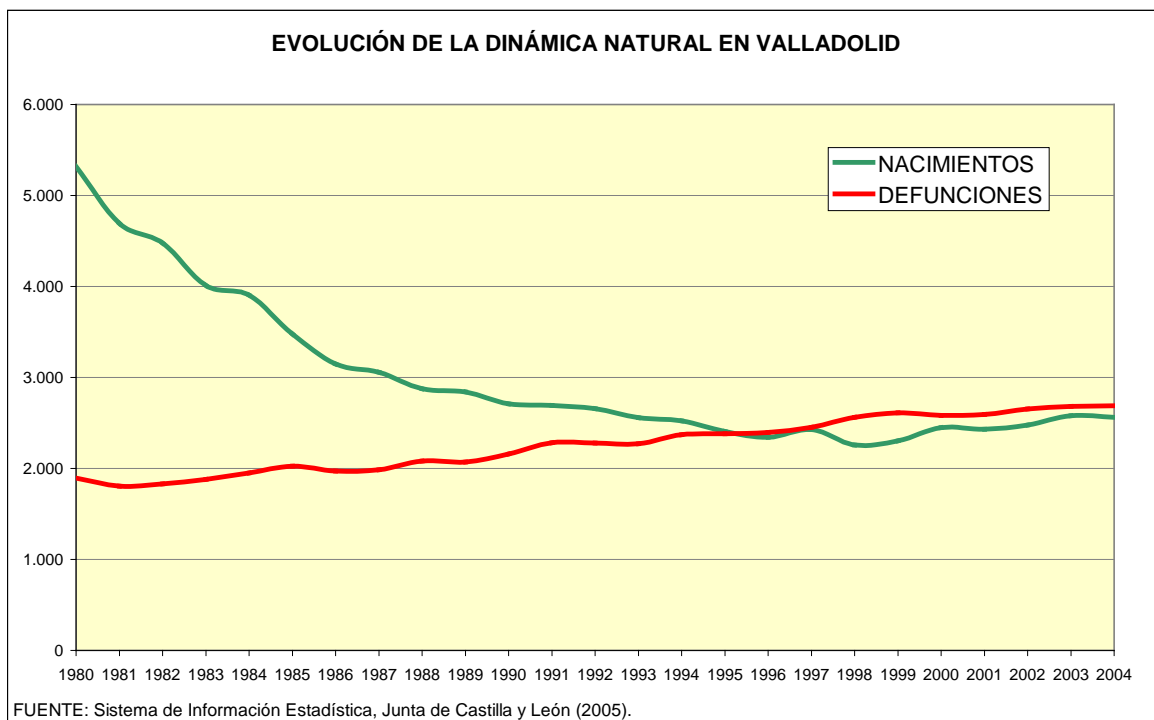


**Mapa 9**

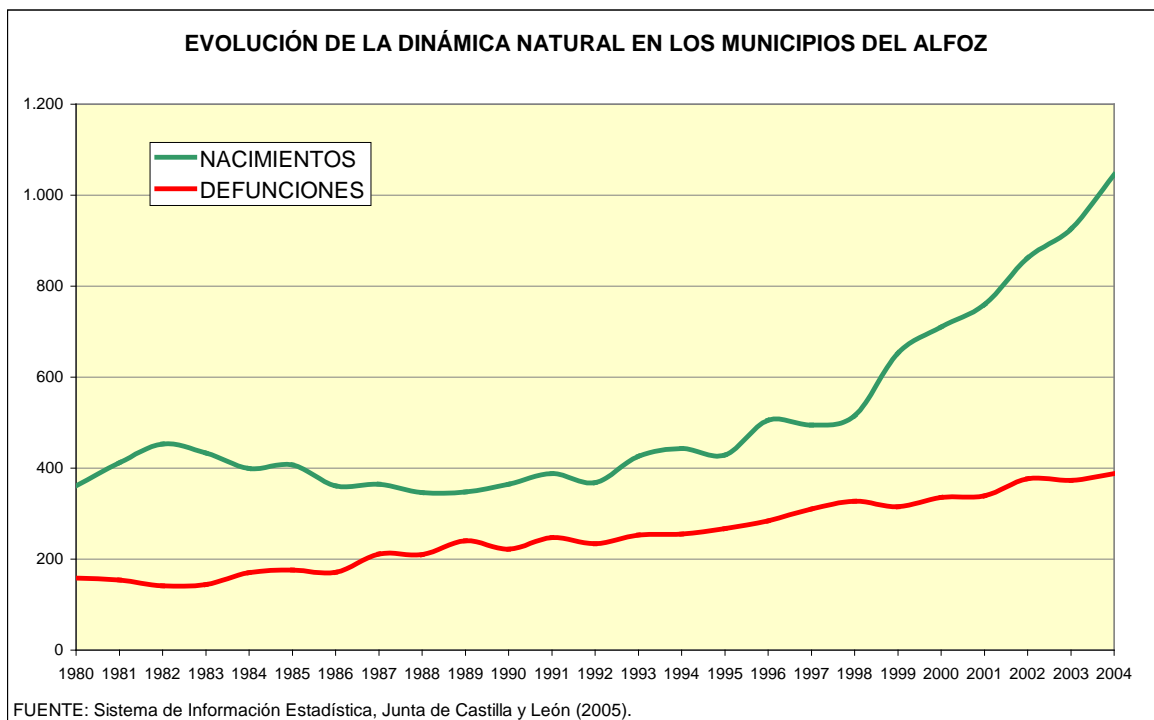
El “transvase” de efectivos entre Valladolid y su alfoz, sumado a la llegada de inmigrantes extranjeros a la capital, explican los cambios en la dinámica natural registrados en menos de una década. Tras una caída continuada del crecimiento vegetativo (nacimientos menos defunciones) en la capital, consecuencia de las tendencias contrapuestas seguidas por la natalidad y la mortalidad hasta finales del siglo XX, en los últimos años de aquél y primeros del siglo XXI se advierte un ligero cambio de signo. Si bien el número de defunciones continúa en ascenso en el conjunto de la capital y su alfoz, el de nacimientos se ha incrementado notablemente en este último, a la par que en Valladolid cesaba su descenso para experimentar desde el 2000 una pequeña progresión, gracias a la mayor fecundidad de las extranjeras y también, a un ligero repunte entre las españolas en los grupos de edad de 35 a 45 años. La yuxtaposición de ambos fenómenos se traduce en un quiebro de la curva del crecimiento natural, que habiendo llegado a ser negativo en 1998 para todo el territorio analizado, se torna nuevamente positivo tras ese año, alcanzando en el 2004 cifras desconocidas desde diez años antes. Nótese no obstante que este cambio de tendencia se debe principalmente a la incidencia de la población del alfoz, con un crecimiento siempre positivo, mientras en la ciudad, pese a la pequeña recuperación de la natalidad indicada, el número de defunciones continúa superando al de nacimientos y por tanto, el crecimiento vegetativo conserva su signo negativo. En cualquier caso, es obvio que ante la falta de una oferta



adecuada de vivienda en la capital, el crecimiento del alfoz se seguirá nutriendo principalmente de población joven que abandona ésta. Solamente el aporte de la inmigración extranjera ha sido capaz por el momento –y sólo muy parcialmente- de compensar tales pérdidas. En cuanto a los flujos procedentes del resto de la provincia o de la Comunidad Autónoma, tenderán a nutrir a los principales núcleos del alfoz, como ha sucedido en los últimos años, pues aunque a corto plazo los recién llegados se acomoden en la capital –donde han encontrado empleo-, a la larga seguirán un comportamiento similar al de los propios vallisoletanos.



**Gráfico 19**



**Gráfico 20**

**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

**Tabla 15. EVOLUCIÓN DE LA DINÁMICA NATURAL EN VALLADOLID Y SU ALFOZ (2000-2004)**

Municipio	Nacimientos					Defunciones				
	2000	2001	2002	2003	2004	2000	2001	2002	2003	2004
ALDEAMAYOR DE SAN MARTIN	16	16	16	21	28	15	5	9	14	15
ARROYO DE LA ENCOMIENDA	73	63	86	109	124	4	14	12	7	18
BOECILLO	25	19	30	27	38	8	8	7	12	12
CABEZON DE PISUERGA	16	24	41	34	35	32	13	30	40	24
CASTRONUEVO DE ESGUEVA	1	6	2	1	2	4	1	1	2	2
CIGALES	40	41	41	53	40	25	16	19	20	20
CIGÜÑUELA	2	2	5	1	4	3	2	2	1	4
CISTERNIGA	59	53	70	69	100	8	12	15	11	10
FUENSALDAÑA	11	4	2	11	11	3	7	4	14	6
GERIA	1	6	0	3	5	0	4	6	1	8
LAGUNA DE DUERO	218	280	302	281	299	67	84	90	84	77
PEDRAJA DE PORTILLO (LA)	8	8	8	11	7	17	14	13	13	16
RENEO DE ESGUEVA	15	15	14	13	20	3	9	7	8	5
SANTOVENIA DE PISUERGA	40	36	39	45	48	9	21	9	6	16
SIMANCAS	49	54	50	59	54	15	10	17	23	25
TUDELA DE DUERO	84	76	86	91	98	54	48	51	46	46
VALDESTILLAS	15	12	10	10	14	35	45	31	30	44
VIANA DE CEGA	11	10	22	28	38	2	2	23	9	11
VILLANUBLA	7	10	14	26	24	11	7	9	9	5
VILLANUEVA DE DUERO	8	5	5	9	8	9	2	9	10	9
ZARATAN	11	20	19	24	48	12	15	13	13	15
Conjunto Alfoz	710	760	862	926	1045	336	339	377	373	388
Valladolid	2448	2432	2477	2578	2562	2584	2592	2654	2682	2688
Total	3158	3192	3339	3504	3607	2920	2931	3031	3055	3076
% Alfoz	22,48	23,81	25,82	26,43	28,97	11,51	11,57	12,44	12,21	12,61

FUENTE: Sistema de Información Estadística, Junta de Castilla y León (2005).

La importancia del alfoz en la dinámica natural de la capital y su entorno ha ido aumentando de forma creciente desde hace varias décadas. En 1980 apenas el 6% de los nacimientos eran de madres residentes en los municipios de la periferia de Valladolid, diez años después esa proporción se había duplicado -12% en 1990- y en el 2001 lo volvía a hacer, alcanzando finalmente un 29% en 2004. En ese año vivían en el alfoz 19.935 mujeres de entre 15 y 49 años, es decir, en edad fértil, lo cual suponía un 19% de las 103.757 residentes en todo el conjunto. Por tanto, la desproporción entre la distribución de las cohortes fértiles y los nacimientos es muy elevada, explicándose el elevado número de los que acontecen en el alfoz por la mayor fecundidad de las que residen en esos municipios. En efecto, frente a una tasa global de fecundidad de 30,6‰ en la capital, la del alfoz asciende al 52,4‰, lo cual se traduce en 1,8 hijos por mujer, cuando en Valladolid solamente se registran 1,1. Este dato es muy significativo, pues al mayor porcentaje de parejas jóvenes, se suma el efecto de un índice sintético de fecundidad más alto en la periferia que en la ciudad. Es necesario preguntarse el por qué de tal diferencia y la única explicación posible se encuentra en la mayor dificultad que pueden encontrar los jóvenes para formar una pareja y encontrar una vivienda digna que permita formar un nuevo hogar, una vez logrado, por supuesto, obtener un trabajo medianamente estable. Cuando esto último sucede, las ofertas de vivienda resultan más atractivas en el alfoz, lo cual da lugar al desplazamiento de las parejas que, precisamente, desean tener un número de hijos más elevado, siendo mayor en términos relativos las que acaban estableciendo su hogar fuera de la capital.

El análisis del número de matrimonios nos sirve para confirmar, aunque sea indirectamente, las anteriores aseveraciones, en tanto en cuanto podemos suponer que éste se celebra generalmente cuando ya se encuentra resuelto el problema de la vivienda y por tanto, queda registrado en el nuevo lugar de residencia de la pareja. En 1980 la capital concentraba el 85% de todos los matrimonios, pero a diferencia de lo que sucedió con los nacimientos, el porcentaje correspondiente al alfoz no sólo no aumentó, sino que disminuyó desde el 15% de ese año hasta menos del 9% en 1984. La tendencia

ascendente en este fenómeno demográfico no tiene lugar hasta comienzos de la década de los noventa, cuando el 11% de las uniones se registraban en el alfoz, hasta concentrar el 29% en el 2004, un porcentaje similar al de nacimientos. La desigual evolución se debe a que en los primeros momentos de la diáspora van a ser familias ya constituidas las establecidas fuera de la ciudad, mientras posteriormente y de forma progresiva, pasar a vivir en la franja periurbana se va considerando como primera opción para las parejas que esperan formalizar su unión. Nuevamente, es la cada vez más amplia y diversificada oferta de vivienda en los municipios del alfoz el hecho que provoca el desplazamiento, que seguirá produciéndose en tanto la rigidez del mercado inmobiliario de la capital continúe.

**Tabla 16. EVOLUCIÓN DE LA NUPCIALIDAD EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

Municipio	Matrimonios				
	2000	2001	2002	2003	2004
ALDEAMAYOR DE SAN MARTIN	10	20	7	16	7
ARROYO DE LA ENCOMIENDA	32	35	40	60	71
BOECILLO	7	16	17	13	15
CABEZON DE PISUERGA	14	11	32	17	26
CASTRONUEVO DE ESGUEVA	6	0	0	2	3
CIGALES	30	17	31	23	28
CIGÜNELA	1	3	1	1	0
CISTERNIGA	54	60	56	77	86
FUENSALDAÑA	5	1	3	5	5
GERIA	2	0	3	4	2
LAGUNA DE DUERO	166	172	168	132	125
PEDRAJA DE PORTILLO (LA)	3	8	4	5	1
RENEDO DE ESGUEVA	10	5	9	10	14
SANTOVENIA DE PISUERGA	21	25	19	26	27
SIMANCAS	19	18	22	23	15
TUDELA DE DUERO	55	43	46	37	69
VALDESTILLAS	6	8	5	7	8
VIANA DE CEGA	10	6	7	14	12
VILLANUBLA	12	19	12	9	18
VILLANUEVA DE DUERO	2	5	5	4	9
ZARATAN	17	18	22	36	74
Conjunto Alfoz	482	490	509	521	615
Valladolid	1617	1587	1541	1469	1528
Total	2099	2077	2050	1990	2143
% Alfoz	22,96	23,59	24,83	26,18	28,70

*FUENTE: Sistema de Información Estadística, Junta de Castilla y León (2005).*

De todos los fenómenos demográficos que inciden directa o indirectamente en el crecimiento, el único donde la concentración en los municipios del alfoz apenas ha aumentado es la mortalidad, hecho acorde con el envejecimiento ya analizado que padece la capital. Si en 1980 el 8% de las defunciones tenían lugar en la periferia, en 2004 ni siquiera se había alcanzado el 13%. Pero la interconexión de ambos espacios es total, en cuanto el crecimiento del alfoz se nutre de Valladolid y en definitiva, la dinámica natural y los saldos migratorios de ambos se complementan. Para conocer el futuro de la población, aún a medio plazo, será preciso por tanto considerar de forma conjunta el territorio analizado, teniendo presente que la distribución final de efectivos entre capital y alfoz continuará dependiendo, como en los momentos actuales, del atractivo capaz de general cada uno de ellos sobre la población. Realizaremos por tanto una previsión demográfica conjunta y otras dos separando la capital del alfoz, teniendo en cuenta que esta segunda no considera los posibles –seguros- desplazamientos derivados del mantenimiento de los actuales problemas de falta de viviendas adecuadas en Valladolid.

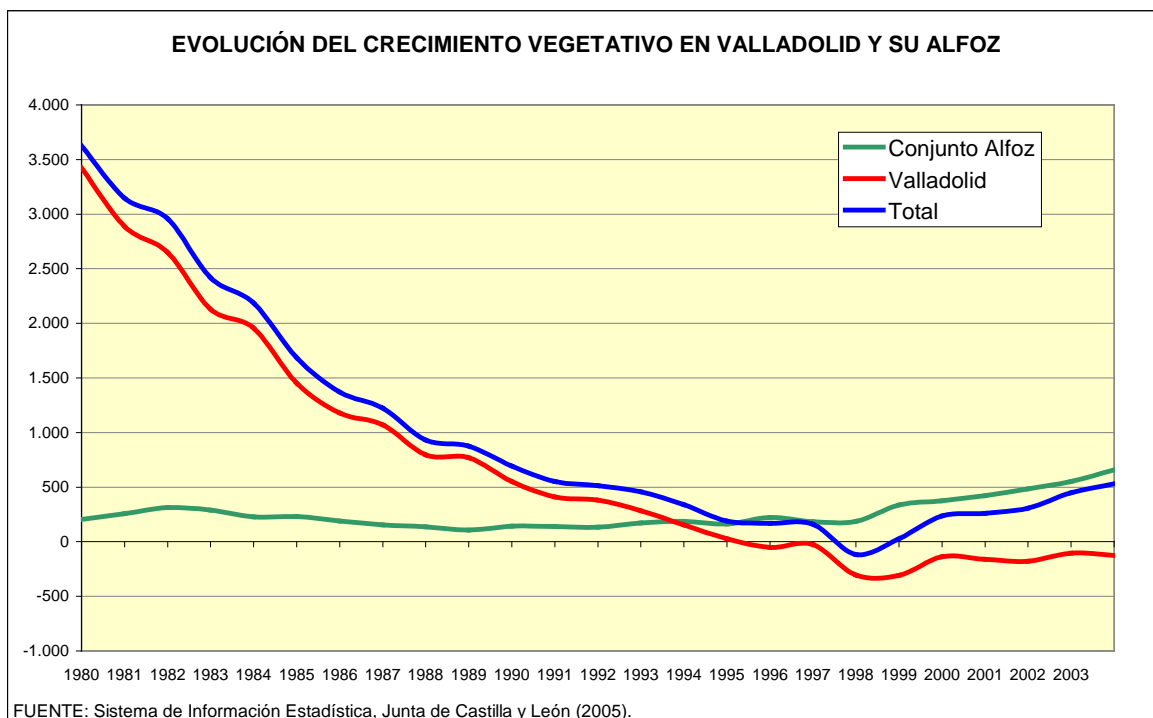


Gráfico 21

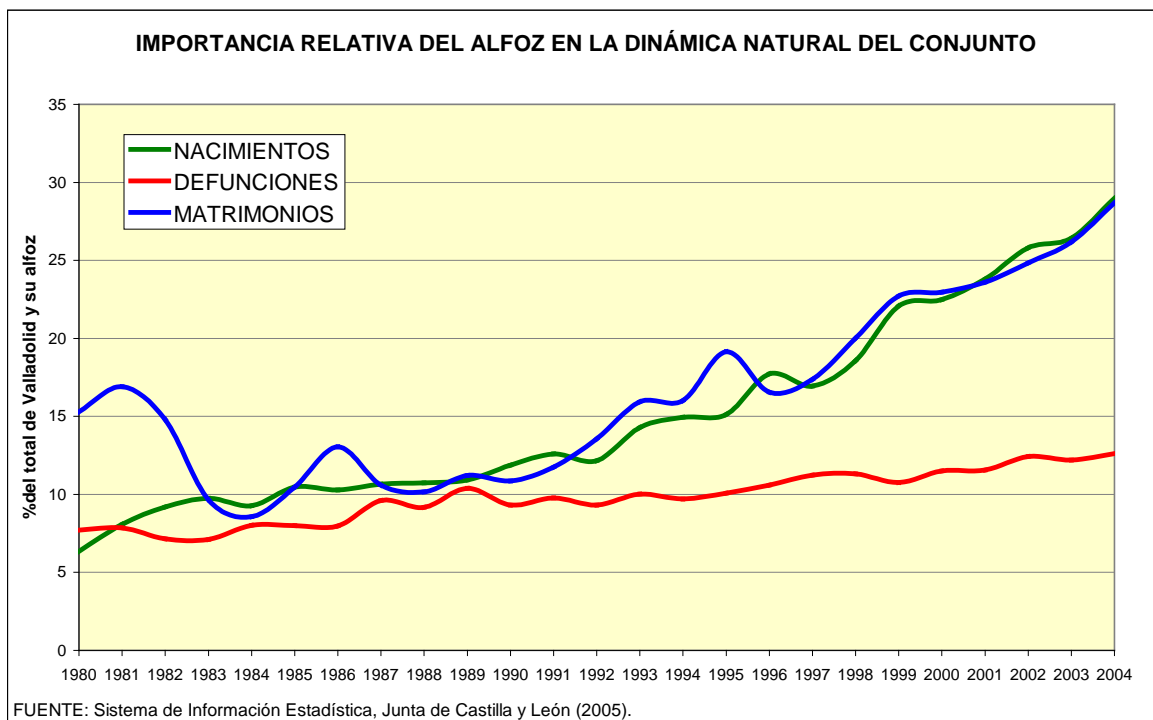


Gráfico 22

Se ha optado por utilizar en el análisis prospectivo el método de los componentes múltiples, considerando separadamente los fenómenos de la mortalidad y natalidad, para posteriormente aplicar las posibles desviaciones debidas a los flujos migratorios de extranjeros. Al tratarse de un conjunto relativamente reducido (392.502 habitantes el 1 de Enero de 2005), utilizaremos para el estudio de la mortalidad las tablas modelo de Castilla y León del último período conocido, partiendo de las tasas de mortalidad medias por sexo y edad. Las diferencias en materia de mortalidad son mínimas dentro de la Comunidad Autónoma, con independencia del medio rural o urbano,

**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

por lo que es más acertado la utilización de tales tablas modelo que la otras específicas para Valladolid y su alfoz.

**Tabla 17. POBLACIÓN Y MORTALIDAD EN CASTILLA Y LEÓN (ÍNDICES MEDIOS ANUALES 2000-2004)**

Edad	Población media		Defunciones anuales		Tasa de mortalidad		Probabilidad de defunción	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Menos de 1	7.541	7.083	39	30	5,199	4,207	0,005185	0,004198
1-4	35.105	33.369	7	8	0,211	0,228	0,000843	0,000911
5-9	49.463	46.898	6	5	0,113	0,111	0,000566	0,000554
10-14	58.125	54.747	11	8	0,182	0,142	0,000911	0,000712
15-19	70.747	66.796	34	16	0,486	0,246	0,002428	0,001227
20-24	87.233	82.890	70	23	0,800	0,275	0,003993	0,001374
25-29	95.448	90.501	79	30	0,826	0,329	0,004119	0,001645
30-34	95.484	90.999	110	36	1,152	0,393	0,005744	0,001965
35-39	97.148	93.258	154	61	1,581	0,658	0,007874	0,003287
40-44	95.559	90.206	186	81	1,951	0,894	0,009706	0,004458
45-49	86.593	79.723	288	111	3,326	1,390	0,016492	0,006925
50-54	77.401	72.467	379	144	4,897	1,984	0,024187	0,009873
55-59	70.396	69.470	532	198	7,554	2,850	0,037072	0,014150
60-64	63.821	66.913	669	260	10,476	3,883	0,051044	0,019227
65-69	66.636	73.606	1166	518	17,501	7,035	0,083837	0,034566
70-74	66.097	77.723	1735	925	26,243	11,904	0,123138	0,057799
75-79	52.701	68.586	2308	1480	43,790	21,579	0,197347	0,102372
80-84	31.938	49.853	2308	2211	72,260	44,342	0,306017	0,199586
85-89	15.261	29.863	1964	2777	128,666	93,004	0,486758	0,377296
90-94	6.657	14.434	1282	2336	192,542	161,864	0,649885	0,576168
95 y +	1.863	4.393	478	1085	256,633	246,981	0,781663	0,763487

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes 2000 y 2005 y Movimiento Natural de la Población 2000 a 2004 (INE).

Se ha ajustado la población de 85 años y más hasta alcanzar el grupo de 95 y más a partir de la distribución por sexo y edad en el ámbito de estudio, con el objeto de añadir precisión a la elaboración de la tabla modelo. Las probabilidades de defunción se han obtenido a partir de las tasas de mortalidad por sexo y edad, partiendo de la hipótesis de estacionariedad (relación entre generaciones y cohortes de edad):

$${}_nq_x = ( 2 \cdot n \cdot {}_n m_x ) / ( 2 + n \cdot {}_n m_x )$$

Conociendo el valor de  ${}_nq_x$  o probabilidad de defunción entre dos edades, se ha elaborado una cohorte ficticia de 100.000 individuos de cada sexo, completando la tabla modelo de mortalidad con las columnas correspondientes a la población estacionaria ( ${}_nL_x$ ), el cociente de supervivencia ( ${}_n p_x$ ), los años por vivir ( $T_x$ ) y la esperanza de vida restante a cada edad ( $e_x$ ). Como podemos apreciar, la esperanza de vida media al nacer es muy elevada, 77,9 años para los varones y 84,6 en las mujeres, dato que se corresponde con los cálculos realizados por el Instituto Nacional de Estadística para años anteriores. El último publicado y referido a 1998 indicaba unas esperanzas de vida por sexo de 76,7 y 83,9 respectivamente, en ambos casos las mayores de España a escala de CC.AA., sobre un promedio nacional de 75,3 y 82,2 años. A escala nacional, aunque desgraciadamente todavía no regional, el INE ofrece como esperanza media de vida al nacer los 77,2 y 83,7 años para hombres y mujeres en 2003, obtenidas a partir de promedios de mortalidad para el período 2000-2004, tal como se ha hecho en este análisis. Es decir, en estos momentos la esperanza de vida seguiría siendo superior en Castilla y León a la media española.

**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

**Tabla 18. TABLA MODELO DE MORTALIDAD PARA CASTILLA Y LEÓN 2000-2004 (VARONES).**

Edad	Super- vientes	Defun- ciones	Probabilidad de defunción	Población estacionaria	Cociente de supervivencia	Años por vivir	Esperanza de vida
x	$l_x$	$d_x$	$q_x$	$L_x$	$p_x$	$T_x$	$e_x$
Menos de 1	100.000	519	0,005185	99.741	0,99698	7.787.096	77,87
1-4	99.481	84	0,000843	397.758	0,99930	7.687.355	77,27
5-9	99.398	56	0,000566	496.848	0,99926	7.289.597	73,34
10-14	99.341	91	0,000911	496.481	0,99833	6.792.749	68,38
15-19	99.251	241	0,002428	495.652	0,99679	6.296.269	63,44
20-24	99.010	395	0,003993	494.061	0,99594	5.800.617	58,59
25-29	98.615	406	0,004119	492.057	0,99507	5.306.556	53,81
30-34	98.208	564	0,005744	489.631	0,99319	4.814.499	49,02
35-39	97.644	769	0,007874	486.299	0,99121	4.324.868	44,29
40-44	96.875	940	0,009706	482.026	0,98692	3.838.569	39,62
45-49	95.935	1.582	0,016492	475.720	0,97969	3.356.543	34,99
50-54	94.353	2.282	0,024187	466.059	0,96945	2.880.823	30,53
55-59	92.071	3.413	0,037072	451.821	0,95607	2.414.764	26,23
60-64	88.658	4.525	0,051044	431.974	0,93299	1.962.943	22,14
65-69	84.132	7.053	0,083837	403.027	0,89737	1.530.969	18,20
70-74	77.079	9.491	0,123138	361.665	0,84219	1.127.942	14,63
75-79	67.587	13.338	0,197347	304.591	0,75427	766.277	11,34
80-84	54.249	16.601	0,306017	229.743	0,61994	461.686	8,51
85-89	37.648	18.325	0,486758	142.426	0,45791	231.943	6,16
90-94	19.323	12.557	0,649885	65.219	0,31594	89.517	4,63
95-99	6.765	5.288	0,781663	20.605	0,17921	24.298	3,59
100 y +	1.477	1.477	1,000000	3.693	0,00000	3.693	2,50

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes 2000 y 2005 y Movimiento Natural de la Población 2000 a 2004 (INE).

**Tabla 19. TABLA MODELO DE MORTALIDAD PARA CASTILLA Y LEÓN 2000-2004 (MUJERES).**

Edad	Super- vientes	Defun- ciones	Probabilidad de defunción	Población estacionaria	Cociente de supervivencia	Años por vivir	Esperanza de vida
x	$l_x$	$d_x$	$q_x$	$L_x$	$p_x$	$T_x$	$e_x$
Menos de 1	100.000	420	0,004198	99.790	0,99744	8.458.796	84,59
1-4	99.580	91	0,000911	398.139	0,99927	8.359.006	83,94
5-9	99.489	55	0,000554	497.310	0,99937	7.960.867	80,02
10-14	99.434	71	0,000712	496.995	0,99903	7.463.557	75,06
15-19	99.364	122	0,001227	496.513	0,99870	6.966.563	70,11
20-24	99.242	136	0,001374	495.867	0,99849	6.470.050	65,19
25-29	99.105	163	0,001645	495.119	0,99820	5.974.183	60,28
30-34	98.942	194	0,001965	494.225	0,99737	5.479.064	55,38
35-39	98.748	325	0,003287	492.927	0,99613	4.984.839	50,48
40-44	98.423	439	0,004458	491.019	0,99431	4.491.912	45,64
45-49	97.984	679	0,006925	488.226	0,99161	4.000.893	40,83
50-54	97.306	961	0,009873	484.128	0,98800	3.512.667	36,10
55-59	96.345	1.363	0,014150	478.318	0,98333	3.028.539	31,43
60-64	94.982	1.826	0,019227	470.344	0,97318	2.550.220	26,85
65-69	93.156	3.220	0,034566	457.729	0,95402	2.079.876	22,33
70-74	89.936	5.198	0,057799	436.683	0,92058	1.622.147	18,04
75-79	84.738	8.675	0,102372	402.001	0,85164	1.185.464	13,99
80-84	76.063	15.181	0,199586	342.361	0,72141	783.463	10,30
85-89	60.882	22.970	0,377296	246.982	0,54639	441.102	7,25
90-94	37.911	21.843	0,576168	134.948	0,36807	194.120	5,12
95-99	16.068	12.268	0,763487	49.671	0,19127	59.171	3,68
100 y +	3.800	3.800	1,000000	9.501	0,00000	9.501	2,50

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes 2000 y 2005 y Movimiento Natural de la Población 2000 a 2004 (INE).

Conocidos los cocientes de supervivencia, se aplican a la población de 2005 para obtener el número de supervivientes en un plazo de cinco años. El sistema se repite hasta alcanzar la fecha límite de la previsión, que hemos fijado en diez años (1 de Enero de 2015) dado que, teniendo en cuenta la rapidez con que pueden variar los saldos migratorios, cualquier previsión a más largo plazo sería una proyección, es decir, se basaría de escenarios hipotéticos.

Junto a la mortalidad, hemos de tener presente asimismo la evolución de la natalidad, que marcará la entidad de las nuevas generaciones surgidas en los años a lo largo de los cuales transcurre la previsión demográfica. Se ha optado por mantener las

tendencias observadas durante el último quinquenio, un lento incremento de las tasas de fecundidad, pues éstas se seguirán beneficiando a medio plazo del impulso dado por los hijos de madres inmigrantes extranjeras. No obstante, tales tendencias han de ser matizadas puesto que su aumento no puede ser constante, habiéndose fijado como límite los 2,2 hijos por mujer, conocido como nivel de reemplazo generacional. Mientras el alfoz lo alcanzará antes de que termine la presente década, la capital se mantendría por debajo de 1,4 hijos por mujer en el 2015, siempre en un escenario que conservará las tendencias actuales. La tendencia reciente muestra un incremento en las tasas de fecundidad de las mujeres mayores de 35 años, así como en las menores de 25, aunque los máximos corresponden al grupo de 30 a 34 años. Pero en conjunto, a lo largo del último quinquenio se ha pasado de una edad media de tener los hijos de 34,2 años en la capital a 33,8 y en el alfoz, de 33,7 a 33,5. Buscando un escenario optimista, se han considerado los efectos positivos derivados de la próxima llegada del AVE a Valladolid en el mercado laboral, lo cual evitaría un mayor retraso en la formación de parejas y por tanto, en la edad media de tener los hijos. Ésta se mantendría o disminuiría ligeramente durante los siguientes diez años, siendo de 33,4 años en el 2014 en la capital y de 32,8 en los municipios del alfoz.

**Tabla 20. TASAS DE FECUNDIDAD (VALLADOLID CAPITAL)**

Edad	2000	2004	2009	2014
15-19	4,39	9,14	10,28	11,57
20-24	11,48	17,55	19,75	22,22
25-29	34,59	34,39	38,70	43,56
30-34	93,17	81,08	91,24	102,67
35-39	45,11	54,99	61,88	69,64
40-44	4,94	7,18	8,08	9,10
45-49	0,25	0,16	0,18	0,20
Tasa global fecundidad	28,01	30,99	34,88	39,25
ISF (hijos por mujer)	0,98	1,08	1,22	1,37
Edad media maternidad	34,18	33,80	33,58	33,39

*FUENTE: Elaboración propia a partir de datos del INE.*

En el caso de los municipios que componen el alfoz, no hay información disponible sobre nacimientos según edad de la madre, por lo que se utilizará la tasa global de fecundidad, aplicando una distribución en tasas por grupos de edad similar a la existente en la capital, toda vez que las diferencias se centran en su intensidad pero no en la edad media de tener los hijos.

**Tabla 21. TASAS DE FECUNDIDAD (ALFOZ)**

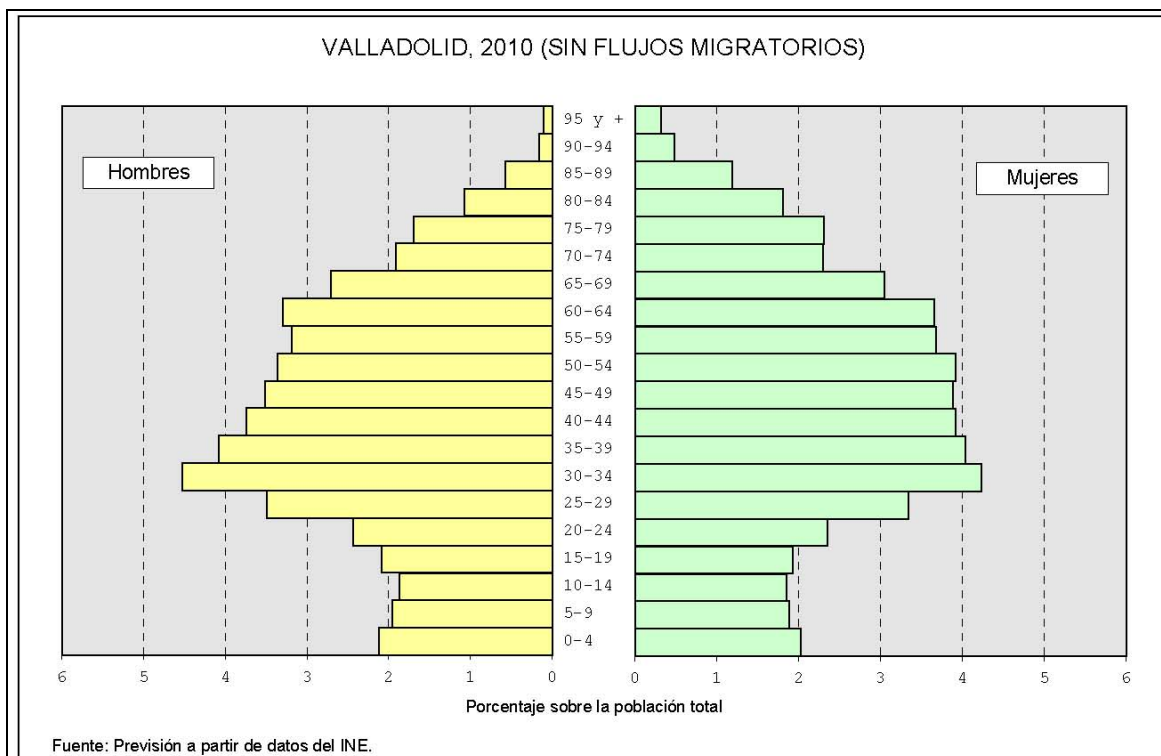
Edad	2000	2004	2009	2014
Tasa global fecundidad	41,77	50,95	57,33	64,52
ISF (hijos por mujer)	1,46	1,78	2,01	2,26
Edad media maternidad	33,69	33,52	32,82	32,80

*FUENTE: Elaboración propia a partir de datos del INE.*

La primera previsión, correspondiente a la capital y su alfoz, se ha realizado de forma conjunta para ambos ámbitos, teniendo en cuenta solamente como variable diferencial la fecundidad y utilizando los cocientes de supervivencia de la región. El total de habitantes aumentaría ligeramente, de los 392.502 existentes en 2005 hasta 396.569 en 2015. Considerando la dinámica diferencial de las poblaciones analizadas, ésta previsión se considera la menos fiable de todas. En cuanto a la previsión por separado, daría para el último año cifras de 317.850 habitantes en la capital, cifra inferior a la existente en 2005 (321.001) y 78.771 en el alfoz, cuando ahora residen allí 71.501 habitantes. Hay que tener en cuenta que ambas previsiones –por eso se denominan así– consideran un escenario bastante conservador, pues no introduce los efectos derivados del flujo de población extranjera ni de los desplazamientos internos entre Valladolid y su franja periurbana. Será necesario crear por lo tanto nuevos escenarios, bajo el supuesto de que los flujos migratorios externos se mantengan en los próximos diez años con una

## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

intensidad similar a la del último quinquenio conocido. La hipótesis no es descabellada, en cuanto que tras el proceso de normalización extraordinario de febrero a mayo de 2005 se registró un nuevo aumento en la llegada de inmigrantes a la ciudad. A más largo plazo, el posible afincamiento de nuevos inmigrantes es únicamente un supuesto de trabajo pues, como se ha indicado, resulta imposible predecir tales fenómenos. No obstante, la experiencia de los últimos años nos indica que si en algo han errado las proyecciones, ha sido precisamente en subestimar la importancia del proceso inmigratorio.



### Población por sexo y edad

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
<b>Total</b>	<b>153.409</b>	<b>167.175</b>	<b>320.584</b>
0-4	6.794	6.481	13.275
5-9	6.267	6.024	12.291
10-14	5.982	5.946	11.928
15-19	6.677	6.182	12.859
20-24	7.820	7.542	15.362
25-29	11.181	10.697	21.878
30-34	14.495	13.553	28.049
35-39	13.066	12.929	25.995
40-44	11.984	12.571	24.555
45-49	11.257	12.460	23.716
50-54	10.771	12.565	23.335
55-59	10.218	11.804	22.022
60-64	10.550	11.710	22.261
65-69	8.680	9.770	18.449
70-74	6.128	7.348	13.476
75-79	5.424	7.387	12.810
80-84	3.436	5.804	9.240
85 y más	2.680	6.402	9.081

Fuente: Previsión a partir de datos del INE.

Índice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,30	1,87	1,58

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	23,21	33,25	29,06

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	42,58	45,78	44,25

Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	69,62	66,33	67,90

Índice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,63	0,53	0,58

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	20.258	19.582	39.840	12,43
De 16 a 64	106.804	110.883	217.687	67,90
De 16 a 39	52.024	49.773	101.798	31,75
De 40 a 64	54.780	61.110	115.889	36,15
De 65 y más	26.348	36.710	63.058	19,67
De 65 a 79	20.231	24.504	44.736	13,95
De 80 y más	6.116	12.206	18.322	5,72

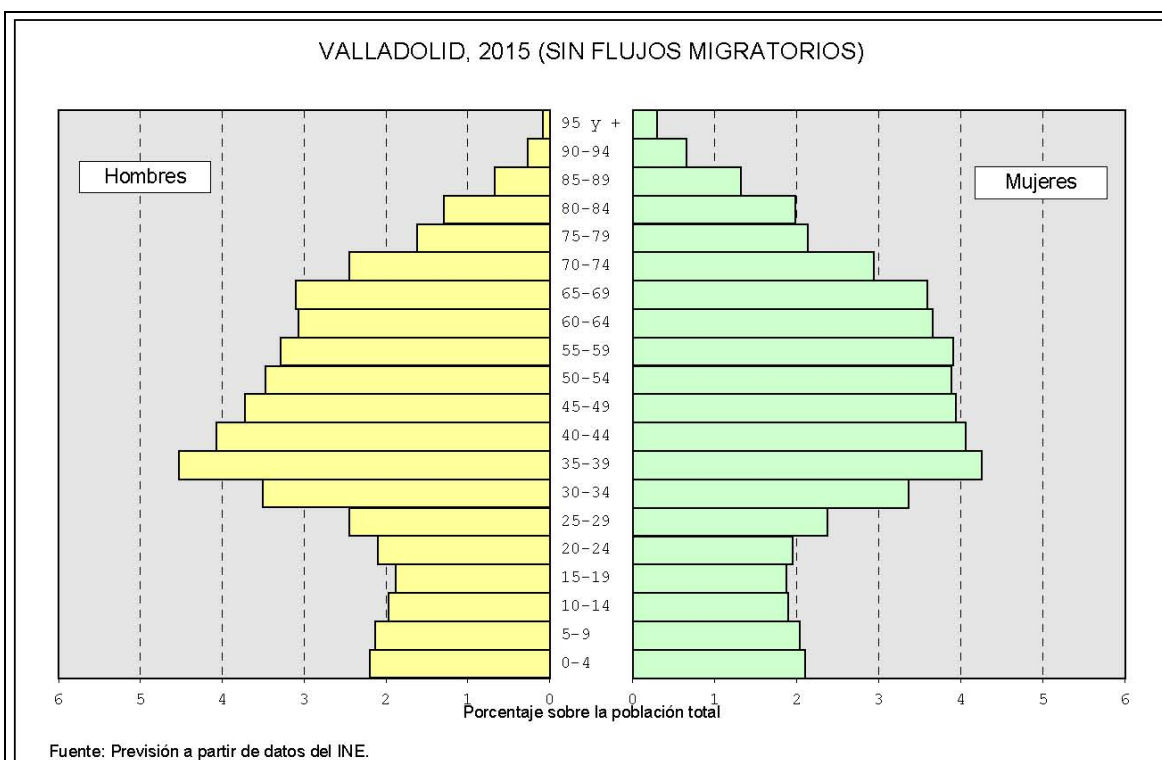
### Gráfico 23

Pero en ausencia de migraciones, esta primera previsión para la capital, además de la pérdida de efectivos, muestra a su término un aumento apreciable de la edad media de la población (45,6 años) y en menor medida, del índice de envejecimiento (1,72 ancianos por joven), al ganar peso el grupo de personas mayores aunque se mantenga e incluso también aumente en 2015 el porcentaje correspondiente a los más jóvenes. La



## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

proporción de activos disminuye a sólo un 65% desde el 70% actual y, en general, se aprecia perfectamente la dependencia actual de Valladolid respecto a los flujos de inmigrantes extranjeros pues, eliminamos del cómputo, la caída del número de residentes sería manifiesta (un 2,3% menos en 2015 con respecto a 2005). Uno de los principales problemas de la capital estaría en el elevado índice de sobre envejecimiento, pues el 29% de los mayores superarían los 80 años de edad. Ciertamente es que la base de la pirámide se ensancharía incluso en estas circunstancias, pero ello sería debido exclusivamente a la importancia numérica de las cohortes de edad de 30 a 39 años, bajo el supuesto de un ligero incremento de la fecundidad, tal como se ha indicado anteriormente. A más largo plazo tendría lugar un nuevo estrechamiento, pasando a una etapa de rápida disminución del número de residentes. En realidad, este posible futuro supondría mayores pérdidas demográficas, dado que no se han considerado en esta previsión los desplazamientos residenciales hacia el alfoz, de gran importancia en los últimos años.



### Población por sexo y edad

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
<b>Total</b>	152.106	165.744	317.850
0-4	6.982	6.660	13.642
5-9	6.785	6.473	13.258
10-14	6.262	6.021	12.283
15-19	5.972	5.940	11.912
20-24	6.655	6.174	12.829
25-29	7.788	7.531	15.319
30-34	11.126	10.678	21.804
35-39	14.397	13.518	27.914
40-44	12.952	12.879	25.831
45-49	11.827	12.500	24.327
50-54	11.028	12.355	23.383
55-59	10.442	12.414	22.856
60-64	9.769	11.607	21.376
65-69	9.843	11.396	21.240
70-74	7.789	9.321	17.109
75-79	5.161	6.764	11.925
80-84	4.091	6.291	10.382
85 y más	3.237	7.223	10.460

Fuente: Previsión a partir de datos del INE.

Índice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,43	2,03	1,72

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	24,33	32,96	29,31

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	43,91	47,19	45,62

Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	66,31	63,05	64,61

Índice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,61	0,51	0,56

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	21.116	20.240	41.356	13,01
De 16 a 64	100.869	104.509	205.378	64,61
De 16 a 39	44.851	42.755	87.606	27,56
De 40 a 64	56.018	61.754	117.772	37,05
De 65 y más	30.121	40.985	71.116	22,37
De 65 a 79	22.793	27.481	50.274	15,82
De 80 y más	7.328	13.514	20.842	6,56

Gráfico 24

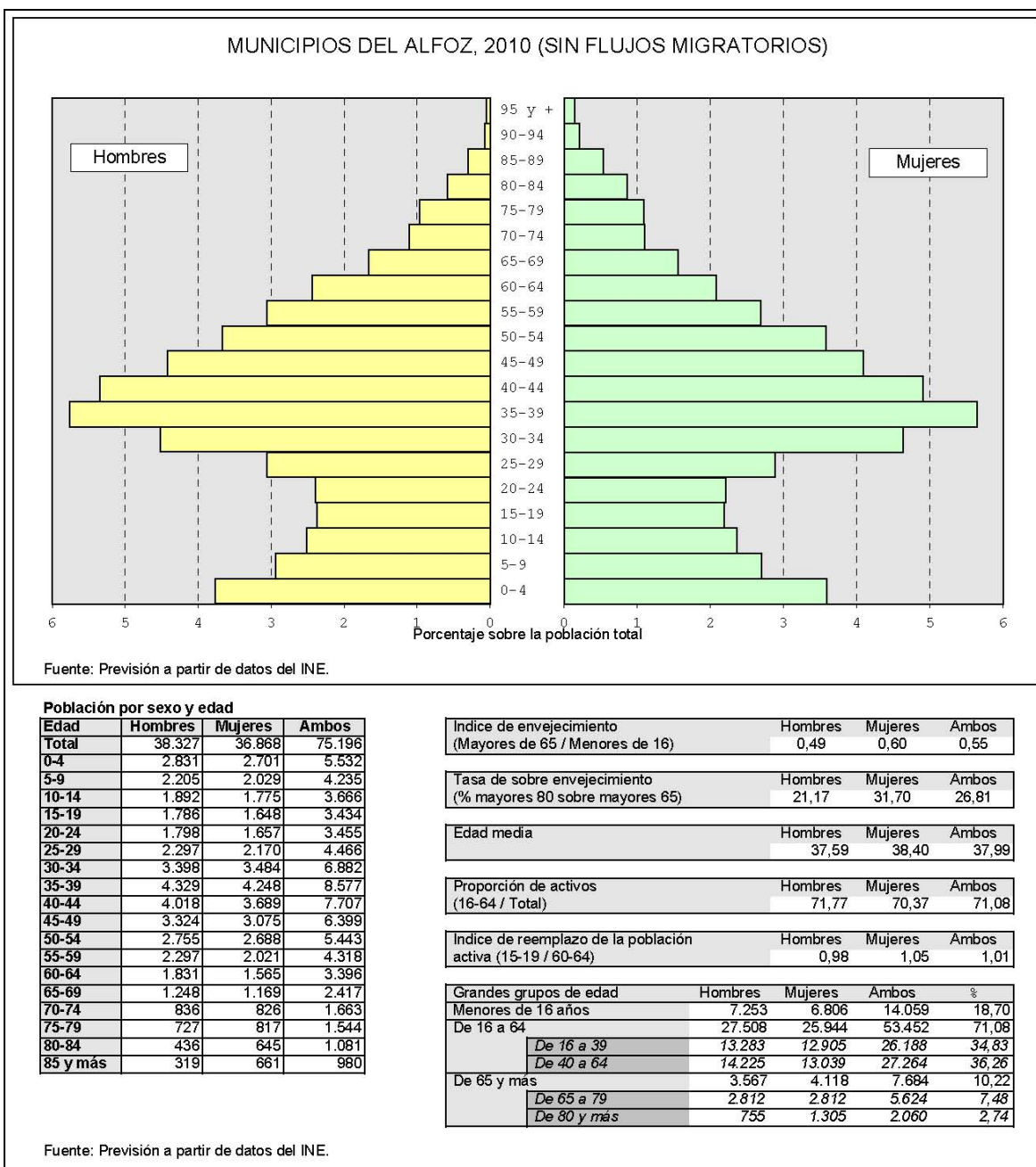


Gráfico 25

En el alfoz la falta del aporte migratorio se sufriría con mayor intensidad, pues a los flujos de población extranjera se suman los procedentes de la capital, su principal fuente de crecimiento demográfico. En consecuencia y de tener que depender de su propia dinámica natural, la edad media de sus residentes comenzaría a elevarse con rapidez, pasando de 36,7 años en 2004 a 39,0 en 2015, aunque sin síntomas de envejecimiento y manteniendo una quinta parte de sus efectivos por debajo de los 16 años de edad. La potencia de las cohortes reproductoras aseguraría el ensanchamiento de la base de la pirámide de edades, pero el cese de flujos inmigratorios supondría una pérdida de jóvenes de entre 10 y 24 años. Sus habitantes pasarían de los actuales 71.501 a 78.324, lo cual constituye una buena prueba de la importancia que adquiere ya hoy día la dinámica natural positiva de la mayor parte de estos municipios enclavados en la franja periurbana de Valladolid. La proporción de activos también se vería afectada, reduciéndose a un 67%.

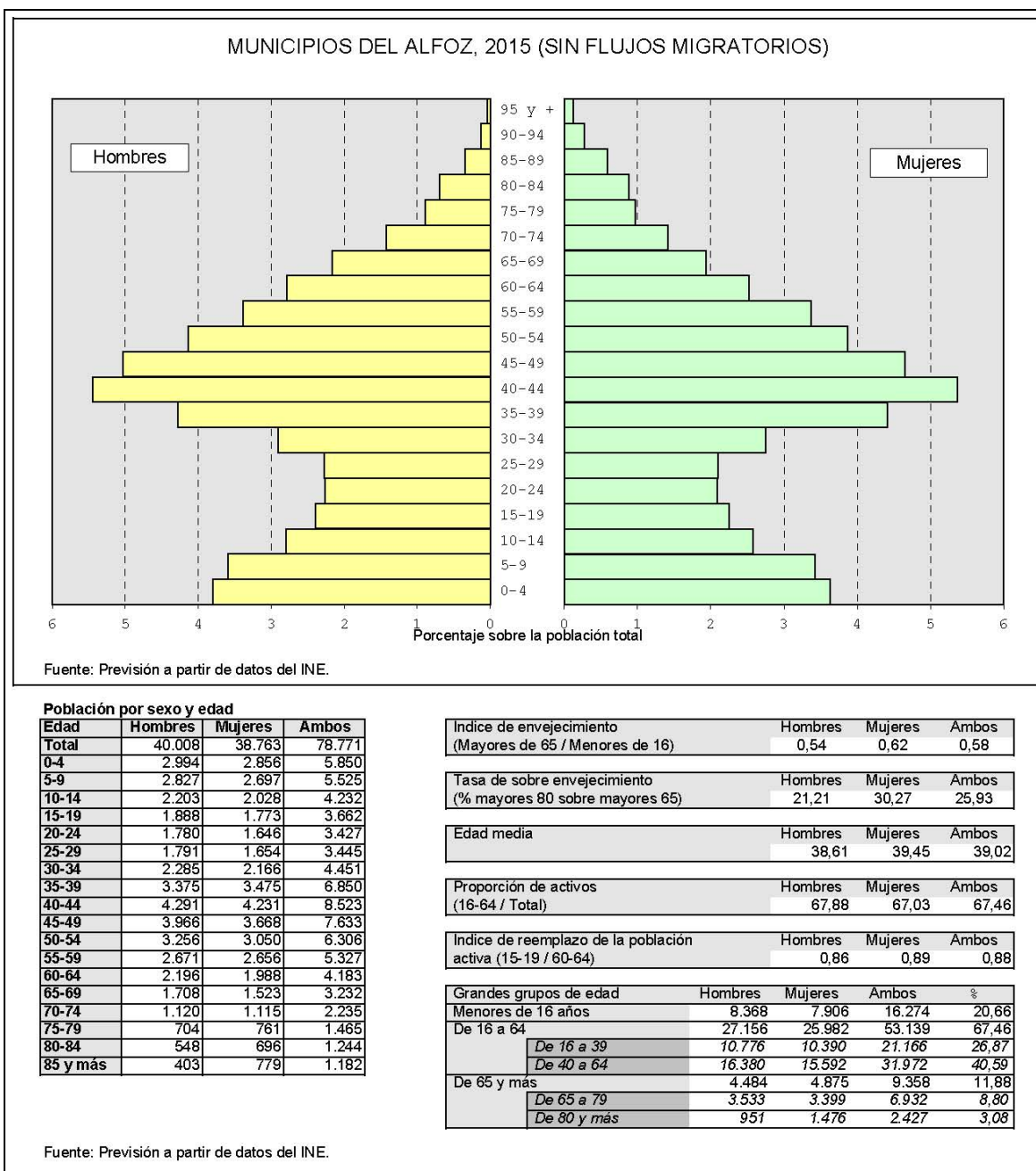
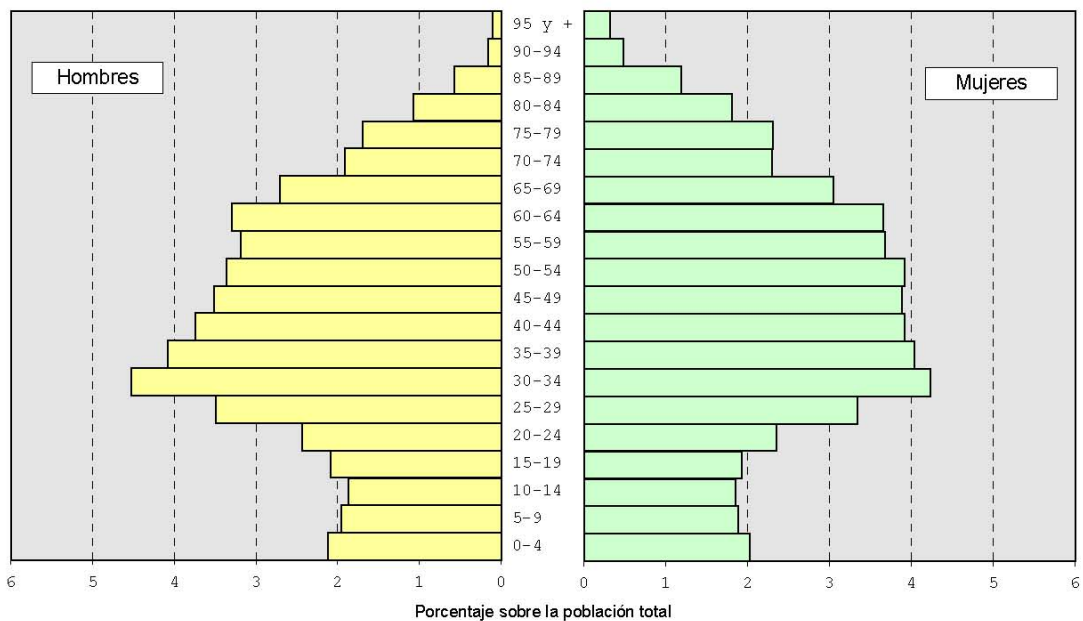


Gráfico 26

El conjunto de la capital y su alfoz ganaría población incluso en este escenario claramente negativo, aunque solamente alcanzaría los 396.621 habitantes en 2015 frente a los 392.502 de 2005. El número de menores de 16 años se vería ya ampliamente superado por el de mayores de 65 en el 2010, ascendiendo el índice de envejecimiento a 1,6 y la edad media de la población hasta los 44,3 años, aunque cinco años después la proporción de personas mayores con respecto a jóvenes descendería ligeramente, hasta el índice de 1,4. La previsión conjunta de ambos espacios da cifras muy similares (396.569), por lo que se ha considerado más acertado incluir como tal la resultante de sumar ambas previsiones realizadas individualmente, operación por otra parte indispensable en la realización de la proyección demográfica, al implicar asumir el papel jugado por los flujos migratorios externos e internos.

VALLADOLID, 2010 (SIN FLUJOS MIGRATORIOS)



Fuente: Previsión a partir de datos del INE.

**Población por sexo y edad**

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
<b>Total</b>	<b>153.409</b>	<b>167.175</b>	<b>320.584</b>
0-4	6.794	6.481	13.275
5-9	6.267	6.024	12.291
10-14	5.982	5.946	11.928
15-19	6.677	6.182	12.859
20-24	7.820	7.542	15.362
25-29	11.181	10.697	21.878
30-34	14.495	13.553	28.049
35-39	13.066	12.929	25.995
40-44	11.984	12.571	24.555
45-49	11.257	12.460	23.716
50-54	10.771	12.565	23.335
55-59	10.218	11.804	22.022
60-64	10.550	11.710	22.261
65-69	8.680	9.770	18.449
70-74	6.128	7.348	13.476
75-79	5.424	7.387	12.810
80-84	3.436	5.804	9.240
85 y más	2.680	6.402	9.081

Fuente: Previsión a partir de datos del INE.

Indice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,30	1,87	1,58

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	23,21	33,25	29,06

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	42,58	45,78	44,25

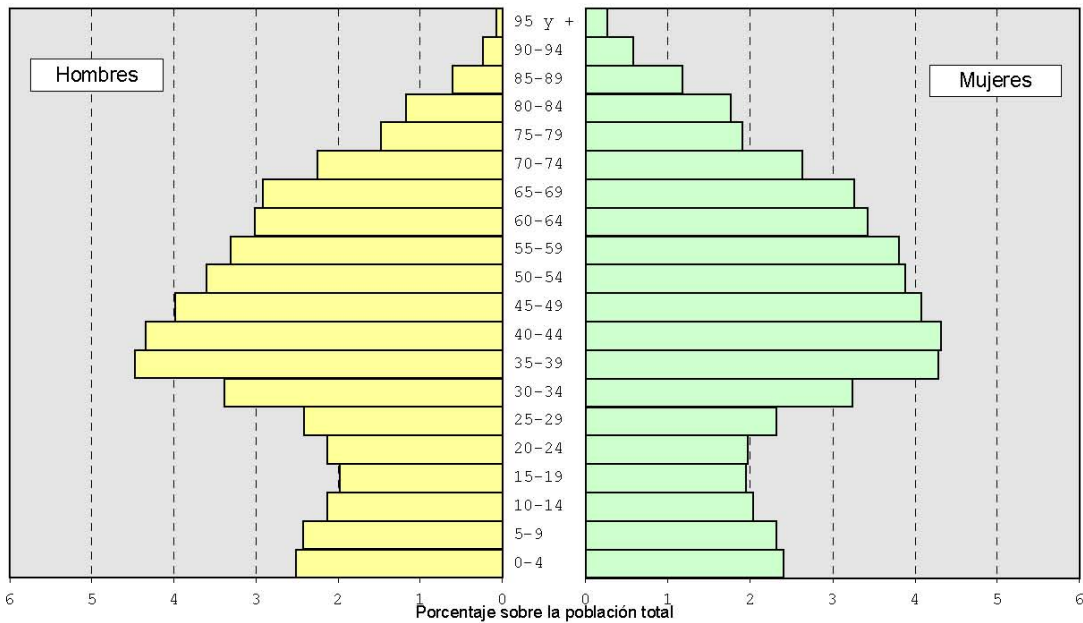
Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	69,62	66,33	67,90

Indice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,63	0,53	0,58

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	20.258	19.582	39.840	12,43
De 16 a 64	106.804	110.883	217.687	67,90
De 16 a 39	52.024	49.773	101.798	31,75
De 40 a 64	54.780	61.110	115.889	36,15
De 65 y más	26.348	36.710	63.058	19,67
De 65 a 79	20.231	24.504	44.736	13,95
De 80 y más	6.116	12.206	18.322	5,72

Gráfico 27

VALLADOLID Y SU ALFOZ, 2015 (SIN FLUJOS MIGRATORIOS)



Fuente: Previsión a partir de datos del INE.

**Población por sexo y edad**

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
<b>Total</b>	<b>192.114</b>	<b>204.507</b>	<b>396.621</b>
0-4	9.976	9.516	19.492
5-9	9.612	9.170	18.783
10-14	8.466	8.049	16.514
15-19	7.860	7.714	15.574
20-24	8.436	7.820	16.256
25-29	9.579	9.185	18.764
30-34	13.412	12.843	26.255
35-39	17.772	16.992	34.764
40-44	17.243	17.110	34.353
45-49	15.793	16.167	31.960
50-54	14.285	15.405	29.689
55-59	13.112	15.070	28.182
60-64	11.965	13.595	25.560
65-69	11.551	12.920	24.471
70-74	8.909	10.436	19.345
75-79	5.865	7.525	13.390
80-84	4.639	6.987	11.626
85 y más	3.640	8.002	11.642

Índice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,17	1,63	1,40

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	23,92	32,68	28,91

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	42,81	45,72	44,31

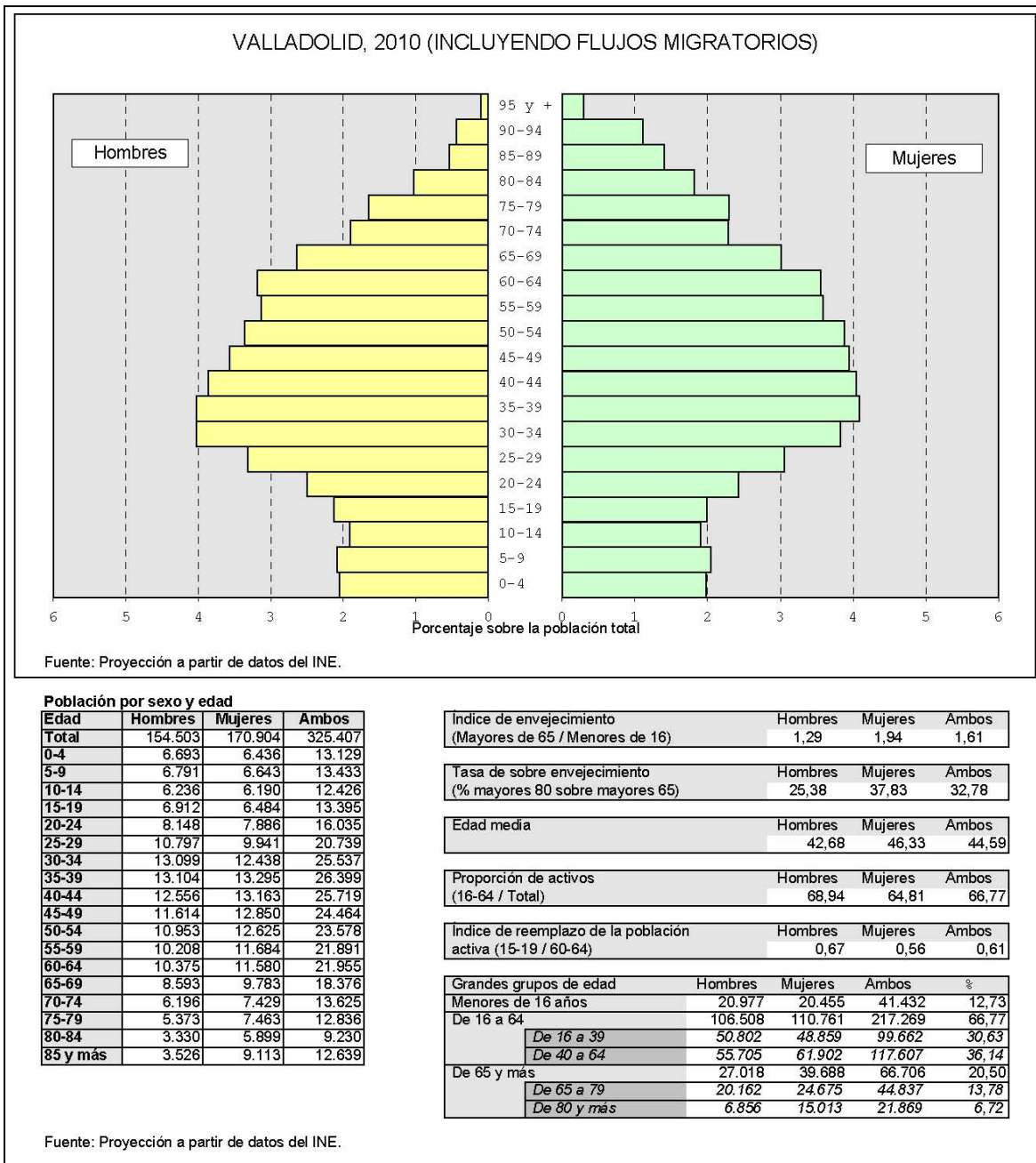
Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	66,64	63,81	65,18

Índice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,66	0,57	0,61

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
<b>Menores de 16 años</b>	29.484	28.146	57.630	14,53
De 16 a 64	128.025	130.491	258.516	65,18
De 16 a 39	55.627	53.145	108.772	27,42
De 40 a 64	72.398	77.347	149.744	37,76
De 65 y más	34.605	45.870	80.475	20,29
De 65 a 79	26.326	30.880	57.206	14,42
De 80 y más	8.279	14.990	23.269	5,87

Fuente: Previsión a partir de datos del INE.

Gráfico 28



**Gráfico 29**

El segundo escenario contemplado, considerando unas tasas migratorias por sexo y edad semejantes a las del período 2000-05, resulta sin duda mucho más optimista. Por una parte, el crecimiento de la capital se vería beneficiado por la llegada de jóvenes afincados hoy día en otros municipios de la provincia de carácter rural y, en menor cuantía, de otras provincias, atraídos por la oferta de trabajo o llegados para realizar sus estudios universitarios y afincados definitivamente al término de los mismos en la ciudad. El mantenimiento de los flujos de inmigración extranjera es sin embargo más importante desde el punto de vista cuantitativo, auténtico artífice del crecimiento en el caso de proseguir en los próximos años. Y hay un tercer flujo que no debe olvidarse, el de personas mayores de edad procedentes del medio rural. Sin familiares para atender sus necesidades, acaban por trasladarse a Valladolid para vivir con los hijos, cerca de ellos o en residencias.

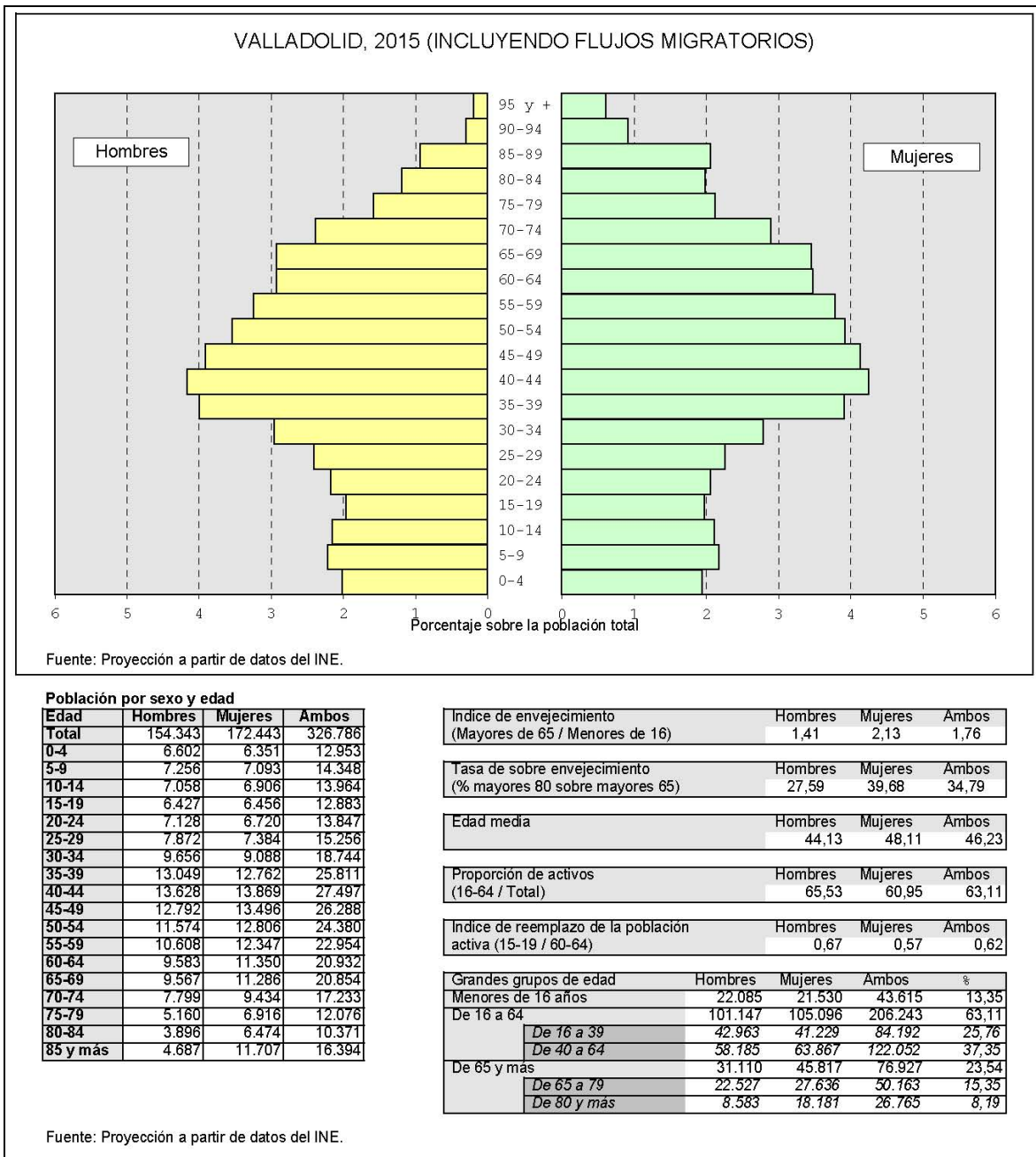
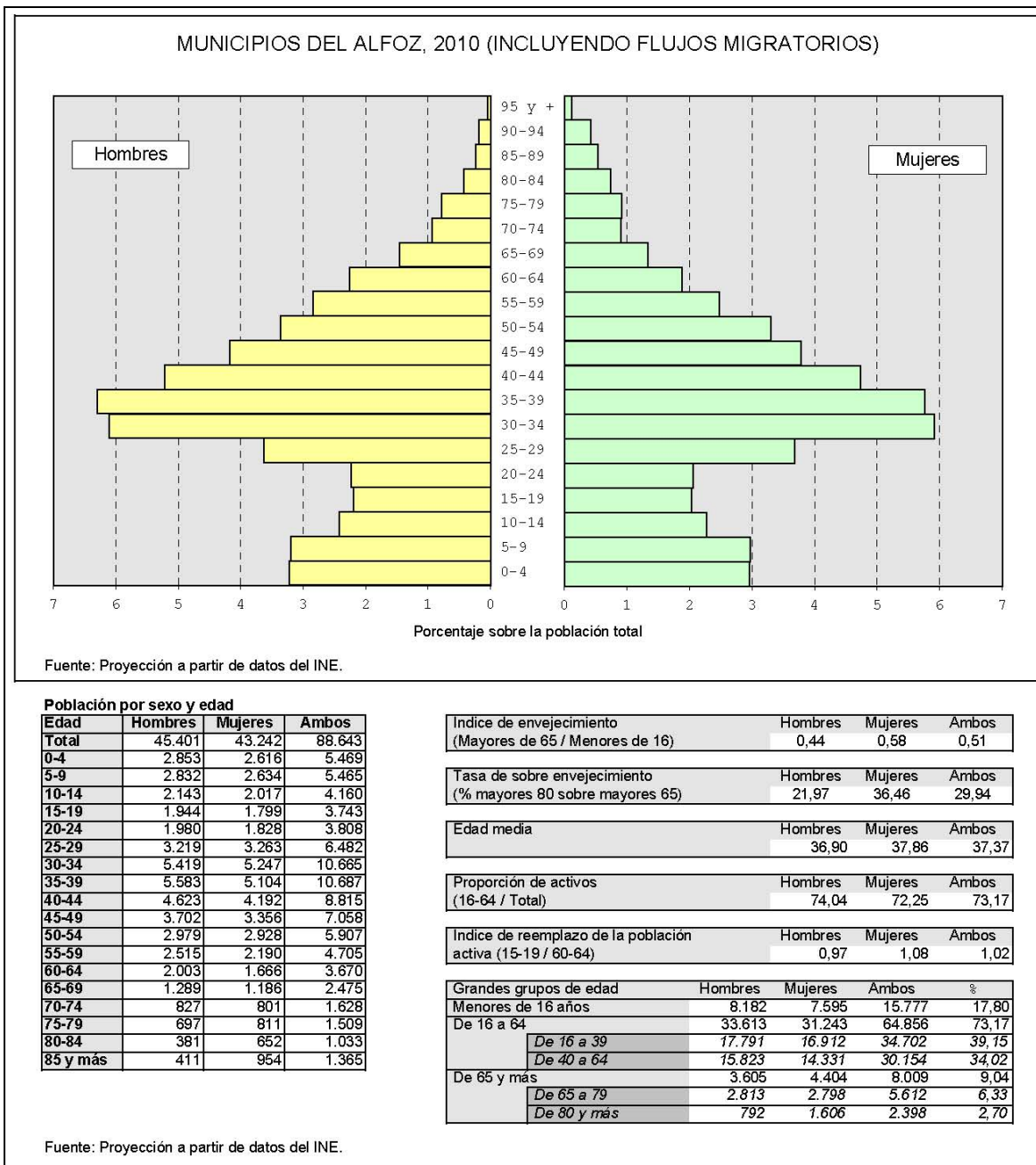


Gráfico 30

El resultado de esta proyección es un incremento de la población capitalina, que sumaría 326.786 habitantes en 2015, un 1,8% más que en 2005. El aumento puede parecer escaso, pero se debe considerar que tendría lugar a pesar de los desplazamientos de residentes hacia los municipios del alfoz. Se trata, en definitiva, de saber qué pasaría si la periferia conserva su atractivo actual frente al rechazo o falta de posibilidades para vivir en ella que presenta la capital. El saldo migratorio del alfoz sería de 10.863 personas, frente a 5.754 el de Valladolid. Del primero, algo más de diez mil habitantes provendrían de la capital, lo cual implica que con el cese de los cambios de residencia de carácter centrífugo ésta podría superar en 2015 los 337.000 habitantes. Ello implicaría no obstante unos cambios drásticos en la oferta inmobiliaria y por supuesto, en el modo de vida de las nuevas parejas, hecho que parece demasiado arriesgado para ser considerado como posibilidad real. Sin tales cambios, la población de Valladolid proseguiría envejeciéndose, con un índice de 1,8, superior al de la previsión anterior y la edad media también se elevaría hasta los 46,2 años, con el resultado de una

## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

baja proporción de activos (63%). Estos resultados parecen contradecir los efectos positivos que en principio deberían esperarse de los flujos migratorios externos, pero se deben a que, aunque ésta haya sido contemplada, la dirigida hacia el alfoz y protagonizada por vallisoletanos es todavía más cuantiosa. De ahí la reducción de las cohortes en edad activa joven.



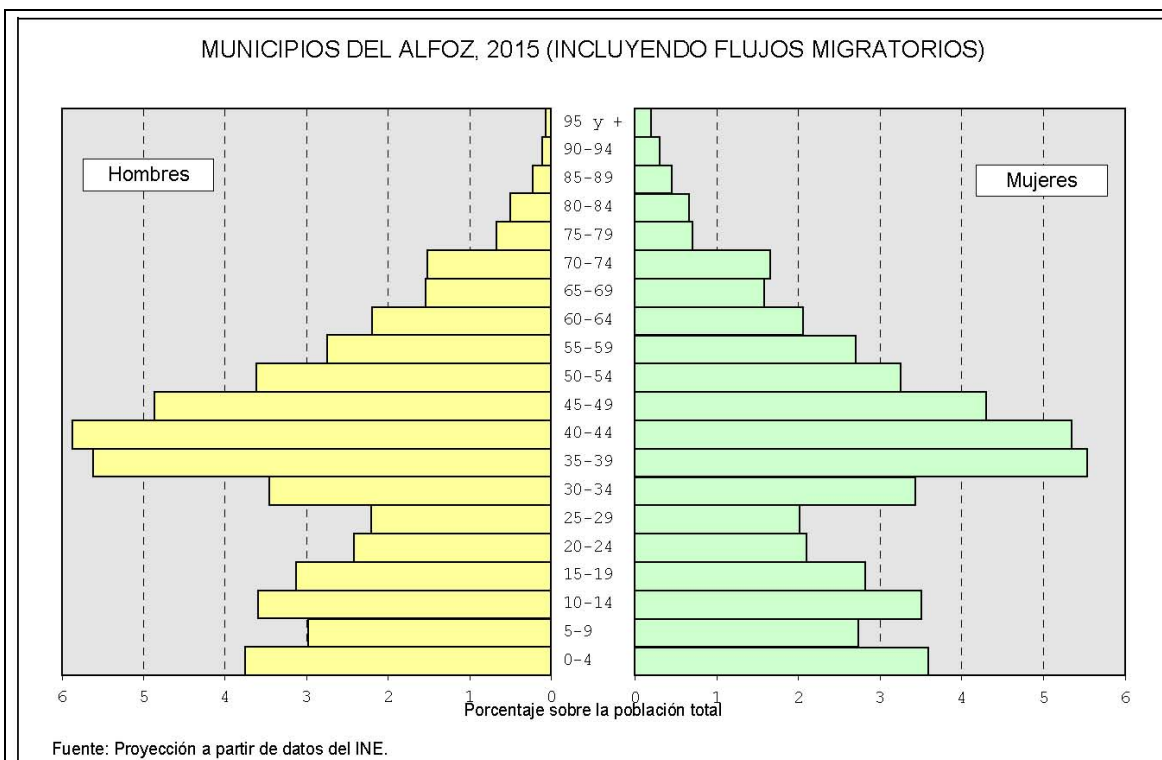
**Gráfico 31**

En contrapartida, el alfoz proseguiría la tendencia al alza tan claramente manifestada desde hace más de quince años. Al crecimiento vinculado a una dinámica natural positiva, ya apreciado en la previsión anterior, se añade en esta proyección el efecto de su asimismo continua expansión residencial. La población del conjunto de municipios sería de 104.111 habitantes, un 46% superior a la que tenía en 2005. Estaría compuesta por personas en su mayoría adultos jóvenes, siendo su edad media de tan sólo 37,3 años, uno más que ahora, con apenas un anciano por cada dos menores de 16 años. La proporción de activos se mantendría invariable hasta el 2010 (el 73% de la



## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

población), pero en 2015 se habría reducido a un 69%). Semejante reducción no es sin embargo preocupante, sino todo lo contrario, al deberse a un incremento del porcentaje de jóvenes, el 21% del total (17% en 2005), cuando los mayores de 65 años sólo supondrían la décima parte. Los efectos del transvase de efectivos desde la capital se harían notar principalmente en las cohortes de edad de 30 a 49 años y como reflejo de las parejas que las conforman, en la base de la pirámide. La potencia de sus escalones podrá variar con respecto a la proyección en función de las tasas de fecundidad, si bien como las utilizadas implican un escenario optimista, al alcanzar en 2015 el índice de reemplazo generacional, el grupo de 0 a 4 años de edad sería semejante al precedente en el caso de mantenerse las actuales. Aún así, en poco variarían las conclusiones expuestas.



### Población por sexo y edad

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
<b>Total</b>	53.188	50.923	104.111
0-4	3.906	3.731	7.637
5-9	3.102	2.846	5.949
10-14	3.744	3.649	7.393
15-19	3.255	2.933	6.188
20-24	2.518	2.184	4.702
25-29	2.296	2.096	4.392
30-34	3.599	3.573	7.171
35-39	5.855	5.763	11.617
40-44	6.110	5.559	11.669
45-49	5.063	4.473	9.535
50-54	3.763	3.385	7.148
55-59	2.856	2.806	5.662
60-64	2.294	2.136	4.430
65-69	1.600	1.642	3.242
70-74	1.582	1.728	3.309
75-79	696	737	1.434
80-84	526	691	1.217
85 y más	424	992	1.416

Índice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,43	0,54	0,48

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	19,68	29,06	24,80

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	36,79	37,87	37,32

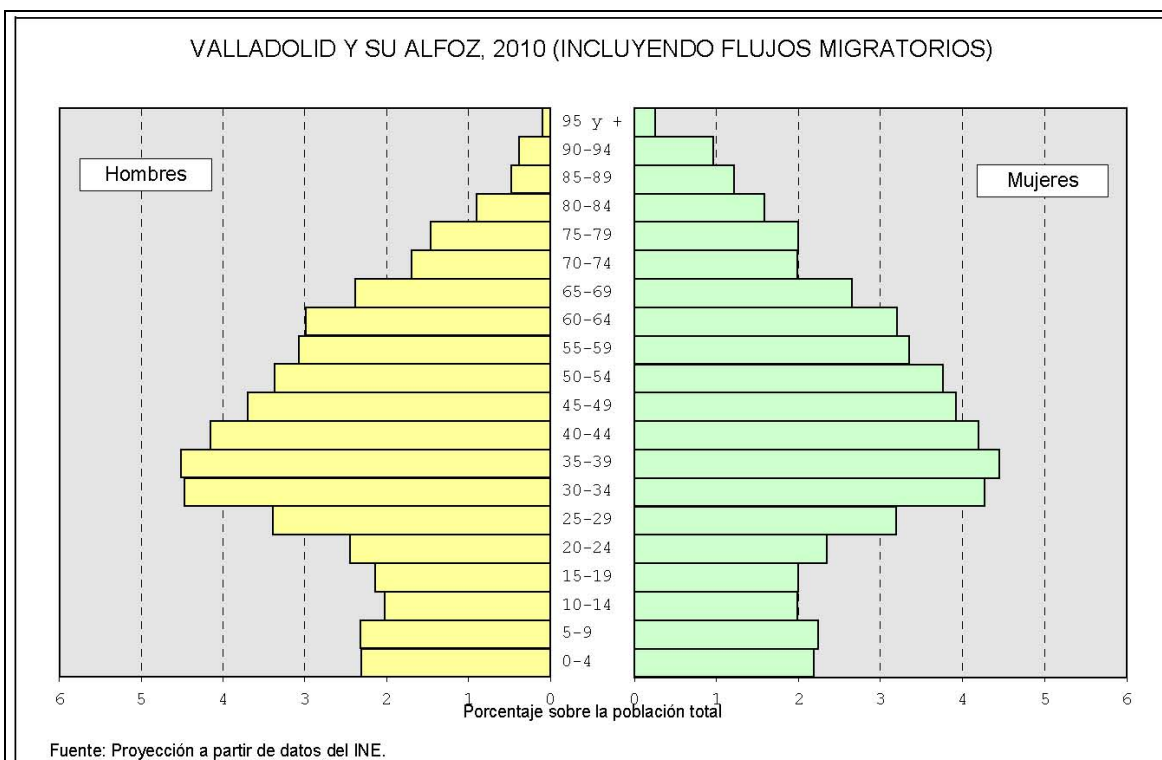
Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	69,59	67,50	68,57

Índice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,42	1,37	1,40

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	11.345	10.762	22.107	21,23
De 16 a 64	37.015	34.371	71.386	68,57
De 16 a 39	16.930	16.072	32.942	31,64
De 40 a 64	20.085	18.359	38.444	36,93
De 65 y más	4.828	5.789	10.617	10,20
De 65 a 79	3.878	4.107	7.984	7,67
De 80 y más	950	1.683	2.633	2,53

Fuente: Proyección a partir de datos del INE.

Gráfico 32



**Población por sexo y edad**

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
Total	199.904	214.146	414.050
0-4	9.546	9.052	18.598
5-9	9.622	9.277	18.899
10-14	8.379	8.207	16.586
15-19	8.856	8.283	17.138
20-24	10.128	9.714	19.843
25-29	14.016	13.204	27.220
30-34	18.518	17.685	36.202
35-39	18.687	18.399	37.087
40-44	17.180	17.354	34.534
45-49	15.315	16.206	31.522
50-54	13.932	15.553	29.485
55-59	12.723	13.873	26.596
60-64	12.378	13.246	25.624
65-69	9.882	10.969	20.851
70-74	7.023	8.230	15.253
75-79	6.071	8.274	14.345
80-84	3.711	6.551	10.262
85 y más	3.937	10.067	14.004

Índice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,05	1,57	1,31

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	24,98	37,69	32,48

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	41,37	44,62	43,05

Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	70,09	66,31	68,14

Índice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,72	0,63	0,67

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	29.160	28.050	57.210	13,82
De 16 a 64	140.121	142.004	282.125	68,14
De 16 a 39	68.593	65.771	134.364	32,45
De 40 a 64	71.528	76.233	147.761	35,69
De 65 y más	30.623	44.092	74.715	18,04
De 65 a 79	22.975	27.473	50.448	12,18
De 80 y más	7.648	16.619	24.267	5,86

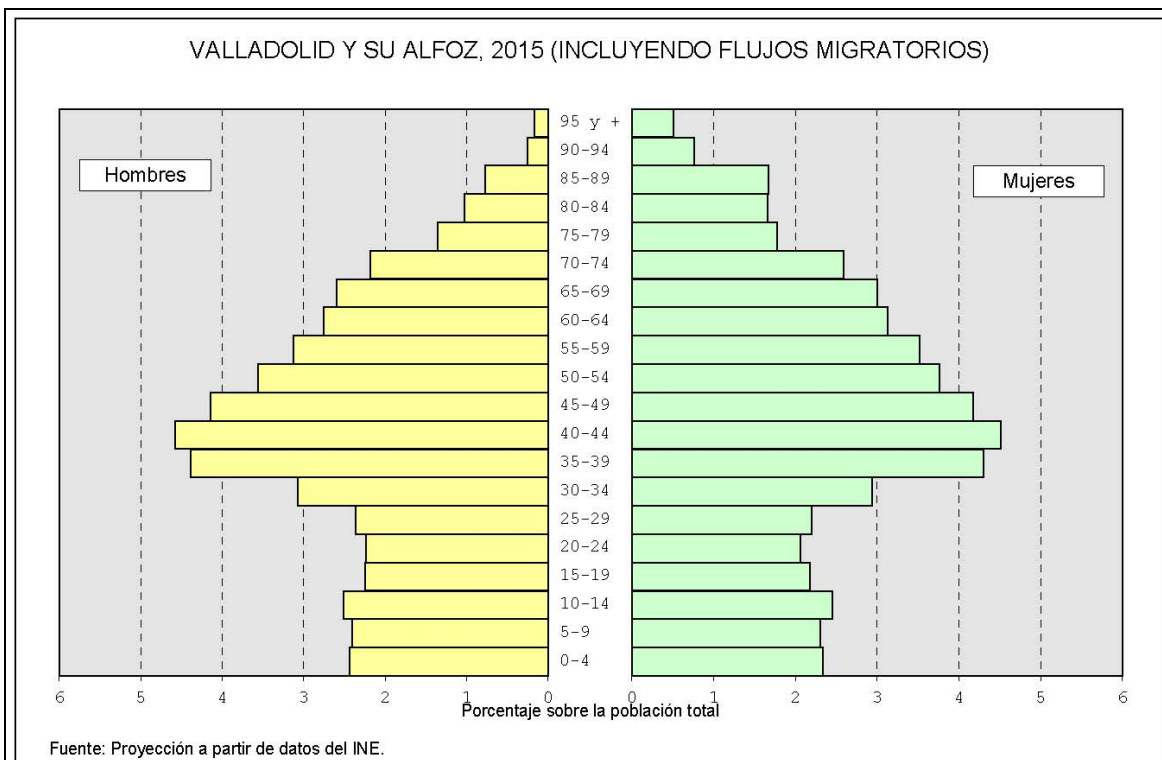
Fuente: Proyección a partir de datos del INE.

**Gráfico 33**

Valladolid y los municipios de su alfoz experimentarían, de mantener los flujos migratorios externos que han beneficiado a esta población entre 2000 y 2005 con una intensidad similar, un crecimiento demográfico que sin duda habría de ser considerado elevado dentro de los parámetros de Castilla y León. Con 430.897 habitantes en 2015, la población crecería en casi un 10% con respecto a la de 2005. La proporción de activos sería del 64%, pero aún así estaría lastrada por el predominio de los adultos mayores de 40 años, mayoritarios. Con una tasa de reemplazo de la población potencialmente activa del 75%, el número de futuros jubilados superaría al de nuevos trabajadores, si bien los inmigrantes extranjeros colmarían los nichos de empleo vacantes, como ya sucede en la actualidad. Sí se vería agravado el problema del sobre envejecimiento, pues un tercio de los mayores de 65 años superarían los 80, por las causas ya descritas para el caso de la capital. Pero la base de la pirámide seguiría siendo estable, continuando así la tendencia de los últimos veinte años. Recordemos sin embargo que esta proyección es para todo el conjunto, si bien la concentración de efectivos en Valladolid marca las pautas

## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

enunciadas. De hecho, la continuidad de tendencias daría lugar a que la proporción de residentes en la capital, que en 2005 era del 82% del total, se redujese a un 76%.



### Población por sexo y edad

Edad	Hombres	Mujeres	Ambos
<b>Total</b>	207.531	223.366	430.897
0-4	10.508	10.082	20.590
5-9	10.358	9.939	20.297
10-14	10.802	10.555	21.357
15-19	9.682	9.389	19.071
20-24	9.646	8.904	18.549
25-29	10.168	9.480	19.648
30-34	13.255	12.661	25.916
35-39	18.904	18.524	37.428
40-44	19.738	19.428	39.166
45-49	17.855	17.968	35.823
50-54	15.337	16.191	31.528
55-59	13.463	15.153	28.617
60-64	11.877	13.486	25.363
65-69	11.167	12.928	24.095
70-74	9.380	11.162	20.542
75-79	5.857	7.653	13.510
80-84	4.422	7.165	11.588
85 y más	5.111	12.698	17.810

Índice de envejecimiento (Mayores de 65 / Menores de 16)	Hombres	Mujeres	Ambos
	1,08	1,60	1,33

Tasa de sobre envejecimiento (% mayores 80 sobre mayores 65)	Hombres	Mujeres	Ambos
	26,53	38,49	33,58

Edad media	Hombres	Mujeres	Ambos
	42,25	45,78	44,08

Proporción de activos (16-64 / Total)	Hombres	Mujeres	Ambos
	66,57	62,44	64,43

Índice de reemplazo de la población activa (15-19 / 60-64)	Hombres	Mujeres	Ambos
	0,82	0,70	0,75

Grandes grupos de edad	Hombres	Mujeres	Ambos	%
Menores de 16 años	33.430	32.292	65.723	15,25
De 16 a 64	138.163	139.467	277.629	64,43
De 16 a 39	59.892	57.241	117.134	27,18
De 40 a 64	78.270	82.226	160.496	37,25
De 65 y más	35.938	51.607	87.545	20,32
De 65 a 79	26.404	31.743	58.147	13,49
De 80 y más	9.534	19.864	29.398	6,82

Fuente: Proyección a partir de datos del INE.

**Gráfico 34**

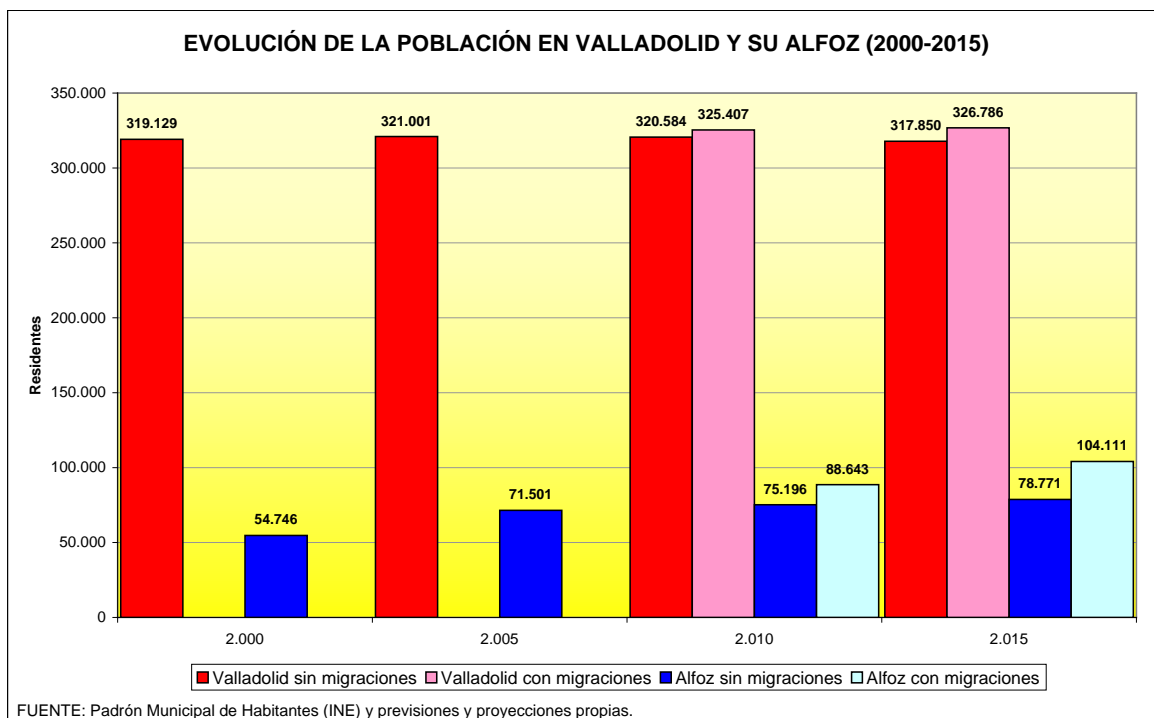


Gráfico 35

Tabla 22. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID Y SU ALFOZ (1996-2015)

Año	Sin migraciones			Incluyendo en la proyecciones flujos migratorios internos y externo		
	Valladolid	Alfoz	Ambos			
1.996	319.805	45.728	365.533			
2.000	319.129	54.746	373.875			
2.005	321.001	71.501	392.502			
2.010	320.584	75.196	395.780	Valladolid	Alfoz	Ambos
				325.407	88.643	414.050
2.015	317.850	78.771	396.621	326.786	104.111	430.897

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes (INE), previsión y proyección propias.

En conclusión y con independencia del escenario final, el número de residentes en Valladolid no variaría de forma importante a medio plazo, pues la horquilla dibujada por ambos es de apenas diez mil personas. Se trata sin duda de un resultado que puede calificarse de conservador, pues nos muestra un futuro a corto plazo similar a lo sucedido en los veinte años anteriores. En efecto, eliminando distorsiones derivadas de la diferencia de fuentes (censos, padrón antiguo o nuevo padrón a partir de 1996), entre 1986 y 1995 la ciudad apenas sumó 7.368 nuevos habitantes y otros 1.196 de 1996 a 2005 –la caída producida entre 1995 y 1996 se debe sobre todo a las modificaciones en el padrón-. El cambio real se produce durante el último quinquenio, con una ganancia de 2.708 habitantes gracias a la llegada de inmigrantes extranjeros. Siendo éste un fenómeno reciente en Valladolid, pero muy intenso, es de esperar que se mantenga al menos hasta finalizar la presente década. Incluso en una situación intermedia entre los escenarios desarrollados, la ciudad llegaría al 2015 con 322.318 habitantes, es decir, 1.317 más que en el 2005. Un crecimiento escaso, es verdad, pero que esconde una realidad repetidamente subrayada a lo largo de este estudio: la suma importancia del drenaje hacia los municipios del alfoz de la población local, que contrarresta el saldo positivo de los efectivos ganados gracias a la inmigración.

Tal como indicábamos al comienzo del análisis, la evolución de Valladolid y su franja periurbana ha de ser considerada de forma inseparable y, desde ese punto de vista, el incremento demográfico parece asegurado. El escenario más pesimista también es irreal, pues los flujos de extranjeros hacia estos espacios sin duda se mantendrán en

**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

mayor o menor medida. Por tanto, no es esperar que, como indica la previsión en ausencia de movimientos migratorios, su población descienda a partir del 2010. En la proyección conjunta la horquilla varía para Valladolid y su alfoz en 34.276 habitantes pero, considerando una situación intermedia entre ambos supuestos, la ganancia sería siempre superior a los 21.000 habitantes. Ambas cifras enmarcan el crecimiento real que hubo de 1996 a 2005 -26.969 habitantes- por que, de nuevo, nos encontramos con un escenario bastante plausible.

**Tabla 23. PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS DE VALLADOLID Y SU ALFOZ (2005-2015)**

Espacio		Valladolid			Alfoz			Ambos		
Indicador	Año	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
Índice de envejecimiento (>65 / <16)	Sin migr.	1,38	1,58	1,72	0,54	0,55	0,58	1,19	1,31	1,40
	Con migr.		1,61	1,76		0,51	0,48		1,31	1,33
Tasa de sobre envejecimiento (% >80 / >65)	Sin migr.	26,87	29,06	29,31	24,70	26,81	25,93	26,64	28,81	28,91
	Con migr.		32,78	34,79		29,94	24,80		32,48	33,58
Edad media	Sin migr.	42,44	44,25	45,62	36,66	37,99	39,02	41,39	43,06	44,31
	Con migr.		44,59	46,23		37,37	37,32		43,05	44,08
Proporción de activos (%16-64)	Sin migr.	70,37	67,90	64,61	74,17	71,08	67,46	71,06	68,51	65,18
	Con migr.		66,77	63,11		73,17	68,59		68,14	64,43
Índice de reemplazo de activos (16 a 19/60 a 64)	Sin migr.	0,80	0,58	0,56	1,36	1,01	0,88	0,86	0,64	0,61
	Con migr.		0,61	0,62		1,02	1,40		0,67	0,75
% Menores de 16 años	Sin migr.	12,44	12,43	13,01	16,75	18,70	20,66	13,22	13,62	14,53
	Con migr.		12,73	13,35		17,80	21,23		13,82	15,25
% 16 a 39 años	Sin migr.	35,36	31,75	27,56	42,78	34,83	26,87	36,71	32,34	27,42
	Con migr.		30,63	25,76		39,15	31,64		32,45	27,18
% 40 a 64 años	Sin migr.	35,01	36,15	37,05	31,39	36,26	40,59	34,35	36,17	37,76
	Con migr.		36,14	37,35		34,02	36,93		35,69	37,25
% Mayores de 65 años	Sin migr.	17,19	19,67	22,37	9,07	10,22	11,88	15,72	17,87	20,29
	Con migr.		20,50	23,54		9,04	10,20		18,04	20,32

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes (INE), previsiones y proyecciones de elaboración propia.

Las diferencias en las estructuras por sexo y edad de la capital y su entorno no sólo se mantendrán, sino que tenderán a incrementarse. En Valladolid el proceso de envejecimiento seguirá adelante en cualquier caso, más si, como en los últimos años, continúa llegando población mayor procedente del medio rural. La proporción de jóvenes puede aumentar ligeramente, tanto por el mayor tamaño de las cohortes fértiles como por la fecundidad algo superior de las extranjeras. Pero los cambios en la población activa serán de mayor importancia, no sólo por el descenso de su proporción, sino sobre todo por la reducción del potencial de activos menores de 40 años. Inevitablemente, el aumento de la edad media de la población trabajadora afectará a todo el conjunto, aunque ésta no llegará a límites preocupantes. En 2005 era de 40,0 años y en 2015 podría oscilar entre 42,2 y 42,6, eso sin tener en cuenta las posibles modificaciones de las características de la población inmigrante nacional, en virtud de la evolución económica de la ciudad y de que las expectativas suscitadas por el AVE. Lógicamente, Valladolid o su entorno no van a atraer muchos residentes procedentes de Madrid, pues Segovia sería su espacio residencial natural. Pero sí es probable que la emigración de jóvenes profesionales vallisoletanos hacia la capital de España, que actualmente implica la baja padronal, se produzca manteniendo como residencia principal la actual. Por otra parte, el desplazamiento de empresas de servicios hacia Valladolid e incluso, de empresas innovadoras, sin duda se verá facilitado por el AVE. Todo ello se verá a su condicionado por la existencia de una oferta inmobiliaria atractiva.

Para tener un punto de comparación, podemos analizar someramente los efectos del AVE en Ciudad Real, a 50 minutos de Madrid gracias a la alta velocidad. El coste del viaje de ida y vuelta, considerando los descuentos obtenidos por la adquisición de bonos de 40 viajes, es de 341 en clase turista, una cifra que puede compensar el elevado precio de los alquileres en Madrid y el del transporte desde las áreas residenciales de la periferia a la capital, cuyo coste en tiempo no es muy diferente al del

traslado diario en AVE. Pues bien, entre 1992 –el 18 de Octubre de ese año se inauguró el servicio- y 1995 la población aumentó en un 9% y desde 1996 hasta 2005, en otro 16%. Si tenemos en cuenta que la duración del viaje entre Valladolid y Madrid será prácticamente la misma -55 minutos- y que las infraestructuras y la oferta de servicios y de vivienda es mucho mayor en esta capital que en Ciudad Real, no es disparatado sugerir que la puesta en servicio del nuevo medio de transporte puede tener una repercusión positiva desde el punto de vista demográfico muy superior a la contemplada en el mejor de los escenarios descritos.

Valladolid ha tenido en los últimos cinco años un saldo migratorio negativo de 12.723 personas, según la *Estadística de Variaciones Residenciales* del INE, dado que pese a la llegada a la ciudad de una media unas 5.600 personas al año, otras 8.200 abandonan la ciudad. El cese de esa sangría emigratoria supondría sumar más de 38.000 habitantes entre 2008 y 2015 a los 413.759 que, como media, tendrían Valladolid y su alfoz en una situación intermedia de las descritas, una vez restada del cómputo la emigración desde la capital a su periferia. En total, la población podría oscilar en el 2015 en torno a los 450.000 habitantes y eso, sin recurrir al escenario más optimista. Un aumento que duplica al experimentado durante los últimos diez años.

**Tabla 24. POBLACIÓN DE 25 A 44 AÑOS DE EDAD**

Espacio	Año	Sin migraciones	Con migraciones
Valladolid	2005	102.911	
	2010	100.477	98.394
	2015	90.869	87.308
Alfoz	2005	29.741	
	2010	27.632	36.649
	2015	23.269	34.850
Ambos	2005	132.652	
	2010	128.109	135.043
	2015	114.138	122.158

*FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes (INE), previsión y proyección propias.*

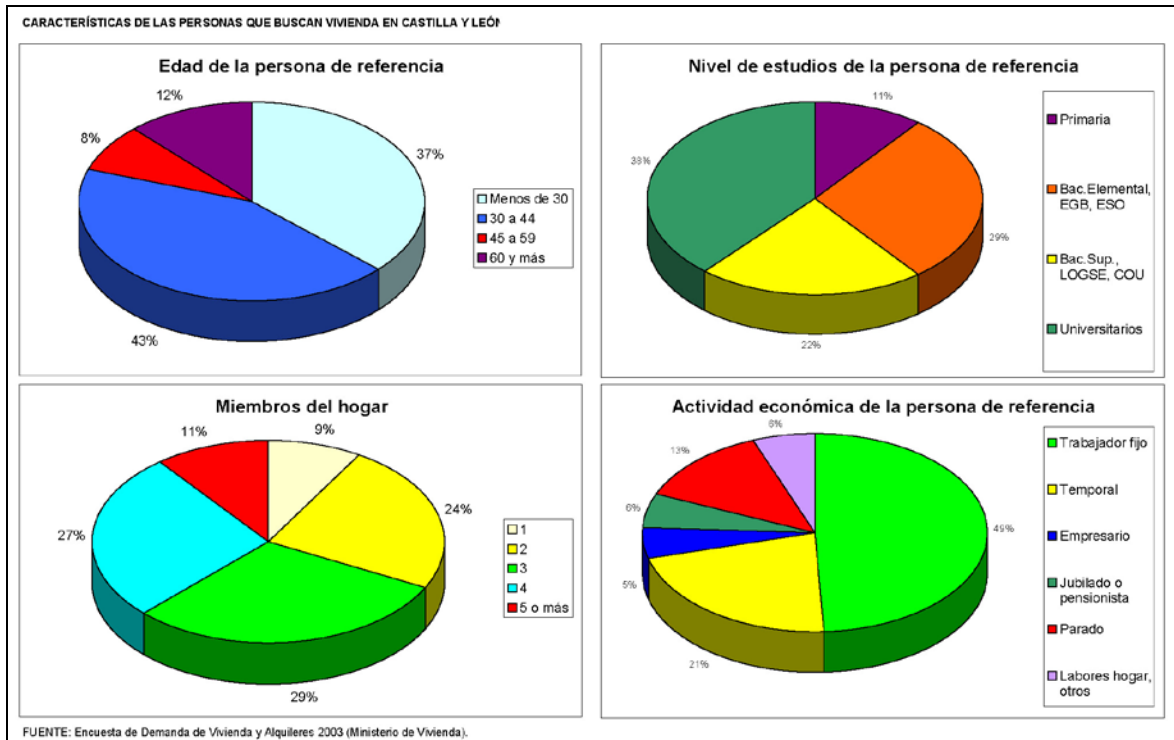
Para finalizar, se han incluido los datos correspondientes a la población de 25 a 44 años de edad que, como se indicó en epígrafes precedentes, concentra la mayor proporción de adquisiciones de viviendas. Como vemos, este conjunto demográfico aumentará su número hasta el 2010, para comenzar a reducirse con posterioridad. En la capital la pérdida sería continúa se contemplen o no los flujos migratorios,

pero ello se debe a que no se han incluido en la proyección escenarios relativos al atractivo de vivir en ella derivado de las nuevas promociones inmobiliarias y en general, de la oferta de vivienda. Se trata por tanto de saber qué pasaría si tales variables se mantienen como en el período 2000-05, el utilizado de referencia para conocer las tasas migratorias por sexo y edad. Naturalmente, ésta es la parte más discutible de la proyección. Todos los problemas que derivarían del mayor envejecimiento de la población vallisoletana pueden atenuarse conociendo previamente la intensidad que alcanzarían de no hacer nada al respecto y en consecuencia, poder aplicar antes el remedio más adecuado. La inclusión de los efectos positivos del AVE en el crecimiento demográfico obligaría a incrementar estas cifras en algo más de 21.000 personas, lo cual supone que la población en edad de adquirir vivienda no descendería, sino que llegaría a alcanzar las 140.000 personas, que habrían de ser distribuidas considerando la intensidad de formación de nuevas parejas y de parejas jóvenes actualmente existente. Un añadido integrado además por adultos jóvenes que tampoco poseen actualmente vivienda en propiedad.

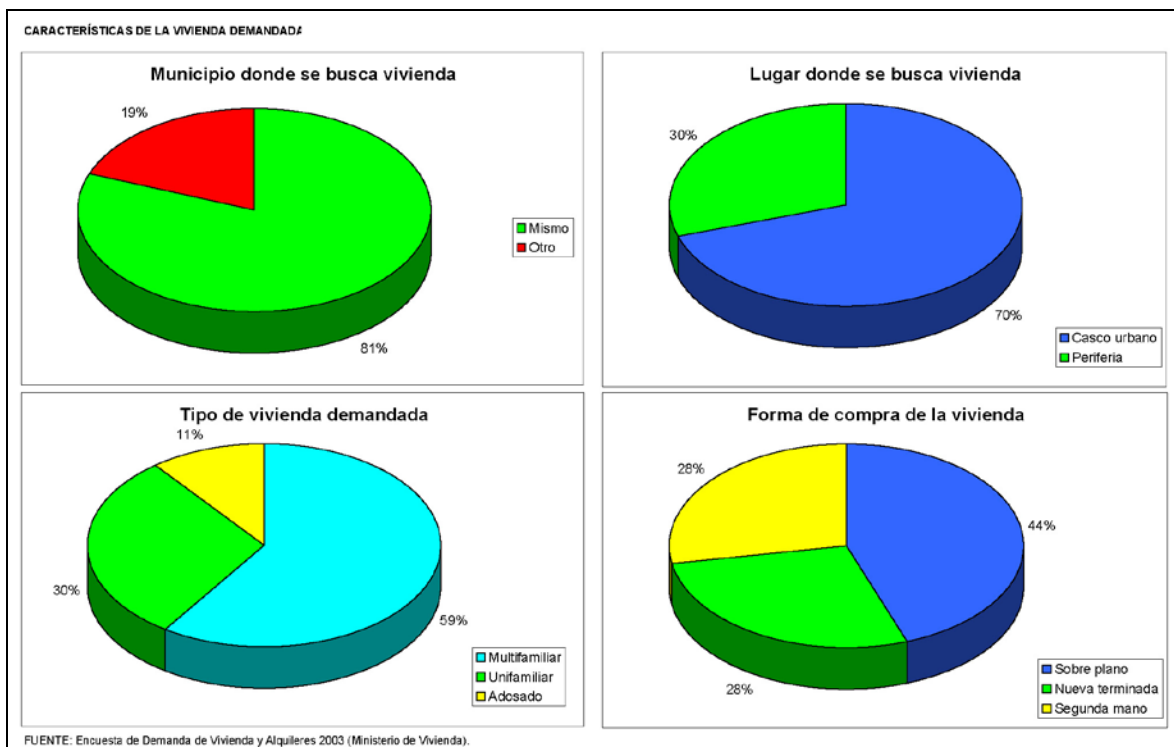
Hoy día el perfil de quienes buscan vivienda, de acuerdo con la *Encuesta de Demanda de Vivienda y Alquileres* del Ministerio de Vivienda, es en Castilla y León el de una persona de 30 a 44 años de edad (44%) –aunque la demanda es asimismo importante entre menores de 30 años, un 37%-, con bachiller superior o estudios universitarios (61%), que tiene un trabajo fijo (49%) y vive en pareja con uno o más hijos (67%). Características que se corresponden con el grupo de vallisoletanos analizado en el párrafo anterior, si se cumplen las expectativas de crecimiento, nupcialidad y fecundidad. Un 19% la está buscando fuera de su municipio de residencia, proporción

## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ

similar a la que en 2005 residía en el alfoz de Valladolid. En cuanto a los que no desean abandonar la ciudad, el 30% prefiere en todo caso habitar en su periferia, deseo que se corresponde con el de conseguir una vivienda de nueva construcción, pues la forma de compra se realiza mayoritariamente sobre plano o con viviendas recién construidas (72%).



**Gráfico 36**



**Gráfico 37**

El deseo de desplazarse a la periferia urbana o al alfoz se complementa con el de cambiar el tipo de vivienda, en el caso de quienes ya poseen una o pagan alquiler. Así, sólo un 59% de los compradores potenciales buscan habitar en edificios plurifamiliares, frente al 41% que desea una vivienda unifamiliar independiente –chalet- o un adosado. Todas estas características, aún correspondiendo al conjunto de la demanda en la Comunidad Autónoma, explican perfectamente el fenómeno de periferización ocurrido en Valladolid, apoyando la tesis que se ha manejado sobre la preferencia de la periferia sobre el centro, ya se encuentre esa periferia en el alfoz o en los límites de la propia ciudad.

En conclusión y a modo de resumen, considerando el mejor de los escenarios planteados, manteniéndose los flujos inmigratorios de población extranjera al mismo ritmo que los registrados durante el último quinquenio y reduciéndose en dos tercios la emigración local a partir del año 2008, tras la puesta en funcionamiento del AVE en el 2007, el número de habitantes de la ciudad junto a los de los municipios de su alfoz llegaría a los 456.000 en 2015, unos 64.000 más que en la actualidad. A la vista del descenso que en los últimos diez años se ha dado en la ocupación media por vivienda, que ha pasado de 3,7 a 3,4 personas en la ciudad y suponiendo que se mantenga la tendencia, de aquí al 2015 Valladolid junto a su alfoz tendrían necesidad de entre 21.000 y 23.000 viviendas más, de las cuales 6.000 o 7.000 habrían de localizarse fuera de la ciudad, en el caso de mantenerse las preferencias actuales de la demanda. Una cifra que, como se analizará en el apartado dedicado a este tema, ya se encuentra ampliamente superada por la oferta prevista, sin duda desmesurada, dado que buena parte de la futura demanda se centrará en viviendas de segunda mano y que el número de las vacías supera incluso el dato citado.



## 2.- ANÁLISIS DE LA VIVIENDA

## **2.1. Diagnóstico inicial y comentarios relativos al mercado de suelo y vivienda**

La ciudad de Valladolid está registrando de manera continua y desde hace una década –al igual que el resto de los núcleos urbanos españoles–, un importante crecimiento inmobiliario que además de estar suponiendo una fuerte incorporación de suelo urbano, contribuye al aumento de un parque de viviendas que comienza a ser cuestionado sobre su necesidad real. La intensa actividad constructiva registrada en España en los últimos años responde a una dinámica marcada, de manera conjunta, por una serie de factores que explican el fuerte crecimiento. Son numerosos los estudios, análisis y explicaciones de todo tipo que han tratado de interpretar este fenómeno, al tiempo que se proponen alternativas o soluciones que no dejan de ser pequeños parches aislados para afrontar una situación que debe afrontarse de manera integrada.

El fuerte crecimiento inmobiliario español de la última década trata de explicarse por medio del enunciado de numerosos factores, que siendo todos ellos ciertos, no deben considerarse de forma aislada sino como un conjunto que explican el fenómeno en toda su complejidad. Una enumeración que no pretende ser exhaustiva de estos factores podría ser la siguiente:

- Búsqueda de mayor rentabilidad para los ahorros frente a los bajos dividendos de la renta variable durante algunos años.
- Desconfianza en empresas de capital-riesgo después de algunos escándalos muy sonados.
- Colocación de capitales fiscalmente opacos.
- Descenso de los tipos de interés como consecuencia de la entrada de España en la moneda única.
- Esos mismos tipos de interés bajo animan/posibilitan a un endeudamiento para la compra de segundas residencias –ya sean de vacaciones o como inversión– como forma/estrategia de ahorro familiar.
- El fuerte incremento de la actividad inmobiliaria ha calentado la demanda generando un fuerte aumento de los precios del suelo y la vivienda, lo que a su vez justificaba la compra de inmuebles como inversión porque ofrecía mayor rentabilidad que cualquier otro producto (ya sea material o financiero).

A estos aspectos cabría añadir el interés de los ayuntamientos por promover suelo suficiente para atraer las inversiones inmobiliarias porque de ellas también depende, en gran medida, la financiación de sus arcas públicas. El recurso al urbanismo como medio de financiación pública justifica y explica el interés de los ayuntamientos por su desarrollo inmobiliario. De mismo modo que en el caso anterior, podemos tratar de enumerar los factores que explican este interés:

- Aumento de la población residente o freno a la salida de población hacia municipios periféricos donde pueden encontrar vivienda más barata, y con ello el aumento del presupuesto ordinario procedente del Estado por volumen de población.
- El crecimiento de la población censada y del número de viviendas también supone un aumento de los impuestos directos gestionados por los ayuntamientos –IBI, rodaje de vehículos, IAE (o el impuesto que le sustituya) –, de los indirectos –aparcamientos de vehículos, tasas sobre alcohol, tabaco, hidrocarburos, productos intermedios–, numerosas tasas y cánones por diferentes servicios –vados, subsuelo, suelo y vuelo, agua y alcantarillado–, etc.
- Cesiones del 10% del aprovechamiento medio del suelo desarrollado que incrementa el Patrimonio Municipal de Suelo, que a su vez es gestionado por los ayuntamientos para crear nuevas áreas residenciales

- Los numerosos impuestos que lleva aparejada la actividad inmobiliaria (licencias urbanísticas, construcciones, instalaciones y obras, incremento del valor de los terrenos, etc.).
- Además de lo anterior hay que considerar que las grandes ciudades son polos de atracción de numerosa población residente en los núcleos más próximos por motivos laborales, comerciales, sanitarios, educativos o de ocio, que generan necesidades de infraestructuras, dotaciones y servicios que debe ofrecer la ciudad pero por los que no percibe contraprestación.
- Todo ello se ve acentuado por el interés de los ayuntamientos en ofrecer nuevos servicios, infraestructuras, dotaciones y propuestas de interés para los ciudadanos, que las singularicen respecto de otras ciudades de su propio entorno o del conjunto nacional, en una creciente búsqueda de elementos de competitividad que garanticen un atractivo urbano frente a las propuestas de sus “competidoras”.

Junto a todo lo anterior, la reforma de la Ley del Suelo de 1998 supuso la liberalización del mercado de suelo pretendiendo abundar en la falsa creencia – hartamente demostrada por la experiencia de los últimos 150 años del urbanismo español- de que aumentando la oferta de suelo urbanizable en cantidad suficiente se contribuye a disminuir las tensiones del mercado, y por tanto el precio tenderá a bajar. No es necesario abundar aquí sobre la futilidad de éste principio, a pesar de comprobar de forma cansina y agotadora que sigue siendo un argumento muy utilizado y sobre el que se sustenta la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. Nunca se había clasificado tanto suelo urbanizable, nunca el planeamiento urbano había dejado en manos de los promotores las riendas del crecimiento urbano y nunca había crecido el precio de la vivienda en cantidad y tiempo como lo viene haciendo en los últimos diez años. Valladolid no solo no se escapa a este planteamiento, sino que es un ejemplo paradigmático de este proceder en la forma de crear nueva ciudad. A lo largo de este trabajo tendremos sobradas ocasiones para comprobarlo.

Pero la situación actual de las ciudades españolas en general y la de Valladolid en particular, debe analizarse también desde otras perspectivas que podemos enfocar en dos direcciones, La primera, desde un punto de vista más material, constructivo o arquitectónico en el que podemos atender a aspectos tales como el volumen creciente de incorporación de nuevo suelo al proceso urbanizador, el incesante crecimiento de infraestructuras viarias para comunicar una ciudad cada vez más extensa, el deterioro inmobiliario, ambiental y social de determinadas áreas, la integración de determinados grupos sociales (especialmente inmigrantes y minorías étnicas) en el tejido urbano evitando la creación de núcleos de marginalidad, la necesidad de recuperar buena parte del patrimonio arquitectónico del centro de la ciudad, y la rehabilitación y mejora de las condiciones urbanas de barrios muy densificados y de escasa calidad constructiva. Y la segunda, desde el punto de vista social, en el que deben atenderse aspectos tales como el acceso de los jóvenes a la vivienda, el endeudamiento creciente de las familias, la necesidad de crear nuevos productos inmobiliarios para grupos sociales con demandas específicas (como puede ser el caso de las viviendas o apartamentos tutelados para personas mayores o con algún tipo de minusvalía), el acceso a una vivienda digna para la población inmigrante (especialmente para la recién llegada y la que se encuentra en situación irregular) y el fomento de la vivienda en alquiler.

Sin embargo, el fuerte aumento de los precios del suelo y de la vivienda está marcando el ritmo y dirección del crecimiento urbano en los últimos años. Al calentamiento del mercado provocado por la conjunción de los numerosos aspectos que acabamos de señalar, se suma la espiral de competencia entre los diferentes ayuntamientos tratando de ofrecer suelo urbanizado en cantidades importantes y en las mejores condiciones para los promotores, de tal modo que puedan poner en el mercado,

con la mayor celeridad posible, el producto terminado que es la vivienda. La razón tantas veces argumentada de que la vivienda se encarece porque los plazos de urbanización y ejecución se dilatan en exceso por la acumulación de procedimientos hasta que el suelo está listo para construir, está tratando de ser solventada por parte de los ayuntamientos por medio de la puesta en marcha de dos iniciativas.

La primera de ellas está relacionada con el planeamiento urbano, ya que tras la reforma de la Ley del Suelo de 1998, todo el término municipal es susceptible de ser urbanizado con la excepción de aquél espacio que merezca una especial protección. Tan solo la salvaguarda de que deben ejecutarse paquetes de suelo con una superficie mayor a 100 Has., puede contribuir a que la dispersión de la ciudad a la que vamos dirigidos no se haga por medio de pequeñas urbanizaciones aisladas. Sobre el papel, la disponibilidad de suelo potencialmente urbanizable pretende facilitar la tramitación urbanística y relajar las tensiones del mercado; en la práctica, al menos de momento y en los dos años que han transcurrido, nada parece indicar que vaya a ser así.

Por medio de la segunda, el Ayuntamiento recurre a la promoción de suelo público que es enajenado cuando ya está en condiciones de ser urbanizado y/o edificado. En este caso, asistimos a un proceso que tiene, a su vez, una doble vertiente. En primer lugar, la incorporación de suelo al Patrimonio Municipal de Suelo se hace fundamentalmente a través de la adscripción a Sistemas Generales obtenidos mediante expropiación, permutas o compras, y de las cesiones obligatorias de aprovechamientos urbanísticos previstas en la Ley. En este sentido, cuanto mayor sea el volumen de suelo desarrollado, mayor será la incorporación de la parte correspondiente al PMS, con lo que el municipio dispondrá de más suelo para su patrimonio cuanto más se desarrolle y ponga en el mercado. Sin embargo, éste es un proceso que está llamado a agotarse, y que por tanto no puede ser utilizado alegremente porque compromete desarrollos futuros que la ciudad deberá afrontar. En segundo lugar, la enajenación de suelo público debería orientarse hacia la promoción de viviendas que respondan a las necesidades de la sociedad, y entre ellas están el abaratamiento del precio de la vivienda, el acceso a la misma de grupos sociales con dificultades de acceso al mercado libre (familias con rentas bajas, jóvenes,...), el fomento de la vivienda de alquiler y otras formas residenciales (p. ej. viviendas tuteladas), o la intervención en áreas urbanas degradadas por medio de planes municipales de vivienda tendentes a la sustitución de edificios degradados o muy densificados.

Si bien es cierto que los ayuntamientos deciden las condiciones para la enajenación del PMS conforme a los criterios de los grupos políticos mayoritarios y ajustándose a la legalidad vigente, no es menos cierto que los recursos obtenidos de la venta de los terrenos se destina a la adquisición de nuevo suelo con el que poder operar más tarde, o a financiar inversiones en infraestructuras y equipamientos de la ciudad. Con ello, lejos de aliviar las tensiones de un mercado de suelo inflacionista, se convierten en agentes en toda regla que intervienen y compiten en el mercado inmobiliario. La pretensión no es que los ayuntamientos abaraten el precio del suelo a los promotores inmobiliarios para que luego éstos aumenten sus márgenes de beneficio, sino que por el contrario intervengan en el mercado imponiendo una serie de condiciones en la edificación, enajenación y uso/destino posterior de las viviendas que se construyan sobre suelo público.

En el marco del contexto que acabamos de definir, podemos observar con claridad que Valladolid está respondiendo a estas situaciones a través de la creación de una oferta de vivienda que va en cinco direcciones:

- a) En primer lugar, nos encontramos con la creación de nuevas áreas residenciales situadas en la periferia, generalmente desarrolladas a través de la promoción de suelo público, situadas en el sur y este de la ciudad –Campo de Tiro, Los Santos-

- Pilarica, Los Santos II, Conde Reinoso, Las Arenas, Cenicero, San Isidro, La Florida, San Juan y Valdezoño, Pinar de Jalón, Arcas Reales, Zambrana, Villas Norte y Sur y El Peral- y el desarrollo de antiguos sectores programados –Viveros-
- b) Desarrollo y colmatación de antiguos espacios urbanos, como puede ser el caso de Parquesol, El Palero, Villa del Prado –aunque sea de desarrollo reciente-, La Victoria-Puente Jardín o Fuente Berrocal
  - c) La creación de nuevas áreas de centralidad a partir de la remodelación de viejos espacios urbanos –Ariza, Azucarera, Cuarteles, CAMPSA, Enertec y Talleres de Renfe-
  - d) La remodelación o recalificación de espacios urbanos periféricos –Callejón de la Alcoholera, Cº Viejo de Simancas, Ribera de San Antonio, Subestación La Olma, La Cumbre, Cuesta Las Flores o La Silleta-
  - e) La clasificación de importantes paquetes de suelo urbanizable no delimitado (Áreas Homogéneas).

El análisis pormenorizado de todas las actuaciones, siguiendo la clasificación de las figuras de planeamiento en función del ámbito en el que se encuentran, nos permitirá conocer con mayor profundidad las características del mercado de suelo y vivienda, la oferta potencial para los próximos años tanto de la capital como de los municipios vecinos, y las expectativas de crecimiento futuro.

## **2.2. Análisis del mercado de suelo y vivienda en Valladolid y núcleos del alfoz**

A tenor de los datos que manejamos procedentes del Ayuntamiento de Valladolid y de los municipios del alfoz que han contestado a nuestras demandas, y de información dispersa obtenida de medios de comunicación, estudios técnicos de consultoras, bases de datos del Instituto Nacional de Estadística e informes del Ministerio de Fomento, podemos analizar la dinámica de la actividad inmobiliaria de los últimos años, y más concretamente las expectativas de desarrollo de suelo urbanizable donde está previsto el próximo crecimiento urbano y la construcción de las futuras viviendas<sup>2</sup>.

El primero de los aspectos que debemos señalar es el intenso ritmo de producción de vivienda que ha registrado la ciudad de Valladolid en los últimos nueve años, dando lugar a un total de 25.736 viviendas. Y es que si tenemos en cuenta que según datos del propio Ayuntamiento, la ocupación es de 3,4 habitantes por vivienda –a pesar de que el planeamiento municipal considere que el tamaño familiar era de 2,63 hab/viv. en 1997 y de 2,27 hab/viv. en 2003-, se ha construido una oferta para alojar a 87.502 personas, que evidentemente es una cifra muy superior a la demanda prevista de la capital. Pero además, según datos del Plan Director de Vivienda y Suelo 2002-2009 de la Junta de Castilla y León, la demanda del conjunto de la región se cifraba en 47.136 unidades para toda la Comunidad, siendo 28.838 las que corresponderían al conjunto de las capitales de provincia. Una extrapolación de estas cifras a la ciudad de Valladolid nos arrojaría la necesidad de crear unas 8.800 viviendas para todo el periodo –ocho años-, con una media de 1.100 viviendas por año. Pues bien, entre 2002 y 2005, sólo Valladolid capital

<sup>2</sup> Ayuntamiento de Valladolid (2004): *Plan General de Ordenación Urbana 2004. Documentos de Normativa y Memoria de la adaptación del Plan General de Valladolid*. 172 y 132 págs. respectivamente.

Ayuntamiento de Valladolid (2005): *Plan Municipal de Vivienda y Suelo, 2004-2007*. Sociedad Municipal VIVA, SL;. 186 págs.

Grieder Gröflin, U. (2005). *Primer año de vigencia del Plan General de 2004, su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Ayuntamiento de Valladolid. 101 págs. y planos.

Ministerio de Fomento (2002): *Índice de precios de las viviendas. Estadística del precio medio del m<sup>2</sup>*. en <http://www.mfom.es> 99 págs.

Ministerio de Fomento (2005): *Las cifras de 2004*. en <http://www.mfom.es>

ha puesto en el mercado una cantidad muy superior a las previsiones de todo el periodo - 11.315 viviendas-, a las que hay que añadir la oferta de todos los núcleos de la periferia.

**Tabla 1. Actividad Constructiva en Valladolid (1997-2005)**

<b>Año</b>	<b>Nº licencias</b>	<b>Nº viviendas</b>
<b>1997</b>	125	2.226
<b>1998</b>	176	4.115
<b>1999</b>	156	2.161
<b>2000</b>	183	4.032
<b>2001</b>	120	1.887
<b>2002</b>	144	2.069
<b>2003</b>	112	2.781
<b>2004</b>	161	4.539
<b>2005</b>	138	1.926
<b>Total</b>	<b>1.315</b>	<b>25.736</b>

El actual Plan General de Ordenación Urbana de 2004, resultado de la necesidad de adaptarse a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, distingue dentro del suelo urbano entre el suelo urbano consolidado (SUC) y no consolidado (SUNC), y dentro del urbanizable se considera el delimitado (SUD) y no delimitado (SUND). En este análisis vamos a centrar nuestra atención en el suelo urbanizable delimitado, en el no delimitado y en el urbano no consolidado, puesto que en ellos tienen cabida las actuaciones más relevante en materia de vivienda y las que se pueden desarrollar en un futuro. Un análisis pormenorizado de cada una de las actuaciones en curso y de aquellas que se encuentran en una fase de desarrollo (aunque sea inicial) de las que hemos podido obtener información fidedigna, nos dará una previsión del futuro crecimiento urbano que se contempla en el actual PGOU<sup>3</sup>.

El primero de los ámbitos a analizar va a ser el suelo urbanizable delimitado, que contempla aquellos sectores programados con anterioridad al PGOU-2004 y que han sido asumidos por éste, y aquellos otros que han sido propuestos por él. De entre los primeros podemos encontrar algunos que se han desarrollado en su totalidad o a falta de una pequeña proporción –como es el caso de Fuente Berrocal, La Victoria-Puente Jardín, Soto de Medinilla, Parquesol, El Palero, Canterac y La Flecha (además de Covaresa, Parque Alameda y Paula López)<sup>4</sup>; otros que se están desarrollando en la actualidad a un ritmo constante como son los casos de Villa del Prado, El Pato, Campo de Tiro, Zambrana, Villas Norte, Pinar de Jalón, Villas Sur y El Peral; mientras que otros, por diversas circunstancias, apenas se han desarrollado o no han iniciado su actividad. Entre éstos podemos citar La Galera, Viveros, Los Santos (Pilarica), Arcas Reales y Los Doctrinos. En su conjunto, todos estos sectores plantean la posibilidad de construir 29.802 viviendas, de las que ya se han ejecutado 19.477 (lo que supone un 65,4%), quedando pendientes de construcción otras 10.325, que suponen un 34,6%.

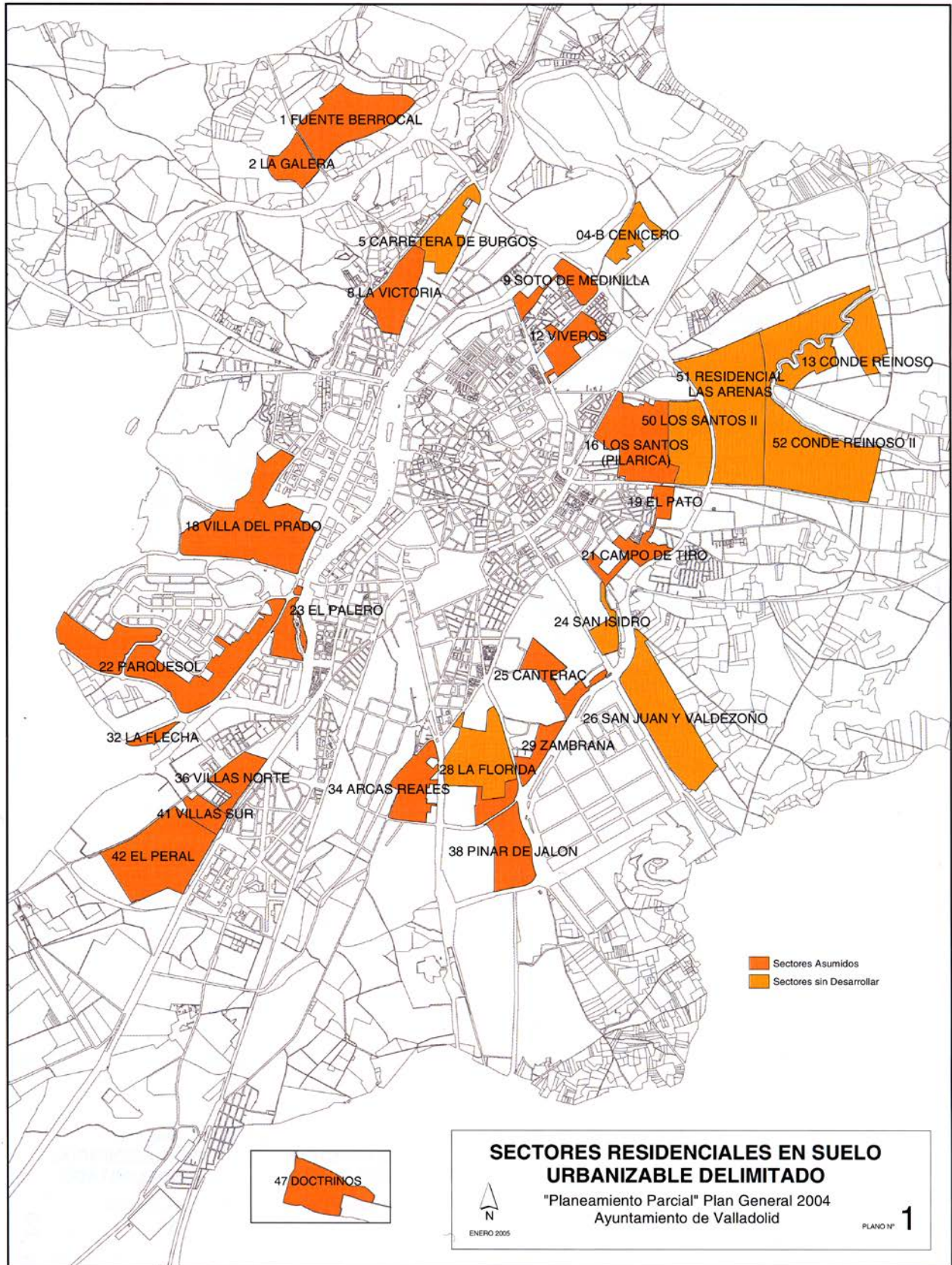
<sup>3</sup> Es necesario precisar que no posible aportar datos concretos de muchos ámbitos urbanos porque estamos abordando un proceso muy dinámico y en el que los datos precisos quedan obsoletos de un mes a otro. Además, los procesos de desarrollo urbano son dilatados en el tiempo y requieren un número importante de gestiones hasta que se finalizan las obras de edificación. Es frecuente encontrar anotaciones que nos informan del grado de desarrollo o etapa en la que se encuentran las diferentes actuaciones, tales como *gestión iniciada, gestión pendiente, en ejecución, ejecutado, aprobación inicial, legalización*, etc. Por ello, en muchos casos los datos que se aportan son sólo estimaciones o propuestas de los promotores, o asignación de aprovechamientos contenidos en el PGOU o algunos de sus instrumentos de desarrollo. En otras ocasiones, dado el escaso desarrollo de algún ámbito, no podemos aportar ningún dato.

<sup>4</sup> Según los datos disponibles a 31-XII-2005, Covaresa tenía construidas 2.507 viviendas y pendientes de construir otras 392; Parque Alameda 1.984 y 125; y Paula López 803 y 147 respectivamente.

**Tabla 2. Suelo Urbanizable Delimitado. Valladolid.**

<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>				
<b>Sectores Asumidos por el PGOU-2004</b>				
<b>Nº Sector</b>	<b>Denominación</b>	<b>Viviendas previstas</b>	<b>Viviendas construidas</b>	<b>Viviendas pendientes</b>
1	Fuente Berrocal	676	616	60
2	La Galera	415	0	415
8	La Victoria	1.417	1.417	0
9	Soto de Medinilla	289	286	3
12	Viveros	939	0	939
16	Los Santos (Pilarica)	2.233	0	2.233
18	Villa del Prado	3.601	2.822	779
19	El Pato	322	287	35
21	Campo de Tiro	800	590	210
22	Parquesol (parte)	11.837	10.417	1.420
23	El Palero	359	302	57
25	Canterac	845	702	143
29	Zambrana	650	376	274
32	La Flecha	107	99	8
34	Arcas Reales	1.032	0	1.032
36	Villas Norte	487	153	334
38	Pinar de Jalón (mixto)	1.465	680	785
41	Villas Sur	499	337	162
42	El Peral	1.749	393	1.356
47	Los Doctrinos	80	0	80
<b>Totales Sectores Asumidos</b>		<b>29.802</b>	<b>19.477</b>	<b>10.325</b>
<b>Sectores sin desarrollar</b>				
4 bis	Cenicero	416	0	416
5	Ctra. Burgos (mixto)	567	0	567
13	Conde Reinoso	1.145	0	1.145
24	San Isidro	394	0	394
26	San Juan y Valdezoño	2.725	0	2.725
28	La Florida	2.058	0	2.058
50	Los Santos II	1.305	0	1.305
51	Residencial Las Arenas	3.437	0	3.437
52	Conde Reinoso II	3.456	0	3.456
<b>Totales Sectores sin desarrollar</b>		<b>15.503</b>	<b>0</b>	<b>15.503</b>
<b>TOTALES SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>		<b>45.305</b>	<b>19.477</b>	<b>25.828</b>

A estos sectores asumidos, debemos añadir la propuesta de desarrollo de otros nueve sectores en los que se pretenden construir otras 15.503 viviendas, hasta alcanzar un total de 45.305 viviendas en suelo urbanizable que ya se encuentra en fase de desarrollo urbanístico muy avanzado. Por tanto, y a pesar de que la actividad constructiva en Valladolid en los últimos años ha sobrepasado con creces las estimaciones de necesidad de vivienda para los próximos años, hasta la actualidad solo hemos producido un 43% de las viviendas propuestas, quedando todavía 25.828 viviendas (un 57%) por desarrollar con el suelo que ya tenemos programado.



Plano 1. Sectores residenciales en suelo urbanizable delimitado. Valladolid, 2004.





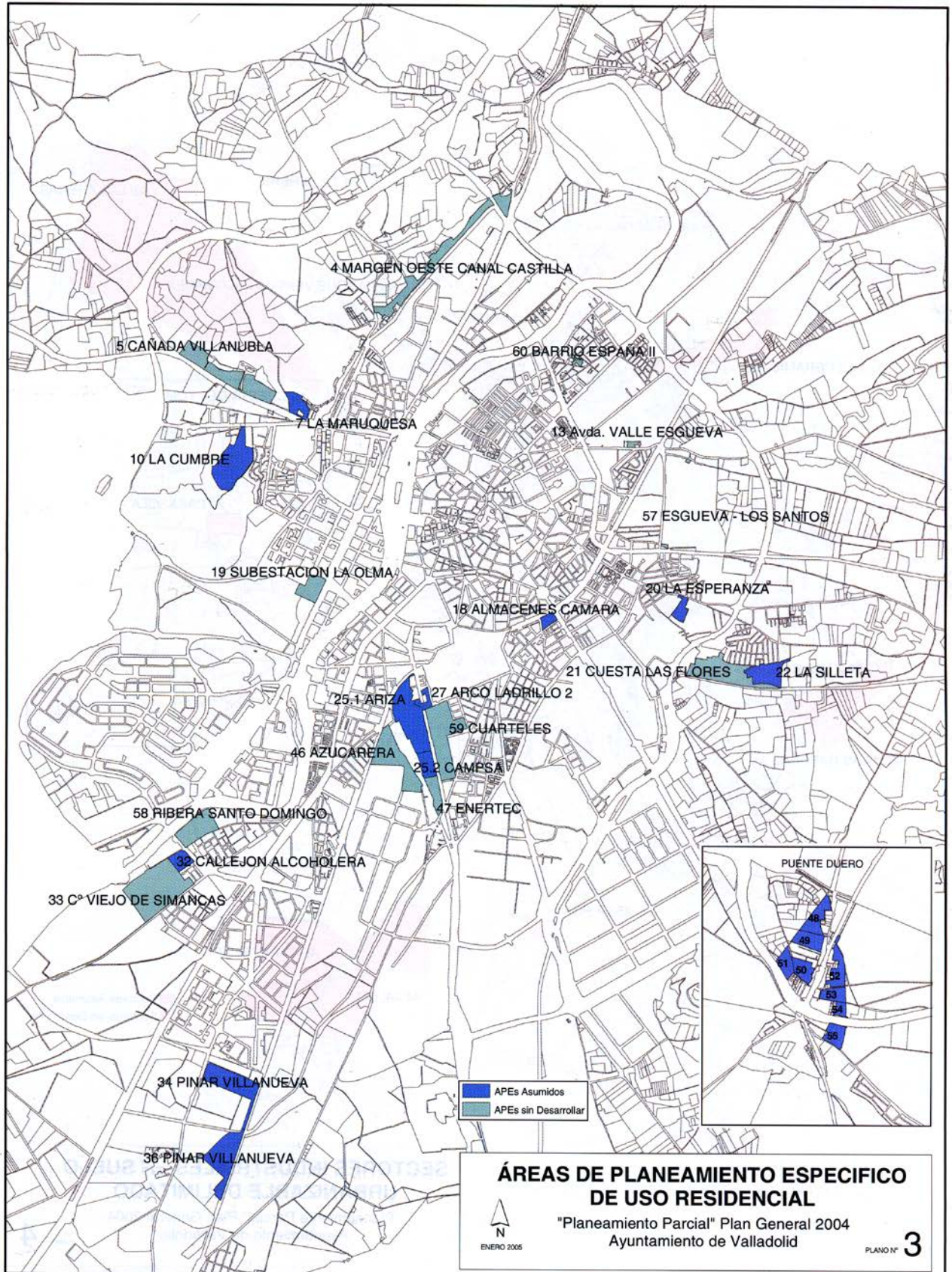
A todas las anteriores debemos añadir aquellas propuestas de desarrollo de suelo urbano no consolidado que vienen a colmatar los espacios intersticiales que han ido quedando, de forma residual o interesada, en el marco de la anterior delimitación de suelo urbano. En este caso, el desarrollo es más heterogéneo y la información disponible está muy condicionada por los diferentes niveles de desarrollo o ejecución en los que se encuentra cada ámbito. A tenor de los datos que nos han suministrado, podemos cuantificar entre 3.736 y 4.188 las viviendas inicialmente previstas en éstas Áreas de Planeamiento Específico, pero debemos tener en cuenta que todavía hay varias que están iniciando las gestiones y que por lo tanto esta cifra puede incrementarse sustancialmente.

**Tabla 3. Suelo Urbanizable NO Consolidado. Valladolid.**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		
<b>Áreas de Planeamiento Específico (APE) PGOU-2004</b>		
<b>Nº APE</b>	<b>Denominación</b>	<b>Viviendas previstas</b>
4	Margen W Canal Castilla	
5	Cañada de Villanueva	200
7	La Maruquesa	110
10	La Cumbre	260
13	Avda. Valle Esgueva	
18	Almacenes Cámara	238
19	Subestación La Olma	293
20	La Esperanza	150
21	Cuesta de las Flores	
22	La Silleta	278
25.1	Ariza (CICOVA)	448-900
25.2	Campsa	212
32	Callejón de la Alcohlera	106
33	Cº Viejo de Simancas	
34	Pinar de Villanueva	
36	Pinar de Villanueva	
46	Azucarera Santa Victoria	333
47	Enertec Residencial	
57	Esgueva – Los Santos	
58	Ribera de Santo Domingo	168
59	Cuarteles Artillería y Conde Ansúrez	940
<b>Total viviendas previstas</b>		<b>3.736 - .4188</b>

Nota: No se han incluido las 8 APE's correspondientes a Puente Duero, ni las que ya se han ejecutado en su totalidad

Tampoco hemos considerado los futuros desarrollos urbanísticos derivados de la llegada del tren de alta velocidad a Valladolid y que llevarán aparejado el cambio de calificación para el suelo ocupado por los Talleres de RENFE –480.000 m<sup>2</sup>– y los Talleres de Argales –otros 90.000 m<sup>2</sup>–, que servirá para financiar una parte de las obras del soterramiento de las vías a su paso por la ciudad y de la urbanización de los terrenos liberados por el actual trazado ferroviario, y que según algunas estimaciones darán lugar a otras 2.500 viviendas. Por tanto, y a tenor de los datos anteriores, la ciudad tiene dispuesto suelo apto para la construcción de 32.516 viviendas en los próximos años. Esto supone que sumadas a las 25.736 que se han construido en los últimos nueve años, nos resultará una oferta de 58.252 unidades si algún día llegan a desarrollarse en su totalidad, lo que supondrá una capacidad de acogida de entre 151.455 y 198.056 habitantes (oscilando entre una amplia horquilla de 2,6 y 3,4 habitantes por vivienda), lo que parece a todas luces extremadamente sobredimensionado para las previsiones de crecimiento de la población de nuestra ciudad.



Plano 2 Áreas de Planeamiento Específico de uso residencial

Es más llamativa aún la propuesta de desarrollo urbanístico para los grandes paquetes de suelo urbanizable no delimitado que quedan dentro del término municipal. Con excepción de aquellas áreas de especial protección y que por tanto se consideran no urbanizables, el resto del municipio es potencialmente urbanizable tanto para uso residencial como industrial –además de los usos dotacionales y sistemas generales que contempla el planeamiento para cada ámbito–. Según la Memoria del PGOU “la finalidad a que responde el establecimiento de la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado, no es otra que la de facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todos los terrenos que todavía no se han incorporado al proceso urbanizador, y en los que no concurren razones para su preservación, puedan considerarse como susceptibles de ser urbanizados. Éste es el objetivo perseguido tanto por la Ley Estatal como por la Autonómica, y, expresada en los términos de la Exposición de Motivos de la primera de ellas, debe enmarcarse en el proceso de liberalización del suelo iniciado en 1997. Se traduce, en sus efectos prácticos, en la atribución a los propietarios de esta categoría de suelo del derecho a promover su transformación, previo cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos por el Plan General, o en su defecto por la Comunidad Autónoma. (...) Se puede entender así que en el Plan se clasifiquen grandes superficies de terrenos como Suelos Urbanizables No Delimitados, con independencia de que el análisis efectuado de la realidad demográfica, económica, urbanística etc., permita concluir, con escaso margen de error, su innecesariedad (sic) dentro del horizonte temporal propio de un Plan General”<sup>5</sup>.

**Tabla 4. Suelo Urbanizable NO Delimitado. Áreas Homogéneas. Valladolid.**

<b>SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO</b>					
<b>Áreas Homogéneas PGOU-2004</b>					
<b>Nº A.H.</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (Ha.)</b>	<b>Uso Predominante</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Viv. previstas (aprox.)</b>
1	Prado Palacio	614,99	Residencial CJ	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	15.000
2	Las Cañadas	337,30	Residencial CJ	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.000
3	La Lámpara	69,60	Residencial	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.600
4	Arroyo Veilla	221,14	Industrial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	--
5	Páramo San Isidro	287,95	Residencial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.000
6	Fuente Amarga	318,73	Residencial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.000
7	Las Riberas	365,95	Residencial CJ	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.500
8	Los Argales	362,75	Residencial CJ	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.500
9	La Vega	95,83	Residencial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.500
10	Valdechivillas	311,97	Residencial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.500
11	Palacio-Berrocal	152,43	Residencial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.000
12	La Varga-Berrocal	102,95	Industrial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	--
13	Navabuena	85,65	Industrial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	--
14	La Mangadilla	37,23	Residencial CJ	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	900
15	Zamadueñas	10,86	Industrial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	--
<b>Total viviendas previstas en el desarrollo de A.H. Residenciales</b>					<b>60.500</b>

Como vemos, el afán liberalizador del legislador le lleva a proponer la posibilidad de urbanizar grandes paquetes de suelo con la finalidad de relajar las tensiones del mercado y que ello pueda redundar en un descenso de su precio al aumentar considerablemente su oferta –al menos la potencial–. Pero una vez más no considera que éstas propuestas no solo no han conseguido los fines propuestos –casi 150 años de historia del urbanismo moderno en España lo demuestran–, sino que solo contribuyen a la creación de una ciudad más dispersa, menos racional en cuanto a sus estructuras

<sup>5</sup> Ayuntamiento de Valladolid (2004): *Plan General de Ordenación Urbana 2004. Memoria de la adaptación del Plan General de Valladolid*. 132 págs. Cfr. págs. 14 y 15.

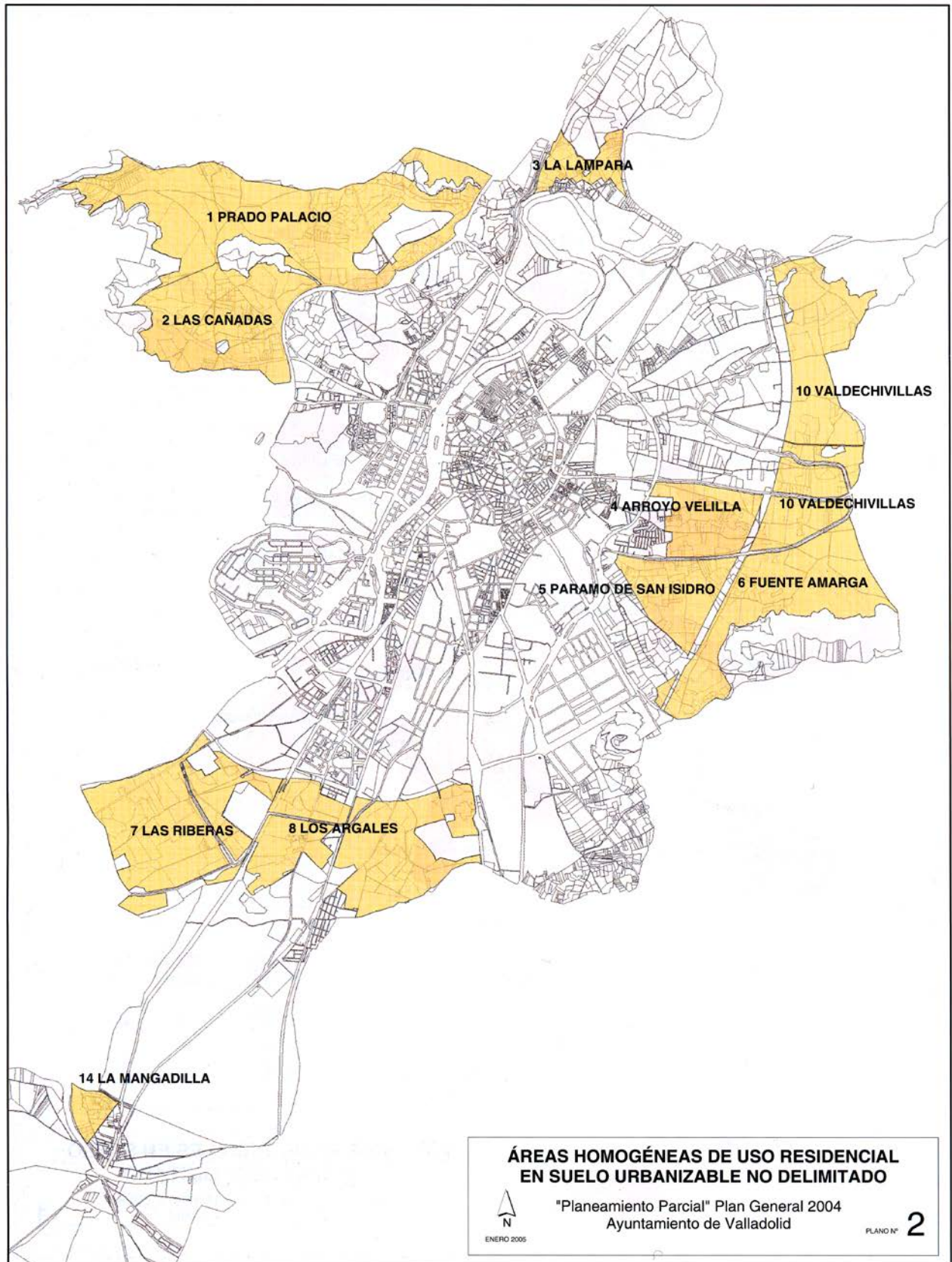
viarias, al reparto de las funciones urbanas y productivas, a la creación de nuevas áreas de centralidad cada vez más desconectadas entre sí y, en definitiva, a la creación de un modelo de ciudad más insostenible.

Como podemos observar en la tabla anterior, el PGOU-2004 propone quince nuevas Áreas Homogéneas de suelo urbanizable no delimitado, de las que cuatro son netamente industriales, cinco con una ocupación residencial preferente de ciudad jardín, y el resto de uso mixto con predominio del residencial. En su conjunto se trata de 3.375,33 Has. (según datos del PGOU son 3.342 Has.) que podrían dar lugar a la construcción de 60.500 viviendas aproximadamente. De todas estas Áreas Homogéneas, por el momento solo parece que Páramo de San Isidro y Fuente Amarga, en el entorno del emplazamiento previsto para los nuevos talleres de RENFE, y Palacio-Berrocal, han comenzado algunas gestiones para su futuro desarrollo.

Evidentemente, se trata de una oferta de suelo que sobrepasa con creces no solo las necesidades reales de crecimiento de la ciudad, sino de la capacidad de producción de vivienda del sector inmobiliario y absorción por parte del mercado. Se trata, por tanto, de una oferta de suelo que pretende facilitar el proceso urbanizador a los promotores inmobiliarios, aumentar la oferta para que el precio del suelo no siga subiendo y, sobre todo, poner el mercado suelo suficiente que entre en competencia con la oferta de los municipios próximos a la capital. Sin embargo, a nuestro juicio, estas pretensiones no se van a producir como se plantea. Por un lado, la abundancia de suelo clasificado como urbanizable no garantiza que su desarrollo sea fácil y rápido. La estructura de la propiedad del suelo –dependiendo de lo fragmentado o no que se encuentren determinados sectores propuestos para su desarrollo– está en la base de los primeros problemas que deben afrontarse cuando se pretenden iniciar procesos de desarrollo urbano.

Por otro lado, la abundancia de suelo clasificado no contribuye de ningún modo a rebajar su precio en el mercado. Antes al contrario –y existen abundantes ejemplos al respecto–, ayuda a crear una expectativa de rentabilidad económica en sus propietarios que generalmente sobrepasa el valor de uso actual y lo convierte en un valor de cambio en el que siempre juega a su favor el factor tiempo. Por tanto, los ayuntamientos al clasificar suelo en grandes cantidades, lo que realmente están haciendo es generar expectación sobre un proceso incierto (el hecho de que un suelo sea clasificado como urbanizable no implica que se vaya a urbanizar), pero en el que contribuyen a crear un precio de resistencia muy próximo al suelo cercano que sí ha sido desarrollado.

Por último, la pretensión de crear competencia en materia de suelo con los municipios del alfoz en esa creciente espiral de ver quién consigue unos mayores índices de crecimiento poblacional, sólo nos conduce a la creación de ciudades y áreas metropolitanas cada vez más extensas, dispersas, desconexas y que requieren unas inversiones cada vez mayores en infraestructuras de todo tipo. Sin embargo, son los promotores inmobiliarios los que obtienen los beneficios de este tipo de urbanismo –al poder manejar un mercado con abundante suelo en el que operar–, pero son las instituciones públicas las que soportan los mayores costos en la creación de las infraestructuras básicas y en su mantenimiento futuro. Se trata de un modelo urbanístico rentabilista, a corto plazo, de búsqueda de beneficios elevados y rápidos y que, además, está contando con el beneplácito de los poderes públicos actuales.



Plano 3. Áreas Homogéneas de uso residencial en suelo urbanizable NO delimitado

En la tabla número 5 podemos comprobar cómo los precios de la vivienda no solo no han bajado desde la puesta en marcha de las medidas liberalizadoras de suelo de 1998, sino que por el contrario es a partir de ese año cuando comienza una progresión creciente y constante a lo largo de los años siguientes. Es cierto que no debe atribuirse exclusivamente a esta medida el encarecimiento del precio del suelo y la vivienda, puesto que han intervenido en ella otros factores muy numerosos y variados, pero no es menos cierto que esa medida, en lugar de servir de corrección a una tendencia que se preveía no solo no la ha corregido, sino que ha contribuido a acentuarla.

**Tabla 5. Precio del m<sup>2</sup> de las viviendas en Valladolid (capital)**

<b>Año</b>	<b>Precio Medio</b>	<b>Variación (%) Anual</b>	<b>Variación (%) Acumulada</b>
1987	329,62		
1991	735,46	123,12	123,12
1993	716,35	-2,60	120,53
1994	717,30	0,13	120,66
1995	748,24	4,31	124,97
1996	766,89	2,49	127,46
1997	780,62	1,79	129,25
1998	830,06	6,33	135,59
1999	922,84	11,18	146,77
2002	1.055,64	14,39	161,16
2001	1.171,70	10,99	172,15
2002 (p)	1.336,63	14,08	186,23

Fuente: M<sup>o</sup> de Fomento. Índice de precio de las viviendas. 2002.

Por otro lado, a lo largo de los últimos años –al menos analizando los datos del periodo intercensal 1991-2001– podemos comprobar que el resto de los municipios del alfoz se han lanzado también a una importante producción de suelo. El incremento del número de viviendas construidas en ellos es ciertamente importante, suponiendo, en su conjunto, algo más de un tercio de las que ofrece la capital de Valladolid. Y es que, algunos municipios de la periferia, como es el caso de Arroyo-La Flecha, La Cistérniga o Laguna de Duero, han registrado unos desarrollos inmobiliarios muy destacados. El caso de Laguna de Duero es diferente a los demás por tratarse de una pequeña ciudad con una dinámica propia, y por tanto, el crecimiento registrado responde en buena medida a su propia dinámica, si bien es cierto que está directamente inducida por la capital.

Los casos de Arroyo y La Cistérniga responden, sin embargo a una apuesta que han emprendido ambos municipios por buscar una forma de crecimiento rápido, en franca competencia con la capital, que se ha basado en la promoción de suelo urbanizable en cantidad suficiente como para generar un mercado apetecible a los promotores al encontrar cantidad suficiente y precio competitivo en unas condiciones favorables para realizar el desarrollo urbanístico en unos plazos razonables, como así se ha demostrado. Una dinámica algo diferente la muestra Tudela de Duero, que ha experimentado también un crecimiento importante en los últimos años, a pesar de no encontrarse tan próxima a la capital, pero a la que ha beneficiado claramente el desdoblamiento de la carretera nacional N-340 justo hasta esa localidad y al atractivo que el municipio siempre ha representado para los residentes en Valladolid.

**Tabla 6. Viviendas construidas 1991-2001**

Municipio	Viviendas
47007-Aldeamayor de San Martín	375
47010-Arroyo de la Encomienda	1.565
47023-Boecillo	552
47027-Cabezón de Pisuerga	438
47044-Castronuevo de Esgueva	41
47050-Cigales	921
47051-Ciguñuela	25
47052-Cistérniga	1.186
47066-Fuensaldaña	253
47071-Geria	52
47076-Laguna de Duero	3.493
47111-Pedraja de Portillo (La)	114
47133-Renedo de Esgueva	223
47161-Simancas	943
47175-Tudela de Duero	1.151
47182-Valdestillas	96
47186-Valladolid	21.475
47193-Viana de Cega	298
47217-Villanubla	200
47218-Villanueva de Duero	104
47231-Zaratán	441
<b>TOTAL</b>	<b>33.946</b>

Y es que la promoción inmobiliaria de los núcleos del alfoz registrada en estos últimos años, debe ser considerada en toda su magnitud por la importancia que ha tenido en el crecimiento de sus volúmenes de población, y en el lento incremento –incluso descenso en algunos momentos– de la población de la capital. Ésta se explica por la inicial diferencia de precio de la vivienda a favor de los núcleos periféricos, motivada por la menor incidencia del valor de repercusión del precio del suelo sobre el precio final de la vivienda, que hacía más competitivos éstos productos que los que se estaban ofreciendo en aquél momento en la capital. De este modo, fueron principalmente las parejas jóvenes las que accedieron a este tipo de viviendas y las que se trasladaron a vivir a los

núcleos periféricos. Su menor nivel de rentas les impedía el acceso a una vivienda digna en la capital y por tanto tomaron la decisión de empadronarse en otro municipio. Los datos que muestran las tablas y gráficos siguientes demuestran claramente este proceso y la intensidad con la que se ha producido.

**Tabla 7. Viviendas principales y no principales.**

Municipio de la vivienda	Viviendas Principales				Viviendas NO Principales			
	Principales	Convencionales	Alojamientos	TOTAL	Secundarias	Vacías	Otro tipo	TOTAL
47007-Aldeamayor de San Martín	568	568	0	847	152	127	0	279
47010-Arroyo de la Encomienda	1.528	1.528	0	2.171	72	556	15	643
47023-Boecillo	614	614	0	1.118	238	260	6	504
47027-Cabezón de Pisuerga	686	686	0	999	134	169	10	313
47044-Castronuevo de Esgueva	111	111	0	255	120	24	0	144
47050-Cigales	1.115	1.115	0	1.608	278	215	0	493
47051-Ciguñuela	129	129	0	173	14	30	0	44
47052-Cistérniga	1.534	1.534	0	2.152	222	392	4	618
47066-Fuensaldaña	365	365	0	543	98	80	0	178
47071-Geria	162	162	0	216	16	38	0	54
47076-Laguna de Duero	6.129	6.129	0	7.669	354	1.139	47	1.540
47111-Pedraja de Portillo (La)	395	395	0	699	226	78	0	304
47133-Renedo de Esgueva	392	392	0	562	136	28	6	170
47155-Santovenia de Pisuerga	846	846	0	1.102	182	74	0	256
47161-Simancas	1.214	1.214	0	1.985	393	374	4	771
47175-Tudela de Duero	2.397	2.392	5	4.071	1.152	503	19	1.674
47182-Valdestillas	518	518	0	770	76	176	0	252
47186-Valladolid	109.281	109.280	1	137.877	9.230	17.298	2.068	28.596
47217-Villanubla	413	413	0	572	57	94	8	159
47218-Villanueva de Duero	347	347	0	487	68	72	0	140
47231-Zaratán	597	597	0	965	40	324	4	368
<b>TOTAL</b>	<b>129341</b>	<b>129335</b>	<b>6</b>	<b>166.841</b>	<b>13.258</b>	<b>22.051</b>	<b>2.191</b>	<b>37.500</b>

FUENTE: INE 2004. Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.



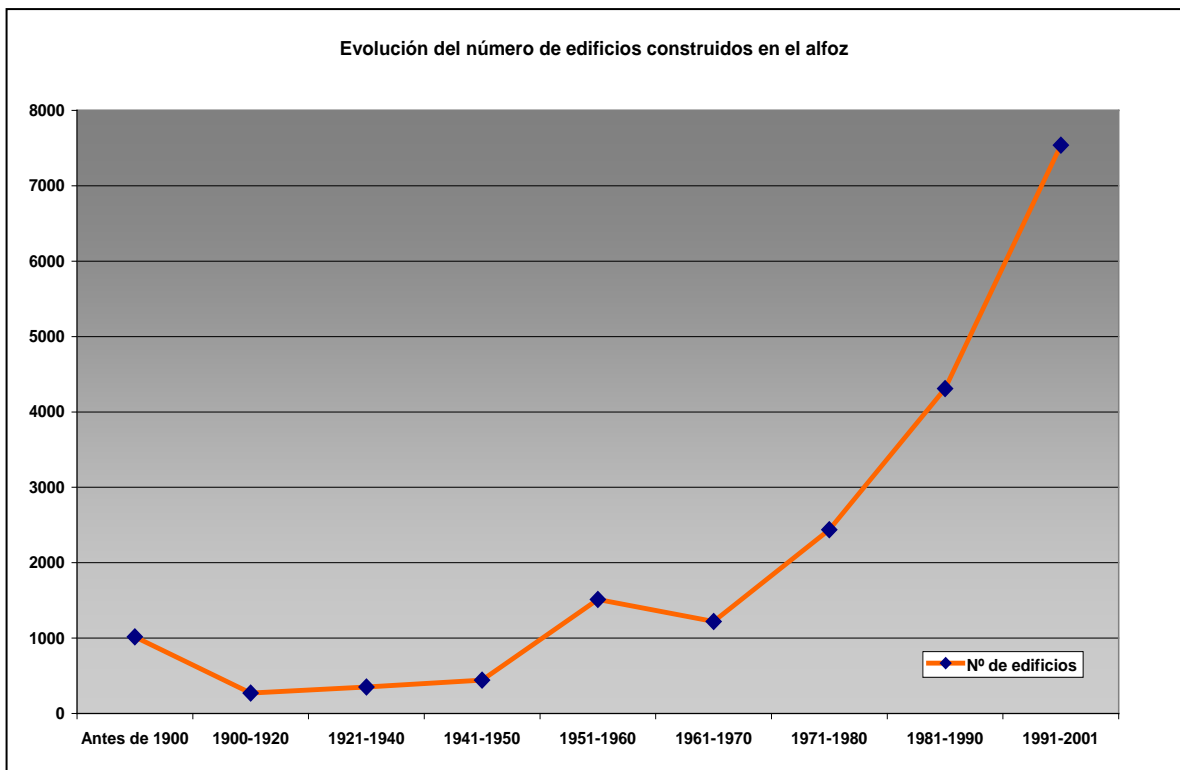


Gráfico 1. Evolución del número de edificios construidos en el alfoz

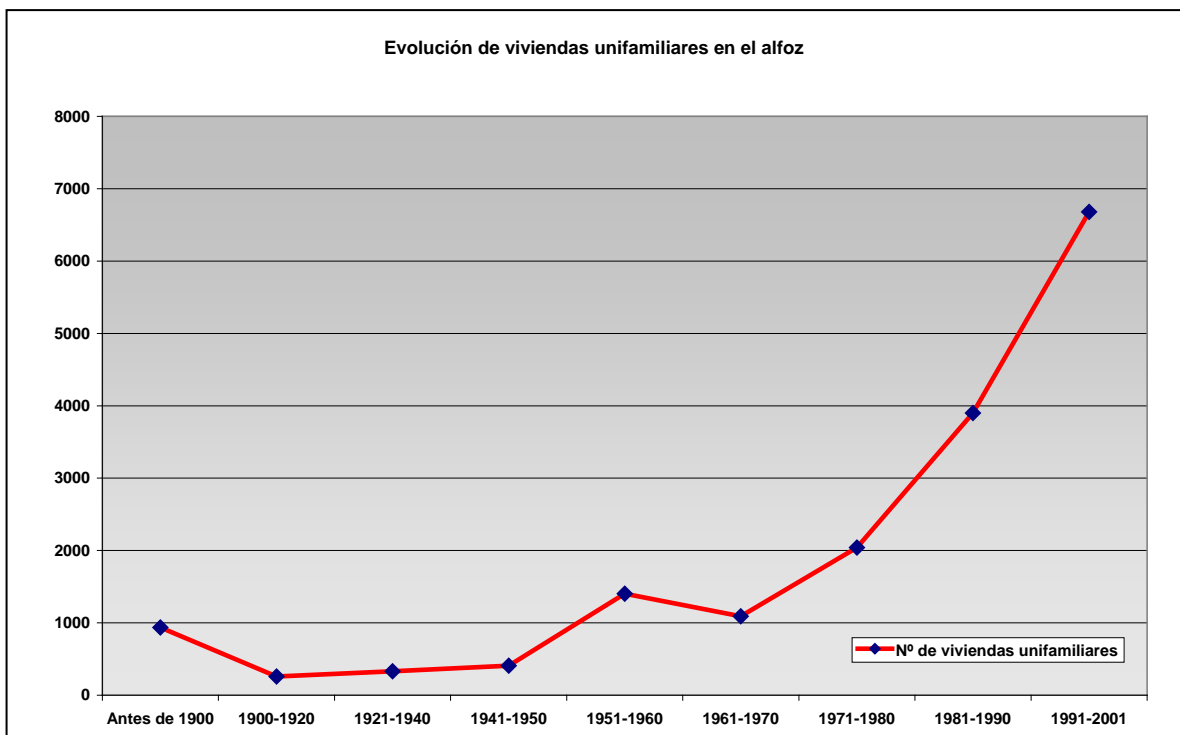


Gráfico 2. Evolución de viviendas unifamiliares en el alfoz

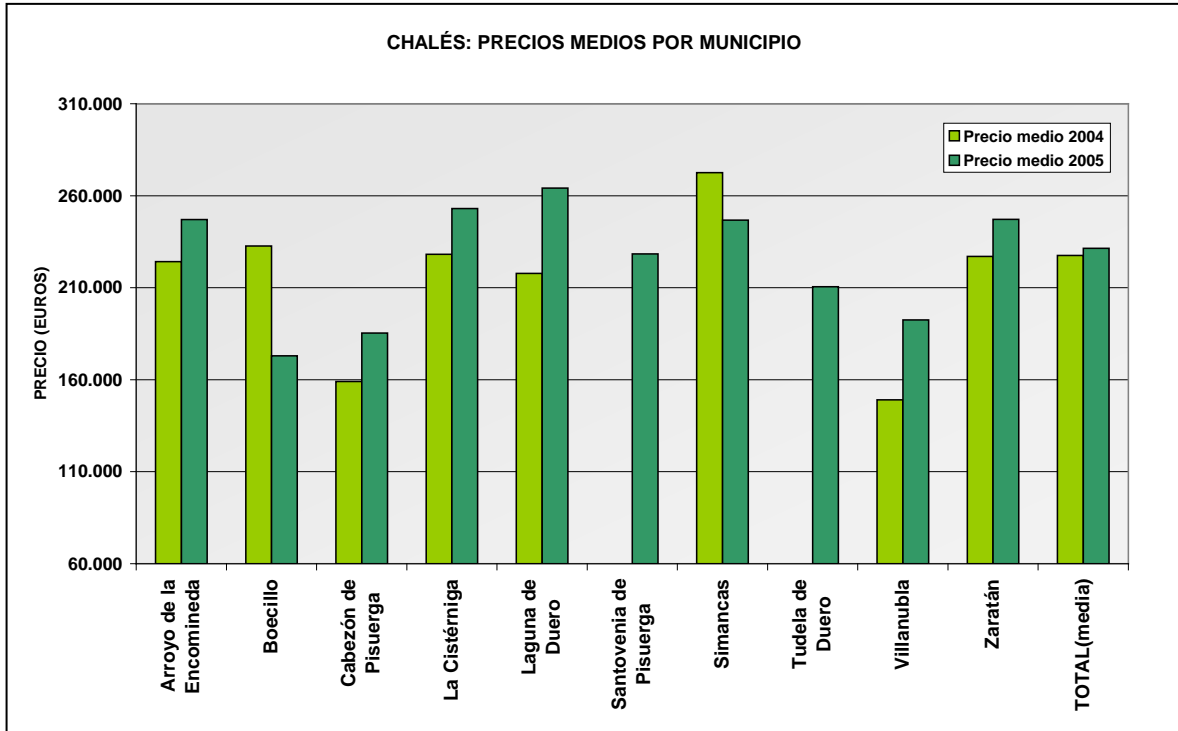


Gráfico 3. Chalés: Precios medios por municipio

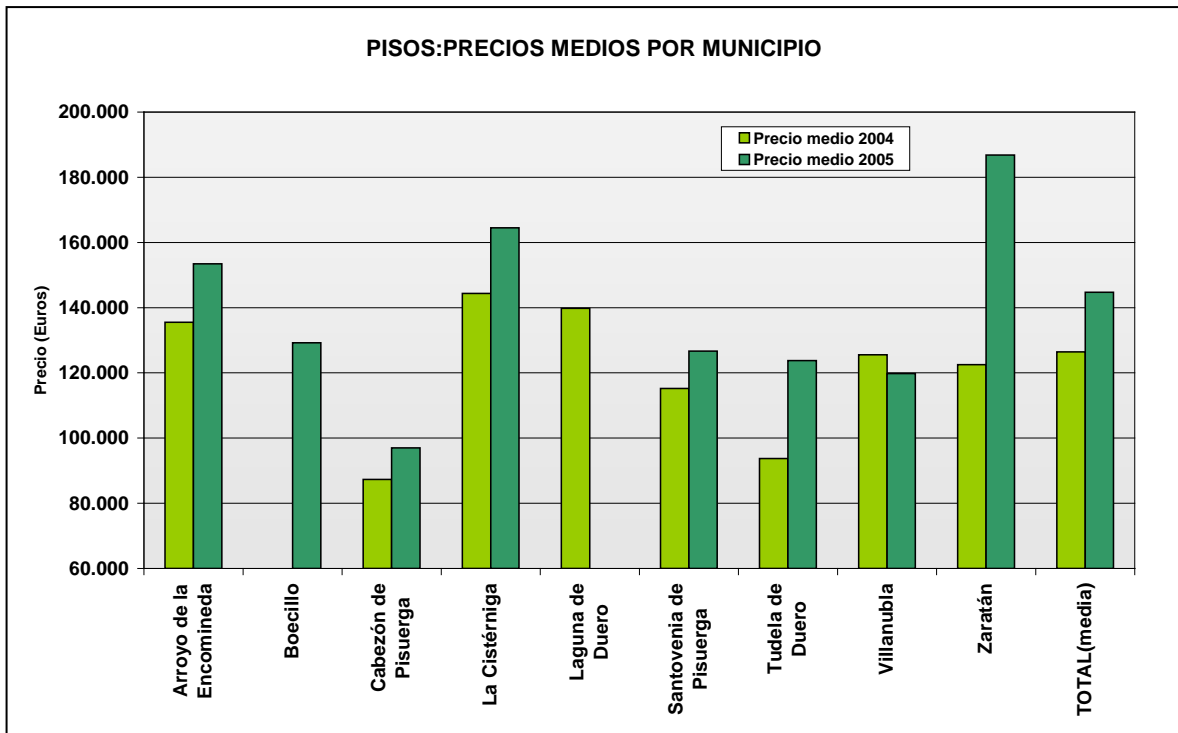


Gráfico 4. Pisos: Precios medios por municipio

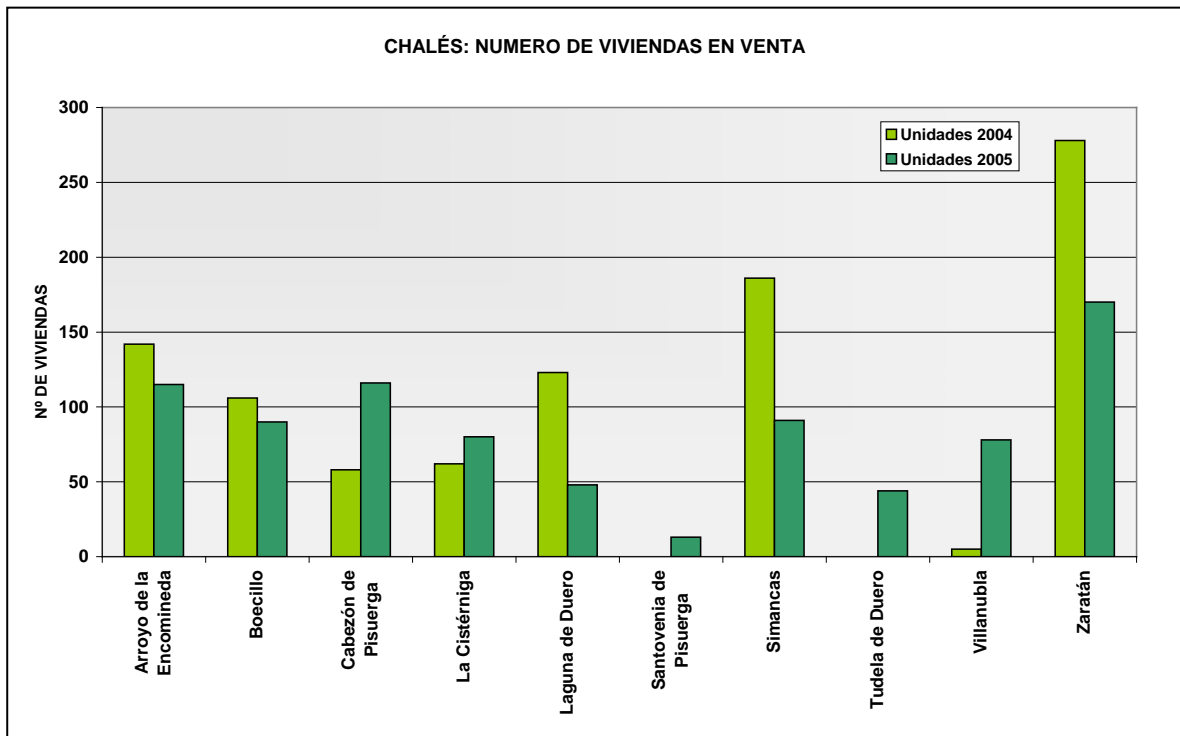


Gráfico 5. Chalés: Número de viviendas en venta

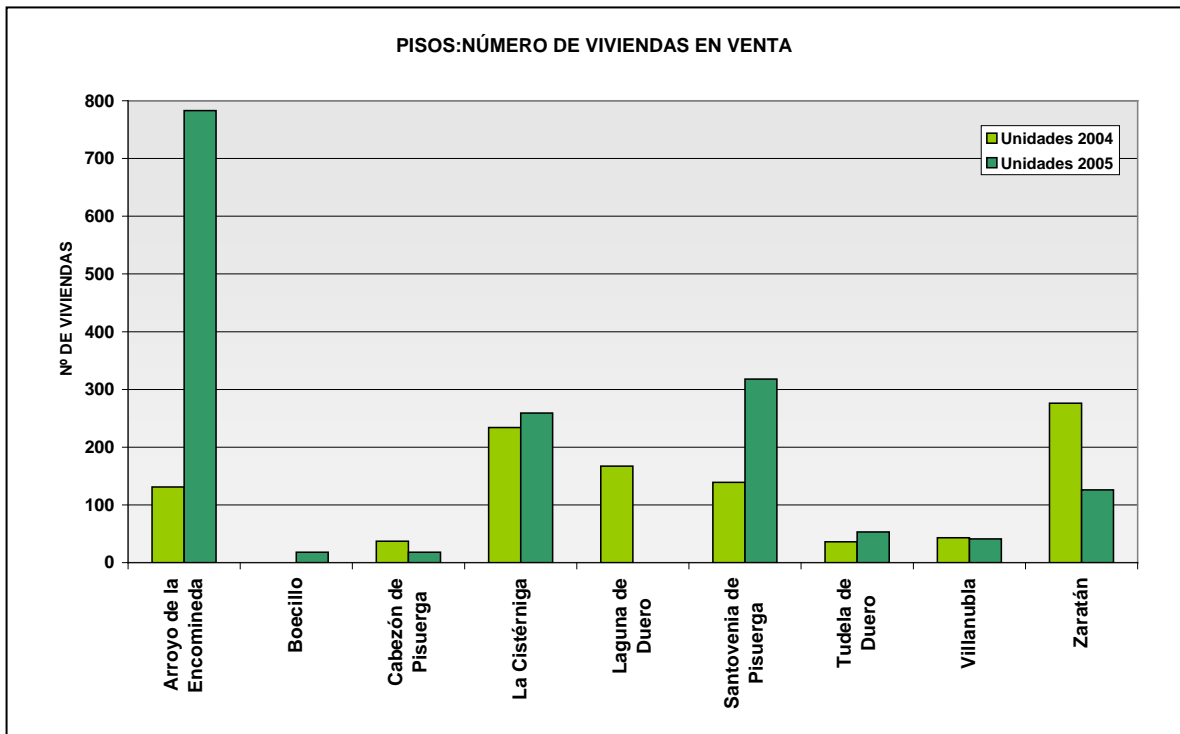


Gráfico 6. Pisos: Número de viviendas en venta

**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN, VIVIENDA Y COMERCIO EN VALLADOLID Y SU ALFOZ**

**Tabla 8. OFERTA DE VIVIENDAS Y PRECIO MEDIO POR MUNICIPIOS DE LA PERIFERIA DE VALLADOLID**

<b>PISOS</b>						
<b>PRECIOS MEDIOS POR MUNICIPIO</b>				<b>NÚMERO DE VIVIENDAS EN VENTA</b>		
	<b>Precio medio 2005</b>	<b>Precio medio 2004</b>	<b>Variación (%) 2005/2004</b>	<b>Unidades 2005</b>	<b>Unidades 2004</b>	<b>Variación (%) 2005/2004</b>
Arroyo de la Encomineda	153.479	135.532	13,2	783	131	498
Boecillo	129.240			18		
Cabezón de Pisuerga	97.009	87.307	11,1	18	37	-51
La Cistérniga	164.495	144.373	13,9	259	234	11
Laguna de Duero		139.810			167	
Santovenia de Pisuerga	126.647	115.216	9,9	318	139	129
Tudela de Duero	123.776	93.729	32,1	53	36	47
Villanubla	119.778	125.522	-4,6	41	43	-5
Zaratán	186.793	122.532	52,4	126	276	-54
<b>TOTAL(media)</b>	<b>144.726</b>	<b>126.463</b>	<b>14,4</b>	<b>Total 1.616</b>	<b>1.063</b>	<b>52</b>
<b>CHALÉS</b>						
<b>PRECIOS MEDIOS POR MUNICIPIO</b>				<b>NÚMERO DE VIVIENDAS EN VENTA</b>		
	<b>Precio medio 2005</b>	<b>Precio medio 2004</b>	<b>Variación (%) 2005/2004</b>	<b>Unidades 2005</b>	<b>Unidades 2004</b>	<b>Variación (%) 2005/2004</b>
Arroyo de la Encomineda	247.049	224.175	10,2	115	142	-19,0
Boecillo	173.010	232.712	-25,7	90	106	-15,1
Cabezón de Pisuerga	185.336	159.068	16,5	116	58	100,0
La Cistérniga	252.991	228.207	10,9	80	62	29,0
Laguna de Duero	264.103	217.765	21,3	48	123	-61,0
Santovenia de Pisuerga	228.385			13		
Simancas	246.741	272.497	-9,5	91	186	-51,1
Tudela de Duero	210.525			44		
Villanubla	192.474	149.051	29,1	78	5	1460,0
Zaratán	247.142	227.028	8,9	170	278	-38,8
<b>TOTAL(media)</b>	<b>231.469</b>	<b>227.569</b>	<b>1,7</b>	<b>Total 845</b>	<b>960</b>	<b>-12,0</b>

Fte:El Norte de Castilla (13/11/2005): Estudio de mercado de viviendas de nueva construcción en la corona metropolitana de Valladolid.

Por último, y a pesar de no disponer de toda la información referida a los municipios que conforman el alfoz y que centran la atención de este estudio, una primera aproximación a los datos disponibles nos pone de manifiesto que la dinámica de promoción de suelo y vivienda que venimos constatando en todos los municipios, pretender seguir desarrollándose en los próximos años. Al menos así se desprende del análisis de los datos suministrados por algunos municipios en lo referido a las viviendas que actualmente se están construyendo y las previsiones que se han hecho desde sus respectivos planeamientos municipales.

Los siete municipios de los que disponemos de información fiable, tienen una previsión de construcción de casi 33.000 nuevas viviendas, lo que viene a suponer una tasa de crecimiento esperada de entre 80.000 y 115.000 personas. A ellas deben añadirse los crecimientos planificados para el resto de los municipios, por lo que podemos concluir que se trata de una propuesta sobredimensionada que no responde, de modo alguno, con una demanda real de vivienda. Una primera aproximación a estos datos, aunque sea de forma poco rigurosa, nos muestra el exceso de oferta con el que nos encontraremos en los próximos años: si a estas 33.000 viviendas le sumamos otras 7.000 que pueden proponer el resto de los municipios del alfoz, y las 30.000 que actualmente tiene programadas la capital, nos encontraremos con 70.000 nuevas viviendas que podrían albergar a una población de entre 170.000 y 240.000 habitantes. Para terminar con esta elucubración, sólo cabría añadir las 60.500 viviendas que se pueden llegar a construir sobre las Áreas Homogéneas de suelo urbanizable no delimitado que se proponen en la capital. ¿En alguna ficción posible puede parecer verosímil que Valladolid y su alfoz puedan incorporar otros 400.000 habitantes?

**Tabla 9. Viviendas en ejecución y previstas en nuevos desarrollos en algunos núcleos del alfoz**

<b>Municipio</b>	<b>Nº de viviendas</b>
Aldeamayor de San Martín	6070
Arroyo – La Flecha	12546
Boecillo	3095
La Cistérniga	4700
Laguna de Duero	3255
Villanuela	1700
Zaratán	1600
<b>Total viviendas en ejecución y previstas</b>	<b>32.966</b>

### 2.3. Crecimiento urbano y Agenda 21 Local

La redacción de las Agendas 21 Locales surgen del compromiso adquirido en la Cumbre sobre la Tierra de Río de Janeiro en 1992 y del la firma de la Carta de Aalborg en 1994. Tienen la pretensión de establecer unas pautas de actuación que contribuyan a un crecimiento sostenible de nuestras ciudades, lo que implica la intervención en numerosas variables de la vida urbana tales como el crecimiento urbano y sus formas, la creación de nuevas infraestructuras, el consumo de agua y energía, la generación de residuos sólidos, la contaminación del agua y el aire, la gestión del tráfico, la equidad social y la igualdad de oportunidades, etc. En definitiva, trata de ser un documento propositivo de buenas prácticas urbanas que impregne las actuaciones y el comportamiento de todos los ciudadanos y de los poderes públicos.

Sin embargo, y salvo raras y honrosas excepciones, al tratarse de documentos con escasa o nula capacidad para influir en las decisiones ya que carecen de capacidad normativa o legislativa y solo son de carácter propositivo, el resultado real de las iniciativas que contienen es muy escaso. Por ello, es necesario que sus planteamientos sean asumidos con decisión y compromiso por parte de los responsables políticos y por el resto de los agentes sociales, creando una conciencia ciudadana que todavía no responde a las condiciones que deben darse para un buen desarrollo de la Agenda. En este sentido, la labor de divulgación y difusión de los principios y planteamientos de sostenibilidad que contienen las agendas 21 es absolutamente imprescindible, en la misma medida que actualmente son desconocidas por la mayor parte de los ciudadanos.

Con la excepción de la ciudad de Valladolid que ya tiene aprobada su Agenda 21 Local desde octubre de 2001, solo dos núcleos de la periferia metropolitana ha realizado algún avance para la implantación de sus respectivos documentos. Laguna de Duero se encuentra en una fase avanzada de redacción y está prevista su aprobación a lo largo del presente año, y Arroyo de la Encomienda, que se encuentra en una fase de elaboración inicial, también tiene previsto comenzar su aplicación este año. Sin embargo, el resto de los municipios del alfoz –al menos por la información que nosotros manejamos procedente de encuestas directas a los ayuntamientos-, no ha realizado ninguna actuación en este sentido, y muchos de ellos tan siquiera lo contemplan entre las actuaciones previstas para llevar a cabo. Esto nos da una idea de la sensibilidad que existe en esta materia por parte de las actuales corporaciones locales, que a su vez no se sienten exigidas por unos ciudadanos que apenas conocen la existencia de estas propuestas y de la necesidad de su puesta en marcha. Por otro lado, y como veremos a continuación, la redacción de estos documentos sólo supondría una traba para continuar con los procesos inmobiliarios expansivos que están registrando en la actualidad y

significarían un impedimento en la competencia que tienen abierta con la ciudad de Valladolid por captar nuevos residentes.



Todos los procesos de crecimiento urbano suponen una fuerte incidencia sobre el espacio urbano consolidado y especialmente sobre el que se está incorporando al proceso urbanizador, ya que están basados en la transformación de un espacio que tiene fuerte incidencia sobre el contexto ambiental en el que se asienta. El nuevo crecimiento urbano basado en la expansión sin límites de la ciudad y en la rápida y masiva incorporación de nuevo suelo que se transforma en espacio urbano, conlleva una serie de desajustes que es preciso, no sólo prever, sino también afrontar. De forma breve, podemos convenir que ésta dinámica supone la desestructuración de unos espacios que anteriormente formaban parte del periurbano de nuestras ciudades y que estaban destinados a otros usos –algunos incluso de carácter agrario y forestal- perdiendo el papel que tradicionalmente venían desempeñando para incorporarse al proceso

inmobiliario, o para pasar a la inactividad en espera de alcanzar un precio de mercado aceptable que justifique su desarrollo urbanístico.

Con la creación de nuevos ámbitos urbanos, no sólo hemos transformado el paisaje periurbano preexistente, sino que aumentamos la superficie impermeabilizada, la necesidad de creación de nuevas infraestructuras viarias, el aumento de los costes para la creación de infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, la necesidad de prolongar las líneas de transporte público que a veces implica el descenso de la frecuencia y la eficacia del transporte, una mayor dependencia del transporte privado para los desplazamientos, el aumento del consumo energético y de la emisión de contaminantes derivados del aumento del transporte privado, el aumento de la superficie de suelo por persona y la generalización de parcelas unifamiliares con jardines insostenibles, o el mayor consumo en calefacción y aire acondicionado por menor aislamiento térmico derivado de las construcciones aisladas.

Frente a esta situación, desde las Agendas 21 se aboga por fomentar el crecimiento concentrado de la ciudad, buscando la continuidad del tejido urbano y basado en la construcción de viviendas en bloques de 4-5 alturas. Al mismo tiempo, la planificación debe contemplar la combinación de diferentes usos de tal modo que contribuya a generar espacios más equilibrados y autosuficientes que contribuyan a disminuir la dependencia del resto de la ciudad para realizar cualquier actividad. Justo al contrario de lo que viene sucediendo actualmente con las numerosas urbanizaciones residenciales que están proliferando en nuestras periferias urbanas. Del mismo modo, es preciso el diseño jerárquico de los viarios, de tal modo que se diferencien claramente los que dan servicio interior al barrio de los que sirven para conectarse con el exterior y por los que debe circular un transporte público rápido, frecuente y eficaz. Todo ello, junto con otras medidas relacionadas con la optimización del consumo de agua, energía y

materiales, la creación de espacios cohesionados socialmente, y la oferta de suficientes equipamientos y dotaciones públicas, contribuirán a un mejor aprovechamiento del suelo disponible y a la creación de ciudades más sostenibles, tanto desde el punto de vista social como ambiental.

Finalmente, es preciso también acometer actuaciones destinadas a recuperar muchos espacios de la ciudad consolidada. Cada vez está más asimilada en nuestra conciencia colectiva la necesidad de reciclar agua y diversos materiales porque sabemos que algunos recursos son limitados, pero todavía no demandamos suficientemente el reciclado y reutilización de suelo y vivienda que se encuentran en condiciones deficientes para nuestras exigencias de calidad de vida. Es frecuente observar cómo en nuestras ciudades se recurre con más facilidad a la incorporación de nuevo suelo y a la construcción de nuevas áreas residenciales, en lugar de rehabilitar o “reciclar” algunos ámbitos urbanos degradados.



Frente a esta situación, se recomienda el compromiso por una política de rehabilitación y remodelación de la ciudad consolidada, de eliminación de las áreas degradadas y de intervención sobre las viviendas vacías. Para ello es necesario poner en marcha una serie de iniciativas que abunden en la solución de éste problema, y que pueden ir desde las simples ayudas económicas a la rehabilitación, hasta las operaciones integradas de remodelación, reforma, reedificación, generación de nuevos espacios públicos y mejora de la calidad urbana<sup>6</sup>.

Del mismo modo, es preciso recuperar la ciudad central para los ciudadanos y volver a convertirla en un espacio de identidad colectiva y lugar de encuentro. Para ello no son sólo adecuadas las actuaciones de embellecimiento de fachadas y mejora del paisaje arquitectónico, sino que es preciso hacerla más habitable y accesible para los ciudadanos, por lo que una de las primeras propuestas es la imposición de medidas que gestionen el tráfico en el centro histórico y den prioridad al transporte público y la movilidad peatonal –además de la bicicleta- frente al transporte privado.

<sup>6</sup> Ayuntamiento de Valladolid (2005): Plan Municipal de Vivienda y Suelo, 2004-2007. Sociedad Municipal VIVA, SL; pág. 11

**2.4. Valoraciones sobre la situación actual y perspectivas de futuro.**

A tenor de todo lo expuesto en los apartados anteriores, la situación del mercado de suelo y vivienda pasará a una nueva etapa que no mostrará los mismos aspectos y tendencias que la actual. Todo parece indicar que nos encontramos en el principio de un cambio de ciclo que vendrá marcado por una saturación del mercado de la vivienda, con un parque inmobiliario sobredimensionado y en el que la oferta de suelo y vivienda sobrepasa con creces la capacidad de ocupación de la población. Una población que aunque está previsto que crezca en los próximos años, no lo hará en cantidad suficiente como para ocupar todas las viviendas construidas. La provincia todavía puede aportar algún contingente de población a la capital y los pueblos de la periferia; la llegada del AVE puede frenar la marcha de población a Madrid –no estamos tan seguros de que consiga devolver a la capital algunos de los que se fueron hace unos años-; y la llegada de inmigrantes todavía se espera que sea creciente en los próximos años, pero nada parece indicar, por el contrario, que en su conjunto aporten un volumen de población suficiente como para ocupar todas las viviendas que se han construido y se están construyendo en estos años.

Por otro lado, y en clave macroeconómica, todo parece indicar que a pesar del ritmo de crecimiento económico actual –en torno a un 3% anual y sostenido para el caso español y casi la mitad para la media europea-, es muy probable que en dos o tres años nos encontremos dentro de un nuevo ciclo recesivo que vendrá marcado por el alza de los tipos de interés, el aumento de los niveles de inflación, la inestabilidad económica mundial derivada de la crisis del petróleo y la insegura situación geopolítica actual. A este panorama de carácter global, en España se sumará la casi eliminación de los fondos estructurales procedentes de Europa, que vienen significando actualmente en torno al 1% del PIB, lo que supondrá un freno importante en el fomento del crecimiento y en el ritmo al que lo viene haciendo actualmente, por lo que significan en el impulso dinamizador de otras inversiones y en la creación de inversiones de carácter estructural.

Pero es que en lo referido a los aspectos microeconómicos, la situación de endeudamiento de las familias roza los máximos soportables según diversos informes del Banco de España, lo que parece que se traducirá en un descenso en la compra de vivienda como producto para el ahorro o la inversión. Todavía parece que el aumento del precio de la vivienda tiene recorrido para buscar una rentabilidad en la adquisición de vivienda como inversión, pero también todo parece apuntar a que el ritmo de crecimiento ya ha tocado techo, y en los próximos años lo hará a un ritmo mucho más moderado para situarse en torno al 5% dentro de cuatro o cinco años.

Por el contrario, no creemos que nos encontremos en una situación de burbuja inmobiliaria puesto que nada parece indicar que el precio de la vivienda pueda llegar a bajar o alcanzar los precios de años precedentes. El descenso del ritmo de crecimiento actual no implica necesariamente una bajada de los precios respecto de los valores de compra de los últimos años. Por otro lado, los ayuntamientos han clasificado suelo urbanizable en cantidades tan exageradas que impedirán la bajada de los precios de la vivienda por dos razones fundamentales. En primer lugar, el valor de repercusión del suelo en el precio final de la vivienda es tan elevado –ha llegado a alcanzar hasta el 60% en algunas promociones- que dificulta enormemente el descenso de ésta porque el margen para que ello suceda es muy reducido. Y en segundo lugar, porque al haberse clasificado tanta cantidad de suelo, se ha creado una expectativa de desarrollo urbanístico sobre él, que contribuye a generar un precio de resistencia a partir del cual es prácticamente imposible que pueda bajar. El tiempo, el mercado y el crecimiento urbano siempre juegan a favor de los propietarios de suelo que solo tienen que esperar a que llegue el momento oportuno. Por otro lado, los grandes operadores inmobiliarios ya han



tomado posiciones en el mercado de suelo adquiriendo grandes paquetes estratégicos y son ellos los que decidirán el momento de desarrollarlo.

Ante la situación que exponemos, cabe preguntarnos porqué las empresas inmobiliarias todavía siguen construyendo y poniendo viviendas en el mercado, y si todas ellas se van a vender. La respuesta de momento la conocemos todos: se venden todas las viviendas que se construyen. La explicación reside en que todavía persisten las condiciones que venimos exponiendo –y aquellas a las que hacíamos referencia en el punto primero de éste apartado- y por tanto hay demanda suficiente en el mercado que absorberá lo que se está construyendo. Por otro lado, las promotoras no son las que corren mayores riesgos financieros, sino las entidades bancarias. La compra de vivienda está sometida a un elevado índice hipotecario que es respaldado por los bancos y cajas, que han ido adaptando sus productos a las necesidades de los clientes –hipotecas de hasta el 100% del valor de la vivienda y aumento de los años de amortización, llegando incluso hasta los cuarenta-. Este sistema ha venido funcionando hasta la actualidad basado en unas condiciones óptimas que se han mantenido estables durante casi una década, pero es aventurado vaticinar cómo se va a comportar el mercado financiero en los próximos años.

Al margen de la coyuntura que pueda acontecer a la vivienda destinada a la venta, es a la vivienda en alquiler a la que deberían atender con mayor dedicación tanto las empresas inmobiliarias como las administraciones públicas. Entre 1975 y 2001 ha descendido a la mitad la proporción de familias que ocupaban una vivienda en alquiler frente al régimen de propiedad, pasando de un 36,2% a sólo el 15,4%<sup>7</sup>. El mercado de alquiler es un instrumento muy eficaz para proporcionar el acceso a una vivienda digna a colectivos muy importantes de nuestra sociedad, y para ello es preciso arbitrar unas medidas amplias y variadas que busquen la eficacia en la promoción de este tipo de viviendas. La imposición de condiciones para la creación de vivienda de alquiler en los nuevos desarrollos urbanísticos, el apoyo a los usuarios a través de subvenciones o medidas fiscales, la gestión de las viviendas vacías por parte de las administraciones públicas con el fin de que se incorporen a bolsas de alquiler, la promoción pública en alquiler, la cesión de uso del suelo a promotoras que construyan este tipo de viviendas, o la simplificación de los procedimientos administrativos, tanto para la construcción de estas viviendas, como para facilitar las relaciones contractuales entre propietarios y arrendatarios, deben ser algunas de las medidas que deberían ponerse en marcha sin más dilación<sup>8</sup>.

Por otro lado, cabe preguntarse si los ayuntamientos podrán seguir recurriendo al urbanismo como fuente de financiación de buena parte de sus actuaciones, o la capacidad de seguir utilizando el Patrimonio Municipal de Suelo como instrumento para intervenir en el mercado. Algunos ayuntamientos tienen ya casi agotada su capacidad de crecimiento urbano –caso de Zaratán-, otros lo tienen ya comprometido en su totalidad a falta de su desarrollo definitivo –como le sucede a Arroyo-La Flecha-, y otros, aunque dispongan de reserva de suelo suficiente, han clasificado cantidades suficientes como para que su desarrollo colme sobradamente las expectativas de crecimiento futuro, por lo que está comprometida a largo plazo la posibilidad de seguir recurriendo a la promoción de suelo para generar nuevas aportaciones del suelo al PMS por medio de adscripciones a Sistemas Generales o como cesiones procedentes del aprovechamiento medio.

<sup>7</sup> Instituto Nacional de Estadística: *La Sociedad Española tras 25 años de Constitución*. El texto completo puede consultarse en <http://www.ine.es/prodyser/pubweb/constitucion/consti.htm>

<sup>8</sup> Ayuntamiento de Valladolid (2005): Plan Municipal de Vivienda y Suelo, 2004-2007. Sociedad Municipal VIVA, SL; pág. 10

Esta situación pone de manifiesto que las actuaciones llevadas a cabo hasta ahora en materia de suelo han carecido de una planificación a largo plazo y han estado motivadas por la consecución de unos resultados rápidos, efectistas y pensados para aportar recursos que sufraguen los crecientes gastos que están afrontando las administraciones locales. Tal vez sea el momento de revisar las condiciones de la financiación de los ayuntamientos, que cada vez asumen más compromisos con el ciudadano sin que les sean transferidas las competencias administrativas para ello, pero a los que responden con celeridad y eficacia por ser la administración más cercana.

Pero al mismo tiempo, nuestras ciudades deben seguir asumiendo el compromiso de recuperar la ciudad consolidada, de mejorar las condiciones de habitabilidad de numerosas áreas degradadas social y urbanísticamente. Ésta es una tarea que ha quedado relegada a favor de la creación de nuevas áreas urbanas en una actitud que podríamos denominar coloquialmente de “nuevos ricos”, en la que es más fácil comprar algo nuevo que aprovechar lo que ya tenemos. Semejante derroche de suelo y de recursos está directamente relacionado con la escasa incidencia que está teniendo la aprobación y puesta en marcha de las Agenda 21 Local. En ellas se concentra el espíritu de crecimiento urbano más racional que defendemos y que escasamente está teniendo plasmación en la política urbanística de nuestra ciudad y de los pueblos de su periferia.

**3.- ANÁLISIS DEL COMERCIO**

### 3.1.- Análisis del equipamiento comercial de Valladolid ciudad y del área Comercial de Valladolid.

La ciudad de Valladolid no se halla tan segmentada como otras ciudades en lo tocante a la estructura espacial de su actividad comercial; frente a la tradicional oposición centro-periferia, su centro histórico –y prolongaciones del mismo- se constituye como un espacio todavía plurifuncional y relativamente dinámico, en el que se encuentran todas las categorías o formatos: dos grandes almacenes, diversas medianas superficies, mercados municipales, y una amplia gama de tiendas especializadas –parte de ellas franquiciadas- equivalentes, *mutatis mutandis* a un gran centro comercial a cielo abierto. Frente a ello, los mayores contrastes se producen entre sus periferias oeste y sur –relativamente saturadas- y su periferia este, cuyo despegue inmobiliario (Campo de Tiro, Pato, Zambrana, Santos Pilarica, Santos II...) necesita de una mejora considerable de su dotación comercial.

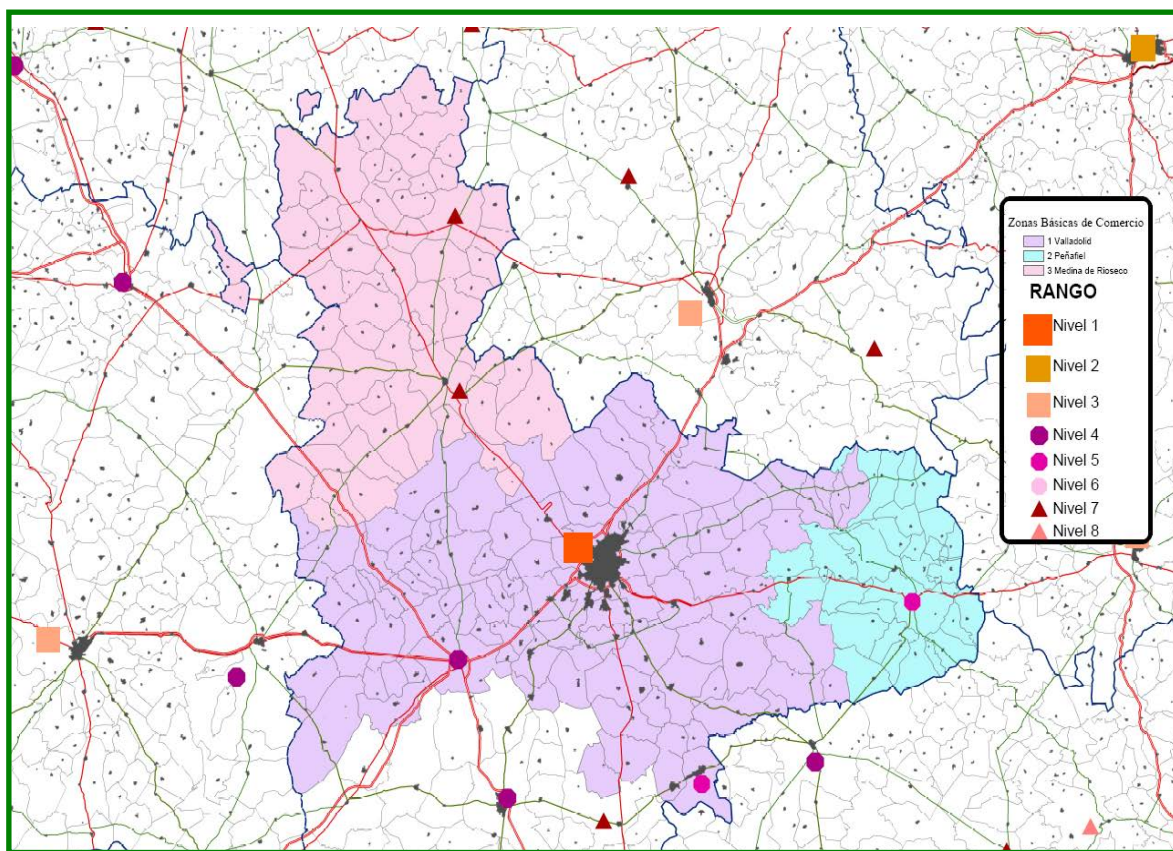
#### 3.1.1- Valoración de la dotación comercial de Valladolid y su entorno en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005, de 29 de diciembre

El Estudio previo para la redacción del plan general de equipamiento comercial de Castilla y León ( anexo 3º a la memoria: Marco conceptual y diagnostico, el comercio en Castilla y León) localiza el Área Comercial de Valladolid aproximadamente en el tercio norte de la provincia, tomando como centros urbanos de referencia, además de la propia capital, otros dos centros tradicionales de actividad comercial y de servicios como son Medina de Ríoseco y Peñafiel, para cubrir las áreas más alejadas; de esta manera se constituye un total de tres Zonas Básicas de Comercio, de forma que el área central por posición y tamaño se articula en torno a Valladolid, integrando hasta un total de 99 municipios y una población total de 432.045 personas en el 2003. La zona norte, desde los montes Torozos hasta alcanzar los límites provinciales de Tierra de Campos, permite articular en torno a Medina de Ríoseco hasta un total de 60 municipios con una población total de poco más de 20.994 habitantes. La Zona de Peñafiel, en el otro extremo, incluye municipios situados en el oriente provincial configurando una zona de 27 municipios con una población de 13.508 habitantes.<sup>9</sup>

Obviamente, la estructura urbana sobre la que se articula el Área Comercial de Valladolid, tiene como elemento de referencia a la capital regional, en la que se concentra casi el 70% de la población del Área, de tal forma que el rango inmediatamente inferior de población está compuesto por municipios de su entorno urbano, Laguna de Duero (19.258 habitantes), Tordesillas (8.067) y Tudela de Duero (6.762), dependientes de la dinámica de la propia capital. En tanto que Íscar (6.320) por su posición mucho más excéntrica al Área, presenta un funcionamiento mucho más autónomo. Dentro de la **Zona Básica de Comercio de Valladolid, se localizan 22 municipios, con una población superior al millar de habitantes, buena parte de los cuales ha crecido en el alfoz de la capital.** Una zona que El Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005, de 29 de diciembre con los indicadores utilizados considera: superestructurada desde el punto de vista territorial, **equilibrada** en función de la oferta y **muy bien servida** por nivel de servicio y **autosuficiente** desde el punto de vista de la demanda. Una calificación que se apoya

<sup>9</sup> Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid. Estudio previo para la redacción del plan general de equipamiento comercial de Castilla y León. Anexo 3º a la memoria marco conceptual y diagnostico, el comercio en Castilla y León

esencialmente en el potencial de Valladolid y de alguno de los núcleos de su entorno (Zaratán, Laguna de Duero y Arroyo de la Encomienda) ya que son ellos los que concentran el grueso de la oferta comercial del conjunto del área.



**Mapa 1. Área comercial de Valladolid: zonas básicas de comercio**

El índice de dotación comercial minorista, que refleja la superficie comercial en metros cuadrados por habitante existente en la zona comercial es de 1,43, y el índice de referencia, que homogeniza en valor en toda la comunidad y permite establecer comparaciones con independencia del tamaño de la población servida y de la superficie comercial disponible es de 1,06, siendo 1 el valor de referencia comunitario.<sup>10</sup> Se considera por ello una zona básica equilibrada, lo que en la práctica equivale a una capacidad de “crecimiento” cercana a los 72.000 m<sup>2</sup> que son suficientes para cubrir uno de los objetivos esenciales para la ciudad: equilibrar desde el punto de vista de la dotación comercial –superficies medias y grandes- los diferentes barrios de la ciudad y del Área Comercial, de la Zona Básica de Comercio y obviamente del Alfoz de Valladolid.

**Tabla 1. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES EN LOS MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA, ALFOZ Y CAPITAL**

	Provincia	Alfoz	Capital	% Capital sobre alfoz
<b>Comercio al por mayor</b>	1.678	1.252	1.054	84,1
<b>Comercio al por menor</b>	8.287	6.230	5.532	88,7
<b>Alimentación/bebidas</b>	2.824	2.054	1.834	89,3
<b>No alimentación</b>	4.895	3.904	3.517	91,0
<b>Otros</b>	568	264	181	68,6
<b>Total</b>	9.965	7.477	6.586	88,1

Fuente: Caja España. Datos económicos y municipales de España. 2004. Elaboración propia.

<sup>10</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. BOCyL, 30 diciembre 2005

**Tabla 2. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES EN LOS MUNICIPIOS DE VALLADOLID Y ALFOZ**

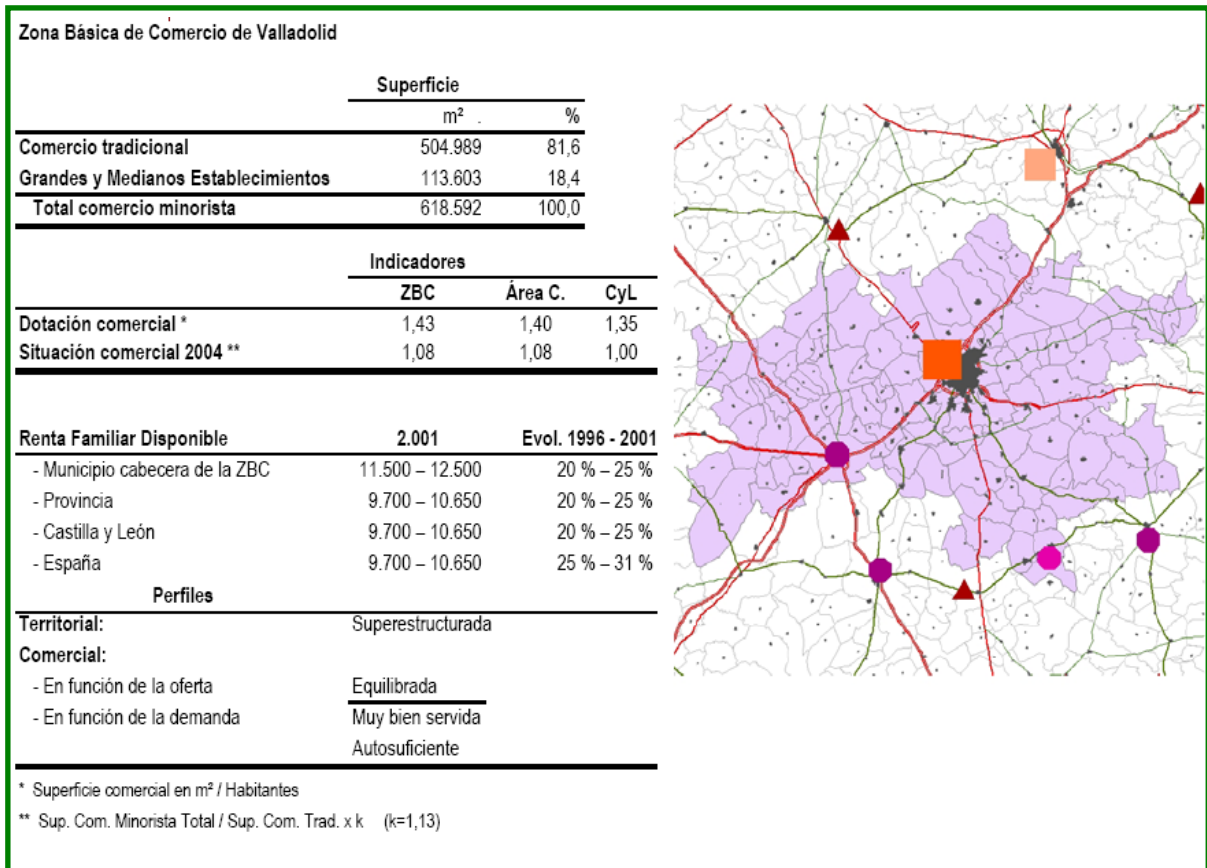
MUNICIPIOS	Total	Comercio por mayor	Comercio por menor	Aliment/bebidas	No Aliment.	Otros
Aldeamayor de San Martín	17	5	12	5	4	3
Arroyo de la Encomienda	61	20	41	10	22	9
Boecillo	36	6	30	8	19	3
Cabezón de Pisuerga	25	5	20	11	4	5
Castro nuevo de Esgueva	3	1	2	1	1	0
Cigales	51	11	40	15	16	9
Ciguñuela	5	1	4	1	1	2
La Cistérniga	93	37	56	14	37	5
Fuensaldaña	20	9	11	2	7	2
Laguna de Duero	184	18	166	64	96	6
Pedraja de Portillo, La	15	1	14	7	3	4
Renedo de Esgueva	13	3	10	4	5	1
Santovenia de Pisuerga	74	41	33	13	15	5
Simancas	28	3	25	1	10	6
Tudela de Duero	98	10	88	28	49	11
Valdestillas	16	4	12	5	4	3
Valladolid	6.586	1.054	5.532	1.834	3.517	181
Viana de Cega	14	4	15	7	6	2
Villanubla	15	0	15	6	6	3
Villanueva de Duero	11	3	8	6	1	1
Zaratán	112	16	96	12	81	3
<b>Total Alfoz</b>	<b>7.477</b>	<b>1.252</b>	<b>6.230</b>	<b>2.054</b>	<b>3.904</b>	<b>264</b>
Total provincia	9.965	1.678	8.287	2.824	4.895	568

Fuente: Caja España. Datos económicos y municipales de España. 2004. Elaboración propia

A mayor abundamiento y como se puede apreciar en las tablas 1 y 2, el peso del equipamiento comercial respecto al alfoz es abrumador, pese a la creciente participación de éste en el conjunto, a raíz de la instalación de los parques comerciales de Laguna de Duero –Parque Laguna- y Zaratán -Equinoccio-. Nada menos que 8 establecimientos de cada 10 de capital y alfoz se encuentran en la primera y casi 7 de cada 10 de los que están operativos en la provincia se hallan radicados en su capital. El Alfoz y especialmente la capital tiene por lo tanto un destacado peso en la dotación comercial provincial y, por su capacidad de atracción y centralidad bien puede esperarse todavía una mejora relativa de la relación apuntada que vendrá no tanto por la descapitalización de la provincia como por la mejora de la dotación de la capital y su entorno en aplicación del Plan Regional de Equipamientos Comerciales de Castilla y León.

Es cierto, no obstante, que los dos grandes parques comerciales del alfoz atraviesan por dificultades debidas a los problemas para alquilar toda la superficie disponible y a la escasa penetración de algunas medianas superficies como Caprabo; una firma que dispone de tres establecimientos en la provincia de Valladolid: el primero instalado en Medina del Campo, el segundo en Tordesillas, mientras que el más reciente se halla abierto desde el 2004 en el centro comercial Parque Laguna de la localidad de Laguna de Duero. Este último ha tenido un escaso éxito como consecuencia del poco tirón de toda la zona comercial, aún sin rematar y a falta de la apertura de buena parte de las instalaciones.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> El Norte de Castilla, jueves 20 Octubre 2005



**Mapa 2-. Zona básica de comercio de Valladolid**

Ámbitos de referencia	Zona Básica		Área Comercial	Castilla y León
<b>Sectores comerciales</b>	Superf. en m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / Hab	m <sup>2</sup> / Hab	m <sup>2</sup> / Hab
Comercio Minorista (1+2)	618.592	1,43	1,40	1,35
<b>1.- Pequeño Comercio</b>	504.989	1,17	1,15	1,20
Bienes de Consumo Cotidiano	201.795	0,47	0,47	0,51
Equipamiento de la Persona y el Hogar	251.585	0,58	0,56	0,56
Establecimientos Especializados	51.609	0,12	0,12	0,13
<b>2.- Establecimientos sujetos a licencia</b>	113.603	0,26	0,25	0,15
Bienes de Consumo Cotidiano	47.918	0,11	0,11	0,09
Equipamiento de la Persona y el Hogar	65.685	0,15	0,14	0,06
Establecimientos Especializados	0	0,00	0,00	0,00

**Tabla 3. Zona básica de comercio de Valladolid**

### **3.1.2.- Análisis de las principales propuestas y estrategias del PGOU en materia de equipamiento comercial**

Las decisiones de localización de grandes y medianos establecimientos comerciales están sujetas a los cambios de coyuntura política e intereses inmobiliarios, por lo que cualquier pretensión de estabilidad y fiabilidad de las propuestas es una entelequia. Ni el PGOU ni las DOTVAENT precisan las nuevas ubicaciones, y salvo vagas referencias a la búsqueda del equilibrio dotacional, nada en ellos permite avanzar las más mínima hipótesis.

El artículo 326 del vigente PGOU de Valladolid -Condiciones de las áreas comerciales- recoge algunos requisitos mínimos de carácter técnico para la formación de áreas comerciales e impone directrices específicas para la implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales, con superficie de venta superior a 1.500 m<sup>2</sup>, ya que se requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia en el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria, la estructura comercial y urbanística de la zona y del Municipio.

En apoyo y como complemento a esta exigencia recogida en el PGOU de Valladolid, el Plan de equipamientos comerciales recoge, en los artículos 27 a 30 diversos **requisitos urbanísticos** imprescindibles para autorizar la implantación de un establecimiento sujeto a licencia comercial de carácter autonómico, es decir, los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público superior a 2.000 metros cuadrados en municipios de más de 50.000 habitantes, aquellos que cuentan con una superficie igual o superior a 1.500 metros cuadrados en municipios con más de 10.000 y menos de 50.000 y aquellos que disponen de una superficie de venta al público igual o superior a 1.000 metros cuadrados en municipios con menos de 10.000 habitantes.

Sin duda la propuesta más relevante guarda relación con el hecho de que se de prioridad a las **ubicaciones que completen tramas urbanas ya existentes** y a las que **colmaten los espacios intersticiales** urbanos frente a aquellas ubicaciones que creen procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos; asimismo se desarrollarán de forma preferencial sobre la red viaria principal, favoreciendo la máxima accesibilidad y la racionalidad funcional en la creación de infraestructuras y prestación de servicios urbanos.

Si a los criterios anteriores añadimos la recomendación de **evitar una localización excesivamente focalizada** de establecimientos sujetos a licencia comercial que incida negativamente en la estructura funcional del municipio y que la instalación del equipamiento comercial se desarrolle en el marco de estrategias de mezcla equilibrada de usos y actividades compatibles, tanto en áreas urbanas de nuevo desarrollo como en las ya existentes, fomentando también dicha diversidad en los entornos de los nuevos establecimientos sujetos a licencia comercial, quedan relativamente bien perfiladas las áreas en las que este tipo de establecimientos pueden tener cabida.



**Conclusión 3.1.2:**

- 1.- El estricto **cumplimiento** del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, **garantiza una adecuada implantación** de los nuevos establecimientos a escala de cada actuación (apoyada en el instrumento de planeamiento adecuado –esencialmente los Planes Parciales-
- 2.- Nada dice, en cambio, sobre el efecto e idoneidad de la implantación a escala ciudad, salvo la conveniencia de no focalizar las localizaciones, lo que sensu contrario debería mover a la administración municipal a **procurar el equilibrio y distribuir los nuevos establecimientos** en las áreas infradotadas primero y de nuevo desarrollo después.
- 3.- El mencionado plan Regional contiene, por fortuna, suficientes cautelas y requisitos de carácter urbanístico con el objeto de que cada implantación asuma los costes directos e indirectos derivados de su presencia. Especial atención hay que prestar a las llamados **criterios ambientales y criterios de acceso a infraestructuras** y a la recomendación del artículo 29.3 que señala que *“el instrumento de planeamiento habilitante procurará que el diseño en la distribución de volúmenes y espacios facilite la creación de plazas y ejes comerciales capaces de interaccionar con el resto de construcciones ya edificadas o previsibles en su ámbito y su entorno, siguiendo el modelo histórico de ciudad compacta característico de los municipios de Castilla y León”*
- 4.- En el último quinquenio la situación –incremento en m<sup>2</sup> de la superficie comercial minorista- se ha mantenido **relativamente estable**, incluida la capital, salvo en el caso de Zaratán por la inauguración de Equinoccio. Se constata en todo caso la **extrema concentración del equipamiento comercial en general y no alimentación en general en cuatro núcleos: Valladolid, Zaratán, Laguna y Arroyo de la Encomienda**. El peso de los mismos no sólo es muy relevante en el alfoz, sino en general en toda la provincia, confirmando la entidad –sin duda provincial- del área de influencia comercial de la capital.

### 3.2.- Una densa red de pequeños establecimientos –supermercados- dinamizadores de la vida de barrio. Una aproximación a la estructura del pequeño comercio en Valladolid y los municipios de su entorno

En los últimos años se pone de manifiesto una creciente competencia entre el comercio local (agrupaciones comerciales –mercados, galerías, pequeño comercio– tienda tradicional, comercio especializado, autoservicios etc., e incluso superficies medias) por una parte y el centro comercial –en sus diversas variantes- por otra, destacando sobremanera los parques comerciales en los que se entremezcla la oferta comercial con una muy diversa oferta de ocio.

Un somero análisis de la evolución del sector comercial pone de manifiesto algunos fenómenos cuyo significado es preciso considerar: una paulatina reducción del número de establecimientos llamados tradicionales, una creciente competencia de las grandes superficies en todas sus variantes –centro comercial, hipermercado, gran almacén, parque de medianas superficies etc...- una eficaz extensión de fórmulas medianas –supermercado-, presencia de la mayor parte de grandes operadores, una

feroz competencia de la mano de los llamados category killers –hard discount- entre otros...

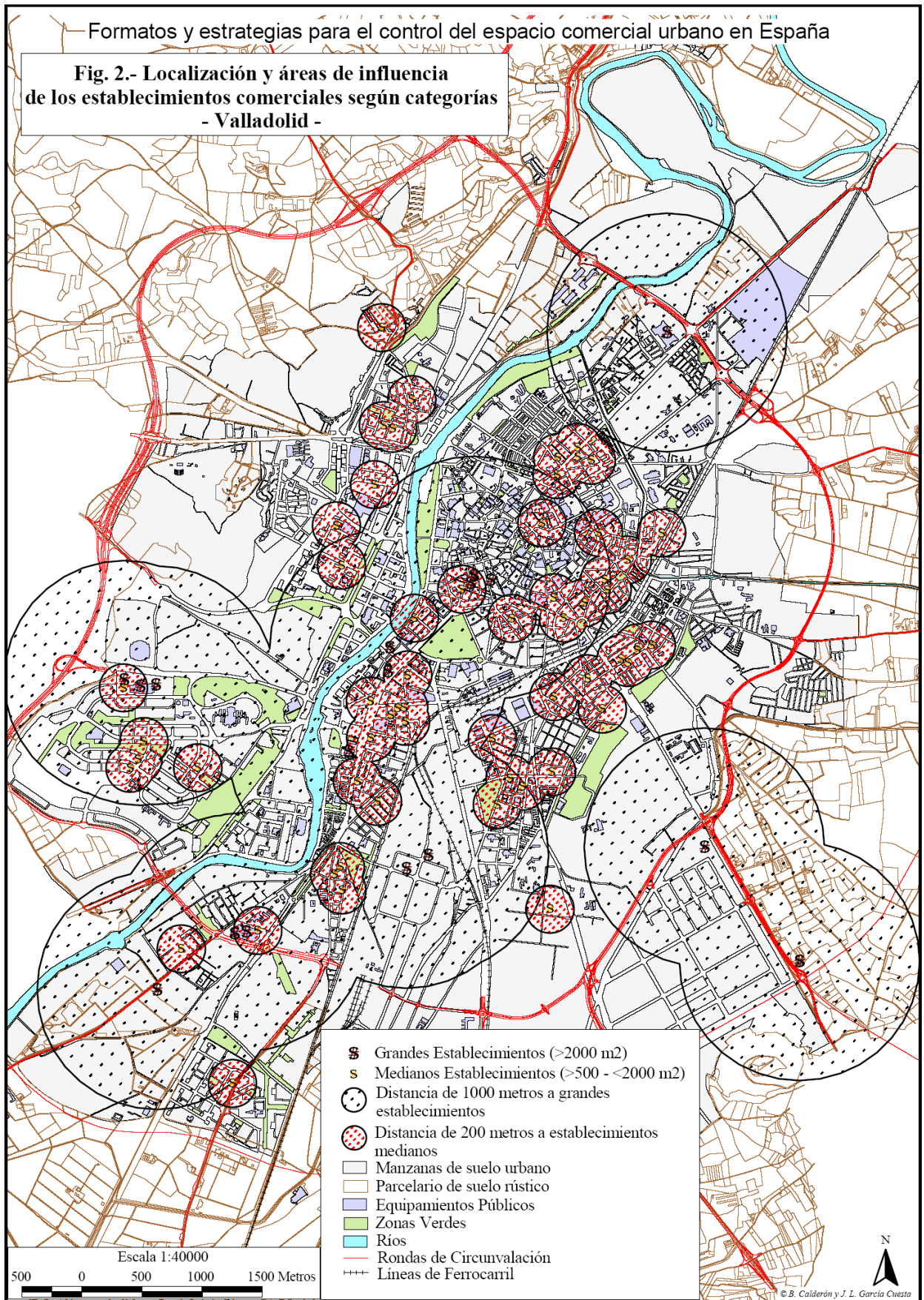
**Tabla 4. ACTIVIDADES COMERCIALES DE ALIMENTACIÓN -COMERCIO TRADICIONAL y SUPERMERCADOS. Año 2005**

<b>Municipio</b>	<b>Comercio tradicional</b>	<b>Supermercados</b>	<b>Total alimentación</b>
Aldeamayor de San Martín	3	0	3
Arroyo de la Encomienda	16	0	16
Boecillo	6	1	7
Cabezón de Pisuerga	14	0	14
Cigales	20	2	22
Cistérniga	16	1	17
Fuensaldaña	5	0	5
Laguna de Duero	75	8	83
Pedraja de Portillo (La)	8	0	8
Renedo de Esgueva	4	1	5
Santovenia de Pisuerga	17	0	17
Simancas	15	1	16
Tudela de Duero	32	4	36
Valdestillas	8	0	8
Valladolid	2.609	115	2.724
Viana de Cega	13	0	13
Villanubla	3	2	5
Villanueva de Duero	6	1	7
Zaratán	24	1	25
<b>Total entorno Valladolid</b>	<b>2894</b>	<b>137</b>	<b>3031</b>
<b>Total Prov. Valladolid</b>	<b>3.690</b>	<b>196</b>	<b>3.886</b>

Fuente: Anuario La Caixa 2005. [www.lacaixa.es](http://www.lacaixa.es) (elaboración propia)

En este conjunto de nuevas fórmulas es de destacar el papel representado por las medianas superficies (más de 500 m<sup>2</sup> en municipios de menos de 10.000 habitantes) y de los establecimientos comerciales de descuento duro, tanto en estos municipios como en el resto, incluida la capital provincial, con una superficie de venta al público igual o superior a 300 m<sup>2</sup>, cuentan con un predominio en su oferta comercial de productos de alimentación en régimen de autoservicio. Son ellos, junto con los supermercados, definidos como “establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 y 2.000 m<sup>2</sup>, los que aseguran un abastecimiento accesible para gran parte de la población de los núcleos urbanos.

Como se puede apreciar en el plano nº 1 la mayor parte de los barrios cuentan con pequeñas superficies de supermercados que no alcanzan el umbral para ser considerados medianos establecimientos -1.500 m<sup>2</sup> - distribuidas de tal forma que todos los residentes pueden acceder a alguna de ellas a una distancia no superior a 200 metros; especialmente densa resulta la red de los barrios en torno al Centro: Rondilla, San Pedro-Hospital, San Juan, San Andrés, Delicias, Pajarillos Bajos y Paseo de Zorrilla-Zona Sur y de las nuevas áreas residenciales del Oeste de la ciudad: Parquesol.



Plano 1. Grandes y medianos establecimientos en Valladolid. Elaboración propia

A mayor abundamiento, los 137 supermercados del entorno de Valladolid, que representan el 70 % de los abiertos en la provincia –ver tabla nº 4- aseguran una cobertura adecuada para sus habitantes, con la particularidad de que 115 –prácticamente el 84 %- se ubican en el término municipal de Valladolid. Un peso notablemente desequilibrado que afecta también, obviamente, al resto de los establecimientos de alimentación asociados conceptualmente a lo que podemos denominar Comercio Tradicional. Como se pueda apreciar en el cuadro nº 1, los puntos de distribución acogidos al epígrafe –comercio tradicional -2.609- representan más del 95 por 100 del conjunto de municipios del entorno y el 70 del total de la provincia.



**Foto 1. Nuevas medianas superficies. Lidl en el Pinar de Jalón**

Pero pese a la fortaleza de esta tupida red de establecimientos de escala local, no es menos cierto que se cierne sobre ellos una permanente amenaza de crisis por las dificultades casi estructurales para resolver el conflicto entre el pequeño comercio y los nuevos formatos comerciales y de ocio. Una polémica que deriva en gran parte de las dificultades para conciliar las necesidades y expectativas de la oferta y de la demanda comercial y que nunca será resuelta a plena satisfacción de todos, sea cual sea la solución que se adopte. A este objetivo –conciliar intereses- responden en cierta medida las dos recientes aportaciones del ejecutivo regional en la materia: la aprobación del Plan Regional de Equipamientos Comerciales que facilita la penetración de nuevas superficies comerciales grandes y el Plan Estratégico del Comercio Regional 2006-2009 que aportará al sector 60 millones de euros para mejorar las condiciones de competitividad del comercio minorista ante el posible desembarco de nuevas superficies y formatos. Las 5 medidas previstas en él van precisamente en la dirección apuntada: el impulso de la modernización de las estructuras comerciales, la optimización de las potencialidades del

factor humano, el fortalecimiento de la conexión entre el tejido comercial y el sistema urbano, la mejora y aprovechamiento de los mecanismos de cooperación empresarial y la implantación de un marco normativo y cultural que incida en la seguridad y la profesionalización del sector.

Es probable que todas estas hipotéticas medidas de ayuda sean insuficientes porque con ninguna de ellas se aborda el verdadero problema de fondo, que no es tanto la competencia con las grandes superficies como las dificultades para encontrar locales comerciales a precio adecuado. El alto precio de compra y alquiler de estos da lugar a que los emprendedores tengan que acomodarse en superficies muy pequeñas –en torno a los 70 m<sup>2</sup>- y que no puedan mantener abiertos los negocios por mucho tiempo, imposibilitando que se consolide la presencia y la imagen de marca de numerosos nuevos establecimientos. Una encuesta encargada por Avadeco y hecha pública el 5 de Febrero de 2006 permitía conocer que un 12 por 100 de los comercios cierran antes de cumplir un año y que el 40 por 100 no llegan a los cinco años.<sup>12</sup> En estas condiciones las soluciones son particularmente difíciles, ya que los instrumentos de apoyo previstos por la Junta de Castilla y León en sus planes estratégicos o los acuerdos entre el Ayuntamiento y asociaciones de comerciantes no pueden influir en el voraz sector inmobiliario; un sector que directa o indirectamente se está apropiando de las rentas que generan el resto de los sectores de actividad económica, de la renta familiar disponible y, en lo que nos ocupa, de los beneficios de buena parte del pequeño comercio local, especialmente el de los nuevos empresarios, emprendedores, y el de todos aquellos que, en general, no forman parte de una franquicia o de una empresa de implantación nacional o transnacional. Y es que, en la práctica, sólo las entidades bancarias –cerca de una veintena en la calle Miguel Íscar por ejemplo-, las franquicias del sector de confección-restauración, o las franquicias inmobiliarias ocupan locales accesibles, grandes y además lo hacen con un alto grado de ubicuidad en el conjunto de la ciudad.

Particularmente, el plan 2006-09 pretende potenciar el vínculo entre el comercio urbano y la ciudad, convertir en estratégico el vínculo entre el comercio rural y el desarrollo de los pueblos y vincular el sistema de autorización de establecimientos comerciales al fortalecimiento de los sistemas urbanos y socioeconómicos de ciudades y pueblos e impulsar la realización de actuaciones de mejora de las condiciones urbanísticas y de infraestructuras de los espacios comerciales de Castilla y León.

En todo caso el desarrollo del plan 2006-2009 debe servir para que el pequeño comercio pueda hacer frente con garantías a una inevitable y siempre aplazada “reconversión estructural” que afecte tanta a su infraestructura material como a lo que la Directora general de comercio en declaraciones a Europa Press denomina “falta de profesionalidad”<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> El Norte de Castilla, 5 de Febrero de 2006

<sup>13</sup> La Junta destinará 60 millones para financiar el Plan Estratégico 2006-2009 El Norte de Castilla, Lunes, 6 de Febrero de 2006

**Conclusiones 3.2.**

- 1) Las dimensiones de estos establecimientos, que no precisan licencia comercial regional, por lo que, especialmente en ámbitos urbanos –grandes centros como Valladolid- resultas extraordinariamente **ubicuos**.
- 2) Estos pequeños formatos –supermercados- han reemplazado al tradicional comercio de barrio –especialmente en el sector de alimentación y pequeño equipamiento- pero no lo han anulado. En torno a los mismos se **desarrolla un pequeño espacio comercial** y de ocio –de calle, de manzana...- que comprende diversos establecimientos de pequeño formato –farmacias, ferreterías, establecimientos bancarios, bares, cafeterías, franquicias del sector de perfumería-droguería, agencias de viajes etc...
- 3) Su presencia debe ser en alguna medida **fomentada**, especialmente en las áreas residenciales de nuevo desarrollo, ya que son las que cumplen una no declarada función de **cohesión vecinal** para los nuevos vecindarios.
- 4) Es prácticamente imposible conciliar los intereses de grandes y pequeños comerciantes. Sus intereses son diferentes. Es preciso buscar un cierto equilibrio combinando el **interés social**, la **competencia** y el **óptimo urbanístico** en cada localización
- 5) Es preciso una cierta **unidad de acción** y partir de un **plan estratégico** adecuado para optimizar las ayudas del Plan Estratégico del Comercio Regional 2006-2009, previsto en parte para corregir el efecto de las nuevas aperturas de superficies medias y grandes y evitar, en todo caso, que su aplicación produzca efectos indeseados.

**3.3.- Estructura espacial del comercio en la ciudad de Valladolid: desequilibrio como constante.**

**3.3.1.- Situación y estrategias de futuro de los grandes formatos comerciales en el área comercial de Valladolid**

Al igual que en el resto de las ciudades españolas, en los últimos años se ha venido consolidando una creciente competencia entre el comercio local (agrupaciones comerciales –mercados, galerías, pequeño comercio tradicional, comercio especializado, autoservicios etc., e incluso superficies medias no especializadas –alimentación- por una parte y el centro comercial –en sus diversas variantes- por otra, destacando sobremanera los parques comerciales en los que se entremezcla la oferta comercial con una muy diversa oferta de ocio.

**Tabla 5.- ESTABLECIMIENTOS DEL ENTORNO DE VALLADOLID PERTENECIENTES A LA DENOMINADA ZONA BÁSICA DE COMERCIO DE VALLADOLID<sup>14</sup>.**

Municipio	Nombre	Sup. m <sup>2</sup>	Tipo de establecimiento
Valladolid	Aki Bricolage	2.940	Gran Establecimiento
Valladolid	C&A		Gran Establecimiento
Valladolid	Carrefour	10.557	Gran Establecimiento
Valladolid	Carrefour	11.376	Gran Establecimiento
Valladolid	Champion	2.093	Gran Establecimiento
Valladolid	El Arbol	1.646	Gran Establecimiento
Valladolid	El Corte Ingles	27.838	Gran Establecimiento
Valladolid	El Corte Ingles		Gran Establecimiento
Valladolid	Eroski	6.886	Gran Establecimiento
Valladolid	Expo Mobi	4.600	Gran Establecimiento
Valladolid	Hipercor	10.331	Gran Establecimiento
Valladolid	Lupa	1.783	Gran Establecimiento
Valladolid	Superm. El Corte Inglés	1.800	Gran Establecimiento
Valladolid	Toys"R"us	4.000	Gran Establecimiento
Valladolid	Zara	1.900	Gran Establecimiento
Zaratán	Leroy Merlin	6.000	Gran Establecimiento
Zaratán	Sprinter	2.450	Gran Establecimiento
Cistérniga	Supermercados Froiz	520	Establecimiento Mediano
Simancas	Supermercados Froiz	500	Establecimiento Mediano
Tudela de Duero	El Árbol	573	Establecimiento Mediano
Valladolid	El Corte Ingles		Establecimiento Mediano
Zaratán	Dia	794	Establecimiento Mediano
Zaratán	Medi MAX	957	Establecimiento Mediano
Zaratán	Pc City	981	Establecimiento Mediano

Tomando como referencia la clasificación de la Ley de Comercio y del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005, en el entorno de Valladolid se contabilizan 15 grandes establecimientos, de los que 13 están radicados en la capital y tan sólo dos –Sprinter y Leroy Merlin- en el municipio de Zaratán, si bien estos forman parte de un Parque Comercial y de ocio, es decir, un “establecimiento colectivo formado por un conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en el tiempo. El acceso a cada uno de los establecimientos se efectúa desde el exterior, normalmente desde una zona de tránsito rodado y aparcamiento común. Suele agrupar grandes y medianos establecimientos comerciales,

<sup>14</sup> Los municipios asociados a esa denominación –Entorno o Alfoz- son: Aldeamayor de San Martín, Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuergra, Castronuevo de Esgueva, Cigales, Ciguñuela, Cistérniga, Fuensaldaña, Geria, Laguna de Duero, La Pedraja de Portillo, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuergra, Simancas, Tudela de Duero, Valdestillas, Viana de Cega, Villanueva de Duero y Zaratán.

*denominándose parque temático cuando el conjunto se organiza y diseña en torno a un concepto central predefinido”.*

**Tabla 6. COMERCIO MIXTO Y CENTROS COMERCIALES EN VALLADOLID Y LOS MUNICIPIOS DE SU ENTORNO**

Nombre Municipio	Grandes almacenes	Hipermercados	Almacenes populares	Centros Comerciales
Aldeamayor de San Martín	0	0	1	0
Arroyo de la Encomienda	0	1	1	0
Boecillo	0	0	0	0
Cabezón de Pisuerga	0	0	0	0
Cigales	0	0	1	0
Cistérniga	0	0	0	0
Fuensaldaña	0	0	0	0
Laguna de Duero	0	0	2	1
Pedraja de Portillo (La)	0	0	1	0
Renedo de Esgueva	0	0	0	0
Santovenia de Pisuerga	0	0	0	0
Simancas	0	0	0	0
Tudela de Duero	0	0	0	0
Valdestillas	0	0	1	0
Valladolid	3	3	22	6
Viana de Cega	0	0	0	0
Villanubla	0	0	0	0
Villanueva de Duero	0	0	0	0
Zaratán	0	0	0	1
<b>Total entorno Valladolid</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>8</b>
<b>Total Prov. Valladolid</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>8</b>

Fuente: Anuario La Caixa 2005. [www.lacaixa.es](http://www.lacaixa.es) Elaboración propia.

Al igual que en el formato de los supermercados la mayor parte de los centros considerando no su tamaño, sino el formato, se encuentra en Valladolid: tres grandes almacenes, tres hipermercados y seis centros comerciales aseguran, nuevamente, un adecuado abastecimiento de los núcleos de su entorno, apoyado además por Hipermercados y Centros comerciales de tres núcleos vecinos: Arroyo de la encomienda, Laguna y Zaratán.



**Foto 2. Parque Comercial Laguna. Laguna de Duero, Valladolid**

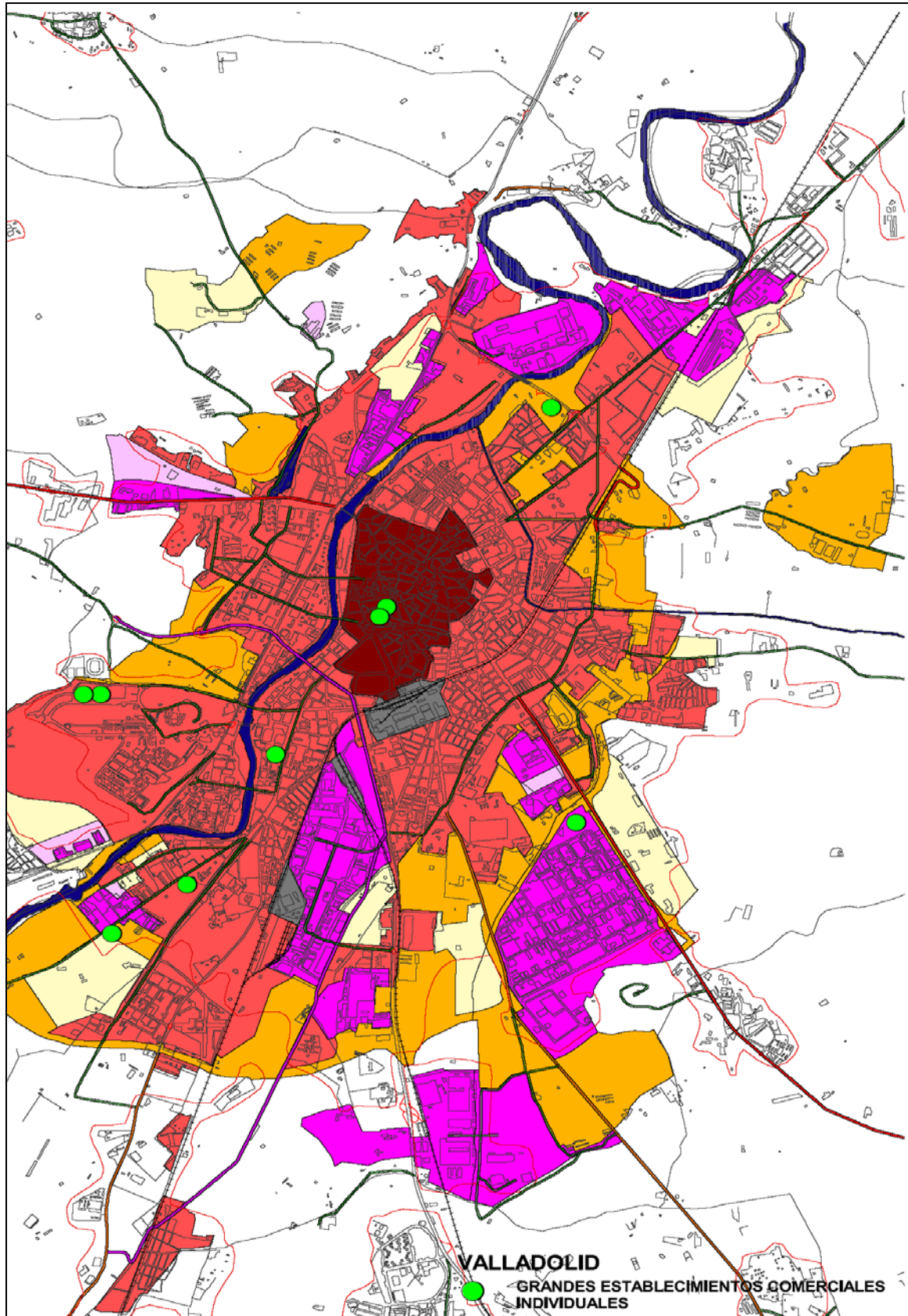


En el futuro inmediato Valladolid ha de resolver un dilema en el que son polos por una parte la necesidad de la ciudad de equilibrar la dotación de grandes y medianas superficies dentro de su término municipal -ya que ésta se ha ido concentrando en el Oeste y Sur y -en menor medida- norte, la necesidad de proporcionar alternativas financieras a alguna entidad deportiva local –Real Valladolid- y la declarada intención por parte de diversas grandes superficies por hacerse con una porción de los metros cuadrados disponibles según el plan de Equipamientos comerciales –especialmente el Corte Inglés en el municipio de Arroyo de la Encomienda- y por otra, la densa y tradicional red de pequeños establecimientos comerciales que obviamente ve con recelo la implantación de nuevas superficies –quizá salvo las que pudieran ubicarse en el Este- ya que suponen puede llevar a la ruina y desaparición de su tejido comercial, especialmente en los barrios, áreas en las que la actividad comercial, presidida por el sector de alimentación, no sólo ha perdido diversidad, sino que se encuentra en franco retroceso.

Conscientes de esta situación la Junta de Castilla y León ha aprobado un **Plan Estratégico del Comercio Regional 2006-2009** en el que se propone, entre otras acciones, las relacionadas con la gestión y profesionalización del comercio minorista tradicional -que da ocupación a más de 130.000 personas y que representa a 50.000 empresas comerciales-, y sobre todo el fortalecimiento de la conexión entre el tejido comercial y el sistema urbano, potenciando el vínculo entre el comercio urbano y la ciudad, convirtiendo en estratégico el vínculo entre el comercio rural y el desarrollo de los pueblos y vinculando el sistema de autorización de establecimientos comerciales al fortalecimiento de los sistemas urbanos y socioeconómicos de ciudades y pueblos<sup>15</sup>. Este último supuesto, contenido en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial, es una de las claves para amparar –justificar, denegar o reorientar- las futuras solicitudes de licencia comercial regional para la implantación de nuevas superficies comerciales en Valladolid y su entorno, si bien el contenido del mencionado plan Estratégico está orientado a hacer más “suave”, menos lesiva y contestada la inevitable implantación de nuevas grandes superficies –hipermercados, centros comerciales y en general todos los formatos que precisen de licencia autonómica-.

---

<sup>15</sup> “La Junta destinará 60 millones para financiar el Plan Estratégico 2006-2009”. Norte de Castilla 6 Febrero 2006



Plano 2. Ubicación de los grandes formatos en la trama urbana de Valladolid

**3.3.2.- Emplazamientos confirmados y en ejecución: los Santos-Pilarica**

Algunos centros, que agotarán cerca de 24.000 m<sup>2</sup>, ya tienen una ubicación cierta. Es la que corresponde a las parcelas comerciales del sector 16 del Plan Parcial Los Santos-Pilarica del P.G.O.U. de Valladolid, propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. El segundo de los lotes, para el que se pueden presentar ofertas hasta el día 6 de Marzo de 2006, comprende las parcelas 28, con 29.250,3 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 17.269 m<sup>2</sup> y la número 26 que cuenta con 6.541,9 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 6.677 m<sup>2</sup>.

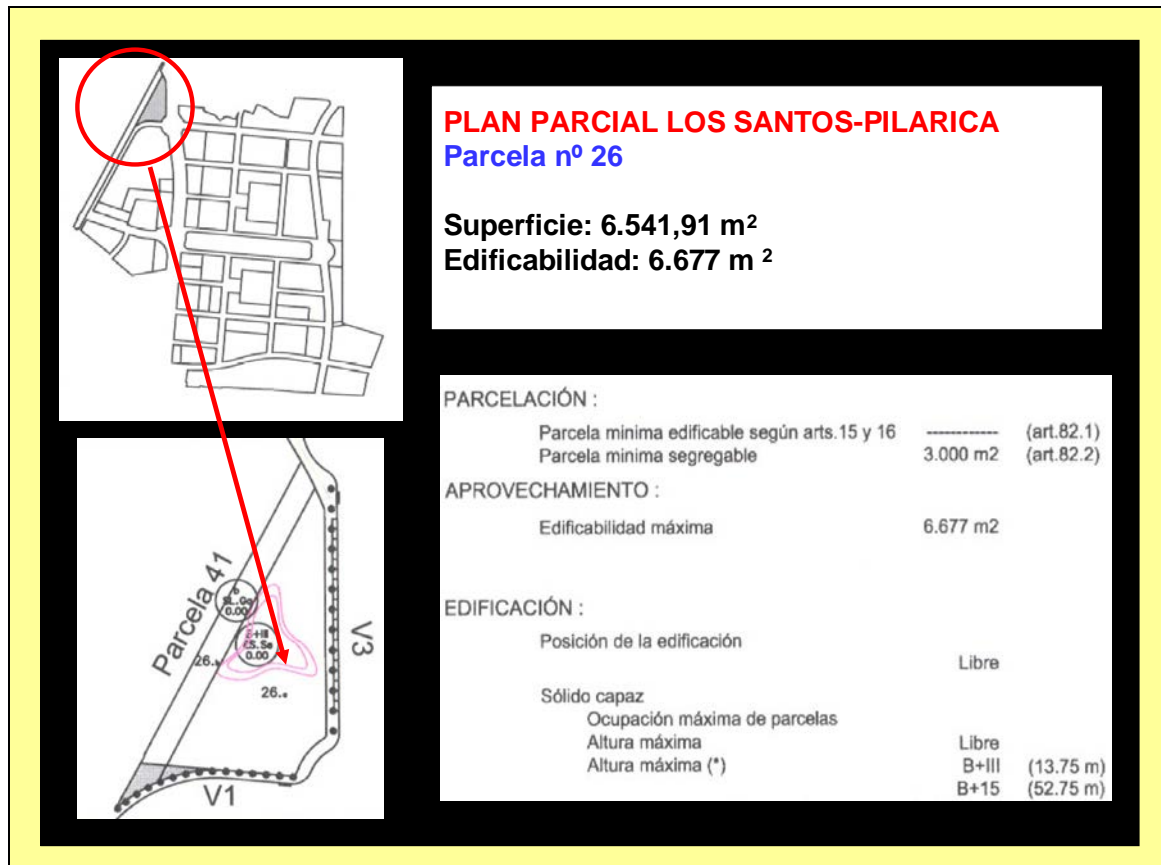


Gráfico 1. Suelo dotacional-comercial en el Plan Parcial Los Santos Pilarica -Parcela 26-



Gráfico 2. Suelo dotacional-comercial en el Plan Parcial Los Santos Pilarica –Parcela 28-

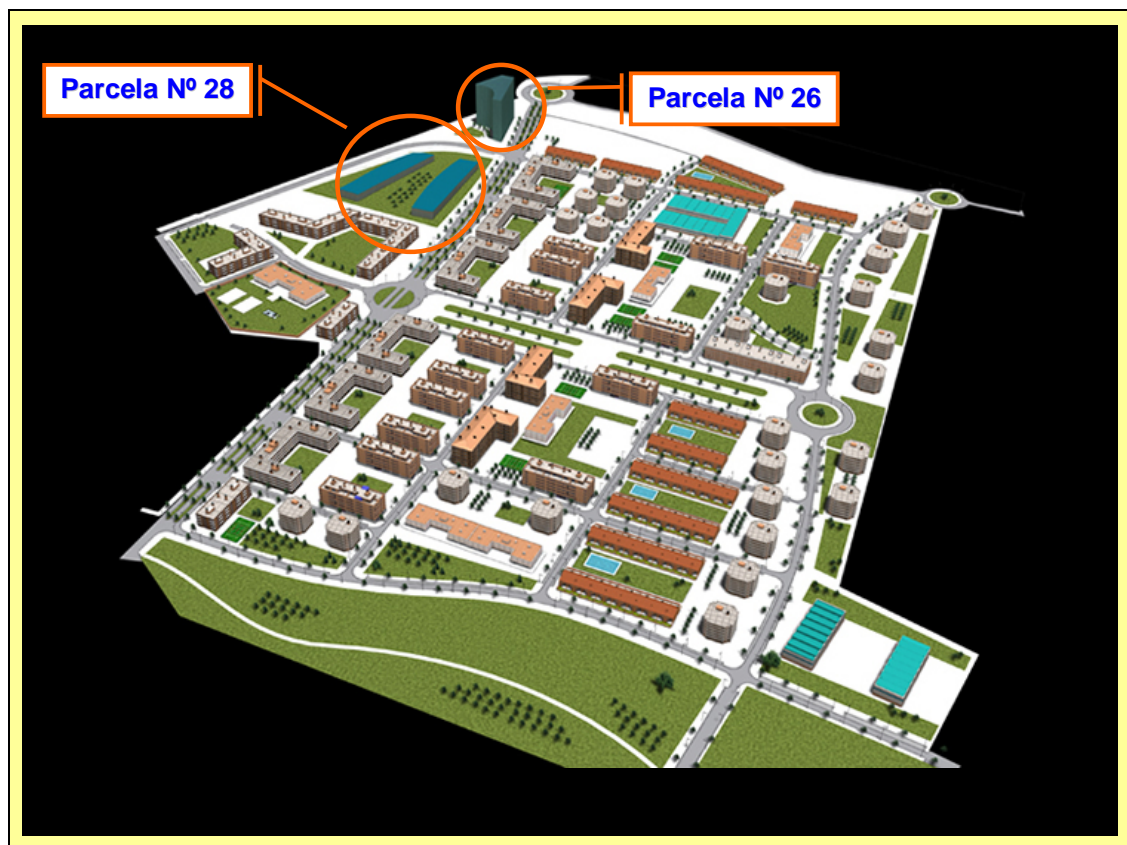


Gráfico 3. Localización del suelo dotacional-comercial en el Plan Parcial Los Santos Pilarica

Se desconoce el formato por el que se va a optar, si bien se puede afirmar que la proximidad a un hipermercado y pequeño centro de ocio –Carrefour 2, ubicado en el Barrio España-, y la mejora de la conexión entre los barrios de uno y otro lado de la vía del ferrocarril que tendrá lugar tras concluir el proceso de soterramiento, hace aconsejable la implantación de un centro comercial y de ocio –sin hipermercado como locomotora-, apoyado en una oferta de restauración y ocio y en la presencia de establecimientos comerciales relacionados con equipamiento del hogar, confección, etc... Se trata en todo caso de una ubicación estratégica ya que además del plan Parcial Los Santos-Pilarica, contará con la demanda cercana de Los Santos II –Sector 50-, y salvada la cercada Ronda Interior, la que se ubique en las áreas residenciales entre rondas, Residencial Las Arenas –Sector 51- y Conde Reinoso 2 –Sector 52-, si bien el desarrollo de estos sectores de suelo urbanizable probablemente tardará todavía bastantes años en materializarse.

### **3.3.3.- *Emplazamientos necesarios a medio y largo plazo: Fuente Amarga-Arroyo Velilla, una solución para el supereste de Valladolid***<sup>16</sup>

A mayor abundamiento, en breve será aprobado el desarrollo residencial de las Áreas Homogéneas nº 4 Arroyo Velilla (residencial), nº 5 Páramo de San Isidro (residencial en PGOU) y nº 6 Fuente Amarga (residencial), área esta última ubicada en el borde exterior de la futura Ronda Exterior Este, en la que está prevista la construcción de 8.000 viviendas, momentáneamente paralizadas a la espera de acuerdo entre el Partido Popular y los grupos de la oposición<sup>17</sup>. En objetivo que se persigue es materializar un propósito y aspiración histórica de la ciudad que clama por equilibrar el crecimiento residencial y terciario respecto a las zonas sur y oeste que han sido las privilegiadas en ambos aspectos en las dos últimas décadas.

El potencial demográfico y de actividad que este futuro desarrollo de las tres áreas homogéneas representa, unido al fuerte desarrollo residencial de alguno de los municipios próximos, especialmente Renedo y La Cistérniga, pueden justificar la implantación en el Área de Fuente Amarga de nuevas fórmulas comerciales y de ocio, como la implantación de medianas superficies, no en forma aislada, sino formando un parque comercial que, buscando la diferencia frente a los ya existentes, podría ser un parque temático.

Resulta pues pertinente hacer una previsión de necesidades en este sector este-supereste antes de proceder a agotar toda la “edificabilidad” comercial que el Plan regional de equipamientos asigna. Cierto es que para ello habrá que competir con la acreditada demanda –real y potencial- del municipio de Arroyo de la Encomienda, en cuyo explosivo desarrollo residencial, unido al del otro lado del río, en el término municipal de Valladolid (Área Homogénea 7 –Riberas- y Área Homogénea 8 -Argales-, ambas con uso residencial –ciudad jardín- previsto en el PGOU de Valladolid), reposa la pretensión de nueva construcción de un macrocentro comercial y de ocio por parte del Corte Inglés que “agotaría cerca del 50 por 100 de los metros cuadrados de superficie comercial con que, a la luz del plan de equipamientos, todavía dispone la ciudad.

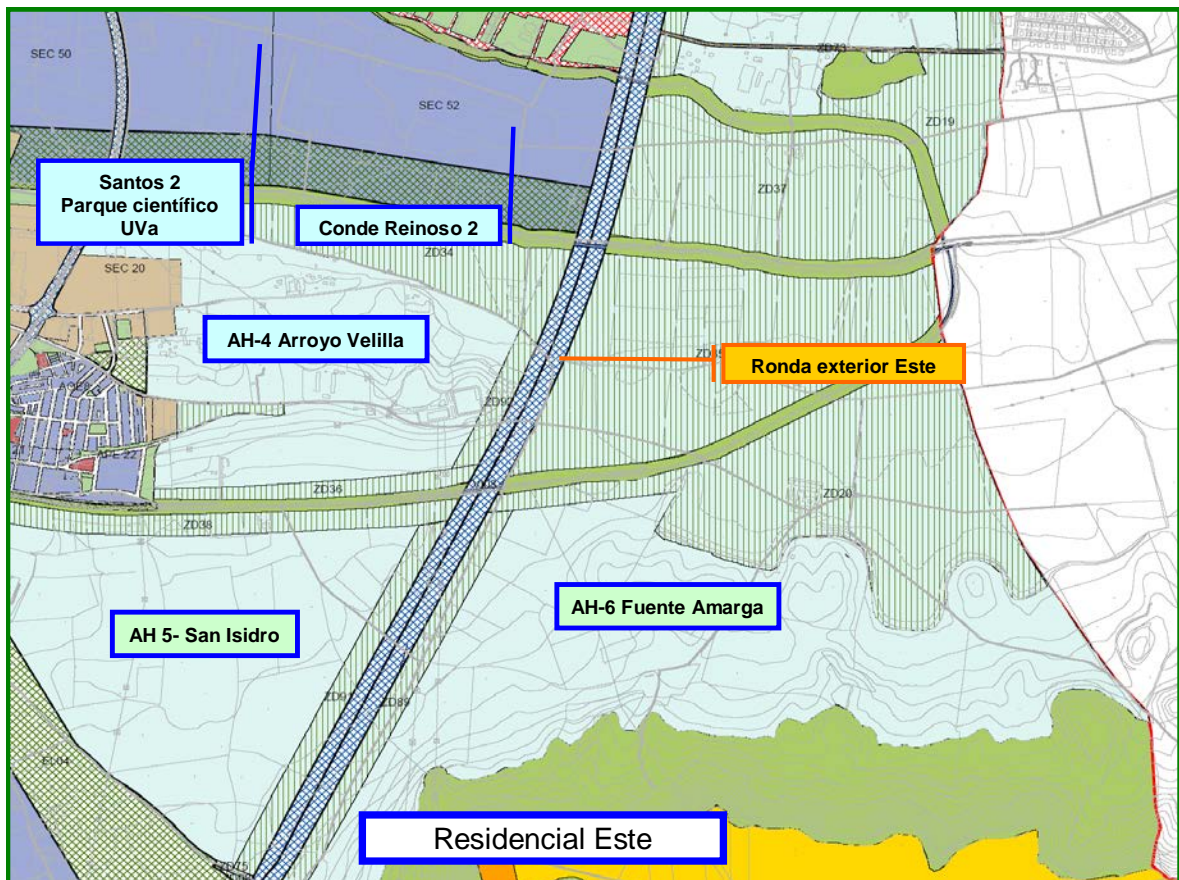
Por otra parte la próxima construcción de un gran polígono industrial impulsado por la Junta de Castilla y León de más de 300 hectáreas en los términos municipales de Cigales y Cabezón no hará sino impulsar nuevos desarrollos residenciales en ambos, y

<sup>16</sup> Denominando supereste al suelo urbanizable ubicado el borde exterior de la futura Ronda Exterior Este.

<sup>17</sup> El Partido Popular ha decidido posponer la aprobación del proyecto para la construcción de ocho mil viviendas (el 30% de protección oficial) en el Área Fuente Amarga. El Norte de Castilla, 9 Febrero 2006.

acentuar el carácter vertebrador que para el sector norte-noreste tendrá la futura Ronda Exterior en cuya proximidad –Fuente Amarga o Arroyo Velilla- tendría perfecta cabida y sentido un parque comercial ya sea de carácter mixto, temático o de proveedores.

Es cierto, no obstante, que en el desarrollo de este sector se va a consumir un decisivo **error estratégico en materia de planificación** ya que al haberse optado por ubicar en el interior de la Ronda Exterior, en el Área Homogénea 5 –Páramo de San Isidro- los talleres del ferrocarril, estación de mercancías, y la factoría Redalsa se formará un nuevo enclave industrial entre dos áreas residenciales: una en la ciudad consolidada –Pajarillos-Flores- y otra en la ciudad futura -Fuente Amarga-. Y es que, al margen de las siempre superables dificultades técnicas, resultaría mucho más adecuado trasladar al borde exterior, entre la Ronda Exterior y el límite del término municipal, un conjunto de actividades con capacidad para condicionar el desarrollo de la ciudad por las deseconomías y el fuerte impacto paisajístico de las actividades previstas en él.



Plano 3. Futuras áreas residenciales en el este de Valladolid

Mucho más adecuada resultaba la primera ubicación prevista por el PGOU para estas actividades industriales –Parque empresarial tecnológico Vereda de Palomares, sector 49 - que era por otra parte la que había justificado la recalificación del suelo de dicho sector con anterioridad a la aprobación del mismo. Basta recordar que hace poco más de 18 meses, el 20 de Octubre de 2003, la sociedad VALLADOLID ALTA VELOCIDAD 2003 S.A. había encargado a RENFE, el desarrollo técnico del desvío de mercancías y del nuevo complejo ferroviario en Palomares (Talleres, ...)<sup>18</sup>. Un suelo en

<sup>18</sup>El alcalde informa a grupos políticos y agentes sociales de la situación del TAV, del desvío y del soterramiento Jueves, 27 mayo 2004. Gabinete de Prensa del Ayuntamiento de Valladolid.

<http://www.ava.es/modules.php?name=News&file=article&sid=320>

todo caso de destino incierto, como queda confirmado tras el acuerdo del consejo de administración de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda (VIVA) por el que se aprueba la adquisición de los terrenos que ocupó la antigua fábrica de Nitratos de Castilla (Nicas) -cerrada en el año 1993- y que el Ayuntamiento destinará para suelo industrial. El acuerdo, por el que el Consistorio se hace con estas 25 hectáreas de terreno situadas en el noreste de la capital, ha sido valorado en 19.948.621,89 euros. Con ello se recupera el uso industrial en el Norte al sumarse este suelo al previsto en el sector de Tres Hermanos y a los polígonos industriales del vecino municipio de Santovenia- fundamentalmente el Arenal-<sup>19</sup>. Pero viene a sumarse al conjunto de errores y desacuerdos que mantienen las diversas administraciones con competencias en el Alfoz, ya que competirá directamente con el llamado “macropolígono” cuya promoción ya ha iniciado la Junta de Castilla y León en los municipios vecinos de Cabezón y Cigales.

### **Conclusiones 3.3.3**

- 1.- Consideramos que la dotación en equipamientos comerciales del este de la ciudad es **muy insuficiente**. Más aún, no existe equipamiento medio o grande alguno.
- 2.- De forma espontánea el Polígono de San Cristóbal y tramo de acceso desde la Ronda Interior al Polígono por la carretera de Soria se ha convertido de facto en un **centro-parque comercial no declarado**. Debería regularse esta actividad, siquiera para evitar la congestión de tráfico que los accesos al mismo provoca (en un orden similar a las exigencias previstas en el P.R de Equipamientos Comerciales de reciente aprobación (ver epígrafe 2.2.d)
3. La **colmatación de los planes parciales** de este sector (Campo de Tiro, Pato, Zambrana, y más tarde Arroyo Velilla, Conde Reinoso, Arenal etc...) vendrá a acentuar este déficit.
- 4- Las nuevas superficies medias y Hard Discount **inauguradas o de próxima inauguración** en Piar de Jalón, no son suficientes para compensar el mencionado déficit.

### **3.3.4- La problemática de la dotación comercial del Sur. Arroyo de la Encomienda vs. Valladolid**

El Plan General de Ordenación urbana de Arroyo de la encomienda aprobado en Agosto de 2003 -BOCyL.nº 154 de 11 de Agosto- estima que el municipio tiene una población horizonte de 46.301 habitantes, por lo que *“...generará una demanda de dotación comercial, considerándose conveniente que dentro de su ámbito se de respuesta a las necesidades que el mismo va a generar, en tanto en cuanto vaya completándose la densidad de población que se genera por su desarrollo. Por todo ello se debe considerar al término municipal al término municipal de Arroyo de la Encomienda, de acuerdo con lo establecido en la ley de Comercio y Plan de equipamientos comerciales de Castilla y León, como Municipio Autónomo de consumo, así como una zona de atracción comercial independiente, contando ya al día de hoy con*

<sup>19</sup> El Ayuntamiento compra los terrenos de Nicas para la ubicación de grandes empresas. El Norte de Castilla, sábado 18 de Febrero 2006

*instalaciones comerciales catalogadas como hipermercado que deberán ser ampliadas para atender la nueva demanda.”*

Una declaración, consecuente con la concesión en 2002 al Corte Inglés de autorización municipal para construir un centro comercial que ampliaría hasta 40.000 m<sup>2</sup> la superficie del actual hipermercado “Hipercor”. Obviamente, tras la aprobación del vigente plan regional de equipamientos comerciales ha sido solicitada la preceptiva licencia autonómica por el Corte Inglés, lo que ha provocado no poco malestar en el consistorio vallisoletano que no desea, por razones obvias, agotar la superficie comercial teórica disponible en la ampliación de un centro en el Sur, siendo así que es más que evidente el déficit del Norte –que se compensará con la construcción de un nuevo equipamiento en el Plan Parcial Los Santos Pilarica- y sobre todo en el Este.<sup>20</sup>

En todo caso desde 1999 -Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales- los 52.460 m<sup>2</sup> de suelo que desde 1992 ocupó PRYCA se clasifican como suelo urbano consolidado de uso comercial. En esa superficie es en la que se ubica el actual “Hipercor”, incluyendo tanto el hipermercado como su aparcamiento. Esta misma categoría se mantendrá en el Plan General de Ordenación Urbana, en virtud del convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y el representante de “Hipercor, S. A.” el 20 de septiembre de 2002. En virtud de este documento, y a petición de la sociedad integrada en el grupo de Isidoro Álvarez, el Ayuntamiento de Arroyo adquiere también el compromiso de definir en el Plan General una ordenanza específica de grandes equipamientos comerciales y usos compatibles con un aprovechamiento de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que posibilite la ampliación y reforma de la edificación existente<sup>21</sup>. Hipercor, S. A. se compromete a abonar al Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda la cantidad de 3.005.060,52 € (500 millones de pts.) para posibilitar que por parte del Ayuntamiento se puedan acometer las obras necesarias para la transformación de la actual N-620 en avenida urbana y asume también el compromiso de ejecutar a su costa el vial subterráneo de enlace entre el viario interno del centro comercial y la Avenida de Salamanca en ambos sentidos de circulación y el núcleo de La Flecha, o el compromiso de ceder el suelo necesario y ejecutar el vial lateral de acceso a las instalaciones existentes por el este de la parcela comercial.

A mayor abundamiento y quizá buscando las sinergias que proporcionará esta futura ampliación, en los últimos meses –año 2005- se han ido instalando diversas empresas comerciales en su mayor parte franquicias –minoristas y mayoristas- dentro del complejo que, no sin ciertas pretensiones, el Plan General de Arroyo denomina “Parque empresarial Monasterio del Prado” –ver gráfico adjunto-. Con ello y en la práctica, la ampliación del Corte Inglés y la más que previsible transformación urbanística del conjunto, en paralelo a la conversión de la antigua N 620 en vía urbana, puede convertir a este sector en un **pseudo-parque comercial** en el que el Corte Inglés sería auténtica locomotora.

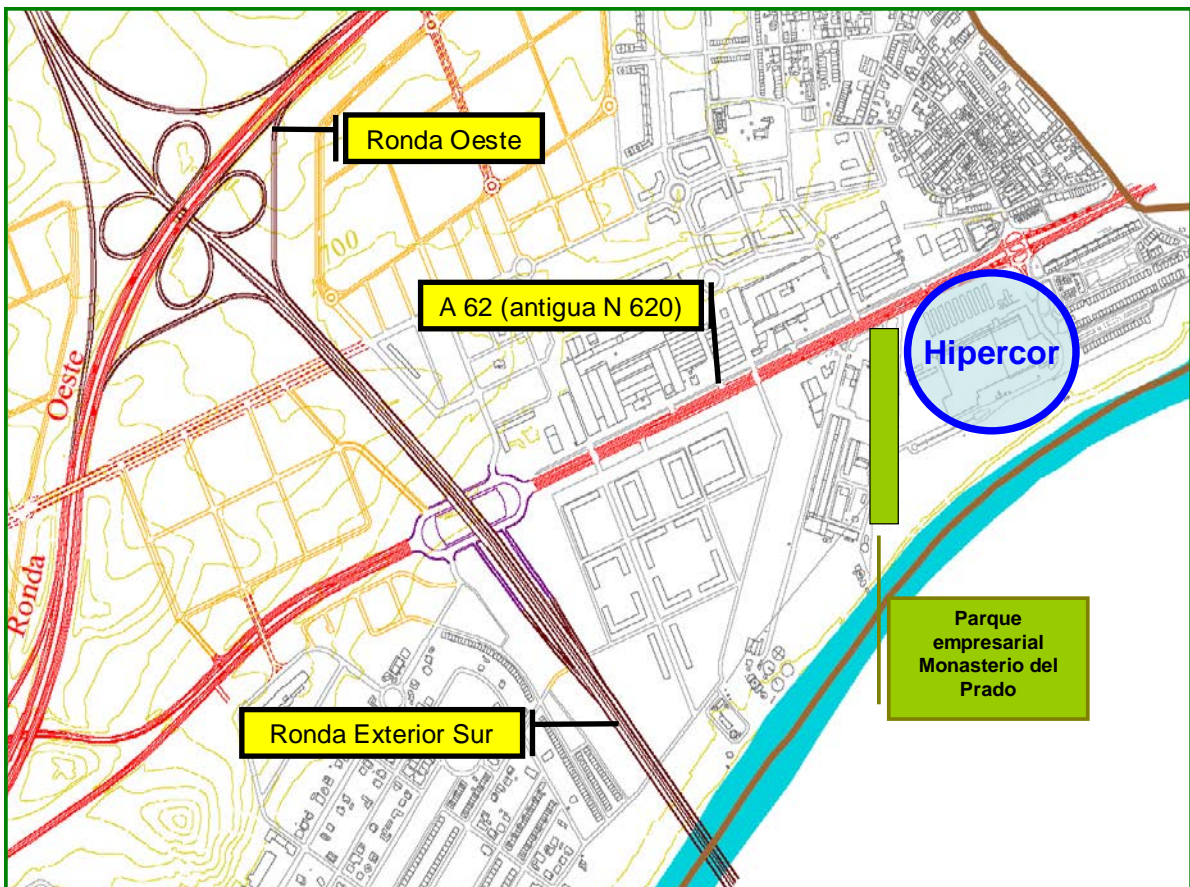
La decisión de implantar un centro comercial dentro de la Zona Básica de comercio de Valladolid es ya, inevitablemente, una **decisión política**. Corresponde a la Junta de Castilla y León, si bien habrá de tener en cuenta la proximidad de un gran centro comercial y de ocio ubicado apenas a 2 km. – Vallsur- (ver anexo 1) e incluso, aunque en

<sup>20</sup> “El alcalde amenaza con «todas las trabas posibles» a los centros comerciales en el alfoz. El Norte de Castilla, 27 Enero 2006

<sup>21</sup> Véase a este respecto el artículo 9.1.4 de la normativa del PGOU de Arroyo, relativo a la Norma Zonal 4 - Uso comercial y terciario, donde aparece recogida, en efecto, esta ordenanza. En R. Cordero .- promoción inmobiliaria y desarrollo urbanístico en el espacio periurbano vallisoletano: el ejemplo de Arroyo de la Encomienda. Valladolid 2005. En prensa.



cierta decadencia, el centro de Ocio Parquesol Plaza, ubicado en el barrio del mismo nombre; pero también las oportunidades que para el desarrollo del municipio, y en general para la consolidación del entorno sur de Valladolid –Arroyo, Ciguñuela, Simancas...- posibilita esta operación que financiaría la mencionada sociedad –El Corte Inglés-. Pero estimamos que el valor estratégico –y el potencial conflictivo- de la operación va aún más allá, ya que la próxima conclusión de la Ronda Exterior Sur con la construcción de un nuevo puente sobre el Pisuerga, comunicará esta teórica nueva zona comercial y de ocio con los sectores de la margen izquierda-sur en ejecución o ya ejecutados –Santa Ana, El Peral, Villas, Sur...- y los nuevos desarrollos residenciales –Riberas y Argales-, en sectores de suelo urbanizable no delimitado –áreas homogéneas- que tras su recalificación urbanística ofrecen un potencial de negocio urbanístico de incalculables proporciones.<sup>22</sup>

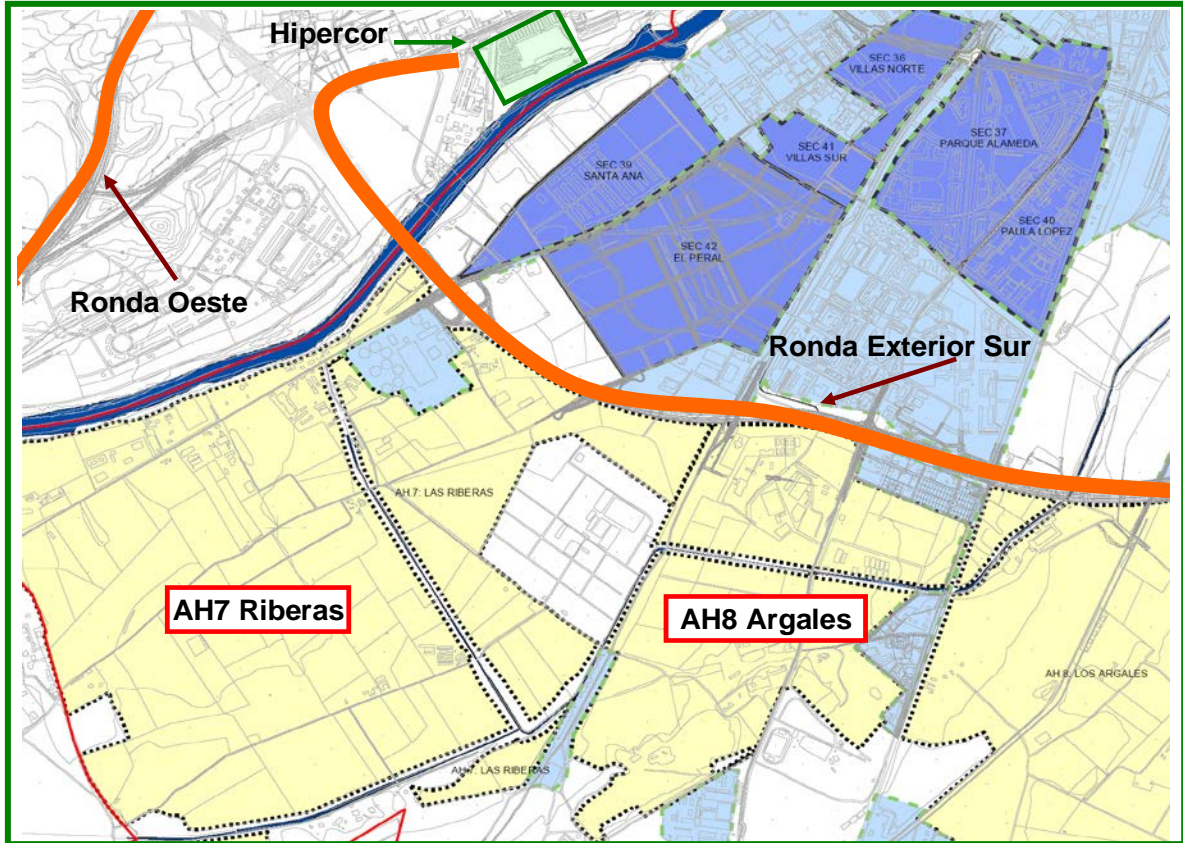


Plano 4. Una estratégica posición en el entramado viario del sur. Hipercor en Arroyo de la Encomienda

Basta recordar que en el primer caso, Riberas -405 has y 9.000 viviendas estimadas-, han ocupado ya una posición estratégica las empresas promotoras Apex 2000, Helios, Grupo Pinar, Collosa, Diurna, Torcasa y Arranz Acinas; y en el segundo, Argales -416 has y 6.500 viviendas-, los promotores vinculados son Zarzuela, Parquesol, Arranz Acinas y Torcasa. Sumada la población teórica horizonte de Arroyo a las cerca de 50.000 personas que pudieran ubicarse en estos sectores de nuevo desarrollo se

<sup>22</sup> EL 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. elimina la calificación de «Área de Interés Paisajístico, Histórico y Agrícola» en estos sectores.

alcanzaría, sin horizonte definido, un volumen cercado a los 90.000 habitantes, que formarían la demanda potencial inmediata de un centro que en todo caso nacería con la pretensión de crear un área de influencia regional. En todo caso una pura entelequia, - casi planeamiento-ficción- al menos en el actual estado de cosas; pero no imposible aunque sólo en parte y a largo plazo si, como se espera, la llegada de la Alta Velocidad provoca un efecto similar al de Sevilla o Córdoba.



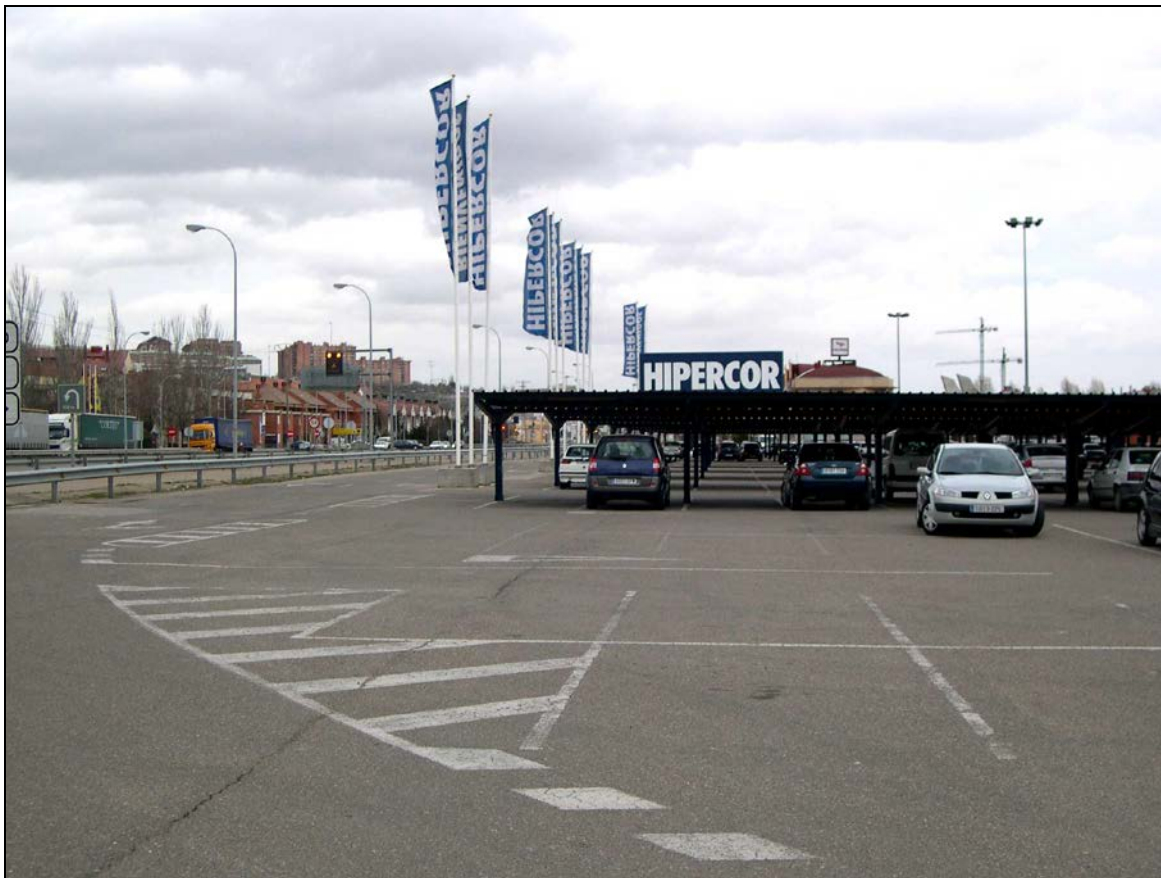
**Plano 5. Futuros desarrollos residenciales en el Sur y emplazamiento de nuevos Centros comerciales**

**Conclusiones 3.3.4**

1.- Aunque a corto plazo no resulte plenamente justificado un incremento de la superficie comercial en el Sur y aunque la teórica demanda potencial de Arroyo de la Encomienda tampoco apoye esta decisión, no parece descabellado a medio plazo pensar que un incremento de la superficie comercial en este sector del Alfoz y borde interior sur del término de Valladolid será inevitable y necesario.

2.- Evidentemente este planteamiento sólo es defendible si se considera el entorno urbano de Valladolid como un todo, sujeto a una estricta regulación urbanística y medioambiental que parta del principio de reducción de deseconomías y en todo caso compartirlas al igual que los beneficios derivados de cada localización.

3.- Si no se asume ese principio, si no se da el salto de las Directrices – DOTVAENT- al gobierno integral del territorio periurbano, es evidente que el conflicto se enquistará y restará posibilidades de desarrollo a cualquier localización sea para industria, comercio, ocio u otros equipamientos de escala regional.



**Foto 3. Aparcamiento Hipercom. Emplazamiento de un nuevo centro comercial.**

### 3.3.5.- El papel de los parques comerciales de facto: venta al por mayor y menor en los dos grandes polígonos industriales de Valladolid.

Los dos polígonos industriales de la ciudad Argales y San Cristóbal han sufrido con el paso del tiempo una creciente terciarización. El primero es el más antiguo de los polígonos industriales de la ciudad; fue creado en 1963 por la Gerencia de Urbanización perteneciente al antiguo Ministerio de la Vivienda y ocupado con rapidez entre los años 1966 y 1970, seguida de una última fase de venta y ocupación del suelo disponible en el año 1975, momento en el que la superficie total del polígono - 845.640 m<sup>2</sup> - estaba ya construida y ocupada, a falta de una reducida superficie de carácter marginal adquirida en sendas operaciones realizadas en 1982 y 1988<sup>23</sup>. Junto a las actividades productivas sobresalen las actividades de **almacenamiento, distribución y logística** vinculadas, bien a empresas industriales instaladas en otros emplazamientos de la ciudad, bien a las grandes cadenas de distribución de productos de alimentación, droguería, etc., o bien a comercios minoristas del centro de la ciudad.

Pero sin duda el rasgo más sobresaliente en la actualidad es la presencia de **oficinas** comerciales y de gestión, y de **comercios minoristas especializados**, sobre todo de aquellos que precisan de superficies de venta muy amplias (electrodomésticos, muebles,...), cuyo precio de venta o alquiler en las zonas comerciales de la ciudad alcanzan niveles mucho más elevados, pero que al mismo tiempo buscan mantener la accesibilidad y proximidad que exige la actividad comercial.

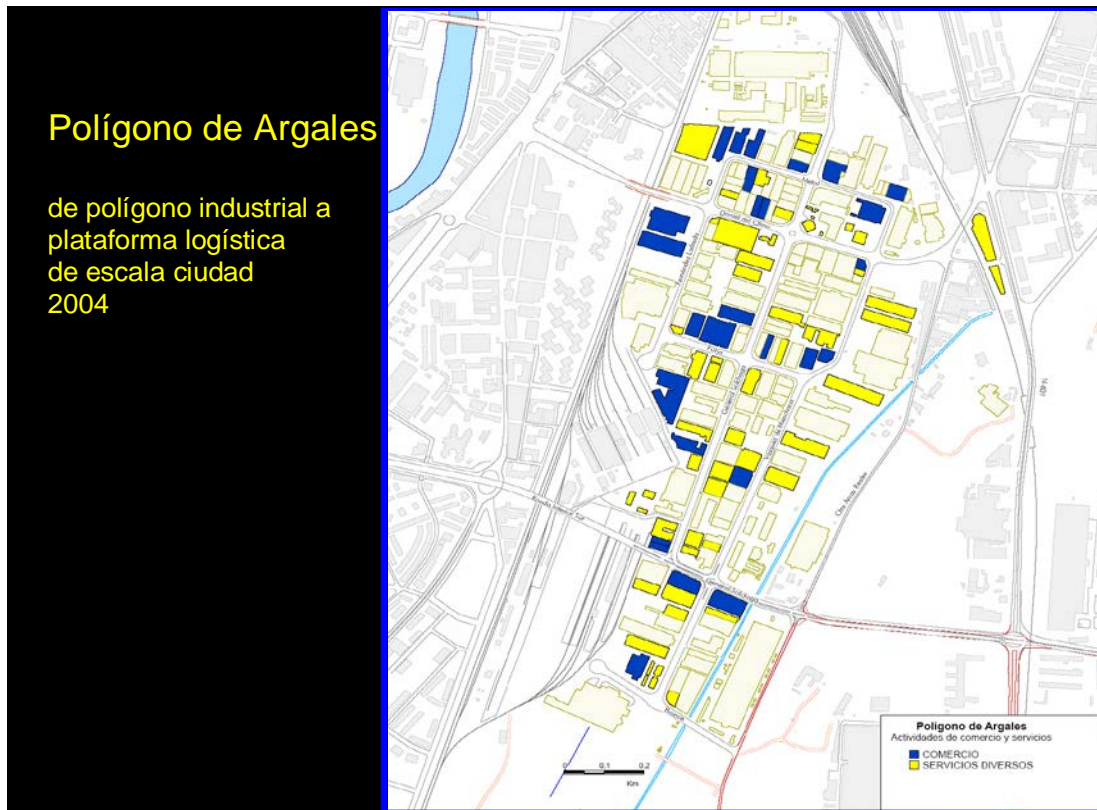
**Tabla 7.- POLIGONO DE ARGALES. ACTIVIDADES DE SERVICIOS**

Actividad	Número
Servicios diversos	38
Comercio Mayorista	23
Almacenes y centros de distribución y logística	21
Talleres de reparación	19
Transportes	12
Comercio minorista	6
Edificios de oficinas	4
Concesionarios de automóviles	3
Total	126

Una situación similar es la que empieza a presentar el polígono industrial de San Cristóbal, promovido en 1977 por el antiguo Instituto Nacional de Urbanización (INUR) y gestionado actualmente por SEPES. Constituye el mayor centro de concentración de actividad industrial de la ciudad con una superficie total de 2.481.705 m<sup>2</sup> de los que 900.000 están destinados al asentamiento de instalaciones productivas distribuidas originariamente en 500 parcelas. Posteriormente, el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) dio paso a la reparcelación de un sector del polígono, lo que incrementó el número de parcelas a 600 y favoreció la disponibilidad de parcelas de tamaño menor, quedando así establecida la tipología de parcelas en tres categorías: grandes (hasta 15.000 m<sup>2</sup>); medianas (4.800-7.500 m<sup>2</sup>) y pequeñas (desde 350 m<sup>2</sup>)<sup>24</sup>.

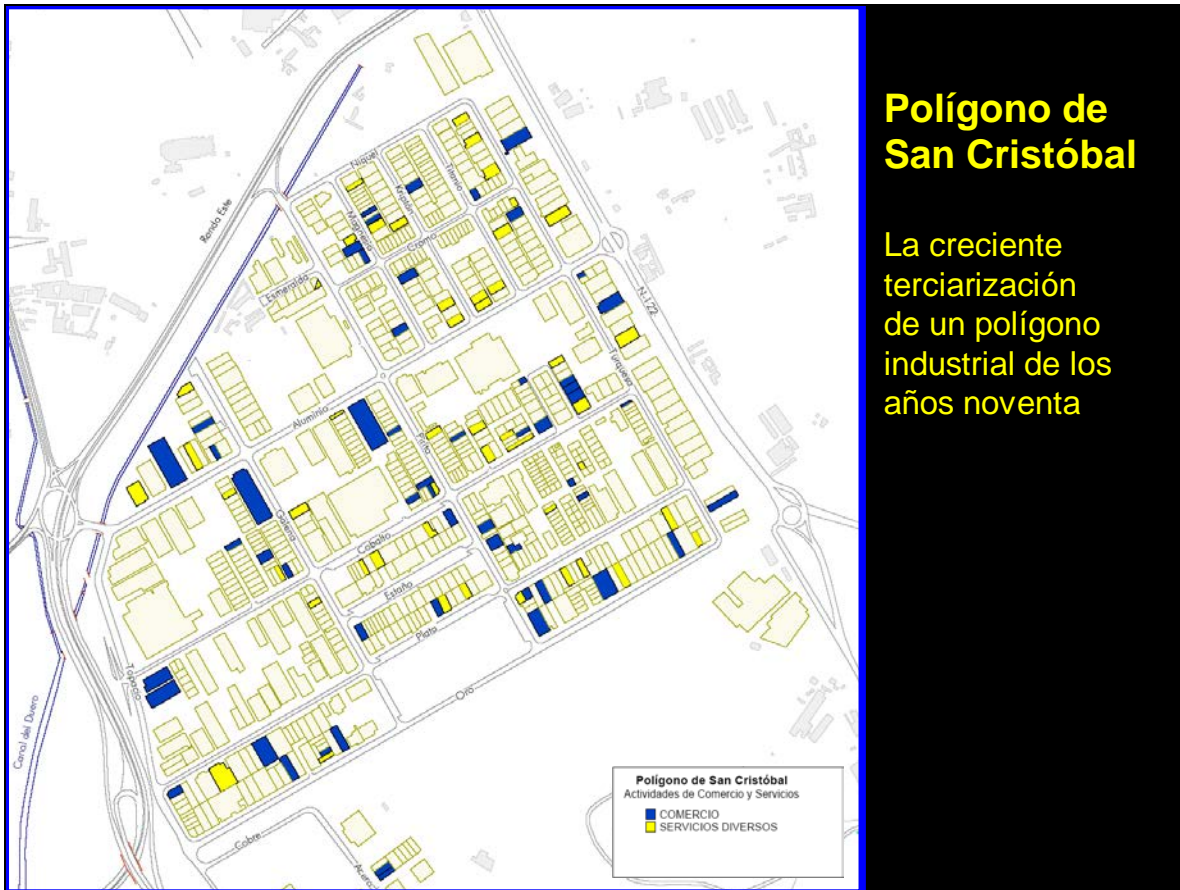
<sup>23</sup> CALDERÓN CALDERÓN Basilio., PASCUAL RUIZ-VALDEPAÑES, Henar, PASTOR ANTOLÍN, Luis, SAINZ GUERRA, José Luis, GARCÍA CUESTA, José Luis.- Plataforma Logística multimodal. Universidad de Valladolid. Departamento de Geografía. Valladolid 2003. 191 pp, ISBN: 688-3169-7

<sup>24</sup> Ibid. Id.



Plano 6

Las funciones de fabricación industrial unidas a las empresas especializadas en las tareas de **comercio mayorista** agrupan el 50% de los establecimientos activos en el Polígono de San Cristóbal. En efecto, la distribución de productos de alimentación, materiales de construcción, componentes, herramientas y suministros industriales de diverso tipo, productos metálicos, plásticos, muebles, electrodomésticos, artículos de confección, carburantes, etc., ocupan una elevada proporción de las instalaciones. Son destacables, asimismo, las actividades relacionadas con los **servicios comerciales a las empresas** desarrolladas por **operadoras logísticas de ámbito nacional e internacional** y vinculadas en muchos casos a las **firmas especializadas en el transporte** de mercancías, gestión de contenedores, transportes especiales, transportes aéreos, mensajería y transporte urgente; y, como en el caso del Polígono de Argales, son numerosos también los negocios de **comercio minorista**, bien de nueva creación o bien trasladados desde otras zonas de la ciudad, que precisan de amplias superficies de exposición y venta (maquinaria, herramientas y artículos de ferretería, material eléctrico, muebles, electrodomésticos, equipamiento diverso para el hogar, etc.).



## Polígono de San Cristóbal

La creciente terciarización de un polígono industrial de los años noventa

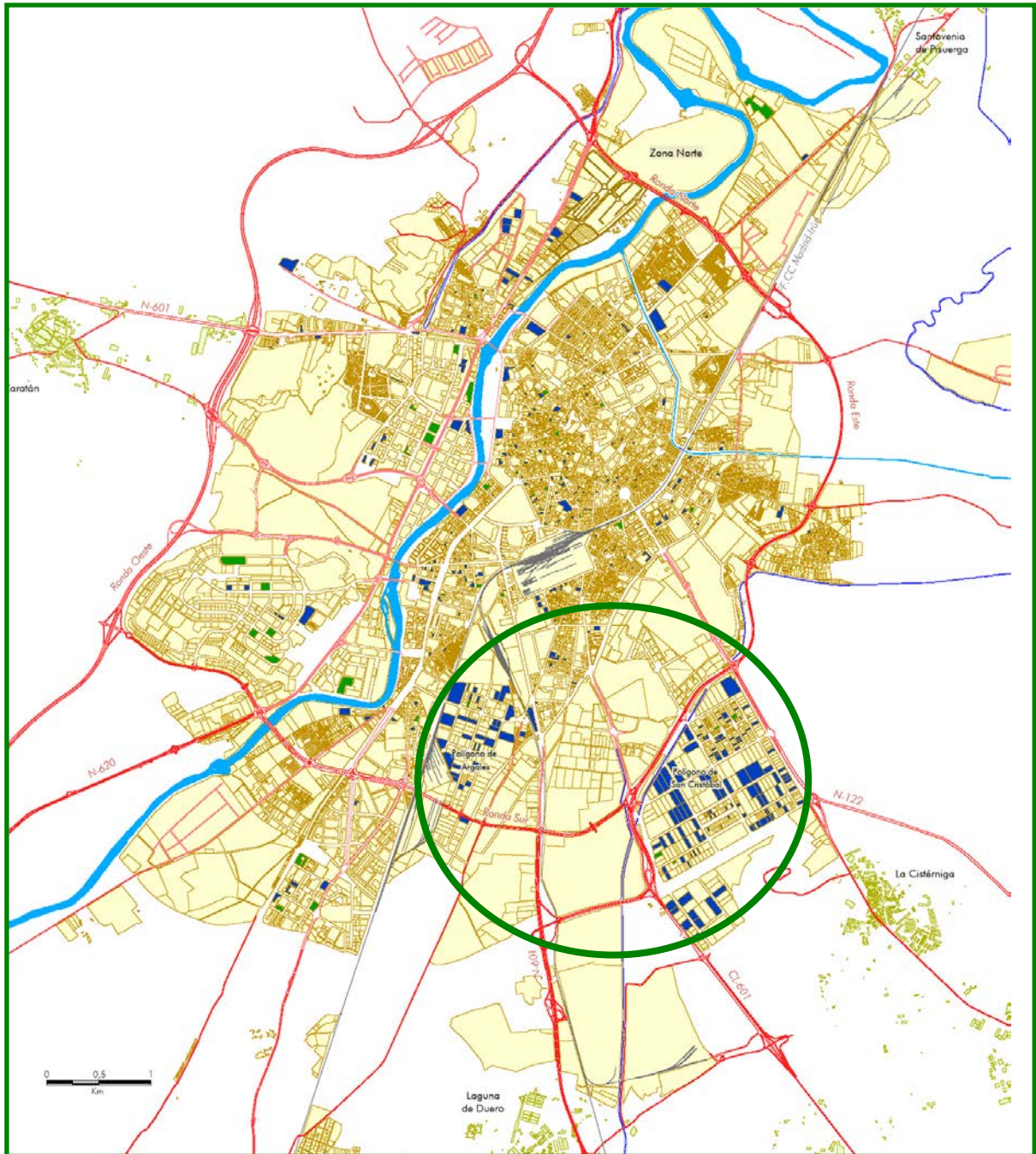
Plano 7.

### Conclusiones 3.3.5

- 1.- En fases avanzadas de madurez los polígonos industriales incrustados en tramas urbanas compactas evolucionan hacia una **creciente terciarización**.
- 2.- En estos procesos de terciarización son dominantes en principio los **servicios a las empresas** combinados con actividad de **almacenaje-logística**.
- 3.-El último estadio corresponde a la transformación de actividades de almacenaje en **comercio mayorista y minorista** necesitado de gran superficie de exposición y venta tales como: maquinaria, herramientas y artículos de ferretería, material eléctrico, muebles, electrodomésticos, equipamiento diverso para el hogar, etc.
- 4.- El polígono de Argales ha evolucionado con rapidez hacia su conversión en un **polígono comercial y logístico**. Este cambio se acelerará con la llegada de la Alta Velocidad y con la conversión del suelo ocupado en la actualidad por Redalsa –si se mantiene el espíritu de los primeros proyectos urbanísticos para el área del soterramiento, en un pequeño parque empresarial y complejo hotelero-ocio-restauración. En realidad la instalación en él de algunas superficies medias especializadas -Urende- constituye la punta de lanza de un fenómeno que acabará consolidándose en el espacio de una década, cual es la creación de una plataforma logística urbana o, por la fuerza de los hechos, en un parque comercial de proveedores.

5.- **Idéntica situación** –aunque todavía tiene un carácter relativamente embrionario- **presenta el polígono de San Cristóbal** e incluso el de la Mora en La Cistérniga.

6.- **A escala ciudad, el peso de ambos polígonos**, en los que cada vez es más relevante el flujo de vehículos de compradores que visitan los comercios allí ubicados, es abrumador (ver plano 8).



Plano 8. Distribución básica del comercio mayorista e intermediarios



Foto 4. Actividad comercial en el Polígono Industrial San Cristóbal



Foto 5. Un nuevo ámbito para la logística y distribución. El polígono industrial de San Cristóbal



### 3.3.6.- Superficies comerciales en las nuevas áreas de centralidad de la Estación, CICOVA y Villa Cultural de Prado-Estadio

Como es bien sabido, en el informe sobre la valoración económica que tendrá la liberalización del suelo que ahora ocupan las vías férreas, el Instituto para el Desarrollo de Valladolid (Indeva) calculó en su día que la superficie para construir será de 477.000 metros cuadrados, dividida en tres zonas: antiguos Talleres de Renfe (270.000 metros cuadrados), de uso exclusivamente residencial, comprendidos entre la avenida de Segovia, el Paseo de Farnesio y Carretera de Madrid; la Estación de la Esperanza-APE Ariza (73.000 metros cuadrados) que se extiende tras la futura Ciudad de la Comunicación y cuyo uso será también residencial; y el Polígono de Argales, con 134.000 metros cuadrados disponibles a la altura de Paula López y de las instalaciones de Redalsa cuyo uso será industrial, reservándose 5.600 metros cuadrados de suelo a la ampliación de los garajes de Auvasa.

Una parte sustancial de la nueva urbanización que se proyecta en el suelo de los viejos talleres, Ariza y Argales, aunque tendrá un carácter eminentemente residencial, deberá ser un barrio de usos mixtos, en el que tengan cabida tanto actividades de alto valor simbólico que amorticen la elevada centralidad del sector, reforzada por el carácter intermodal -tren-autobús-, como actividades comerciales y de ocio. Con ello no sólo se estaría dando cumplimiento a programa 2.A.2 de la Agenda Local 21 que señala que el planeamiento y la urbanización, edificación y usos asociados a él debe tender a la proximidad de servicios, trabajo y naturaleza a los ciudadanos, compartiendo momentos o espacios de accesibilidad, sino que se estaría contribuyendo a crear un nuevo centro, una nueva área de centralidad imprescindible en una ciudad de la complejidad de una capital regional como Valladolid.

El centro de Valladolid, un espacio de origen medieval, está agotado como centro urbano. Para responder a las nuevas necesidades funcionales la ciudad tuvo que asumir desde los años setenta unas transformaciones verdaderamente traumáticas: sustitución paulatina de la edificación con un cambio tipológico radical, suma de parcelas para obtener parcelas más grandes, aumento de las alturas de los edificios, aumento del fondo de la edificación, ocupación completa del espacio de la parcela y reducción o supresión de los patios de manzana, ensanchamiento de algunas calles etc... El aumento de la actividad en todos los órdenes ha comportado la saturación de su espacio.

A partir de mediados de los años ochenta empieza a cambiar la tendencia, por la búsqueda de localizaciones periféricas para el terciario y parte de la residencia, sin que la presión sobre el centro por parte de algunas actividades disminuyese en términos generales; antes al contrario, en la actualidad se encuentra parcialmente saturado en algunas actividades y resulta especialmente difícil encontrar oficinas y locales comerciales a precio y con dotación de infraestructuras adecuadas. Con el soterramiento del ferrocarril la ciudad tiene la oportunidad de crear un espacio vertebrado en torno a la actual Estación que tiene una gran proximidad al centro actual y que puede ser continuidad del mismo, ampliando extraordinariamente la oferta de suelo de terciario, suficientemente capaz y bien conectado con el resto de la ciudad.

Porque la centralidad no se entiende sólo como una posición física, en el centro geométrico de la ciudad.; se necesitan otros factores para alcanzar esa cualidad: buena accesibilidad desde los diversos sistemas de transporte, coche, ferrocarril, autobuses urbanos, autobuses regionales; y zonas de aparcamiento suficientes; diversidad en el sentido que funcione en muchas direcciones, equilibradamente, que haya usos mezclados, que se superpongan entre sí, cumpliendo con la ley de urbanismo de Castilla y León y sobre todo que estén presentes, inexcusablemente, aquellas actividades que

dan carácter de centralidad tales como oficinas, centros comerciales, hoteles, locales de ocio, etc.

Las directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y su Entorno aprobadas por decreto 206/2001 de 2 de Agosto señalan en su artículo 61.b titulado Directrices para el desarrollo de los planes urbanísticos municipales en suelo urbano que *“se promoverá de forma prioritaria la colmatación de espacios intersticiales, con una estructura abierta, orientada a la articulación de las áreas circundantes. Su ordenación paliará en lo posible los déficits que existan en las áreas colindantes consolidadas.”* Con tal objeto *“...el sistema de espacios libres asumirá una función articuladora del espacio urbano y guardará una relación directa con el sistema de equipamientos”* y *“se fomentará la articulación del tejido urbano de pequeños espacios productivos, con especial atención a los micropolígonos de usos mixtos”*.

A mayor abundamiento la dotación comercial en este sector se verá reforzada tras la construcción de la Ciudad de la Comunicación, una operación promovida por la Junta de Castilla y León a través de su sociedad pública Gestión de Infraestructuras de Castilla y León (Gical) y la empresa automovilística Renault, que tiene previstos los siguientes aprovechamientos: 96.949 metros cuadrados de edificabilidad residencial distribuidos en doce parcelas, 1.000 viviendas de precio libre, 30.016 metros cuadrados en dos parcelas para uso de oficinas y 33.000 metros cuadrados para actividades comerciales en una única parcela.



**Foto 6. Soterramiento, operación inmobiliaria y comercial en el sector de Estación-Talleres**



Foto 7. Nuevos centros comerciales en un ámbito en renovación.

### Conclusiones 3.3.6.

1.- Aun desconociendo en la actualidad el proyecto para la urbanización del sector Talleres-estación es **prácticamente segura la construcción de un centro comercial y de ocio** en el entorno de la Estación o en la misma Estación, de dimensiones imprecisas aún, pero que estará llamado a cubrir las necesidades dotacionales del centro y del viejo barrio de las Delicias una vez desaparezca las barreras actuales –infraestructura ferroviaria, talleres, tapias...-.

2.- Este equipamiento **está teóricamente bien justificado** a la luz del déficit que soporta este borde sureste del centro, de la proximidad al barrio de Delicias y de la entidad de los nuevos equipamientos previstos en él o ya ejecutados –Hospital Campo Grande, Biblioteca Pública de Castilla y León...- y con los que se complementa de forma más que correcta.

3.- La construcción de un centro comercial de 33.000 m<sup>2</sup> en la Ciudad de la Comunicación –CICOVA- puede **entrar en conflicto** -por proximidad- con un equipamiento similar en la Estación RENFE.

4.- En todos los proyectos analizados hasta la fecha se contempla la creación de un área de **terciario-oficinas** que cubra el déficit del centro y que también necesita como **complemento de una correcta dotación de espacios de ocio** -cines, restaurantes etc...- y **comerciales**, en una escala adecuada a esta ciudad y con los rasgos que definen los centros Vialia-Renfe inaugurados hasta el momento en otras ciudades españolas.

### **3.4 .- Conclusiones: síntesis de la situación de comercio en Valladolid y su entorno**

La situación del equipamiento comercial en el área comercial de Valladolid está presidida por un cierto grado de incertidumbre relacionada con la hipotética saturación y caída en la rentabilidad de algunos formatos, con la redistribución –equilibrio- de los futuros desarrollos residenciales, con la estrecha relación entre urbanismo e implantación comercial en la puesta en uso de los grandes paquetes residenciales del sur, entre otros múltiples factores.

Pero también es evidente que cualquier propuesta de futuro respecto de la dotación comercial de una ciudad debería tener en cuenta no sólo los cambios demográficos -mayor envejecimiento- a que se verá sometida la ciudad, o los cambios en el hábitos de compra de los consumidores, sino también un más que probable despegue de otras fórmulas de venta -especialmente por Internet-, que en todo caso haga obligada la definición de micro plataformas logísticas interiores aprovechando áreas industriales maduras -Argales- y sobre todo procurando la adecuada conexión entre la futura estación de mercancías y los principales canales de distribución interior de las mismas.

Para hacer frente a estos retos, en los últimos años, diversos convenios suscritos entre el Ayuntamiento y las asociaciones comerciales de mayor peso en la ciudad de Valladolid han contribuido a mejorar parcialmente la imagen del comercio minorista tradicional; una actividad imprescindible para mantener vivo el centro de la ciudad y para fortalecer la actividad y cohesión social-vecinal en alguno de los barrios históricos. Por esta razón, sea cual sea el impacto de los nuevos centros y formatos comerciales, este tipo de comercio debe ser no sólo conservado, sino progresivamente mejorado mediante

fórmulas similares a las ensayadas ya en Valladolid en 2004 y 2005 -convenios- o mediante planes estratégicos como el que recientemente ha sido aprobado como complemento a la promulgación del Plan Regional de Equipamientos Comerciales de Castilla y León. Y también, *sensu contrario*, con la exigencia de que toda nueva implantación de superficies medias o grandes elimine los impactos negativos de carácter urbanístico y de movilidad asociados a su presencia en las nuevas periferias.

Con el objetivo general de revitalizar la actividad comercial tanto en el centro de la ciudad como en los barrios, los planes y convenios municipales han venido proponiendo una panoplia de actuaciones lo suficientemente generalistas como para poder esperar de ellas a corto plazo resultados visibles; cómo no proponer, por ejemplo, mejorar la funcionalidad y productividad del servicio prestado al consumidor, o potenciar la calidad del servicio prestado, o atender las necesidades globales de la población, o promover, mediante el apoyo al comercio, la generación de empleo y riqueza en la ciudad, favorecer el asociacionismo comercial y respetar y mejorar el medio ambiente urbano, en el marco de la sostenibilidad. En términos generales pocas de estas medidas han tenido resultados concretos, apreciables, en la imagen y calidad del servicio prestado por el equipamiento comercial minorista existente.

En todo caso, las limitaciones o problemas estructurales de este sector no deben ser obstáculo para el desarrollo de otras fórmulas comerciales hasta alcanzar los límites previstos en el Plan General de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, siempre que ese desarrollo se ajuste a los objetivos del mismo: equilibrio, corrección de impactos urbanísticos, etc. Ello no obstante, a corto plazo puede ser relativamente problemática la búsqueda de una solución para el elevado número de solicitudes pendientes y previsibles conforme a las determinaciones de detalles de los planes parciales en ejecución o de próxima aprobación. A comienzos de 2005 estaban pendientes al menos nuevas superficies en Arroyo de la Encomienda -Corte Inglés-, un centro comercial en el entorno del Estadio J. Zorrilla, un centro comercial en la Ciudad de la Comunicación -CICOVA-, otro centro comercial en la Estación de Ferrocarril-RENFE y la dotación comercial del Plan Parcial Santos Pilarica.

**TABLA 8. Situación comercial y perspectivas en Valladolid y su entorno**

<b>Situación actual</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una buena dotación de medianas superficies y HD.</li> <li>• Una oferta de Centros comerciales y de ocio adecuada (equilibrada).</li> <li>• Un pequeño comercio con un grado de asociacionismo creciente y con interés por renovar y modernizar la oferta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución de grandes superficies en el Alfoz desequilibrada a favor del Oeste y Sur.</li> <li>• Un índice comercial (1,08) muy próximo a la situación de impacto alto &gt;1,10</li> <li>• Coincidencia en la distribución de grandes superficies en el interior de la ciudad con la oferta en el Alfoz.</li> <li>• Escasa penetración de nuevas fórmulas de asociacionismo espacial (cc a cielo abierto: de calle, grupo de calles, etc.)</li> <li>• Oposición, salvo excepciones, de las asociaciones comerciales a la creación de nuevos centros comerciales y de ocio.</li> <li>• Dificultades para encontrar locales y elevado precio de compra o alquiler.</li> <li>• Fuerte desarrollo espacial de áreas de baja densidad muy dependientes del automóvil y con pautas comerciales basadas en la concentración espacio temporal de la compra que favorecen a los grandes formatos.</li> </ul>	<b>Factores internos</b>
<b>Situación futura</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posibilidad de afrontar la reforma de la infraestructura comercial minorista aprovechando el Plan Estratégico 2006-2009, dotado con 60 M. € recientemente aprobado por la Junta de Castilla y León.</li> <li>• Suficiente capacidad para crecer conforme al PREC y equilibrar la dotación de grandes y medianas superficies en la ciudad.</li> <li>• Interés de diversos grupos empresariales por instalarse o ampliar instalaciones en Valladolid y su entorno.</li> <li>• Avanzado estado de algunos grandes desarrollos residenciales prácticamente en toda la ciudad (con dotación comercial añadida –Santos, Cicova, Estación, etc.-).</li> <li>• Interesante horizonte de crecimiento económico una vez se adjudiquen las parcelas ya urbanizadas del polígono industrial de El Carrascal y se cree el macropolígono industrial de Cigales-Cabezón.</li> <li>• Mejora de la comunicación tras el by-pass, soterramiento, y Rondas exteriores (Este y Sur)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de acuerdo en la planificación a de nuevos equipamientos en los municipios del Alfoz.</li> <li>• Insuficiencia de los criterios urbanísticos si no contemplan los efectos de cada implantación en el conjunto, especialmente en Valladolid.</li> <li>• Indefinición o conflicto entre las políticas urbanas en el área comercial de Valladolid y especialmente en el Alfoz.</li> <li>• Saturación de la oferta por coincidencia temporal de grandes proyectos gestados con anterioridad al Plan Regional de Equipamientos Comerciales: Corte Inglés de Arroyo, centro comercial en el entorno del Estadio J. Zorrilla, centro comercial en CICOVA, Estación de Ferrocarril-RENFE y Plan Parcial Santos Pilarica.</li> <li>• Elevada incertidumbre acerca de la capacidad de crecimiento económico y demográfico en el futuro.</li> </ul>	<b>Factores externos</b>
<b>Puntos fuertes</b> ↑		<b>Puntos débiles</b> ↑	

El índice del área comercial de Valladolid (1,08) es inferior a 1,10, lo que en los términos del Plan Regional de Equipamiento Comercial significa que las nuevas implantaciones comerciales de establecimientos sujetos a licencia (grandes, medianos y hard discount) producen un **impacto moderado** sobre el equilibrio de la estructura socioeconómica de la zona básica en la que se implanta. En este supuesto el solicitante de la licencia deberá realizar actuaciones correctoras para compensar los efectos que el establecimiento comercial produzca sobre la sostenibilidad del desarrollo equilibrado de la estructura socioeconómica de la zona. Estas 34 actuaciones se agrupan en tres categorías: actuaciones correctoras que incidan en el sistema urbano, actuaciones correctoras que incidan en el sector comercial y sus estructuras y actuaciones correctoras que incidan en otros sectores.<sup>25</sup> El conjunto de actuaciones que pasan a ser responsabilidad de las promotoras de los formatos obligados a obtener licencia comercial autonómica es de tal envergadura que siendo razonables en su conjunto pueden acentuar la situación de monopolio que ya tienen de hecho los grandes operadores. Basta con recordar que es preceptivo que *“en toda propuesta de actuaciones correctoras deberán figurar las que incidan en la mejora del sistema urbano reflejadas en el grupo I, las que incidan en el sector comercial y sus estructuras del grupo II y las actuaciones correctoras reflejadas en las letras A) y D) del grupo III.”*<sup>26</sup>

---

<sup>25</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. art. 25

<sup>26</sup> ibd. Id. Art. 26.3

**Tabla 9. Actuaciones correctoras de referencia. en los supuestos de impacto leve y moderado**

<p>I. Actuaciones correctoras que incidan en el sistema urbano.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La integración y mejora de la conexión del establecimiento comercial con el tejido urbano circundante.</li> <li>- La articulación con el transporte público.</li> <li>- El diseño de los accesos desde las zonas urbanas limítrofes.</li> <li>- La mejora de la imagen urbana en centros urbanos tradicionales.</li> <li>- La revitalización de zonas urbanas no integradas próximas.</li> </ul>
<p>II. Actuaciones correctoras que incidan en el sector comercial y sus estructuras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estrategias de colaboración con la estructura comercial y artesanal de la zona donde se ubique el establecimiento sujeto a licencia comercial, incentivando su participación en el interior del mismo y en su entorno.</li> <li>- La localización de equipamiento comercial en espacios urbanos infraequipados.</li> <li>- La generación o mejora para el comercio de pequeña escala local de redes de distribución y logística propias.</li> <li>- El fomento del asociacionismo comercial local.</li> <li>- Las actuaciones de cooperación y recuperación de sectores de actividad comercial directamente afectados por el impacto generado por el establecimiento sometido a licencia.</li> <li>- Incentivo de las iniciativas empresariales innovadoras en el municipio.</li> <li>- Promoción de actuaciones innovadoras en materias tales como marketing, publicidad o imagen ligadas al comercio.</li> <li>- La promoción de las nuevas tecnologías de la información en el desarrollo local e incorporación de otros operadores locales en las mismas.</li> <li>- La promoción del comercio temático y del relacionado con valores culturales.</li> <li>- La articulación de inversiones y propuestas de diversificación empresarial en núcleos urbanos medianos y pequeños de la Comunidad Autónoma.</li> <li>- La promoción de iniciativas que vinculen comercio y turismo en el ámbito rural.</li> </ul>
<p>III. Actuaciones correctoras que además incidan en otros sectores.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La contratación de colectivos desfavorecidos o con alguna discapacidad.</li> <li>- La creación de empleo de calidad.</li> <li>- Medidas encaminadas a fomentar la conciliación de la vida familiar y laboral de sus trabajadores.</li> <li>- Mediante la organización de forma continuada de planes de formación, jornadas, seminarios o congresos relacionados con el comercio.</li> <li>- Realización de campañas de información al consumidor sobre productos y servicios, etiquetado, etc., en colaboración con las Administraciones Públicas competentes.</li> <li>- Campañas de sensibilización dirigidas a fomentar la utilización del Sistema Arbitral de Consumo por los consumidores y usuarios, y a lograr la adhesión de los empresarios de la zona a dicho sistema.</li> <li>- Campañas de información sobre tratamiento de residuos, calidad acústica, y contaminación atmosférica, orientadas a minimizar los impactos producidos en el medio.</li> <li>- Instalación de equipamientos de recogida selectiva de residuos y medios para la implantación de sistemas integrados de gestión.</li> <li>- Campañas de educación medioambiental, preferentemente a niños y jóvenes.</li> <li>- Instalación de fuentes de energía renovables para el abastecimiento del consumo energético.</li> <li>- Promoción de la eficiencia energética en el sector comercial.</li> <li>- Certificación de la calidad de los servicios.</li> <li>- Adopción de códigos de conducta, buenas prácticas, etc.</li> <li>- La eliminación y moderación de barreras arquitectónicas de los establecimientos comerciales y sus entornos.</li> <li>- El fomento de la comercialización de productos con Denominaciones de Origen, Indicaciones Geográficas de la Comunidad, Marcas de Garantía o cualquier otro producto con el distintivo de calidad.</li> <li>- El fomento de productos artesanales locales.</li> <li>- El retorno de oportunidades de negocio en el ámbito autonómico.</li> <li>- La creación de infraestructura logística en la Comunidad.</li> <li>- La promoción de la Región en otros entornos, fomento del turismo cultural.</li> </ul>
<p>Fuente: Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León. Art. 25.</p>	



### Conclusiones finales

1.- La elaboración de cualquier plan estratégico debe **descontextualizarse** en la medida que sea posible de las tensiones y conflictos inmediatos presentes en cualquier territorio.

2.- El área comercial de Valladolid y especialmente los municipios del llamado alfoz presentan una **estructura equilibrada** en la que la presencia de nuevos centros puede producir un **impacto moderado** que habrá de ser corregido mediante la aplicación de parte de las 34 medidas que contempla el artículo 25 del Plan de Equipamientos Comerciales de Castilla y León.

3.- Cumplidos estos requisitos y dentro de las limitaciones superficiales impuestas por el Plan regional, la decisión será finalmente **una decisión política**: corresponde a la Junta de Castilla y León, por ser ella la responsable del otorgamiento de este tipo de licencias comerciales.

4.- Cualquier decisión sobre el área comercial de Valladolid y dentro de ella Valladolid capital y su alfoz debe procurar dar alguna solución de futuro, estable, a **dos focos de conflicto potencial básicos**: el que se mantiene entre el pequeño comercio y otros formatos –especialmente con los grandes centros comerciales- y el que mantiene la ciudad de Valladolid con Arroyo de la Encomienda y –quizá más adelante otros núcleos del Alfoz- a propósito de la implantación de grandes superficies o parques comerciales en general y de los efectos fiscales, quiebra del principio de competencia y de saturación de infraestructuras que ello comporta.

5.- La estructura de la oferta comercial de Valladolid y su área de influencia presenta **fuertes desequilibrios espaciales** en la actualidad. Es particularmente deficitaria la dotación en el Este de la ciudad, que es precisamente el sector en el que se están concentrando los nuevos desarrollos residenciales y en los que es más acusado el peso de viviendas protegidas – Pinar de Jalón, Zambrana, Pato, Campo de Tiro, San Isidro, etc.-

6.- El previsible desarrollo de las áreas de suelo urbanizable no delimitado –áreas homogéneas- y del municipio de Arroyo de la Encomienda seguirá concentrando en el Sur la nueva demanda inmobiliaria de medio y alto poder de compra, por lo que **no debería contemplarse como problemática la ampliación a medio plazo** de alguno de los centros comerciales ubicados en este sector.

7.- Quizá uno de los elementos más conflictivos a corto plazo sea la **coincidencia temporal de diversos proyectos aplazados** como consecuencia de la moratoria en la concesión de licencias impuesta por la elaboración del Plan Regional de Equipamientos: el Plan Parcial Santos Pilarica, en fase de licitación, el Corte Inglés de Arroyo de la Encomienda, con licencia autonómica ya solicitada, el centro comercial en el entorno del Estadio J. Zorrilla, el centro comercial en CICOVA, sector con la urbanización ya iniciada y el centro comercial que se ubicará en la futura Estación de Ferrocarril-AVE-RENFE.

8.-Al margen de las hipótesis de crecimiento demográfico es preciso tener en cuenta el efecto que sobre el tejido económico tendrá la llegada de la Alta Velocidad a la ciudad y que obliga a **pensar en una ciudad bien comunicada, vertebrada y dotada** para las futuras generaciones.

9.- La instalación de centros comerciales medios, pequeños o superficies de descuento duro no es obligatoria. Son las empresas las que asumen el riesgo en cualquier implantación y **son ellas las que deben afrontar las medidas correctoras** que en el

ámbito urbanístico y socioeconómico impone el plan Regional de Equipamientos Comerciales.

10.- El **pequeño comercio** debe ser contemplado como un **sector estratégico** en los programas de revitalización de las viejas áreas degradadas del centro o de los barrios obreros de los años sesenta. Las medidas compensadoras deberían servir básicamente para corregir las diferencias de accesibilidad y oportunidad que los nuevos centros apoyados en las grandes infraestructuras viarias presentan.

11.- Estimamos que una correcta aplicación del Plan Regional de Equipamientos y un mayor entendimiento entre los municipios que componen el llamado foro del Alfoz debería **posibilitar una dotación no traumática** en términos políticos de nuevas superficies comerciales hasta el límite de la capacidad estimada. Esta nueva dotación no tiene necesariamente que emplazarse en Valladolid pese a ser, con diferencia, el municipio más dinámico y que aporta el grueso de la demanda comercial y de ocio presente y futura del Alfoz.

12.- Las nuevas implantaciones dentro del termino municipal han de tener presente no sólo la ubicación de la demanda no satisfecha por proximidad, sino la **problemática que presenta el tráfico** hasta tanto no entre en servicio íntegramente la Ronda Exterior Sur y Este.

13.- Finalmente, es absolutamente necesario dar el salto de la planificación indicativa - Directrices (DOTVAENT)- a la **gestión coordinada e integral del territorio periurbano** o del alfoz- . Es evidente que las diferencias de tamaño, dinamismo y capacidad son muy altas, más que en cualquier entorno metropolitano, por lo que la mencionada gestión habrá de partir del reconocimiento de esas diferencias para afrontar el principio de distribución de costes y beneficios de la integración de determinados procesos relacionados con el gobierno y ordenación del territorio. Si no se da el salto señalado se corre el riesgo de que los conflictos se enquisten y resten posibilidades de desarrollo a cualquier localización sea para industria, comercio, ocio u otros equipamientos de escala regional.

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN

Dirección del proyecto: Dr. D. José M<sup>a</sup> Delgado Urrecho.

Investigación y redacción: Dr. D. Basilio Calderón Calderón.  
Dr. D. José M<sup>a</sup> Delgado Urrecho.  
Dr. D. José Luis García Cuesta.

Becarias de investigación: D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Isabel Arranz Requejo.  
D<sup>a</sup>. Sara Mínguez González.

Departamento de Geografía, Universidad de Valladolid.  
Febrero 2006.