

Capitalidad política regional y cambios en la estructura urbana de Valladolid (1987-2012)

The regional capital status of Valladolid and the changes to its urban structure (1987-2012)

Basilio Calderón Calderón* y José Luis García Cuesta**

INTRODUCCION¹

Uno de los fenómenos más relevantes de cuantos acaecieron en el último tercio del siglo XX, estrechamente ligado al desarrollo de la Constitución Española en lo tocante a la estructura territorial del Estado, fue sin duda la atribución de la capitalidad a uno de sus núcleos urbanos, fuese o no capital provincial; el efecto en estos últimos casos fue muy sobresaliente, ya que el cambio de status del núcleo afectó de raíz a su estructura urbana y funcional, pero en los primeros, es decir, en aquellas ciudades que ya eran capital de provincia, el impacto ha sido igual de intenso, sin duda, pero probablemente menos apreciable, al quedar parcialmente diluida la presencia de la nueva administración regional en la trama administrativa local y provincial asentada de antiguo, al menos desde 1833, en la vieja capital de provincia. Y aunque el periodo de tiempo que media entre la aprobación de la Constitución –año

* Universidad de Valladolid. Departamento de Geografía (basilio@fyl.uva.es).

** Universidad de Valladolid. Departamento de Geografía (josgar@fyl.uva.es).

¹ Este texto se enmarca en el proyecto de investigación “Las ciudades españolas en la etapa autonómica (1978-2008). Dinámicas, procesos y políticas”, integrado en el Plan Nacional de Investigación I+D+i del Ministerio de Ciencia e Innovación para el periodo 2010-2012, ampliado a 2013. (Código: CSO 2009-11261-(Subprograma GEOG).

1978– y el final de la primera década del siglo XXI es relativamente breve –al menos en la escala de los grandes fenómenos urbanos–, la intensidad de las transformaciones sociales y espaciales que aquél hecho provocó ha sido considerable, pese a desarrollarse en un contexto no exento de dificultades: al menos tres crisis económicas, tres ciclos de actividad constructiva (Burriel de Orueta, 2008), tres leyes de suelo estatales, una ley y reglamento urbanístico regional periódicamente modificados, y tres generaciones de planes Generales de Ordenación que han sometido a las ciudades a ciclos de inestabilidad periódicos, casi predecibles, con los problemas de continuidad y coherencia en la gestión de una ciudad que todo ello representa (Calderón Calderon, 2012, p. 58).

Inicialmente, la multiplicación del estatus o rango de capital regional contribuyó a modificar profundamente la estructura del sistema urbano español (Escolano Utrilla, S. 2012, p.146), ya que se acompañó de la movilización de un considerable volumen de recursos y personal desde la Administración Central del Estado a las Autonomías, gran parte de los cuales se ha localizado en las capitales autonómicas (Escolano Utrilla, S. 2012, p. 164). La literatura que ilustra este proceso de maduración y mejor integración de las ciudades en el sistema urbano español, y las aproximaciones metodológicas llevadas a cabo para analizarlo, es muy abundante y viene a confirmar, en términos generales, que los cambios en la jerarquía urbana relacionados con la «movilidad» de las ciudades en el sistema, apenas se dejan notar en las mayores ciudades del mismo, pero son especialmente intensos en las ciudades medias o incluso pequeñas que como consecuencia de la creación de las Autonomías adquieren el rango de capital autonómica (Escolano Utrilla, 2012; Serrano Martínez, 2002; Roca Caladera, 2011; Salom Carrasco y Albertos Puebla, 2010).

Con el paso de los años y de forma progresiva, a ese primer efecto en el rango de algunas capitales autonómicas en el sistema urbano se irán añadiendo otros, de carácter interno, que afectan a la propia estructura de la ciudad y que son los que se van a analizar tomando como referencia el caso de la ciudad de Valladolid, capital de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En una primera aproximación, tales cambios parten de un crecimiento gradual de la población en ellas residente, así como de una alteración del perfil funcional de la población ocupada en favor del sector servicios que, en conjunción con otros factores (Brandis García, 2007; Fernández Salinas, 2007; Bellet San Feliú, 2007), provocan una transformación en la estructura urbana, de entidad similar a la que tuvo lugar en los años sesenta y setenta del siglo XX. Pero este efecto no será tan apreciable e impactante como en aquella

ocasión, ya que, frente a los nuevos fragmentos de ciudad –polígonos industriales y residenciales– desarrollados sin apenas cobertura urbanístico-legal, para dar cabida a la nueva población y actividades urbanas, el cambio urbano derivado de la capitalidad se llevará a cabo, al finalizar el siglo xx, en un contexto normativo singular (Lois González, González Pérez y Escudero Gómez, 2012, p. 321) en el que el elemento desencadenante no será ya la fábrica o el área industrial espontánea o planificada, sino los nuevos complejos terciarios asociados a la nueva administración y política regional: nuevas sedes parlamentarias, consejerías, museos regionales, palacios de congresos, campus o ciudades de la justicia o de las finanzas, en torno a las que se levantarán los complejos residenciales de la nueva periferia urbana (Brandis García, 2012, p. 243), o que estimularán la regeneración de una parte de las áreas centrales de las ciudades españolas merced a lo que podemos denominar centralidad reforzada o en algunos casos sobrevenida (Cebrián Abellán, García González y Panadero, 2012, p. 267).

Una singular conjunción causal –hipertrofia legislativa (Calderón Calderón, 2012), política, financiero-crediticia, etc...– dará finalmente lugar a que el rasgo más destacado del modelo urbanístico español en el periodo 1997-2001 fuese «[...] el elevadísimo ritmo de actividad urbanística, que ha alcanzado una duración y unos niveles históricamente desconocidos. Se ha traducido en un enorme incremento de la construcción de viviendas y, en consecuencia, en un notable aumento de la superficie ocupada» (Burriel de Orueta, 2008). Y es que, todo el sistema legal estará definitivamente orientado a hacer más eficiente el proceso inmobiliario, singularmente el vinculado a la construcción de vivienda nueva ya que «[...] en España, el negocio inmobiliario ha derivado fundamentalmente de explotar la multiplicación que se opera en el valor de los terrenos al hacerlos urbanizables. Al buscar las plusvalías derivadas de la reclasificación y recalificación de los terrenos, la promoción inmobiliaria ha favorecido mucho más la construcción nueva, que la conservación del patrimonio construido (Fariña Tojo, Naredo Pérez, 2010, p. 7).

La hipótesis de la que se parte para la elaboración de este artículo consiste en atribuir a la presencia de la nueva administración regional, ya sea de forma directa o indirecta, un conjunto de transformaciones socioeconómicas y espaciales que sin su presencia, o no se hubiesen producido, o hubiesen tardado mucho más tiempo en materializarse. Para demostrar este planteamiento se analizará el desarrollo de los planes parciales más directamente asociados al despliegue de la nueva administración Regional, y las decisiones en materia de localización que desembocan en la creación de una nueva área de centralidad;

asimismo, se analizará la evolución de los municipios del área urbana, sometidos a algunos criterios para validar el alcance del área de influencia desde el asentamiento de la capitalidad (año 1983 de forma provisional y año 1987 de modo definitivo) hasta el año 2012, tanto desde el punto de vista demográfico como tipológico-constructivo, tratando de demostrar que, una parte de las transformaciones que se registran en el tamaño, estructura, redistribución de la población, y crecimiento urbano obedecen, también, al cambio de status en el sistema de ciudades y áreas urbanas derivado del despliegue competencial autonómico.

1. CAPITALIDAD Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE VALLADOLID EN LOS AÑOS OCHENTA: UNA CONFLUENCIA DE OBJETIVOS SOCIALES Y POLÍTICOS PARA CAMBIAR LA CIUDAD

Aunque la ciudad de Valladolid venía desempeñando desde los orígenes del proceso autonómico –año 1983– y de forma provisional, la función de capital regional, hubo que esperar a la promulgación de la ley autonómica de Castilla y León 13/1987 para que se confirmase esta primitiva vocación al determinarse que la Junta de Castilla y León –el gobierno de la Comunidad–, su Presidente, y las Cortes –el órgano legislativo– tuvieran su sede en la ciudad de Valladolid²; desde ese momento y de forma progresiva se comenzaron a apreciar en la propia ciudad y su entorno al menos tres grandes efectos: por una parte, se asiste a un sensible incremento de la población activa vinculada a la administración, tan evidente que, en términos relativos, merma el significado de otras actividades en una ciudad de tradición industrial como Valladolid; por otra parte, se provocará una redistribución de su población y un cambio en las formas de uso de la ciudad y de su entorno –área urbana–, en la que son destacables la mejora de la accesibilidad de la nueva ciudad –rondas, puentes, pasarelas...– y las inevitables nuevas rutinas en materia de movilidad. Y finalmente, se asiste a la consolidación de nuevas pautas de uso residencial y, muy singularmente, la configuración de una nueva área de centrali-

² El Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado mediante Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, no estableció la capitalidad de la Región. Esta quedó establecida en las leyes autonómicas 13/1987 y 14/1987, aprobadas simultáneamente, en las que se decidió que la Junta de Castilla y León –el gobierno de la Comunidad–, su Presidente, las Cortes –el órgano legislativo– y el Consejo Económico y Social de Castilla y León, tuvieran su sede en la ciudad de Valladolid, que el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León tuviera su sede en Burgos, el Consejo Consultivo de Castilla y León en Zamora, el Consejo de Cuentas de Castilla y León en Palencia, y el Procurador del Común en León.

dad, que por su entidad denominaremos *distrito institucional*, que no podrían entenderse sin la presencia de los elementos asociados a la nueva administración de ámbito regional –la Comunidad Autónoma de Castilla y León–.

Este proceso de cambio se lleva a cabo en un contexto plagado de dificultades e incertidumbres relacionadas con la singular deriva de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y Comarca, para adaptarlo a la nueva Ley del Suelo de 1975, que se inicia tras una primera aprobación definitiva, el 31 de enero de 1984, y que fue recurrida ante el Tribunal Supremo quien la anuló en 1988, y una segunda aprobación definitiva el 14 de julio de 1988 (García Cuesta, 2000, p. 49). Por fortuna, este largo proceso de aprobación del Plan General de 1984 no implicó la paralización de la actividad inmobiliaria ni el desarrollo de los objetivos previstos en el mismo, al menos y en lo tocante al crecimiento y cambio urbano vinculado a la implantación de la nueva administración regional; los sectores de Parquesol y Huerta del Rey, no se vieron afectados por la preceptiva suspensión cautelar de licencias y se convirtieron en unos de los pocos espacios capaces de crear vivienda y, por tanto, de responder a la nueva demanda sin contar apenas con la competencia de otros sectores. En estas condiciones, la nueva administración optará por la construcción de nuevos edificios con los que se crea un nuevo «espacio de poder», que convierte a Valladolid en la capital de la Región –Castilla y León–, sin vincular esta función al tejido y grandes contenedores institucionales de carácter patrimonial ya existentes, como se hace en otras capitales autonómicas –Toledo, Santiago de Compostela etc.–, es decir, impidiendo que «el viejo Valladolid» se convirtiese en una «ciudad capital», al asociarse esta función a nuevos edificios y entornos urbanos. Dicho de otro modo, aunque la capital de Castilla y León está asentada en Valladolid, las funciones de capitalidad no tendrán asiento, salvo excepciones, en la vieja ciudad de Valladolid, por lo que ésta no será una «ciudad capital», entendida ésta en su sentido histórico y patrimonial.

La estrategia del Plan General de Ordenación Urbana de 1984 venía, en cierto modo, a anticipar la necesidad de disponer de grandes espacios de uso institucional, como si la presencia de la nueva administración hubiese sido intuitiva; y como los grandes sectores de suelo urbanizable programado tenían una preferente localización oeste–Suroeste, se acabará consagrando una suerte de especialización sectorial del viejo y nuevo espacio urbano, según la cual el centro se configura como el ámbito de localización preferente de la administración local, incluida la delegación territorial de la Junta de Castilla y León, y el Oeste será el territorio elegido por la administración regional y nacional, aprovechando la proximidad y buena comunicación con el centro.

1.1. El primer desarrollo urbano de la etapa autonómica: los grandes planes parciales del Oeste –Parquesol– y Sur –Covaresa– en la ciudad de Valladolid

La decisión de ubicar en Valladolid la sede del gobierno de la Junta de Castilla y León tendrá una notable incidencia en la transformación de la ciudad, tanto en términos sociales como funcionales y urbanísticos; el cambio en la estructura productiva local en favor de una mayor terciarización, se acompañará de un notable crecimiento de la población ocupada al servicio de la administración regional, que conformará el grueso de la demanda de vivienda de las dos últimas décadas del siglo xx. Esta demanda tendrá acomodo en cuatro grandes ámbitos: en primer lugar, en la segunda fase del plan parcial Huerta del Rey, edificada entre 1983 y 1987 en aproximadamente el 90 por 100 de la superficie prevista para este fin –1.874 viviendas–, ya que es en este sector, tanto en su primera fase como en la segunda, en el que se irán ubicando los grandes contenedores al servicio de la administración regional³; en segundo lugar, en los dos grandes planes que podemos denominar «durmientes»: Covaresa y Parquesol, herederos del primer Plan General Comarcal de Ordenación de la ciudad del año 1970; en tercer lugar, en alguno de los nuevos sectores del Sur y Oeste, configurados en la revisión del Plan General de 1984, ya que tras asentarse la Presidencia de la Junta de Castilla y León en el Colegio de la Asunción, en el plan parcial Covaresa y las Cortes de Castilla y León en el Oeste –en el plan parcial Villa de Prado–, serán esas las direcciones privilegiadas para el crecimiento residencial entre 1987 y 2010, apoyándose en la revisión del PGOU de 1997 y su modificación del año 2004; y finalmente, la demanda residencial se irá acomodando en alguno de los municipios del entorno de Valladolid, singularmente los ubicados al Sur de su término municipal, alguno de los cuales, como Arroyo de la Encomienda o Zaratán, se

³ En las dos fases de la Huerta del Rey están radicadas: la Consejería de Agricultura y Ganadería, Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Delegación del Gobierno, Consejería de Economía y Empleo, Consejería de Hacienda, además de otros grandes equipamientos como el Recinto Ferial (antigua Feria de Muestras), la E.T.S. de Arquitectura, la E.U. de Educación, y diversas dependencias funcionales –del Estado o de la Comunidad– en el denominado “Edificio de Usos Múltiples”.

⁴ Zaratán y Arroyo de la Encomienda, en Valladolid, con un 301,50 y un 297,83% más en cada caso, se encuentran entre los quince municipios españoles de más de 5.000 habitantes que más crecieron en la primera década del siglo XXI –2000-2011– Véase “Zaratán y Arroyo, entre los municipios españoles con mayor crecimiento demográfico entre 2000 y 2011”. *El Día de Valladolid*. Ed. Digital, martes, 1 de mayo de 2012, que cita como fuente el informe *Datos económicos y sociales de los municipios de España* de 2012, elaborado por Caja España-Caja Duero.

encuentran entre los quince primeros municipios españoles por índice de crecimiento demográfico en la primera década del siglo XXI⁴.

Existe, por lo tanto, una evidente inercia en la atribución de usos y la consiguiente calificación social del espacio, que se acuña en el primer Plan General de Ordenación de 1970 y que se mantiene en las sucesivas reformas y nuevas versiones del mismo, asociadas a los regulares cambios habidos en España en lo tocante a la legislación del suelo. En la práctica totalidad de las intervenciones, la elaboración y ejecución de los planes parciales ha sido convenientemente allanada merced a una simplificación de la estructura de la propiedad –pública o privada– que anticipa un proceso urbanizador que más tarde confirman todas las revisiones o adaptaciones de los instrumentos de planeamiento. Esto es lo que sucede en los grandes planes parciales que acogen los mayores equipamientos institucionales asociados al Gobierno Regional, ya sea en los de gestión pública como Parque Alameda y Villa del Prado –un plan que podemos considerar paradigma de los procesos de especulación institucional: retención de suelo y posterior subasta, asociados al periodo de optimismo urbanizador del periodo 1997-2007–, o en los grandes planes parciales de gestión privada controlados en unos casos por un gran propietario de suelo como Parquesol, al Oeste de la ciudad, o por un conjunto de propietarios sobrevenidos como Covaresa, ubicado al Sur de la misma.

El Plan General Comarcal de Valladolid de 1970 asignaba al Sur de la ciudad el grueso del desarrollo residencial futuro de la misma; un suelo todavía de escaso atractivo en la década de los años setenta por la distancia al continuo urbano, y que arrastraba además otros inconvenientes asociados al escaso nivel de motorización, la inexistencia de transporte público, o el fracaso de algunas iniciativas de desarrollo residencial singular en áreas aledañas como la ciudad Jardín Alfonso XIII o incluso el fracaso de la iniciativa de desarrollo de una parte del denominado Ensanche Sur, el denominado sector Chomón, que llegó a contar con un plan parcial aprobado inicialmente en 1978, pero que fue paralizado por problemas de delimitación de suelo en relación con la red viaria básica.

Ello no obstante, un grupo de empresarios vallisoletanos, vinculados al sector de la construcción, constituyen una sociedad el 10 de marzo de 1976, denominada Covaresa –Constructores Vallisoletanos Reunidos, S.A.–, con la finalidad de adquirir terrenos, urbanizarlos y formar solares para la enajenación a los socios quienes serían los encargados de construir posteriormente en ellos. Con esta intención, la mencionada sociedad comienza a comprar suelo rústico en torno a la carretera de Rueda hasta el Pinar de Antequera, logrando adquirir en pocos meses una extensión aproximada de 200 hectáreas, solicitando al Ayuntamiento el 12 de febrero de 1977 la pertinente autorización para redactar

un plan parcial que preveía una población aproximada de 47.300 habitantes, a razón de 61 viviendas y 273 habitantes por hectárea (Gigosos y Saravia, 1997, p. 425). Diversos avatares políticos, de entre los que sobresalen el primer proceso electoral democrático municipal en 1979, y sobre todo la incidencia de la crisis económica de finales de los años setenta del siglo xx, contribuyeron a paralizar la aprobación de este plan hasta que se produjese la adaptación del PGOU a la nueva Ley del Suelo de 1975 –Texto Refundido de 1976–.

Este retraso permite a la Sociedad Covaresa adquirir, en 1978, la finca del Colegio de La Asunción, y el propio colegio, que pasa a manos de la misma en 1981 –ver cuadro 1–, una vez que la Congregación responsable del mismo renuncia definitivamente a su uso, a la vista del descenso de las vocaciones (Garabito, 2003), instalándose en él de forma provisional las oficinas de Covaresa con el fin de llevar a cabo de forma más eficaz la promoción y desarrollo del plan. Y para cerrar este ciclo secular, el Consejo de Administración de Covaresa, atendiendo a la solicitud del Excmo. Ayuntamiento, el día 8 de agosto de

CUADRO 1

PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DE USO DEL SUELO DE LA SEDE DE
PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Fecha	Acontecimiento
11 de diciembre de 1883	El Ayuntamiento compra un “coto redondo” de 101 has. denominado “pago de Rubín” en el término municipal de Valladolid
4 de febrero de 1884	El Ayuntamiento cede a perpetuidad el suelo a la Diputación Provincial para la creación de una Granja Modelo
12 de septiembre de 1903	La Granja modelo se convierte en Granja Experimental. Alfonso XIII pone la primera piedra
10 de agosto de 1954	La Orden de las RR.MM. de la Asunción compran la finca para la instalación de un Convento, Residencia y Escuela del Hogar.
2 de mayo de 1955	Se vende una parte de la finca -75 has.- que posee la Congregación por dos millones de pesetas.
27 de febrero de 1978	Se vende el conjunto de la finca –edificios incluidos– a la sociedad COVARESA, por 94.675.150 pesetas
4 de Agosto de 1983	El Ayuntamiento solicita a COVARESA la cesión del recinto y entorno del antiguo edificio del Colegio de La Asunción para ubicar la sede de la Junta de Castilla y León.
8 de Agosto de 1983	Covaresa acuerda la cesión del Colegio de la Asunción al Excmo. Ayuntamiento para sede provisional de la Junta de Castilla y León.

Fuente: Garabito Gregorio, (2003). Elaboración propia.

1983 acordó «ceder al Ayuntamiento de Valladolid el uso e instalaciones propiedad de esta sociedad» de forma que ésta pudiese materializar el interés del gobierno autonómico para determinar la ubicación de su sede provisional en Valladolid.

Quedaba fuera de toda duda la capacidad de anticipación de este grupo de promotores, a la vista del crecimiento de la ciudad y mejora del nivel de vida de la población local: a mediados de los años setenta se encontraba ya plenamente ocupado el grupo de vivienda oficial del 4 de Marzo, estaba avanzada la construcción del barrio de la Rubia y en él, el grupo de viviendas del Parque Arturo León; tras ellos, tan sólo se localizan algunos viejos suburbios como el Torreón y La Cañada de Puente Duero, y un pequeño enclave de vivienda semiurbana –de primera y segunda vivienda– conocido como Las Villas. Por otra parte, la propiedad del terreno, tras las compras llevadas a cabo por la sociedad Covaresa, estaba relativamente concentrada; esta sociedad era propietaria de 421.891m² –el 61 por 100– estando formado el resto de la propiedad por grandes propietarios institucionales –Patronato de Huérfanos del Ejército, con 159.164 m², y la Academia de Caballería, con 18.740 m².– y por otros siete pequeños y medianos propietarios⁵.

Tras la revisión y adaptación en el año 1984 del Plan General Comarcal de Valladolid de 1970 a la nueva Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 –B.O.P. 13-02-1984–, se vuelve a redactar un nuevo plan parcial para Covaresa, el sector 25 de suelo urbanizable programado del PGOU de Valladolid de 1984, que será aprobado definitivamente el 31 de julio de 1986; este plan, sensiblemente rebajado en sus pretensiones históricas, constituye una primera alternativa formal al crecimiento denso contemplado en el frustrado primer proyecto de plan parcial. Frente a los 47.300 habitantes previstos en aquél, ahora se contempla la construcción de un nuevo barrio de apenas una cuarta parte de la población inicialmente prevista, que ocuparía las 2.899 viviendas contempladas en él –25% unifamiliares y 75% de hasta tres plantas, admitiéndose un máximo de cuatro en el resto–, al tiempo que se asignaba al sector un sistema general de 4,5 hectáreas coincidente con las edificaciones y parque del antiguo Colegio de la Asunción, sede desde 1983 de la presidencia y la consejería de presidencia de la Junta de Castilla y León⁶.

⁵ Según se recoge en el plan parcial Covaresa, los siete propietarios mencionados eran: Eugenio Fernández –2.340 m²–, Guillermina Pinto –3.160 m²–, Silvino Martín –21.429 m²–, Joaquín Luaces –17.500 m²–, Francisco Montes –4.040 m²–, Paula López –27.072 m²–, la Sociedad Industrial Castellana –6.654 m²– y el M.O.P.U. –3.312 m²–.

⁶ En el plan parcial Covaresa se encuentran radicadas la Presidencia de la Junta de Castilla y León, la Consejería de Presidencia, la Viceconsejería de Administración y Gobierno del Territo-

Hasta el año 1988 no se inicia la actividad constructiva en este sector, desarrollándose ésta en dos etapas: la primera está asociada al primer boom inmobiliario y se extiende entre los años 1988 y 1992, en los que se construyen 1.248 viviendas, el 43 por 100 de las previstas; tras dos años de práctica interrupción de la actividad, en 1995 se inicia una segunda fase que concluye en el año 2000 en la que se construyen 1.097 viviendas –ver cuadro 2–, quedando una actividad residual que se resuelve, año a año y hasta la crisis del sector inmobiliario, con la concesión de licencias para algunas pequeñas parcelas intersticiales.

Un proceso de anticipación similar al analizado es el del plan parcial Parquesol; una vez aprobado por el Ministerio de la Vivienda el Plan General de Ordenación Urbana Comarcal, D. Joaquín Santamaría, como Gerente de la Sociedad Anónima «Parquesol Residencial», apoderado de Aresa y de D. Antonio Alfonso Gómez, encarga en julio de 1973 la redacción de un plan parcial de Ordenación del Polígono residencial denominado «Parquesol», uno más –el mayor– de la cadena de polígonos de acompañamiento de la estructura reticulada lineal dispuesta en dirección Sur por el mencionado Plan General de 1970, y para los que las propuestas del mismo eran meramente indicativas, permitiendo por ello un amplio margen de actuación. Este plan parcial –278,4 has, que en un 92 por 100 pertenecían al promotor y mayor propietario– fue redactado por el mismo equipo que elaboró el Plan General de 1970 y fue aprobado por la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda el 31 de marzo de 1977, es decir, en el inicio de la transición política y en plena crisis económica, por lo que el comienzo de las obras en él no fue inmediato, pasando de facto a convertirse en el primer plan «durmiente» a la espera del cambio de ciclo que propiciase su ocupación. Al margen de los usos complementarios habituales, el plan comprendía 110,88 has. de edificación abierta, para las que se señalan volúmenes máximos de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y densidades equivalentes a 450 habitantes por hectárea o 100 viviendas por hectárea, y 10,51 has. de edificación de baja densidad, a las que se asignaba un volumen edificable de $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

En conjunto y considerando que en la denominada edificabilidad complementaria se admitía un 25 por 100 de uso residencial, en el plan parcial Parquesol se podrían construir 12.194 viviendas: 10.934 en edificación abierta, 157 en

rio, Secretaría General de la Presidencia, Dirección General de la Oficina del Portavoz y Relaciones con los Medios, Dirección de Ordenación del Territorio y Administración Local, Dirección General de Relaciones Institucionales y Acción Exterior, Dirección General de Análisis y Planificación, Dirección General de la Función Pública y Dirección General de Atención al Ciudadano, Calidad y Modernización.

CUADRO 2

VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y PENDIENTES EN LOS PLANES PARCIALES DEL OESTE –PARQUESOL– Y SUR –COVARESA– DE VALLADOLID. AÑOS 1984-2006

Año	PARQUESOL		COVARESA	
	Licencias	Viviendas	Licencias	Viviendas
1984	7	413	0	0
1985	3	193	0	0
1986	0	0	0	0
Ley 13/1987 de la J. C. y L. sobre capitalidad				
1987	9	875	0	0
1988	12	703	5	233
1989	8	765	5	455
1990	3	188	3	173
1991	12	596	4	202
1992	13	931	3	185
1993	10	673	1	24
1994	4	157	3	52
1995	5	338	5	144
1996	6	397	8	249
1997	2	136	4	188
1998	13	1.118	4	125
1999	8	215	6	208
2000	11	897	5	183
2001	7	321	1	43
2002	8	213	1	40
2003	2	69	0	0
2004	8	271	1	3
2005	0	0	2	18
2006	3	47	2	8
Total 1984-2006	154	9.516	63	2.533
Viv. pendientes		1.373		366
Total Plan		10.889		2.899

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, 2006. Elaboración propia.

baja densidad y 1.103 en edificabilidad complementaria, lo que representa una edificabilidad media de 47,58 viv/ha. Una cifra considerable ya que en 1991, cuando se comienzan a levantar los primeros edificios del plan parcial, la ciudad contaba con 90.000 viviendas censadas (Gigosos, Saravia, 1997, p. 185). Este número permitiría la creación de un nuevo barrio de cerca de 48.000 habitantes –aplicando una media de 4 personas por vivienda– de los que 6.000 corresponderían a las denominadas zonas cívico-comerciales, 1.600 habitantes para las pequeñas zonas de remodelación, y cerca de 40.000 habitantes que ocuparían las áreas de edificación abierta y de baja densidad, según se contemplaba en el plan parcial de Ordenación del Polígono Residencial Parquesol, aprobado por Orden del Ministerio de la Vivienda de 31 de marzo de 1977.

Entre 1977 y 1984, el plan aprobado no registra actividad constructiva alguna; las obras de urbanización se prolongan a lo largo de unos años que vienen a coincidir con la crisis político-económica de finales de la década de los años setenta, por lo que tampoco existía presión de demanda que justificase una aceleración de las mismas, de forma que cuando el 4 de julio de 1980 la comisión provincial de urbanismo aprueba una primera modificación con objeto de adaptar algunas manzanas del plan a la nueva red arterial, ni siquiera se habían iniciado las obras de edificación propiamente dichas; en 1983 se lleva a cabo una nueva modificación «puntual», ahora más trascendente, revisada nuevamente el 22 de diciembre de 1987, ya que implica un cambio en el plan de etapas, así como una remodelación del aprovechamiento de volúmenes de la primera fase ampliada del plan parcial Parquesol, que posibilitó el cambio de tipología unifamiliar a plurifamiliar que hizo mucho más rentable y contribuyó a acelerar el proceso constructivo del nuevo barrio ya que tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1984, se asiste al primer «boom inmobiliario» habido desde el inicio de la Transición Política en España.

Después del largo periodo de pausa tras la primera aprobación del plan parcial en 1977, el proceso constructivo se inicia a mediados de los años ochenta, apreciándose, con la excepción de algunos años como 1986, una considerable regularidad –ver cuadro 2– ya que el número de viviendas construidas hasta el año 2004 fue por lo general superior a 100, superándose las 800 en los años 1987, 1992, 1998 y 2000. Al finalizar el año 2006 se habían construido 9.516 viviendas –el 87 por 100 del total–, quedando pendientes todavía 1.373 viviendas para completar el mayor plan parcial residencial de la ciudad, –26.107 habitantes en 2012–, ejecutado al compás del despliegue de la administración regional y asiento por ello de buena parte de la población activa vinculada a la misma.

1.2. Una completa propuesta de sectores residenciales con los que compactar el Sur de la nueva capital regional

Tras el inicio del proceso de construcción del plan Covaresa y dada la alta calidad residencial y baja densidad del mismo, las iniciativas para colmar la extensa franja de suelo urbanizable contemplada en el PGOU de 1984, que se extendía tras el continuo urbano Sur de Valladolid –barrios de la Rubia y Cañada de Puente Duero–, fueron casi inmediatas. El 14 de marzo de 1991 se aprueba el plan parcial para el sector 24 –Parque Alameda–, que con 491.000 m²

CUADRO 3

NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN LOS PLANES PARCIALES DEL SUR ENTRE 1993 Y 2006

Plan Parcial Año	Parque Alameda 1991	Paula López 1991	Villas Norte 1992	Villas Sur 1998	El Peral
Nº de Viviendas					
1993	64				
1994	101				
1995	618				
1996	435				
1997	383	141			
1998	254	240			
1999	48	19	67		
2000	0	248	117		
2001	0	80	21		
2002	51	54	89	151	156
2003	30	21	43	2	38
2004	0	0	0	0	199
2005	0	0	91	0	148
2006	0	56	10	0	73
Hasta 2006	1.984	859	438	153	614
Viv. pendientes	125	91	61	334	1.135
Total Plan	2.109	950	499	487	1.749

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid: tercer año de vigencia del Plan General de 2004.

fue la mayor actuación municipal en materia de suelo y vivienda de entre las llevadas a cabo en Valladolid hasta entonces; situado en la zona Sur de la ciudad, en los terrenos de la antigua Granja Minaya, entre Covaresa y la Ronda Interior –Avenida de Zamora–, se construyeron en él cerca de 2.000 viviendas, de las que 1.417 fueron viviendas protegidas y 276 de promoción pública directa.

Dadas las carencias que en esta categoría de vivienda tenía la ciudad y el impacto de la crisis de la primera mitad de los años noventa, el proceso de construcción fue muy rápido, hasta tal punto que en 1998 casi se podía dar por concluido. La unidad de gestión que garantiza la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid –VIVA– es en buena medida responsable del alto grado de coherencia formal y calidad de los equipamientos con que está dotado, así como de la rapidez de su ejecución –urbanización y edificación–, al desarrollarse ambos procesos de forma simultánea. En diciembre de 1991 se aprueba también el plan parcial para el sector 26 –Paula López–, de gestión relativamente sencilla ya que el mayor propietario poseía 18 de las 22,3 hectáreas que más tarde vende a Arcadio San José Galván (García Cuesta, 2000, p. 284). Tenía capacidad para 950 viviendas en parte unifamiliares, de las que en 2006, estaban construidas 859, es decir, el 90 por 100, completando junto con el Plan Parque Alameda, la conexión del barrio de Covaresa –sede de la Presidencia de la Junta de Castilla y León– con el continuo urbano, del que ha vuelto a quedar separado tras la inauguración de la Ronda Interior Sur –ver figura 1–.

Tras la revisión del PGOU de 1996, se da inicio a un periodo de muy intenso crecimiento residencial del Sur y Oeste de la ciudad. El 4 de marzo de 1998 se aprueba definitivamente el plan parcial para el sector 41 –Villas Sur–, con capacidad para 487 viviendas, de las que en 2006 sólo se habían construido aproximadamente un tercio, como consecuencia sin duda de la paralización del sector inmobiliario en la segunda mitad de la década del 2000; similar entidad tiene el plan parcial del sector 6 –Santa Ana– que se desarrolla a través de un PAU –Programa de Actuación Urbanística– sobre suelo urbanizable no programado propiedad en su mayor parte –el 84,42 por 100– de la entidad Bodegas Vega Sicilia. Como complemento y cierre de todo el proceso de urbanización del Suroeste, en 2001 se aprueba el plan parcial El Peral, para 1.749 viviendas, si bien su desarrollo ha quedado implícitamente paralizado como consecuencia de la crisis inmobiliaria, ya que apenas se han construido 614 viviendas.

Con este conjunto de intervenciones queda completada la ocupación del Sur, formando un polígono relativamente homogéneo delimitado por el ferrocarril y el río Pisuega al Este y Oeste respectivamente, y las rondas interior y exterior –también conocida como VA-30– por el Sur. El salto de esta última,

2. SUELO Y EQUIPAMIENTO PÚBLICOS Y NEGOCIO INMOBILIARIO PRIVADO:
EL PLAN PARCIAL VILLA DEL PRADO

La estrecha asociación que se había producido en Valladolid entre 1983 y 1987 entre la administración regional y el desarrollo de un sector, y que se materializa en el plan parcial Covaresa y planes colindantes en el Sur, vuelve a producirse en uno de los sectores del Oeste –el sector 18, Villa del Prado– de ejecución más rápida y homogénea de cuantos se han desarrollado en Valladolid desde el inicio de la Transición. Las causas que explican estos atributos fueron también singulares e irrepetibles: singulares, porque la práctica totalidad de las 85 hectáreas eran de propiedad pública –Diputación Provincial–, porque su gestión fue también pública, producto de un convenio suscrito entre la Diputación Provincial y el Ayuntamiento de Valladolid, por el que la sociedad municipal VIVA –Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid– asume la condición de agente urbanizador, a cambio de una parte relativamente importante del suelo con la doble finalidad de financiar los costes de la actuación y, al mismo tiempo, procurar que al menos un 40% del total de las viviendas previstas fuesen de protección oficial –en torno a 1665 viviendas–; e irrepetibles, porque su urbanización y posterior construcción coincide con los primeros años de la alocada expansión inmobiliaria –año 2000– y porque concluyen prácticamente con su estallido –año 2008–.

CUADRO 4

NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL PLAN PARCIAL VILLA DEL PRADO. PGOU DE VALLADOLID 1997

Plan Parcial Sector 18 Villa del Prado		
Año	licencias	viviendas
2003	15	950
2004	26	1872
2005	4	369
2006	1	62
2003-2006	46	3.325
Viviendas pendientes		348
Total Plan		3.673

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid: tercer año de vigencia del Plan General de 2004.

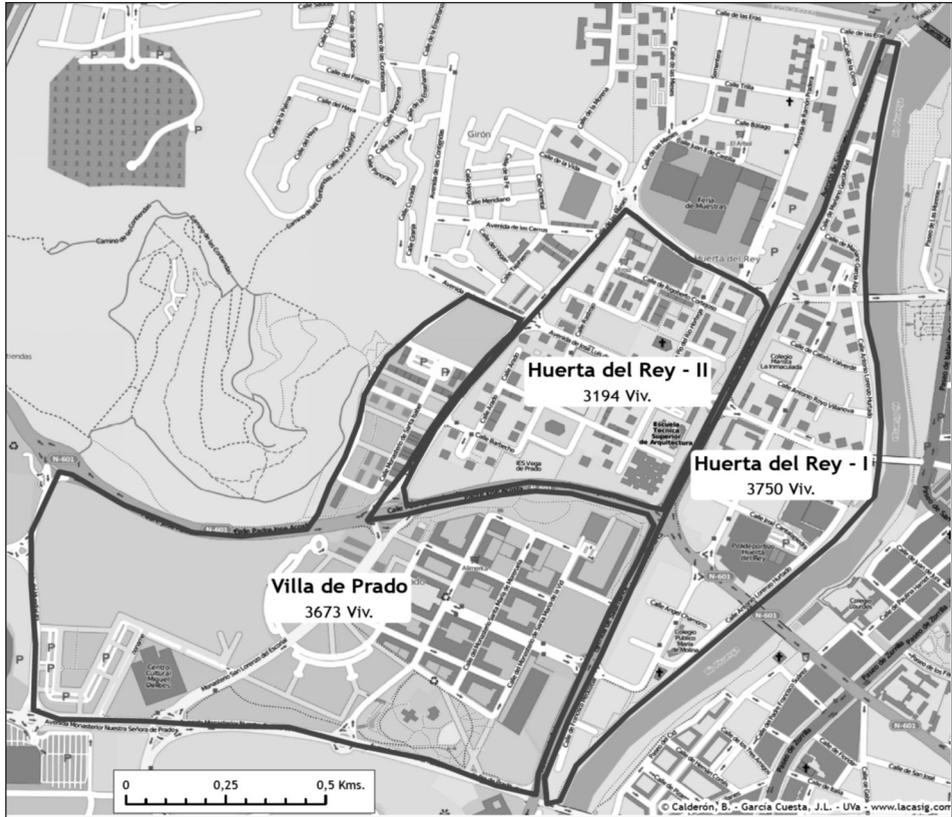
Para desarrollar este sector del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, el Pleno de la Diputación de Valladolid del 30 de junio de 2000 acordó aprobar, como entidad propietaria mayoritaria de los terrenos y como promotora del plan parcial, el documento técnico de ordenación del sector, que para la superficie de 850.767 m², contemplaba una edificabilidad de 425.384 m², de los cuales de uso residencial se preveían 417.754 m², –383.541 en bloque y 34.213 en unifamiliares–, y de uso comercial 7.630 m². El número de viviendas previstas eran 3.601, a las que se añade una superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de 27 has. y unas reservas de suelo dotacional de 130.000 m², entre los que se incluye: el Auditorio Miguel Delibes de Castilla y León, la Delegación Regional de la AEAT, el Campus de la Justicia y sobre todo la Sede de las Cortes Regionales, que pasa a ser el equipamiento de referencia para rentabilizar la enajenación de suelo llevada a cabo por el procedimiento habitual de subasta, que permite obtener a la Diputación unas plusvalías nada desdeñables.

Como puede apreciarse en el cuadro 4, el proceso de construcción del Sector fue extraordinariamente rápido, ya que en tan sólo cuatro años 2003-2006 se construyen 3.325 viviendas que representan el 90,5% del total previsto en el Plan. Una irrepetible conjunción causal es responsable de tan sorprendente fenómeno; por una parte, la alta calidad y entidad de los equipamientos previstos inicialmente, a lo que añade la proximidad a los grandes centros de decisión política, es decir, al grueso de las grandes consejerías del Gobierno Regional –Cultura, Educación, Hacienda, Economía, Fomento, Medio Ambiente, Agricultura, Delegación del Gobierno, entre otros– ubicadas en la Huerta del Rey, el ciclo alcista del mercado inmobiliario, así como la elevada accesibilidad de un Sector cuya urbanización había sido sistemática e inexplicablemente aplazada –ver figura 2–. A ello se añade la enorme facilidad que representa la extrema concentración de la propiedad y la unidad de gestión que aporta la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, entidad que se constituye por acuerdo entre partes –Ayuntamiento y Diputación– en agente urbanizador del Plan a cambio del 50 por 100 del suelo, y que adjudica en 2002 y 2003, mediante subasta, un total de 1.672 viviendas protegidas.

Siguiendo una estrategia similar, el 18 de abril de 2002 la Diputación realiza una subasta para la enajenación de 16 parcelas para la construcción de viviendas en régimen libre, de las que acaba adjudicando 12 al no recibir cuatro de ellas propuesta alguna. El precio total de adjudicación fue de 57,4 millones de euros, destinados, como en las subastas posteriores, a mejorar y ampliar las inversiones en dotaciones, servicios e infraestructuras para la provincia en lo que constituye un perfecto ejemplo de especulación institucional del que re-

FIGURA 2

LOS GRANDES PLANES PARCIALES DEL OESTE: EL FUNDAMENTO RESIDENCIAL DEL DENOMINADO «DISTRITO INSTITUCIONAL»



Fuente: Elaboración propia a partir del mapa base OpenStreetMap de ArgisOnline.com.

sultará, en pleno «boom inmobiliario», uno de los más elevados precios de la vivienda libre de toda la ciudad, que muestra, cuatro años después del inicio de la crisis, una fuerte resistencia a la baja de su precio, confirmando uno de los atributos del desarrollo de este plan parcial ya que en gran parte las viviendas no fueron edificadas y compradas para su primera ocupación, sino como inversión pensando en su venta ulterior, tratando de aprovechar el diferencial que la gestión del precio de la vivienda permitía en los años de optimismo ur-

banizador y constructivo en España⁷. Las empresas adjudicatarias, en función del precio de licitación más elevado, estaban en su mayor parte vinculadas a la Región, y alguna de ellas especialmente a Valladolid, como Diursa o la Cooperativa San Cristóbal.

El 27 de octubre de 2003, la Diputación de Valladolid realizara una nueva subasta para la enajenación de otras 18 parcelas del Sector 18 de Valladolid, de las que nuevamente 3 parcelas –2 comerciales y una residencial– no recibieron oferta de licitación. El precio base total de licitación de estas 15 parcelas, con capacidad para construir 886 viviendas, fue de 81.149.746 euros y, como era de esperar, su precio de adjudicación fue muy superior, ya que las 15 parcelas finalmente enajenadas lo fueron por un precio de 128.600.816 euros, casi un 60 por 100 superior al precio base; un incremento que hemos de considerar habitual en el contexto en el que se realiza la subasta, caracterizado por una fuerte presión de la oferta, ávida de un suelo tan accesible y dotado de unos atributos de centralidad muy superiores a los de la oferta tipo de los primeros años del siglo XXI en la ciudad de Valladolid.

Como se puede apreciar en el cuadro 5, en la subasta de parcelas del año 2003 no solo se ha incrementado la cantidad obtenida, sino que se han incorporado a la misma grandes operadoras de ámbito nacional, como Vallehermoso, que obtiene un total de 7 parcelas desembolsando la nada desdeñable cantidad de 56.214.102 millones de euros, que obviamente vendrán a incrementar el valor de repercusión del suelo y entender el alto precio de venta de las viviendas de este nuevo barrio. Finalmente, y aun siendo ya plenamente conscientes de los primeros indicadores de crisis del sector inmobiliario, el 13 de octubre de 2007 se publica una Resolución de la Diputación Provincial de Valladolid por la que se anuncia el procedimiento de enajenación de 11 parcelas por subasta del Sector 18 plan parcial «Villa del Prado», por valor de 61,5 millones de euros, con capacidad para construir 284 pisos, que finalmente fue declarada desierta por falta de licitadores⁸; un hecho que puede considerarse

⁷ Las empresas adjudicatarias según el precio de licitación más alto son las siguientes: Promociones Inmobiliaria del Pisuerga SA, licitador más alto en las parcelas 2.2, 2.3, 3.1 y 3.5 con un precio cada una de ellas de 5.504.788 euros; Diursa SA, licitador más alto en las parcelas 34 (3.993.860,66 euros) y 37 (3.232.047,77 euros); Guadalmina Inversiones SL, licitador más alto en la parcela 35 (3.512.471,60 euros); Inversiones Castilla 2000 SL, Cormaza SL, Zarcoi SL, licitador más alto en la parcela 38 (4.729.730 euros); San Cristóbal 16ª Fase Sociedad Cooperativa, licitador más alto en las parcelas 39 (4.522.000 euros), 41 (5.490.000 euros) y 42 (5.675.000 euros); y Necso SA, licitador más alto en la parcela 40 (4.297.017 euros).

⁸ Por mayoría de quince votos a favor (Grupo Popular y Grupo de Izquierda Unida-Los Verdes) y doce abstenciones (Grupo Socialista), declarar desierta, por falta de licitadores, la su-

CUADRO 5
SEGUNDA SUBASTA DE SUELO DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID EN EL PLAN PARCIAL
VILLA DEL PRADO

Parcela	Nº Viv.	Adjudicataria	Precio €
Parcela 7.2 y 7.3	48+48	Vallehermoso División Promoción SA	14.750.410
Parcela 8.1 y 8.5	48+48	Urbanizadora de Valladolid SA	15.218.540
Parcela 9.4	29	Asgeco F. Soto e Hijos SL	3.000.003
Parcela 10.1	53	Eurocosta de Inmuebles SL	6.107.000
Parcela 10.2	58	Vallehermoso División Promoción SA	6.465.172
Parcela 12.1	86	Urbanizadora de Valladolid SA	14.038.873
Parcela 12.2	86	Urbanizadora de Valladolid SA	14.026.667
Parcela 15.1	58	Edificasa 2000 SA	9.301.000
Parcela 15.3	60	Edificasa 2000 SA	8.551.000
Parcela 18	139	Vallehermoso División Promoción SA	19.327.532
Parcela 19	108	Vallehermoso División Promoción SA	15.670.988
Parcela 31	9	Soc. Cooperativa de Viviendas Los Ribazos	1.578.000
Parcela 33	8	Construcciones Arranz Acinas SA,	1.565.631

Fuente: www.diputaciondevalladolid.es/prensa.

consecuente con la caída de las ventas de viviendas en este sector y, en general, en todo Valladolid, con la quiebra de una gran parte de las pequeñas y medianas promotoras inmobiliarias y constructoras, y también, obviamente, con el elevado número de viviendas sin vender en el nuevo barrio, al combinarse, por una parte, la merma del sector de la demanda más solvente, con el elevado precio de la oferta de viviendas a la venta que las promotoras o entidades bancarias mantienen, pese a la evidencia de su notable desfase con el precio del mercado, trascurrido un quinquenio desde el inicio de la crisis inmobiliaria en España.

CUADRO 6

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN VALLADOLID 1997-2010

Año	Número de viviendas
1997	2.226
1998	4.115
1999	2.161
2000	4.032
2001	1.887
2002	2.069
2003	2.781
2004	4.539
2005	1.926
2006	2.237
2007	2.685
2008	1.919
2009	506
2010	520

Fuente: www.ava.es.

basta para la enajenación de parcelas del Sector 18 del plan parcial “Villa de Prado” del municipio de Valladolid, anunciada en el *Boletín Oficial de la Provincia* nº 237, de fecha 13 de octubre de 2007. (Referencia: Expediente: 830/07. Acuerdo nº 211/07, *Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid*, Número 293, Viernes 21 de diciembre de 2007, p. 5.

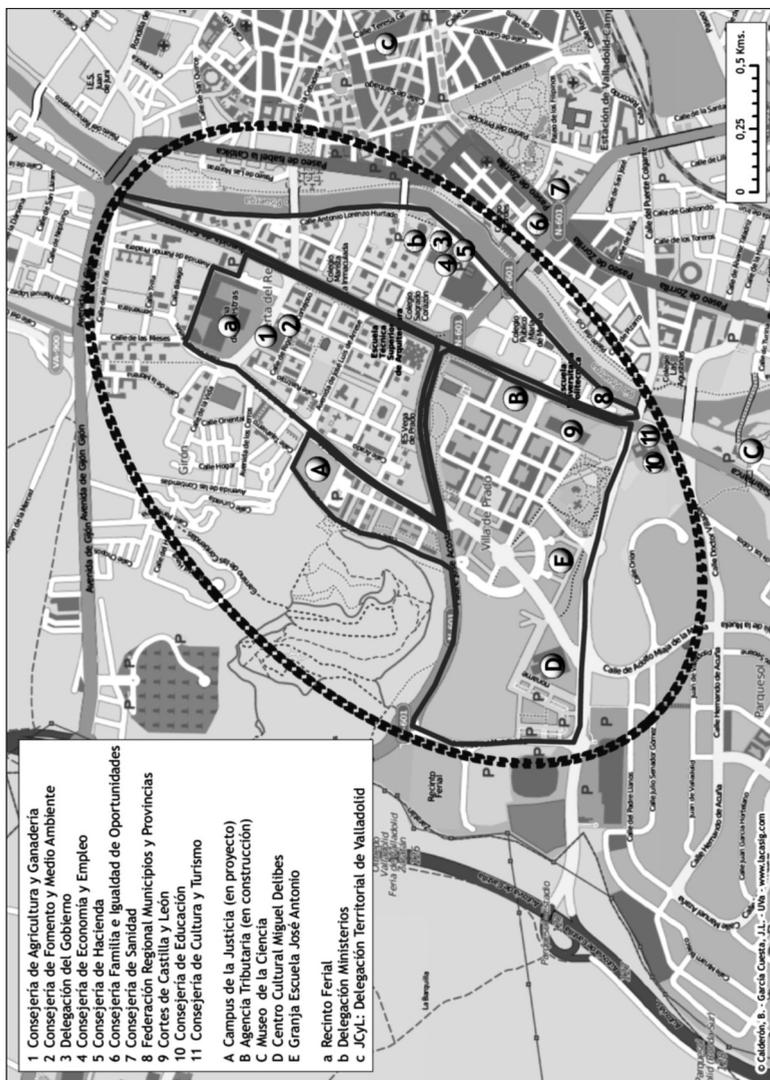
Más de cuatro años después, en mayo de 2012, estas parcelas todavía formaban parte del patrimonio público de suelo propiedad de la Diputación Provincial, a la espera de obtener el rendimiento de ellas esperado en un futuro cambio de ciclo; a alcanzar este objetivo contribuirá, como de ordinario ha sucedido en España, la acción de los poderes públicos en todos sus niveles, al asegurar la construcción de los dos grandes equipamientos de escala ciudad previstos: la Agencia Tributaria y sobre todo el Campus de la Justicia; dos equipamientos que completan el carácter de un sector de la ciudad –ver figura 3– que puede con toda propiedad etiquetarse como el mayor Distrito Institucional –administración pública– de Castilla y León.

Y es que la coyuntura en 2007 no era la más favorable para el negocio inmobiliario ya que, en Valladolid, como en el resto de las áreas urbanas españolas, el conjunto del sector ha sufrido un espectacular desplome; como se puede apreciar en el cuadro 6, la reducción del número de viviendas terminadas empieza a dejarse sentir en 2008, alcanzando niveles críticos en los dos años siguientes, confirmando la profundidad de la crisis y explicando la ausencia de empresas interesadas en la última subasta de parcelas del plan parcial Villa de Prado realizada por la Diputación Provincial; un fenómeno que por otra parte no es exclusivo de la capital –que también lo ha sufrido en otros planes parciales del Sur como en el sector 42 –El Peral–, sino que alcanza a los otros 16 municipios integrantes del área urbana, especialmente a los que habían experimentado un mayor y más sostenido crecimiento como Arroyo de la Encomienda y Laguna de Duero.

3. LA CONFIGURACIÓN DE UN DISTRITO INSTITUCIONAL REGIONAL: UN EJEMPLO DE CAMBIO EN LA ATRIBUCIÓN SOCIAL Y FUNCIONAL DEL SUELO

Este proceso de urbanización analizado implicó un trasvase de población hacia la nueva periferia Sur y Oeste, como corolario de un conjunto de decisiones vinculadas al asentamiento de la administración de la Comunidad –ubicación de las sedes de las consejerías y Cortes–. Estas nuevas sedes no vinieron sino a reforzar aquella estrategia urbanizadora, hasta conformar una suerte de «distrito institucional», en el que es dominante –que no exclusiva– la presencia de la Administración de la Comunidad de Castilla y León (Junta de Castilla y León, 2008, p. 74); un distrito –ver figura 3– en el que se han ubicado la mayor parte de las dependencias del gobierno regional, y en particular las consejerías, que en conjunto mantienen operativos no menos de 400 órganos o unidades, en alguna de las cuatro categorías que identifica el plan estratégico de modernización de la administración de Castilla y León para el periodo 2008-2011, es

FIGURA 3
 EL DISTRITO INSTITUCIONAL: UN ÁREA DE NUEVA CENTRALIDAD VINCULADA
 A LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL



Fuente: Elaboración propia a partir del mapa base OpenStreetMap de ArgisOnline.com.

decir, directivas, ejecutivas, operativas y de apoyo. Esta abultada presencia genera un doble flujo de trabajadores y usuarios que, pese a los esfuerzos de la Administración por «hacerse transparente» a través del denominado Portal de Datos Abiertos, resulta prácticamente imposible determinar por las implicaciones políticas que de ello se derivan, pero que hemos de considerar relevante, a la vista del notable volumen ocupado en el sector de la administración pública en Valladolid, que según datos de 2010 de la Seguridad Social ascendía, en el grupo O y sector 84 de la CNAE 2009 (Administración Pública y Defensa; Seguridad Social Obligatoria) a nada menos que 10.679 ocupados.

Este proceso de concentración y creación de centralidad a partir de la presencia de la administración, se había iniciado en la década de los años setenta al compás de la construcción de la primera fase de la Huerta del Rey; es en este ámbito en el que merced a una generosa dotación de suelo para nuevos equipamientos de escala ciudad, se ubica primero el edificio de Usos Múltiples que concentra toda la actividad de las delegaciones de los diversos ministerios, siguiendo más tarde, desde el inicio de la etapa autonómica, la Delegación del Gobierno y las consejerías de Hacienda –55 órganos: direcciones, secretarías, servicios...– y de Economía y Empleo –43 órganos⁹. En conjunto y junto a otros equipamientos docentes –Escuela Politécnica– y deportivos, contribuyen a la creación de un frente dotacional en la margen derecha del Pisuerga entre las calles José Luis Arrese y la avenida Sánchez Arjona-puente de García Morato, recientemente revalorizado tras la urbanización de la denominada Plaza del Milenio –ver Figura 3–. En la segunda fase de la urbanización de la Huerta del Rey y junto al Recinto Ferial –antigua Feria de Muestras– se emplazan otras dos grandes consejerías de la Junta de Castilla y León: Agricultura y Ganadería –41 órganos– y Fomento y Medio Ambiente –68 órganos–, asegurando, junto con el resto de los equipamientos: educativos –E.T.S de Arquitectura–, centros cívicos, museos privados y centros de educación primaria y secundaria, un perfil dotacional-institucional muy relevante.

El proceso iniciado en la Huerta del Rey tendrá continuidad y dará un salto de escala en el sector 18 –Villa del Prado–; un sector que como ya se ha apuntado, fue desarrollado en el momento central del periodo de fraude inmobiliario a que fue sometida España y por ello también sus 17 comunidades autónomas,

⁹ En el Edificio de Usos Múltiples se han ubicado diversas dependencias de la delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Valladolid, destacando el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo (7 secciones), la Intervención Territorial de Valladolid, el Servicio Territorial de Fomento de Valladolid (9 secciones) y la Dirección Provincial de Educación de Valladolid.

en la década prodigiosa del negocio inmobiliario 1997-2007. Su «fortuna» estuvo vinculada a la construcción de los nuevos y grandes equipamientos institucionales, que vienen a conformar una nueva área de centralidad con la que se refuerza la alta valoración inmobiliaria y social del Sector en el que se enclavan: el Oeste de la ciudad. En este nuevo catálogo de equipamientos generadores de centralidad cabe destacar el edificio de las Cortes de Castilla y León, obra del arquitecto Ramón Fernández Alonso, cuya construcción fue adjudicada a la Unión Temporal de Empresas integrada por las sociedades Fomento de Construcciones y Contratas y Construcciones y Obras Llorente, el 18 de febrero de 2004, e inaugurado el 14 de noviembre de 2007, poco menos de un año antes de la quiebra de Lehman Brothers, el 15 de septiembre de 2008.

Un segundo equipamiento generador de centralidad es el Auditorio Miguel Delibes, dependiente de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León que fue diseñado por el arquitecto Ricardo Bofill e inaugurado el 15 de febrero de 2007, coincidiendo, como en el caso anterior, con la aparición de los primeros síntomas de la crisis financiero-inmobiliaria global y nacional; se completa esta sobredotación del Sector 18 del PGOU de 2004 de Valladolid, con un tercer polo de esta nueva área de centralidad, la sede de la FRMP –Federación Regional de Municipios y Provincias–, que ocupa un nuevo edificio de usos múltiples, obra del arquitecto José Antonio Lozano, erigido sobre un solar de 897 metros cuadrados, cedido por el Ayuntamiento de Valladolid, situado en la ribera derecha del río Pisuega. Se inauguró en marzo de 2011, conformando, todos ellos, junto con las consejerías de Educación –40 órganos– y Cultura y Turismo –39 órganos–, que ocupan tras la oportuna rehabilitación del edificio del antiguo Monasterio de Prado, de la orden Jerónima, que tras la desamortización en 1821, fue contenedor de diversos usos como cárcel y manicomio provincial, hasta que se decide ubicar en él las Consejerías de Educación y Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León (Arnuncio Pastor, 1996, p. 46). Completa este sector el Museo de la Ciencia, inaugurado en 2003, un espacio dotacional homogéneo, de alta calidad urbanística y ambiental que viene a poner en valor el nuevo barrio de Villa del Prado, edificado en su práctica totalidad en paralelo a los citados equipamientos.

A completar esta sobredotación de grandes equipamientos de escala Región vendrán a sumarse otros tres, de escala ciudad como son la nueva sede de la Agencia Tributaria de Valladolid, en avanzada fase de construcción en 2012, la antigua Granja Escuela José Antonio, una institución creada en 1942 por convenio entre el Instituto Nacional de Colonización y la Diputación Provincial de Valladolid, cuyo edificio central fue rehabilitado por ésta en 2008 tras una inversión de 6 millones de euros, pero que todavía, más de tres años des-

pués del final de las obras, no tiene uso atribuido; y finalmente el denominado Campus de la Justicia, que ocupará la parcela 48 del sector 18, cuya construcción, en terrenos cedidos –permuta mediante– por el Ayuntamiento de Valladolid, está garantizada siguiendo el plan director elaborado por el arquitecto Primitivo González, pero que no tiene en 2012 ni fecha de inicio, ni presupuesto, ni obviamente fecha de puesta en uso.

4. MODIFICACIONES EN LA DISTRIBUCIÓN Y ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID ENTRE 1986 Y 2011

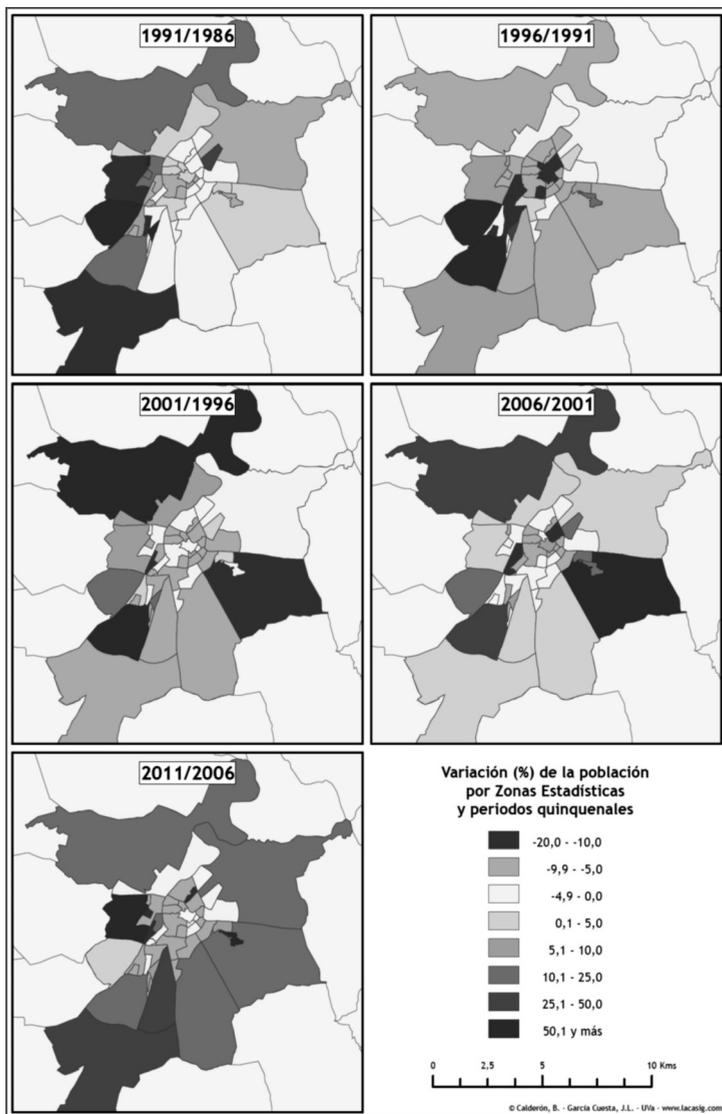
En consonancia con el proceso urbanizador y constructivo ya analizado, y con la transformación funcional de la que es elemento sobresaliente el incremento de la población ocupada en el sector servicios-administración, se ha asistido también en los últimos 25 años a un profundo cambio en su distribución espacial. Desde esta última perspectiva, los rasgos más sobresalientes que definen la dinámica poblacional de la ciudad son, en primer lugar, la pérdida de población del centro histórico y los barrios tradicionales de su entorno; en segundo lugar, la consolidación del sector Suroeste como ámbito de mayor expansión urbana, acompañando al despliegue de la administración regional; y en tercer lugar, el descenso de población de la capital en favor de los municipios del área urbana, y especialmente de los limítrofes al Oeste y Sur. Sin embargo, este proceso no se ha llevado a cabo de forma uniforme en el tiempo ni ha afectado de igual forma a todos los ámbitos de la ciudad, sino que por el contrario encubre numerosos matices en las diversas «zonas estadísticas» y en los diferentes episodios que jalonan la evolución reciente de la ciudad, tal y como recoge el cuadro 7 y los mapas de las figuras 4 y 5¹⁰.

Entre 1991 y 1996 la dinámica poblacional de la ciudad no hace más que confirmar y consolidar la tendencia apuntada en el periodo anterior, siendo Parquesol y Covaresa los que concentran las mayores tasas de crecimiento –ver cuadro 7–, aprovechando las favorables condiciones que suponía la falta de oferta en otros sectores y la búsqueda de nuevos espacios urbanos de calidad por parte de las clases medias de la ciudad. El caso más singular lo encontramos en la zona estadística 28, a la que pertenece Covaresa, que ya hemos mencionado, pero que en esos años se completará con las nuevas urbanizaciones de los planes parciales de Parque Alameda, Paula López, Villas Norte y Sur, Valpa-

¹⁰ Las figuras 4, 5 y 6 se han elaborado a partir de las bases cartográficas procedentes del Centro de Descargas del CNIG. Líneas límites municipales. Marzo 2012.

FIGURA 4

CAMBIOS EN LA POBLACIÓN DE VALLADOLID POR ZONAS ESTADÍSTICAS Y PERÍODOS QUINQUENALES ENTRE 1986 Y 2011



Fuente: Elaboración propia a partir de las bases cartográficas procedentes del Centro de descargas del CNIG. Líneas límites municipales. Marzo 2012.

CUADRO 7
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID ENTRE 1986 Y 2011 POR ZONAS ESTADÍSTICAS

Zona E.	Denominación	1986	1991	1996	2001	2006	2011	1986- 2011
1	Centro	13.159	12.415	11.205	10.756	9.871	9.199	-30,09
2	Caño Argales	11.280	10.378	9.307	8.804	8.532	8.059	-28,55
3	Universidad	7.020	7.043	6.319	6.012	6.416	5.407	-22,98
4	San Pablo	2.790	2.841	2.467	2.301	2.194	2.067	-25,91
5	San Nicolás	5.560	5.625	5.193	4.785	4.424	4.139	-25,56
6	San Miguel	5.909	6.074	5.682	5.389	5.039	4.675	-20,88
7	Circular	14.746	14.019	12.699	11.889	11.574	11.025	-25,23
8	San Juan	2.832	2.669	2.444	2.267	2.149	2.067	-27,01
8B	San Juan II	2.598	2.346	2.086	2.025	1.918	1.849	-28,83
9	Vadillos	6.454	6.235	5.723	5.235	4.863	4.586	-28,94
10	Batallas	6.214	5.917	5.376	5.032	4.609	4.243	-31,72
11	Hospital	12.646	12.237	10.998	10.149	9.096	8.203	-35,13
12	Rondilla	25.382	24.154	22.111	21.191	20.319	18.584	-26,78
12B	Santa Clara-XXV Años de Paz	8.276	7.871	7.338	6.851	6.209	5.561	-32,81
13	Huerta del Rey (Alta)	7.159	8.744	8.219	8.008	7.925	7.205	0,64
14	Huerta del Rey (Baja)	3.278	2.993	2.627	2.457	2.209	2.495	-23,89
15	Huerta del Rey (Media)	6.115	5.584	4.786	4.169	3.697	3.308	-45,90
15B	Gavilla	2.532	2.970	2.820	2.631	2.574	2.264	-10,58
16	Paseo Zorrilla (Bajo)	9.369	9.088	8.173	7.799	7.348	6.987	-25,42
17	Campo Grande	8.192	8.587	8.719	8.262	7.866	7.341	-10,39
18	Pajarillos Bajos	21.956	21.524	19.907	18.633	17.199	16.083	-26,75
19	Pilarica	8.447	8.428	8.419	7.971	7.958	7.886	-6,64
20	Belén	1.191	1.520	1.569	1.627	1.949	1.930	62,05
21	San Pedro Regalado	2.336	2.192	2.116	2.107	2.200	2.551	9,20

22	Barrio España	3.874	3.749	3.489	3.458	3.371	2.826	-27,05
23	La Victoria	13.745	13.945	13.811	15.161	15.875	15.407	12,09
24	Girón	3.352	2.953	3.224	3.520	3.579	7.563	125,63
24B	Insonusa	302	1.777	1.936	1.894	1.746	1.595	428,15
25	Parquesol	4.169	11.106	17.982	21.902	25.688	26.218	528,88
26	Arturo Eyries (Alto)	3.490	3.715	3.660	3.742	3.611	3.386	-2,98
27	Arturo Eyries (Bajo)	2.423	2.290	2.000	1.814	1.518	1.379	-43,09
28	Las Villas- Covaresa-							
	Parque Alameda-Paula López	2.714	3.247	5.906	12.482	18.682	21.610	696,24
29	Parque Alameda-Paula López	5.875	5.824	5.620	5.230	4.857	4.454	-24,19
30	Arturo León	3.808	3.861	3.678	3.480	3.307	3.111	-18,30
31	Cuatro de Marzo	5.752	5.056	4.448	4.237	3.955	3.885	-32,46
32	Paseo Zorrilla (Alto)	19.771	19.732	17.608	16.367	15.650	14.651	-25,90
33	Barriada Guardia Civil	2.364	2.216	1.970	1.777	1.511	1.472	-37,73
34	Camino de la Esperanza	875	1.376	1.872	2.073	2.208	2.406	174,97
35	Polígono de Argales	1.640	1.610	1.477	1.396	1.433	1.857	13,23
36	Delicias	36.030	35.167	33.751	32.283	31.037	29.332	-18,59
36B	Caamaño-Las Viudas	13.765	13.698	12.778	12.126	12.678	14.693	6,74
37	Páramo S. Isidro-Pob.Esperanza	1.597	1.624	1.533	1.347	2.206	2.461	54,10
38	Pajarillos Altos	2.870	2.977	3.176	3.318	3.783	4.111	43,24
39	Las Flores	903	853	1.034	1.028	1.165	1.995	120,93
40	La Overuela-Navabuena	683	754	685	1.496	2.109	2.515	268,23
41	El Pinar de Antequera	790	669	730	679	693	913	15,57
42	Puente Duero	1.019	1.047	1.134	1.133	1.143	1.184	16,19
	Total Municipio	327.452	330.700	319.805	318.293	319.943	316.738	-3,27

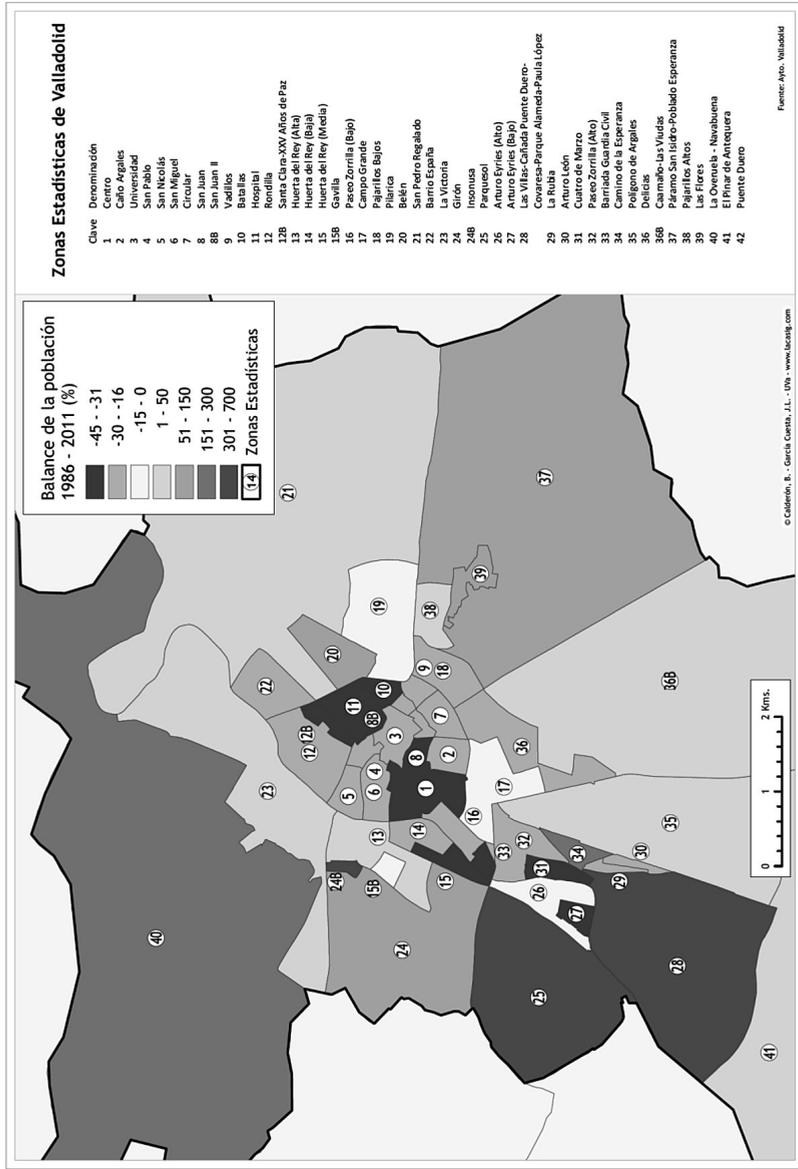
Fuente: INE. Elaboración propia.

raíso y Santa Ana; en estos planes se concentran la mayor parte de la viviendas nuevas que se construyen y, por tanto, el mayor crecimiento de población de toda la ciudad, tras Parquesol, tanto en términos absolutos como relativos.

Finalmente, los dos últimos periodos quinquenales (2001-2006 y 2006-2011) son los que concentran la mayor actividad inmobiliaria de la ciudad –como en el resto de España– de los últimos 40 años, lo que supone una mayor incorporación de suelo urbano y al tiempo la consolidación del crecimiento en la periferia en detrimento de la ciudad central tradicional. La importante actividad inmobiliaria desarrollada en España entre los años 2000 y 2008 tiene también su plasmación en la ciudad de Valladolid y en los principales núcleos de su área urbana. Como puede apreciarse en el cuadro 7 y en los mapas correspondientes a estos dos quinquenios de la figura 4, el crecimiento de población en las zonas estadísticas periféricas es generalizado. Y dado que la ocupación de las viviendas se produce entre tres y cuatro años después de comenzadas las obras, la actividad inmobiliaria desarrollada en esos años ha tenido su traducción en un aumento de población especialmente en el último quinquenio analizado.

En todos los periodos anteriores, el centro histórico y los barrios más consolidados, especialmente aquellos situados en los bordes del centro, han perdido población de manera progresiva y constante en favor de las nuevas áreas residenciales que acabamos de destacar. Se trata de un proceso complejo y cargado de matices –que exceden los objetivos de este trabajo– pero que responden a dinámicas urbanas que también podemos comprobar en otras ciudades españolas, y que podemos resumir en: pérdida de población en el centro histórico por envejecimiento y por cambio del uso residencial de los edificios a otro comercial, financiero o profesional; problemas urbanísticos y económicos para mantener la habitabilidad de muchos viejos edificios del centro histórico; mejora del nivel adquisitivo de la población de algunos barrios que les permite optar a viviendas de mayor calidad en otras áreas de la ciudad y abandonar el barrio de marcado carácter obrero; búsqueda de nuevos espacios con mejores condiciones urbanas para alejarse del tráfico, el ruido, la contaminación y encontrar más espacios verdes, de ocio, esparcimiento y mejores equipamientos; y, por último, las inmejorables condiciones económicas que el mercado inmobiliario disfruta durante una buena parte del periodo analizado, consistentes en fácil acceso a hipotecas para la compra de vivienda, bajos tipos de interés tanto para los préstamos como para la remuneración de los ahorros, fuerte incremento de la revalorización de las viviendas, necesidad de hacer circular capital fiscalmente opaco antes de la entrada de la moneda única europea y algunos escándalos financieros bursátiles y de inversión, que tratadas en su conjunto, consiguen orientar las inversiones hacia un sector que parecía muy sólido y altamente rentable.

FIGURA 5
BALANCE DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID ENTRE 1986 Y 2011 POR ZONAS ESTADÍSTICAS



Fuente: Elaboración propia a partir de las bases cartográficas procedentes del Centro de descargas del CNIG. Líneas límites municipales. Marzo 2012.

En definitiva, tal y como puede apreciarse en la figura 5, que muestra el balance de la población residente en Valladolid por zonas estadísticas para todo el periodo estudiado (1986-2011), todos los ámbitos periféricos de la ciudad –especialmente Oeste y Sur– ganan población, mientras que el centro histórico y la ciudad tradicional consolidada la pierden. A ello se añade la fuerte competencia de los municipios vecinos a las grandes ciudades, para ofrecer grandes paquetes de suelo urbano en condiciones extremadamente favorables para los promotores inmobiliarios, buscando atraer población residente, especialmente joven, conformando un proceso contradictorio: por un lado se incorporan importantes volúmenes de suelo al proceso urbanizador de la ciudad, ampliando la superficie de ésta, haciéndola más dispersa y desconectada entre sí, y de otro, se asiste a la pérdida de más de un 4% de su población –14.015 habitantes– durante todo el periodo, en favor de los municipios del área urbana y de otros de la misma provincia –ver cuadro 10–.

Pero, esta redistribución espacial de efectivos no es el único cambio relevante que afecta a la población de Valladolid; la actividad administrativa y de representación política que acompañó al despliegue de la Administración Regional se tradujo en una profunda modificación de la estructura socioeconómica de la misma; un proceso sostenido, caracterizado por una creciente terciarización de la población activa de la ciudad de Valladolid –ver cuadro 8 –, que descansa sobre tres pilares: el sector 84 de la CNAE-2009 (administración pú-

CUADRO 8

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRABAJADORES AFILIADOS AL RÉGIMEN GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL RESIDENTES EN EL MUNICIPIO DE VALLADOLID. 2001-2011

Fecha	Sector de actividad					Total
	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	N/C	
Febrero-2001	389	23.272	8.810	64.407	46	96.924
Diciembre-2003	511	21.718	8.612	69.799	66	100.706
Diciembre-2005	573	20.766	10.648	74.055	15	106.057
Diciembre-2007	862	19.437	10.744	79.413	0	110.456
Diciembre-2009	547	17.243	6.490	74.113	0	98.393
Septiembre-2011	557	16.879	5.357	75.507	0	98.300

Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social 2010.

blica y defensa), en el que están ocupados 10.679 personas, el sector 85 (educación), con 9.332 personas y finalmente el sector 86 (actividades sanitarias) que ocupa a 10.564 personas; la población de estos tres sectores solo se supera en el sector 47 (comercio al por menor), ya que en 2010 ocupaba a 14.707 personas según datos de la Tesorería General de la Seguridad Social 2010¹¹. Este elevado peso del sector servicios –el único que crece en la última década –ver cuadro 8– se acompaña de otros dos fenómenos no menos relevantes, como son la sistemática caída de la población ocupada en la industria, que apenas representa el 17 por 100 en 2010, y sobre todo el auténtico desplome del sector de la construcción, que pierde cerca del 40 por 100 de los efectivos a lo largo de la década.

5. LA CIUDAD DE LA NUEVA PERIFERIA: FORMACIÓN DE UN ÁREA URBANA FUNCIONALMENTE ESPECIALIZADA Y BASCULADA HACIA EL SUR

Además de los señalados, en los últimos 25 años, que coinciden con la presencia de la administración regional en la ciudad, se ha consolidado otro nuevo fenómeno, como es la consolidación y extensión del área urbana de Valladolid; una denominación contenida en la Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, que identifica a aquellas ciudades con más de 20.000 habitantes y los municipios de su entorno con los que mantienen relaciones funcionales cotidianas –ver cuadro 9–. Partiendo de esta definición y de la utilizada en otras publicaciones como el Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España publicado por el Ministerio de Fomento, y combinando, como se hace en ellas, criterios morfológicos, de distancia entre el núcleo central y el resto de los núcleos, y otras variables tanto de carácter demográfico y funcional como inmobiliario, medidas estas a través del volumen de transacciones de vivienda nueva, para evaluar el potencial de acogida, se ha podido delimitar un área integrada por la capital y otros 16 núcleos que sólo desde 2006 se ajustan estrictamente a los parámetros enunciados, y en particular, con el que por su carácter hemos considerado excluyente: que todos los núcleos integrantes de la misma tuviesen al menos 1.000 habitantes (Calderón, 2012, p. 740).

En efecto, un análisis detenido de la evolución de la población de los núcleos del área urbana de Valladolid nos permite identificar alguno de los fenó-

¹¹ Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Provincia de Valladolid.

CUADRO 9
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE ÁREA URBANA DE VALLADOLID ENTRE 1986 Y 2011

Nombre/Año	1986	1991	1996	2001	2006	2011	Balance 1986-2011
Aldeamayor de San Martín	1.059	1.090	1.275	1.506	2.107	4322	308,12
Arroyo de la Encarnación	1.225	1.406	1.930	4.085	8.039	14461	1080,49
Boecillo	696	910	1.242	1.740	2.713	3862	454,89
Cabezón de Pisuerga	1.508	1.522	1.692	1.848	2.718	3520	133,42
Cigales	1.658	1.687	2.620	3.059	3.652	4743	186,07
Cistérniga	1.123	1.666	2.488	4.184	6.680	8253	634,91
Fuensaldaña	633	697	881	1.041	1.266	1455	129,86
Laguna de Duero	8.829	11.579	14.234	17.811	21.018	22334	152,96
Renedo de Esgueva	779	814	933	1.146	1.948	3113	299,61
Santovenia de Pisuerga	971	1.078	1.556	2.418	3.079	3965	308,34
Simancas	1.731	1.996	2.900	3.678	4.776	5.357	209,47
Tudela de Duero	4.692	4.889	5.745	6.654	7.692	8.746	86,40
Valladolid (Capital)	327.452	330.700	319.805	318.293	319.943	313.437	-4,28
Viana de Cega	926	1.056	1.337	1.586	1.848	1.968	112,53
Villanubla	983	936	928	1.026	1.489	2.281	132,04
Villanueva de Duero	834	839	938	995	1.121	1.209	44,96
Zaratán	1.151	1.145	1.221	1.602	3.442	5.621	388,36
Total Área Urbana	356.250	364.010	361.725	372.672	393.531	408.647	14,71
Total Provincia Valladolid	491.093	494.207	490.205	497.961	519.249	534.874	8,92

Fuente: INE. Elaboración propia.

menos que hemos de considerar propios de un área urbana relativamente madura; el primero de ellos es que la población central –la ciudad de Valladolid– es la única que pierde población a lo largo del cuarto de siglo analizado, ya que pasa de 327.452 a 313.437 habitantes, lo que representa una merma de un 4,28 por 100. De esta forma, el modesto 15 por 100 de crecimiento del conjunto del área urbana está soportado por los restantes dieciséis núcleos, si bien es cierto que éste se reparte de forma muy desproporcionada, oscilando entre el 1.080 por 100 de Arroyo de la Encomienda y el 45% de Villanueva de Duero.

A confirmar este papel de centros de acogida de población, alternativos al municipio de Valladolid, viene a sumarse la entidad de las transacciones inmobiliarias registradas en ellos en los años centrales del «boom inmobiliario». Tomando como referencia únicamente las que corresponden a nueva vivienda, es posible comprobar que en términos generales, entre los años 2004 y 2011, las transacciones del conjunto del área son superiores a las que se registran en Valladolid, confirmando las transferencias efectivas de población, conforme se comercializan las viviendas de nueva construcción en ambos conjuntos –ver cuadro 10–.

En el mismo sentido, el conjunto de los seis municipios de mayor crecimiento concentran algo más de un tercio de la venta de nuevas viviendas del conjunto del área, excluida la capital, de modo tal que gran parte de la población que ésta pierde se traslada a alguno de los seis municipios señalados y, muy especialmente, a Arroyo de la Encomienda, que en la primera década del siglo XXI, desempeña un papel similar al que en la década anterior había representado el municipio de Laguna de Duero.

Pero, además de los señalados, otros dos fenómenos más vienen a dotar de singularidad al área de Valladolid en directa relación con las decisiones de localización y estrategia territorial del gobierno de la Región: en primer lugar, el desequilibrio en cuanto a la entidad del crecimiento porcentual de los núcleos urbanos, en favor de los situados al Oeste y Sur del término municipal de Valladolid: Arroyo de la Encomienda (1.080%), Zaratán (308%), Laguna de Duero (193%), La Cistérniga (634%), Boecillo (455%) y Aldeamayor de San Martín (308%) –ver figura 6¹²–. En todos ellos es muy relevante el volumen de población que procede de otro municipio de la provincia –en torno al 60 por 100–, pudiendo estimar que en su mayor parte será de la cabecera del

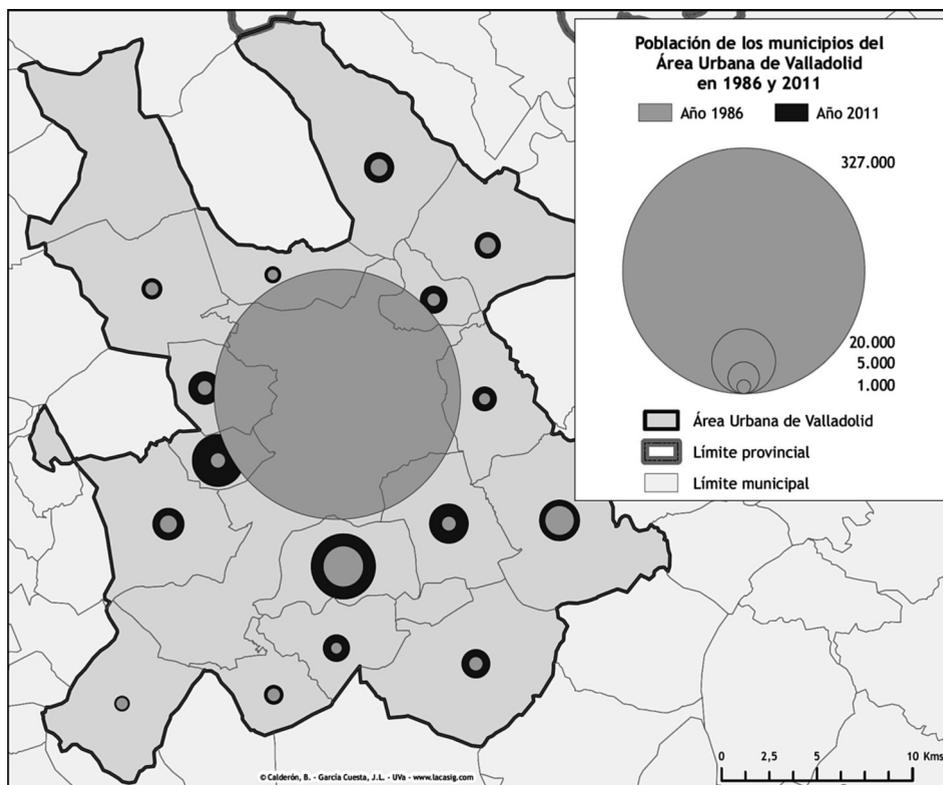
¹² “Zaratán y Arroyo, entre los quince municipios de España que más crecen”, *op. cit.*: “Los municipios vallisoletanos de Zaratán y Arroyo de la Encomienda, junto al salmantino de Carbayosa de la Sagrada se encuentran entre los 15 municipios de España de más de 5.000 habitantes con un mayor crecimiento demográfico en la última década”. <http://www.elmundo.es/elmundo/2012/04/30/valladolid/1335778936.html> (Consultada el 21/05/2012).

TABLA 10
 TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA EN VALLADOLID Y LOS SEIS MUNICIPIOS DEL OESTE Y SUR DEL
 TÉRMINO MUNICIPAL ENTRE 2004 Y 2011

	Año	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1. Aldeamayor		82	149	149	238	201	156	114	9
2. Arroyo de la Encamienda		214	564	909	420	322	462	622	164
3. Boecillo		60	13	23	146	67	25	25	8
4. La Gistérniga		232	172	153	76	119	24	91	11
5. Laguna de Duero		125	46	256	140	91	111	200	56
6. Zaratán		385	251	358	106	32	48	39	12
Total 6 municipios del oeste-sur		1.098	1.195	1.848	1.126	832	826	1.091	248
Total área (sin Valladolid)		1.922	1.853	2.695	1.821	1.644	1.124	1.421	452
Valladolid		1.483	1.731	2.109	2.372	1.344	1.494	1.416	690

Fuente: Ministerio de Fomento.

FIGURA 6
POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DEL ÁREA URBANA
DE VALLADOLID EN 1986 Y 2011.



área, es decir, la ciudad de Valladolid, que entre 1986 y 2011 perdió 14.000 habitantes: el 4,7 por 100 de su población. Y en segundo lugar, es preciso destacar que, siendo todos ellos núcleos de carácter básicamente residencial, determinadas decisiones de carácter institucional han venido a consagrar una cierta especialización funcional, destacando los casos de Boecillo –en directa relación con la instalación del Parque Tecnológico– y Arroyo de la Encomienda, un núcleo de vertiginoso crecimiento residencial y comercial, al estar radicado en él, además de Hipercor, la mayor superficie comercial de la Región –Ikea-Rio Shopping–, inaugurado en 2012.

CONCLUSIONES

El proceso de crecimiento urbano de Valladolid en los últimos veinticinco años, que en sus rasgos esenciales se caracteriza por una redistribución de efectivos dentro del término municipal y en el área urbana, se ha llevado a cabo de forma relativamente organizada, estando apoyado en cuantos instrumentos de planeamiento urbano –planes generales, planes parciales y sus reformas y modificaciones– se han ido aprobando en estos últimos años, que por lo que respecta estrictamente a la normativa urbanística, está compuesto por tres leyes de suelo estatales, una ley y reglamento de urbanismo regional varias veces reformados, y tres planes generales de Ordenación Urbana –1984, 1997, y 2004– a los que en 2013 se añadirá uno más que en este momento –julio 2012– se encuentra en fase de revisión.

Y de forma sorprendente, a pesar de este cambiante contexto normativo, desde que en 1983 se adopta el acuerdo de instalar provisionalmente la sede del gobierno regional en Valladolid, los parámetros contenidos en el primer Plan General de Ordenación Urbana de 1970, el único aprobado en el periodo pre-democrático, se han venido cumpliendo de forma inexorable: la ciudad de las clases medias y altas crecerá preferentemente en dirección Oeste y Sur, los núcleos del área urbana receptores del crecimiento de la capital serán esencialmente los del Oeste –Zaratán– y Sur –Arroyo de la Encomienda– y la ubicación de la industria tendrá una localización Este-Sureste, al igual que los nuevos desarrollos residenciales –planes parciales– concebidos para asentar a las nuevas generaciones de clases trabajadoras y en algún caso de la nueva clase media: Santos Pilarica, El Pato, Campo de Tiro, Zambrana, Pinar de Jalón, etc.

Queda articulada de este modo una ciudad que vacía primero su centro y poco más tarde su primera periferia obrera, construida entre los años cincuenta y setenta, para ir ocupando los nuevos espacios residenciales concebidos para la nueva clase media profesional y los nuevos contingentes de funcionarios y personal al servicio de la administración regional que llega a ser, tras el comercio, el grupo laboral más numeroso, desplazando a la vieja clase obrera industrial, incapaz de hacer crecer su número, siquiera al compás que crece el nuevo suelo industrial. A cambio, Valladolid asiste a un progresivo deterioro de los grandes barrios de vivienda protegida y subvencionada de la segunda mitad del siglo xx; viejas áreas de hiperespecialización residencial, hecha por repetición de tipos y estándares constructivos aparentemente racionalistas, sin concesión alguna a la sorpresa, baratos, necesitados ya de costosas operaciones de rehabilitación integral que tendrán que ser sufragadas, nuevamente, con fondos públicos a tan sólo cuatro décadas de su primera

ocupación. Es una primera periferia que envuelve, en anodinos y alienantes recorridos, a la vieja ciudad tradicional, conformado un paisaje descarnado, de asfixiante densidad, asiento ahora de una abigarrada estructura social en la que convive un ancho estrato de población muy envejecida, con aquellas segundas generaciones que quedaron atrapadas en el barrio y con grupos de población inmigrante vagamente ordenados por criterios nacionalistas o étnicos que, como consecuencia de la especulación y elevados alquileres, acaban por sobreexplotar la vivienda, hasta hacer aflorar fenómenos de tugurización ya casi olvidados en las ciudades españolas (Calderón, 2012, p. 774).

Y en el extremo opuesto, la ciudad de las tres primeras décadas de presencia de la nueva administración política-territorial será siempre la ciudad del «boom inmobiliario»; un nuevo fragmento urbano –en la propia ciudad y su área urbana– de desarrollo acelerado, de baja o media densidad, que ejemplifica en la actualidad el despilfarro inmobiliario; extensos sectores parcialmente edificados y parcialmente ocupados, convertidos, de facto, en nuevos barrios dormitorio dotados de algún equipamiento de escala urbana, ya sean centros comerciales, hospitales, centros de salud, polideportivos, etc. El elevado número de viviendas vacías y la falta de dotación comercial/social básica, han convertido a estos nuevos barrios en una variante local, modesta, de las *Ghost Cities*, o ciudades fantasma, tan comunes en algunas regiones y países como secuela del «boom inmobiliario» –en realidad del fraude inmobiliario– de principios del siglo XXI.

La etapa autonómica de desarrollo urbano ha sido crucial en el desarrollo y modernización de la ciudad, cierto, pero solo ha contribuido a enmascarar sus patologías estructurales, alentada por una vertiginosa espiral de gasto público –grandes equipamientos, grandes edificios singulares, grandes y costosas infraestructuras– sin más base y capacidad para su sostenibilidad que el crédito hipotecario y el registro de la propiedad.

Fecha de recepción: 04/06/2013.

Fecha de aceptación: 07/10/2013.

BIBLIOGRAFÍA

- Alonso Teixidor L. F. (dir.) (1993): *Valladolid en la encrucijada: estructura territorial y ordenación de Valladolid y su entorno*. Valladolid, Junta de Castilla y León, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Álvarez Mora, A. (2005): *La construcción histórica de Valladolid: proyecto de ciudad y lógica de clase*. Valladolid, Universidad de Valladolid, Secretariado de Publicaciones e Intercambio Editorial.

- Annuncio Pastor, J. C. (dir.) (1996): *Guía de Arquitectura de Valladolid*. Valladolid, Consorcio IV Centenario de la Ciudad de Valladolid.
- Bellet San Feliú, C. (2007): «Los nuevos espacios residenciales: estructura y paisaje», en VVAA: *Espacios públicos, espacios privados: un debate sobre el territorio*. Santander, AGE, Gobierno de Cantabria, Departamento de Geografía, Urbanismo y O. T./ Universidad de Cantabria, pp. 93-130.
- Brandis García, D. (2007): “Los espacios residenciales españoles en el cambio de siglo”, en VVAA: *Espacios públicos, espacios privados: un debate sobre el territorio*. Santander, AGE. Gobierno de Cantabria, Departamento de Geografía urbanismo y O. T. /Universidad de Cantabria, pp. 25-54.
- Brandis García, D. (2012): “Los grandes desarrollos residenciales de la periferia de Madrid: de la burbuja a la crisis inmobiliaria”, en C. Delgado, J. Juaristi y S. Tomé: *Ciudades y paisajes urbanos en el siglo XXI*. Santander, Ed. Estudio, pp. 241-262.
- Burriel de Orueta, E. (2008): “La ‘década prodigiosa’ del urbanismo español (1997-2006)” *Scripta Nova*, XII/270 (64), 1 de agosto de 2008. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>.
- Calderón Calderón, B. (2001): “Un espacio creado y transformado por el permanente conflicto entre centro y periferia: una hipótesis para interpretar el modelo de crecimiento urbano en España”, en F. Manero Miguel (coord.): *Espacio natural y dinámicas territoriales*. Valladolid, Universidad de Valladolid, pp. 589-597.
- Calderón Calderón, B. (2004): “La ciudad del todo urbanizable: estrategias del sector inmobiliario y nuevas e insostenibles formas de urbanización”. *Revista Ciudades*, 8, pp. 135-155.
- Calderón Calderón, B. (2012): “Áreas urbanas y estructura de las ciudades de Castilla y León”, en J. M. Delgado Urrecho: *Población y poblamiento en Castilla y León*. Valladolid, Ed. C.E.S. Castilla y León.
- Calderón Calderón, B. (2012): “Del centralismo a la hipertrofia normativa regional: 1990-2010. Nuevas leyes para ordenar la ciudad”, en M. Valenzuela Rubio, (coord.): *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas. Una aproximación interdisciplinar*. Madrid, Ed. Universidad Autónoma de Madrid. pp. 57-96. Colección Estudios, 150.
- Calderón Calderón, B. y García Cuesta, J. L. (2005): “Vaciar la ciudad para llenar la periferia: nuevas estrategias para justificar la ciudad insostenible;”, en VVAA: *Homenaje a Joaquín González Vecín*. León, Secretariado de Publicaciones Universidad de León, pp. 221-231.
- Cebrián Abellán, F; García González, J. F y Panadero, M. (2012): “Dinámicas y transformaciones recientes en los procesos de expansión territorial de las ciudades medias en Castilla la Mancha”, en C. Delgado Viñas, J. Juaristi Linacero, y S. Tomé Fernández: *Ciudades y paisajes urbanos en el siglo XXI*. Santander, Ed. Estudio, pp. 263-278.
- Escolano Utrilla, S. (2012): “Efectos de la capitalidad autonómica en la dinámica del sistema urbano español, en M. Valenzuela Rubio, (coord.): *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas. Una aproximación interdisciplinar*. Madrid, Ed. Universidad Autónoma de Madrid, pp. 145-179. Colección Estudios, 150.

- Fariña Tojo J. y Naredo Pérez, J. M. (2010): *Libro Blanco de la sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*. Madrid, Ministerio de la Vivienda.
- Fernández Salinas, V. (2007): “El papel del planeamiento territorial en la configuración de los espacios residenciales”, en VVAA: *Espacios públicos, espacios privados: un debate sobre el territorio*. Santander, AGE, Gobierno de Cantabria, Departamento de Geografía, Urbanismo y O.T. / Universidad de Cantabria, pp. 55-78.
- Garabito Gregorio, G. (2003): *Desde el Colegio de la Asunción*. Valladolid, Ed. Junta de Castilla y León, Edición digital, Fundación Saber.es
- García Cuesta, J. L. (2000): *De la urgencia social al negocio inmobiliario. Promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992)*: Valladolid, Ayuntamiento de Valladolid, 361 pp.
- Gigosos Pérez, P. y Saravia Madrigal, M. (1997): *Arquitectura y urbanismo de Valladolid en el siglo XX*. Valladolid, Ed. Ateneo de Valladolid.
- Grieder Gröflin, U. (2003): *Valladolid: evolución del planeamiento parcial y la actividad constructiva 1997-2002*. Valladolid, Ayuntamiento de Valladolid.
- Grieder Gröflin, U. (2006): *Segundo año de vigencia del Plan General de 2004: su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Valladolid, Ayuntamiento de Valladolid.
- Junta de Castilla y León (2008): *Plan estratégico de modernización de la administración de Castilla y León 2008-2011*. Valladolid, Junta de Castilla y León.
- Lois González, R.; González Pérez, J. M. y Escudero Gómez, L. A. (2012): *Los espacios urbanos. El estudio geográfico de la ciudad y la urbanización*. Madrid, Ed. Biblioteca Nueva.
- Pastor Antolín, L. J.; Delgado Urrecho J. M. y Calderón Calderón, B. (1992): *crecimiento y transformación de Valladolid, 1960-1988: análisis de un proceso complejo y contradictorio*. Valladolid, Ayuntamiento de Valladolid.
- Roca Cladera, J.; Arellano, B. y Moix, M. (2011): “Estructura urbana, policentrismo y ‘sprawl’: los ejemplos de Madrid y Barcelona”. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 168, pp. 299-321.
- Salom Carrasco, J. y Albertos Puebla, J. M. (2011): “Densidad de la red viaria y forma urbana: delimitación del espacio urbano en ocho aglomeraciones españolas”, en J. M. Feria y J. M. Albertos: *La ciudad metropolitana en España: procesos urbanos en los inicios del siglo XXI*. Cizur Menor (Navarra), Thompson Reuters-Civitas.
- Serrano Martínez, J. M. (2002): “Las capitales político-administrativas de las comunidades autónomas de España: su significación dentro de los subsistemas urbanos regionales”. *Papeles de Geografía*, 36, pp. 147-170.

RESUMEN

Entre 1978 y 2010 todas las ciudades españolas se vieron afectadas al menos por tres grandes ciclos de actividad constructiva, tres leyes de suelo estatales y tres generaciones de planes Generales de Ordenación. Esta inestabilidad normativa y funcional fue

especialmente acusada en las nuevas capitales regionales ya que en todas ellas fue preciso crear un espacio para el acomodo de la emergente Administración, al que se vinculan los nuevos y grandes equipamientos urbanos y las nuevas áreas residenciales, hasta conformar una suerte de Distrito Institucional. Estos nuevos fragmentos urbanos de desarrollo acelerado, de baja o media densidad, se han consolidado en el periodo de optimismo y despilfarro inmobiliario de principios del siglo XXI; y en este contexto, el caso de la ciudad de Valladolid, capital de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, resulta paradigmático.

PALABRAS CLAVE: Administración regional; políticas de suelo y vivienda; equipamientos sociales; áreas urbanas; nuevas centralidades; Valladolid.

ABSTRACT

Between 1978 and 2010 all Spanish cities were affected by at least three major cycles of building activity, three state land acts and three generations of General Planning Schemes. This lack of legislative and functional stability had a particular impact on the new regional capitals, as they all required the creation of a space in which to accommodate the emerging Administrative structure, associated with vast new urban facilities and new residential areas, forming what could be termed an 'Institutional District'. These new, rapidly-emerging fragments of urban developments of low or average density were consolidated during the boom years of the real estate sector and the squandering of resources that characterised the early 21st century. Within this context, the case of the city of Valladolid, capital of the Autonomous Community of Castilla y León, is paradigmatic.

KEY WORDS: Regional government; land and housing policies; social infrastructures; urban areas; new centralities; Valladolid.

RÉSUMÉ

Entre 1978 et 2010, toutes les villes espagnoles ont été affectées par au moins trois grands cycles d'expansion de la construction, trois lois foncières nationales et trois générations de plans généraux d'aménagement urbain. Cette instabilité normative et fonctionnelle a surtout eu des répercussions au niveau des nouvelles capitales régionales, dans lesquelles il a fallu créer un espace destiné à recevoir les nouveaux services administratifs. Cet espace a bénéficié de nouveaux et grands équipements urbains ainsi que de la création de nouvelles zones résidentielles, formant finalement une sorte de district institutionnel. Ces nouveaux quartiers urbains à développement accéléré, de basse ou moyenne densité, se sont consolidés au cours de la période du boom immobilier du début du XXI^e siècle. Dans ce contexte, le cas de la ville de Valladolid, capitale de la Communauté autonome de Castille et Léon, semble en être le paradigme.

MOTS-CLÉS: Administration régionale; politique foncière et du logement; équipements sociaux; aires urbaines; nouvelles centralités; Valladolid.