



# LAS CIUDADES DE LA CIUDAD

## LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Gonzalo Andrés López  
José Luis García Cuesta

Coordinadores



Edita:

Asociación Española de Geografía

ISBN: 978-84-126292-7-9

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

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

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

Autores: Véanse capítulos

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

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

Andrés López, Gonzalo  
García Cuesta, José Luis  
(Coordinadores)





# ÍNDICE

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

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

## **LA ESTRUCTURA URBANA DE BURGOS: PROCESOS, FORMAS Y DINÁMICAS DE CRECIMIENTO EN UNA CIUDAD MEDIA INDUSTRIAL**.....71

*Gonzalo Andrés López*

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

<b>5. La irreplicable experiencia del desarrollismo: el Polo de Promoción, su fuerte impacto socioeconómico y la gran expansión urbana en una nueva ciudad industrial (1964-1973)</b> .....	107
5.1.- Burgos, Polo industrial: las fábricas, el empleo y el progreso urbano .....	107
5.2.- Una rápida y abundante necesidad de vivienda en un marco falto de planificación.....	110
5.3.- La ciudad desordenada: Gamonal y la segregación de la población trabajadora .....	112
5.4.- La ciudad selecta: la vivienda de calidad y el proyecto de urbanización “Gran Burgos” .....	114
<b>6. La fallida pretensión de ordenar el desorden: el PGOU de 1970, su desigual aplicación y la continuidad del crecimiento urbano (1970-1985)</b> .....	117
6.1.- La ciudad de los setenta y la necesidad de regular el desmesurado crecimiento previo .....	117
6.2.- El PGOU “García Lanza” y su desigual aplicación hasta el inicio de los años ochenta .....	120
6.3.- Más viviendas obreras en Gamonal: consolidar un barrio desvertebrado .....	122
6.4.- El definitivo centro para las clases acomodadas: los Planes Parciales Reyes Católicos y Cuarteles .....	124
<b>7. La democracia y los últimos años del siglo XX: entre el modelo del urbanismo equilibrado y la realidad de una ciudad sin plan</b> .....	126
7.1.- La ciudad democrática: la estructura urbana tras el desarrollismo socioeconómico .....	126
7.2.- El momento del urbanismo: el PGOU de 1985 y la aspiración de una ciudad equilibrada .....	128
7.3.- El plan inaplicable, los promotores inmobiliarios y el Juicio de la Construcción .....	129
7.4.- El PGOU de 1999 y el recurrente modelo del crecimiento sin proyecto de ciudad .....	131
7.5.- Y de nuevo la reforma interior, crecer sin urbanizable: viviendas en el solar de las viejas fábricas. ....	134
<b>8. Burgos, siglo XXI: de la ciudad compacta al área urbana dispersa y fragmentada</b> .....	136
8.1.- El PGOU de 2014 y su inconsistencia urbanística: un modelo de ciudad insostenible .....	136
8.2.- La intensa y discontinua expansión reciente hacia el área urbana: una estructura fragmentada .....	139
8.3.- Burgos, ciudad industrial: impacto socioeconómico y territorial de la actividad productiva ....	143
8.4.- Más urbanismo sin plan: proyectos estratégicos (ferrocarril, infraestructuras y equipamientos) .....	146
8.5.- La estructura urbana actual: patrones de diferenciación socioespacial y segregación residencial .....	151
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	157





# PRÓLOGO

Esta pequeña obra sobre las formas del crecimiento urbano en Valladolid y Burgos ha sido concebida y compuesta como apoyo documental para la visita de una jornada que los asistentes al XVII Coloquio de Geografía Urbana y I Coloquio Internacional de Geografía Urbana han realizado en el mes de junio del año 2024. En ambas ciudades es posible encontrar a una escala abarcable todas las variantes de crecimiento y extensión de la ciudad tradicional que han sobrevivido al urbanismo depredador de la segunda mitad del siglo XX, así como gran parte de las formas a éste debidas. Las ciudades han crecido en los últimos setenta años en altura, extensión y nuevos volúmenes que, mejor o peor articulados, dan forma a la personalidad urbana de dos ciudades históricas como son Valladolid y Burgos.

Como sucede en todas las ciudades, su contemplación resulta mucho más sencilla, aparentemente, que la complejidad que ocultan. Todas están conformadas por elementos adosados apenas sin transición, frecuentemente mal soldados, que enmascaran a simple vista las conyunturas en las que cada pieza del enorme puzzle urbano ha sido creada. En ocasiones, en esta secular historia han primado las relaciones de proximidad y de advocación parroquial para dar forma a los viejos barrios de la vieja ciudad de calles estrechas, irregularmente trazadas, adaptadas a la estructura de la propiedad y servidumbres de paso de una ciudad esencialmente rural; una ciudad en la que todas las piezas que se iban añadiendo eran resultado de iniciativas personales, familiares, de forma que la creación de ciudad constituía un proceso semiespontáneo sin conciencia del resultado final a que este conjunto de acciones conducía.

El final de este proceso de crecimiento pausado, sin sorpresas, ha venido a conformar una suerte de ciudad interior, plena de sorpresas a los ojos del visitante habituado a los nuevos paisajes urbanos tan homogéneos y regulares, en los que no tiene cabida ninguna forma de originalidad en el proceso de creación de las nuevas piezas urbanas, –polígonos o planes parciales– cosidas por una legislación urbanística habilitada para afrontar tan brusco cambio de ritmo en el crecimiento de la población urbana, en la funcionalidad y por ende en la superficie de la vieja ciudad. En este breve recorrido, el visitante o lector podrá percibir, casi intuir, las interacciones entre la sociedad y el espacio, base del quehacer geográfico, y desentrañar al tiempo las formas a partir de las cuales se imprime carácter y se generan sentimientos de arraigo y pertenencia de los que toda la población de un determinado territorio participa. Un territorio en el que se han ido anclando con el paso del tiempo algunos atributos que mantienen incólume su identidad pese a los cambios funcionales y materiales que con el paso del tiempo experimenta.

Cada nuevo ciclo vital de una ciudad, o porción de ciudad, no procura o persigue la recuperación de los usos originales, sino del acomodo justificado y creíble de nuevas actividades que aprovechen parte del patrimonio endógeno olvidado o que sepan convertir y hacer atractivo todo el territorio de la ciudad como patrimonio. En este caso, lo relevante no es el valor objetivo de cada componente del patrimonio –un monumento, una calle, unas costumbres–, sino la irrepetible suma de todos los elementos de menor valor aparente, que forman una combinación exclusiva y excepcional. Es lo que da valor a los territorios sin valor, es decir, a aquellas combinaciones de materia y actividad, cuya resultante geográfica, como articulación de una cadena de recursos, constituye su esencia y es relativamente coherente pese a su cambiante percepción social.

Todo ello está presente en estas dos viejas ciudades castellanas, renovadas a golpe de especulación del suelo, de parcial anulación –eliminación– de la ciudad heredada, de compleja convivencia con los dos elementos que vertebraban su tejido: el río y el ferrocarril, y de la adición de nuevas actividades y formas que constituyen la esencia de su nuevo y cambiante paisaje.

Valladolid, Burgos

Junio 2024





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

BASILIO CALDERÓN CALDERÓN<sup>1</sup>

JESÚS GARCÍA ARAQUE<sup>1</sup>

JOSÉ LUIS GARCÍA CUESTA<sup>1</sup>

JOSÉ PRADA TRIGO<sup>1</sup>

IRENE SÁNCHEZ ONDOÑO<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Departamento de Geografía. GIR CITERIOR. Universidad de Valladolid*

<sup>2</sup>*Departamento de Geografía. Universidad de Salamanca*

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

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

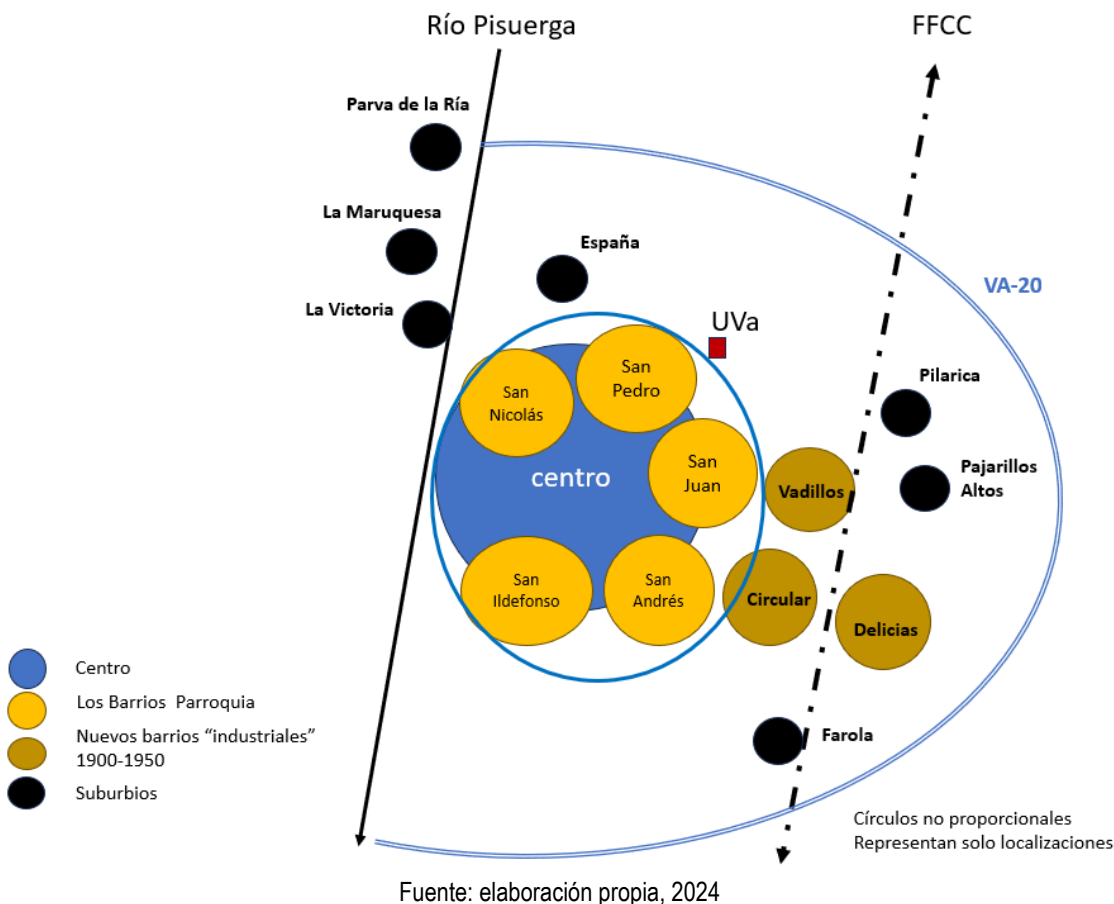
En la historia remota, los primeros fueron los barrios-parroquia, –San Nicolás, San Pedro, San Juan, San Andrés, San Ildefonso– de los que sólo ha quedado la iglesia y en el mejor de los casos el callejero adyacente, pero en la historia cercana, aun en la memoria viva, los segundos son los barrios obreros,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

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



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

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



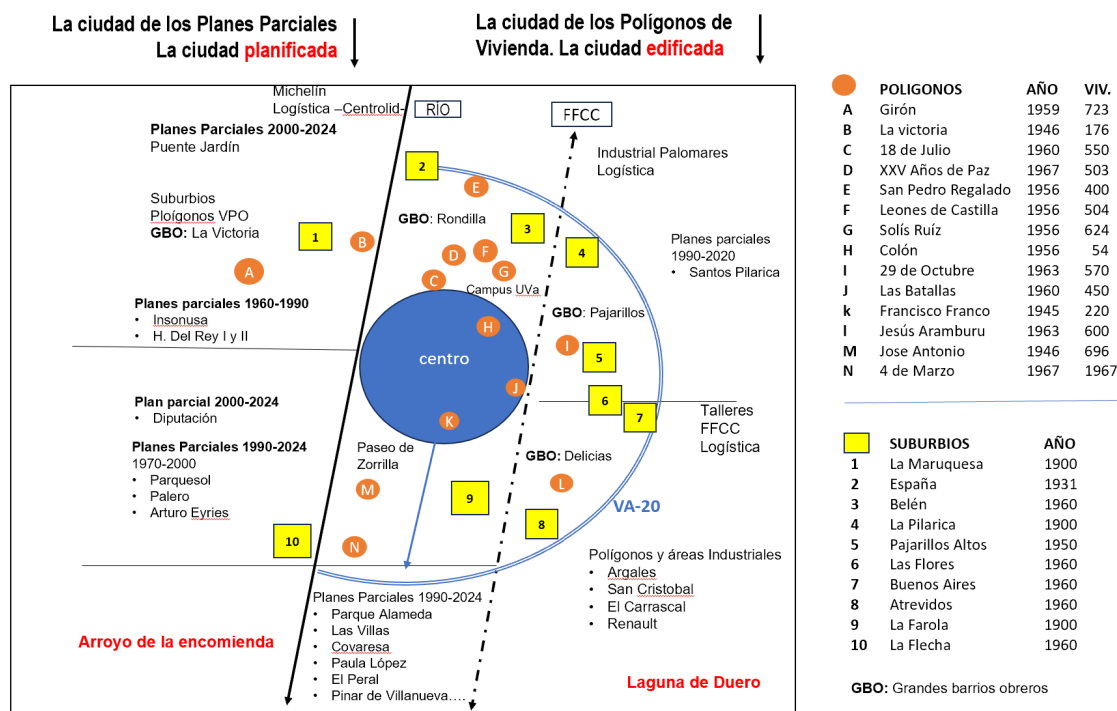
(1967) y XXV Años de Paz (1967). De forma paralela, y aprovechando las condiciones ventajosas de la categoría de viviendas subvencionadas y del tercer Plan Nacional de Vivienda, se desarrollan múltiples operaciones de iniciativa privada, que tienen un carácter tapizante, de relleno, ya que vienen a completar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

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

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



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



Fuente: elaboración propia, 2024

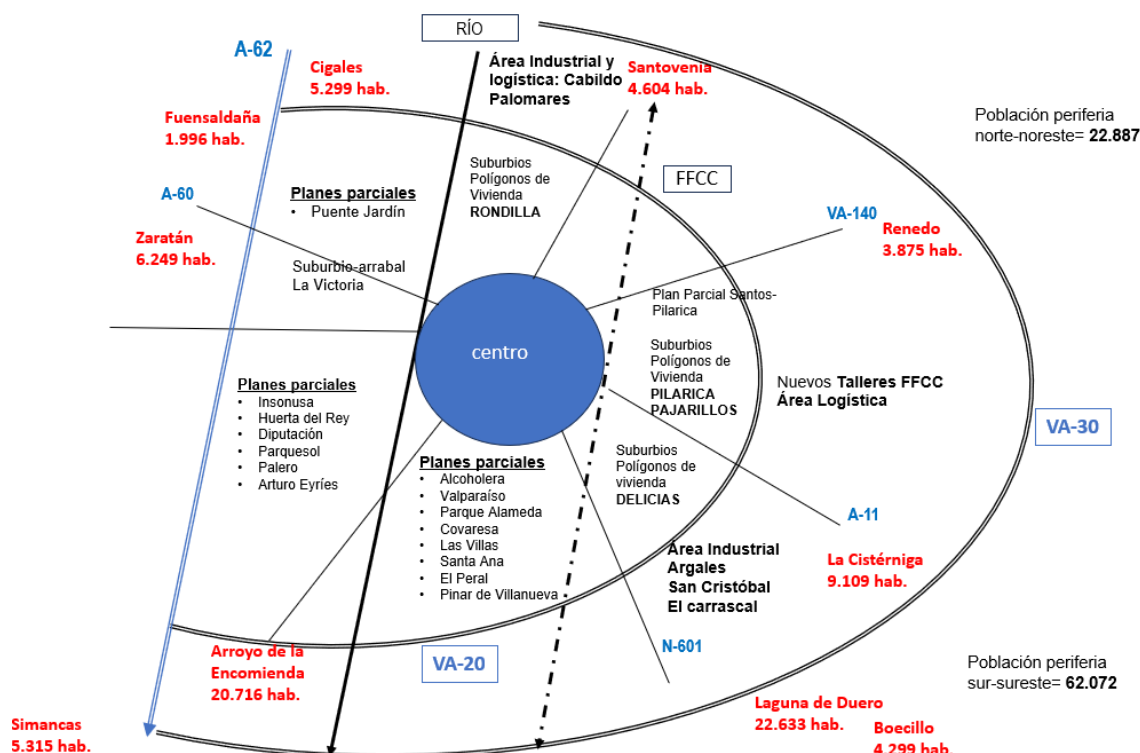
Un quinto elemento de especial interés urbanístico y patrimonial está representado por las huellas que daban sentido a la ciudad perdida: su viejo patrimonio industrial relicto, operativo entre 1850 y 1950. Y es que, el modelo de desarrollo urbanístico español de la segunda mitad del siglo XX provocó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

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

## LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:

### LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

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



Fuente: elaboración propia, 2024

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

Por desgracia, la ciudad tradicional no tendrá que esperar otras tres centurias para afrontar un tercer gran trauma que, ironía del destino, coincidirá otra vez con los años sesenta del siglo XX. Tras poco menos de una centuria, la ciudad se pone nuevamente manos a la obra, para volver a desordenar su memoria. Merced al desarrollo impulsado no ya por el ferrocarril, sino por la industria del automóvil articulada en torno a la factoría de FASA-Renault y otras industrias del sector, inevitablemente, el desarrollo industrial acaba por revestirse de urbanismo como técnica para insertar los nuevos contenedores residenciales en los que se realoja la vieja sociedad local, a razón de 12 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup>, que fue la edificabilidad que permitía en el viejo Casco Histórico el Plan General de Ordenación Urbana de 1969. A ello se unía la voluntaria y arbitraria alineación propuesta por los promotores, que apoyándose en la norma que establecía la altura de los edificios en función del ancho de la calle, rentabilizaban la cesión de suelo para ensanchar el vial, gracias a un mayor aprovechamiento de los fondos de parcela, multiplicando por uno y medio lo cedido en horizontal para ganarlo en altura (Calderón y García Cuesta, 2003).

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





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



Fuente: fotografía de B. Calderón, año 1995

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

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

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

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

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

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

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



Fuente: Archivo Municipal de Valladolid y autores

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



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

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

## **2.- DE LA CIUDAD DE LOS PLANES DE VIVIENDA A LA CIUDAD DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN: VALLADOLID 1950-1980<sup>1</sup>**

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

Y, para resolver este angustioso problema, la ciudad ofrecía al comienzo de los años sesenta bien poco; tan sólo alguna certeza, representada por los numerosos “polígonos” de vivienda oficial que estaban construyéndose y que acabarán ocupándose en los primeros años de la década de los sesenta; también se ofrecía un limitado horizonte, compuesto por un plan de urbanización elaborado durante los años de la Guerra Civil –el Plan C. Cort– en el que pocos creían, a tal punto que, su mera existencia constituía una severa limitación para resolver cualquier problema; se disponía también de una extensa superficie urbanizada pero relativamente poco edificada; y, por último, se contaba con la existencia de una indudable preocupación institucional por el problema de la vivienda, que en unos casos se traducía en la intervención directa del Estado en la construcción de vivienda, y en otros se manifestaba por medio de la creación de las condiciones idóneas –jurídicas y económicas– para la intervención de una nueva generación de empresas constructoras privadas, que serán las encargadas de materializar, en apenas 70 m<sup>2</sup> de vivienda, las legítimas aspiraciones de la clase trabajadora sobre la que reposará el progreso de Valladolid en la segunda mitad del siglo XX.

---

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

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

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

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

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

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

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

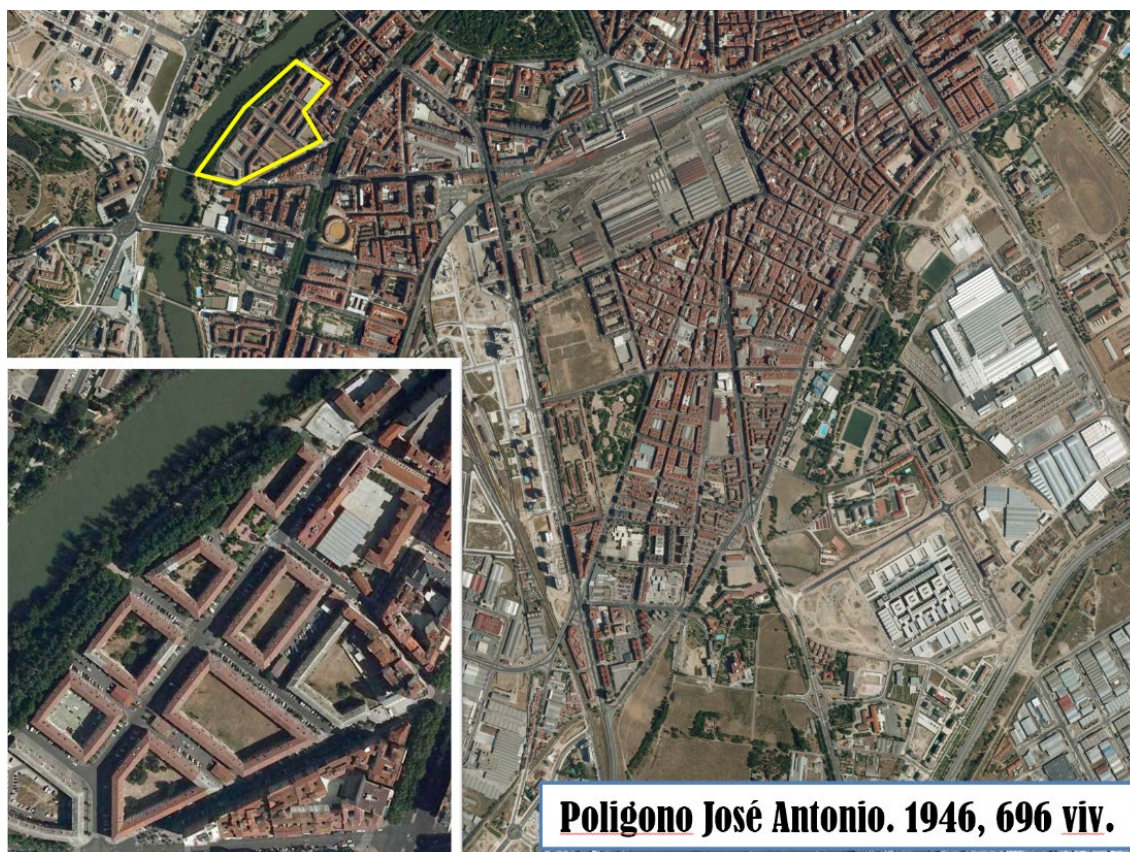
En este contexto, no es de extrañar que las primeras iniciativas institucionales, desde los años cuarenta, viniesen a resolver primero, y con un marcado e inevitable carácter paternalista, un problema que afectaba a los grupos sociales más vinculados a la estructura administrativa del Estado –militares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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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



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

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

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



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

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





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

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

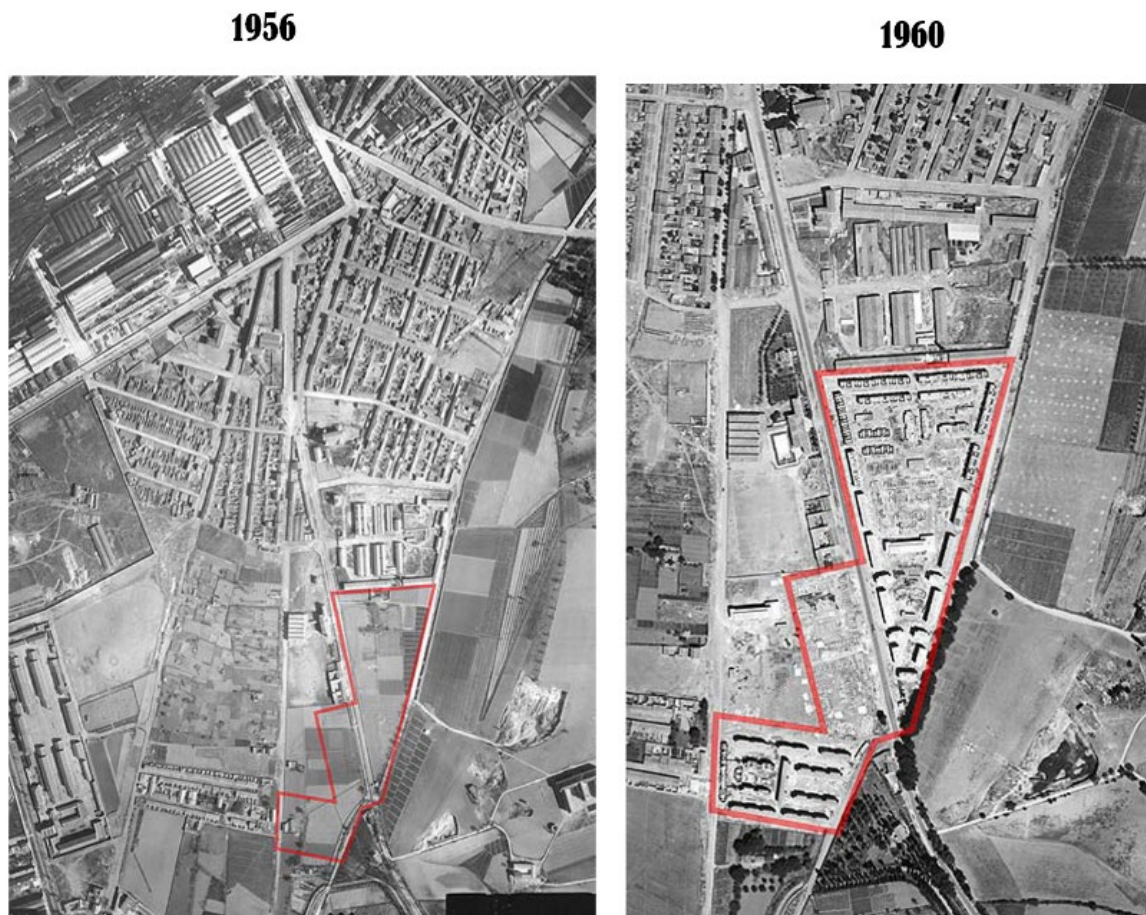


Fuente: PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), 2010

El primero de ellos, el grupo Jesús Aramburu (INV, 600 viviendas) fue aprobado por Decreto de 16 de Octubre de 1956; formaba parte de un encargo hecho al Instituto Nacional de la Vivienda para la construcción en Valladolid de 1.200 viviendas de Renta Limitada con las que enjugar, en parte, el todavía elevado déficit de vivienda social en la ciudad. Este encargo se dividirá en dos grandes proyectos de tipología arquitectónica y composición urbanística similar: el que ahora nos ocupa de 600 viviendas –Jesús Aramburu– fue emplazado en el barrio de las Delicias, entre la carretera de Circunvalación y la Avenida de Segovia, comenzándose a ocupar en el año 1963; y un segundo grupo denominado 29 de Octubre, formado por 570 viviendas se construyó en los Pajarillos Bajos, y aunque su inauguración y ocupación fue algo más tardía, vino a confirmar el carácter obrero y el paralelismo urbanístico y social de ambos barrios. El aprovechamiento del espacio en ellos fue extremo ya que no se destinaron los bajos para instalar locales comerciales sino viviendas, todas de muy reducidas dimensiones, apenas 50 m<sup>2</sup>, con las escaleras de acceso a las plantas sin cerrar, de modo que el frío y sobre todo la humedad, pasaron a ser una parte consustancial de la vida cotidiana para los nuevos vecinos, inmigrantes de condición muy modesta en origen que dieron vida y carácter a una también modesta porción del nuevo Valladolid.

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

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



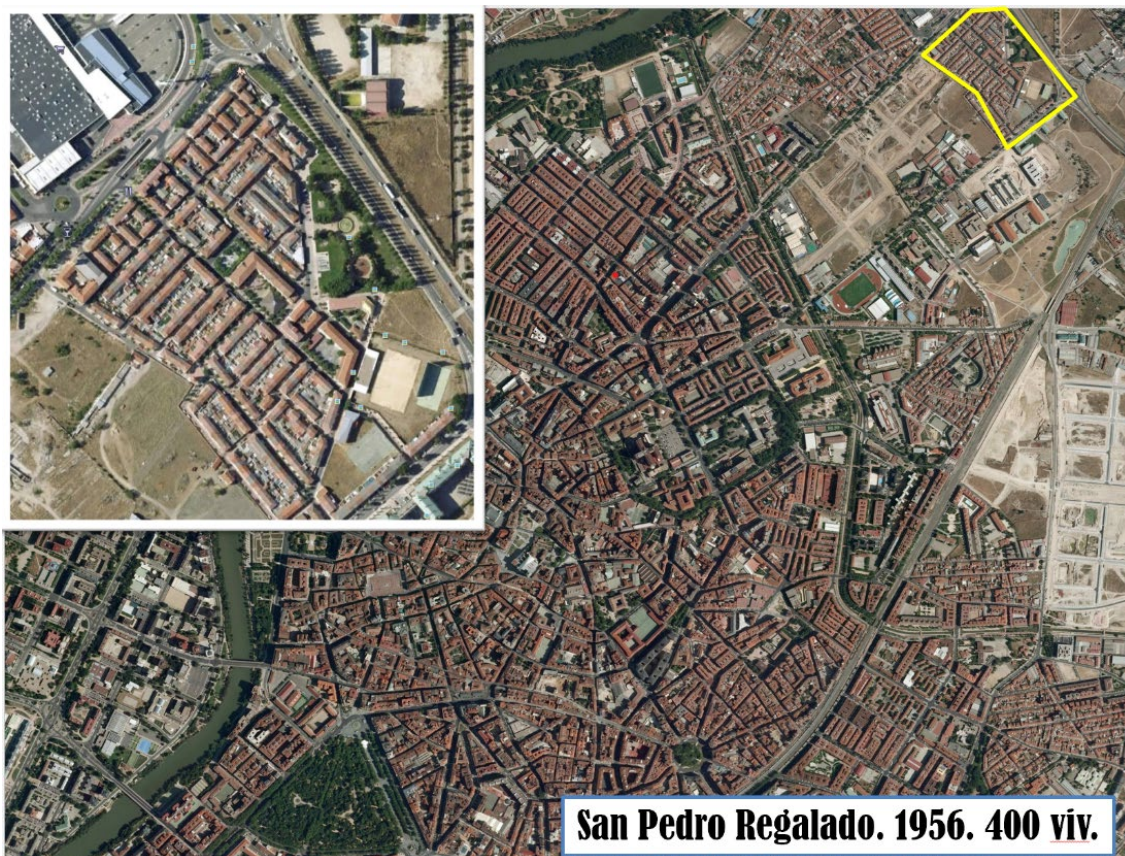
Fuente: Archivo Municipal de Valladolid

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

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



Figura 11. San Pedro Regalado 1952-1959



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

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

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



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

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



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

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

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

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



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

A menor escala, este modelo se repite en las Delicias en la década de los años sesenta en el llamado Poblado Canterac-Delicias, una promoción de Pedro Cardenal de 440 viviendas de renta limitada-subvencionadas, emplazadas en “...un solar de su propiedad de 14.200 m<sup>2</sup> emplazado en el barrio de las Delicias con fachadas a las calles de Andalucía, Canterac, Mesones de Puente Duero y del Palacio”. Lo más relevante en este caso es que el solar estaba calificado como industrial “...y con ese criterio ha sido proyectado ese poblado, ya que además de proyectarse (sic) la construcción de locales y naves para almacenes y pequeña industria, que ocuparían una extensión de 7.000 m<sup>2</sup> en planta baja, este poblado absorbería parte de la necesidad de vivienda creada por las industrias instaladas en este barrio” (Calderón et al., 1995).

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

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

La transformación del viejo barrio de Santa Clara comenzó en los años sesenta al calor de las condiciones que ofrecía la legislación sobre la vivienda, la mejora de las rentas de parte de la población y un notable grado de tolerancia municipal que explica la generosidad constructiva de algunas promociones, la muy baja calidad urbanística y la escasez casi absoluta de equipamientos en el origen de buena parte de las promociones desarrolladas en este sector. Como ha señalado García Cuesta (2000), fueron los hermanos Martín Arranz, a título individual o a través de la empresa Constructora Imperial S.L. los que entre 1965 y 1969 realizaron 6 promociones que aportaron nada menos que 2.342 viviendas, de las que 1.580 lo fueron en una sola promoción. No menos importante fue la intervención de otra empresa, Constructora Castellana S.L., ya que, en diversas promociones, construyó en la misma década un total de 1.092 viviendas en el sector occidental comprendido entre las calles Mirabel, Rondilla de Santa Teresa, Portillo de Balboa y Amor de Dios. Tras ellos y en la siguiente década, otras empresas menores se encargaron de colmatar y rentabilizar el resto del espacio libre que, dos actuaciones oficiales en el extremo Norte y Sur del barrio –XXV años de Paz y 18 de Julio respectivamente–, y obviamente sin pretenderlo, habían previamente delimitado. Son ejemplo de la transformación brutal de viejas huertas en calles estrechas, edificios impersonales, viviendas de exigua superficie –40,65 m<sup>2</sup>, 49,72 m<sup>2</sup>, 52,79 m<sup>2</sup> y 65,30 m<sup>2</sup>– y dormitorios de 6,7 m<sup>2</sup> que ciertamente no permiten demasiados excesos. Es, en todo caso, el



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Y como ejemplo del absoluto desprecio a las determinaciones del Plan de Urbanización vigente desde el año 1938, cuando se concedían licencias para construir se ignoraba que el suelo estaba calificado como rústico, pero cuando algún vecino hacía valer este carácter rústico, no era infrecuente que se autorizase la instalación de cuadras en algunas calles como Golondrina o en el Camino Viejo del Polvorín, como ha señalado A. Begines (1973). En realidad, era lo de menos; la posibilidad de acceder en los años cincuenta a una parcela de 100 m<sup>2</sup> y a una vivienda de 55 m<sup>2</sup> por poco más de 30.000 ptas. y por algo más de 60.000 ptas. en la década siguiente era suficiente aliciente como para soportar las muchas incomodidades del





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

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

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

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



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

Finalmente, entre 1960 y 1963 aparecen dos últimos grandes suburbios: la Flecha, en la carretera de Salamanca, entre un conjunto de naves industriales de instalación también irregular en origen, y Las Flores un suburbio, apoyado en diversas parcelaciones de naves industriales y talleres del camio del Polvorín, en el extremo oriental del viejo suburbio de los Pajarillos Altos, bruscamente separado de la ciudad en la década de los años noventa al construirse la Ronda interior Este –VA-20–. Este pequeño núcleo, suburbial en origen, es resultado de la parcelación ilegal de tres fincas rústicas de algo más de 18 hectáreas, que se ocupan con cierta rapidez ya que la oferta de las parcelas se hizo no sólo por el habitual método del boca a boca, sino que se canalizó a través de una agencia inmobiliaria, ofertándose a un precio relativamente bajo –50 a 60 pts. m<sup>2</sup>–, asequible a los inmigrantes de menor poder adquisitivo o viejos residentes capaces de construir una vivienda unifamiliar, de más calidad que las que ocupaban en renta, y que a veces completaba el pequeño taller o garaje en el caso de que los ocupantes fuesen transportistas.

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

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

Empezaba otra pesadilla, aunque ahora estuviese planificada.

### **3.- UN PLAN PARA UN NUEVO MODELO DE CIUDAD: EL PLAN GENERAL COMARCAL DE VALLADOLID DE 1969<sup>2</sup>**

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

---

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



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

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

A partir de 1970 la ciudad tradicional inicia un trascendental cambio de rumbo impulsado por una nueva generación de promotores inmobiliarios que encontraron y explotaron una gigantesca grieta estructural en el plan de Ordenación Comarcal –una edificabilidad desproporcionada– que les permite invertir en la compra de edificios y solares del centro los beneficios que habían obtenido en los decenios anteriores con las promociones de la periferia. Bastaba para ello con aprovechar lo mejor de cada instrumento: en primer lugar las Ordenanzas de Edificación de 1945, que regulaban la altura en función del ancho de la calle –a más anchura, más altura–; se sumaba, además, la edificabilidad del Plan de 1969, que permitía construir 12 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> y se terminaba por desempolvar y ejecutar proyectos de Reforma de Alineaciones anteriores o incluso coetáneos y contrarios al plan en vigor, ya que tales proyectos eran la llave maestra que hacía factible todo el proceso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

Un nuevo ejemplo de conversión de suelo industrial en residencial está representado por la promoción que ocupará el solar de la empresa metalúrgica Tecnifer, ubicada entre las calles Albacete, Huelva, Circunvalación y Murcia. Esta empresa vendió, en 1972, una parte del solar –cerca de 4.000 m<sup>2</sup>– a dos promotores, que proponen retranquear la fachada para ensanchar la calle Huelva, compensando esta pérdida con una mayor altura del edificio proyectado, que además se divide en dos bloques: uno de diez alturas, con fachada a las calles Circunvalación, Huelva y semiesquina de Albacete y otro de seis plantas a continuación, en la misma calle de Albacete. El resto de la finca fue adquirido en 1980 por la cooperativa de Viviendas Largo Caballero para construir 189 viviendas de protección oficial con las que se cierra la manzana en torno a una gran plaza –León Felipe–; una plaza que, pese a sus dimensiones, no mitiga el fuerte impacto visual del conjunto ya que es notablemente más denso que lo que era habitual en el barrio. Una impresión que se traslada a la citada calle Albacete ya que, para rematar la operación, en 1980 la empresa Covalsa construyó también otras 110 viviendas sobre un solar ocupado por viejos talleres.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

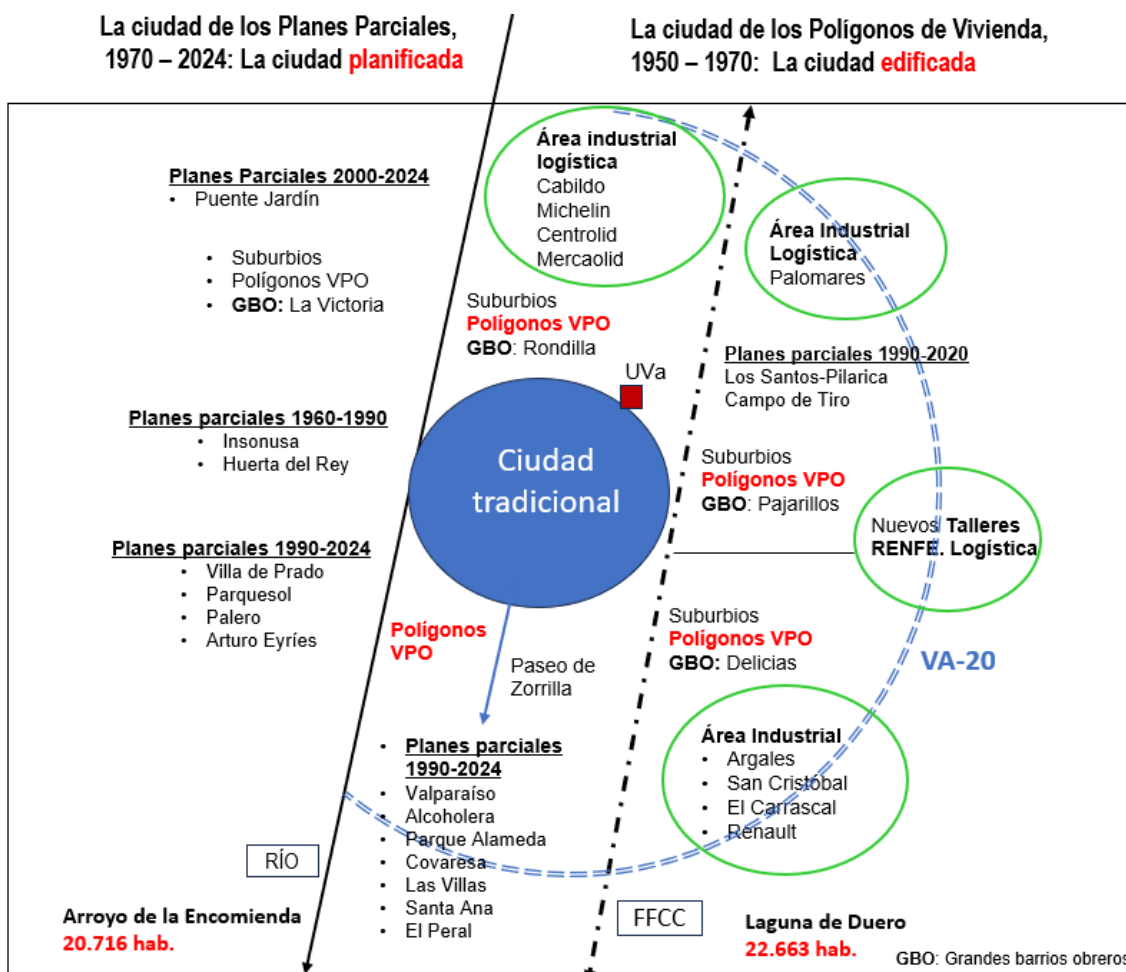
En definitiva, entre 1970 y 1983 Valladolid no sólo dio el salto del río merced a la ocupación de la Huerta del Rey, sino que comenzó a sentar las bases de lo que en realidad podemos considerar como un proceso de auténtica conquista del Oeste; como se ha apuntado, el polígono Palero–Vista Verde (Arturo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





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

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



Fuente: elaboración propia, 2024

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

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

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

En cierto modo, al final de los años setenta la ciudad ya había descubierto y ocupado el Sur, al menos hasta el límite de la ciudad edificada –o mejor, autoconstruida– representada por los suburbios del Torreón y de la Cañada de Puente Duero. Pero lo mejor estaba por descubrir. En efecto, en 1978 y en un contexto de crisis económica, una asociación denominada Constructores Vallisoletanos Reunidos S.A., promueve un plan parcial denominado Covaresa, que representaba una reserva de suelo de 204 hectáreas con capacidad para 12.444 viviendas. Finalmente, el plan quedó reducido a 65 hectáreas en las que se preveía la construcción de 904 viviendas unifamiliares y 1.995 plurifamiliares que equivale a una densidad de 44,6 viv/ha. y una edificabilidad de 0,566 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

El mismo retraso que el Plan Parcial Parquesol caracterizó al Plan Parcial Diputación. Después de muchos años a la espera, para desarrollar este sector del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, el Pleno de la Diputación de Valladolid del 30 de junio de 2000 acordó aprobar, como entidad propietaria mayoritaria de los terrenos y como promotora del plan parcial, el documento técnico de ordenación del sector, que para la superficie de 850.767 m<sup>2</sup>, contemplaba una edificabilidad de 425.384 m<sup>2</sup>, de los cuales de uso residencial se preveían 417.754 m<sup>2</sup>, –383.541 en bloque y 34.213 en unifamiliares–, y de uso comercial 7.630 m<sup>2</sup>.

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



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

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

El número de viviendas previstas eran 3.601, a las que se añade una superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de 27 has. y unas reservas de suelo dotacional de 130.000 m<sup>2</sup>, entre los que se incluye: el Auditorio Miguel Delibes de Castilla y León, la Delegación Regional de la AEAT, y sobre todo la Sede de las Cortes Regionales, que pasa a ser el equipamiento de referencia para rentabilizar la enajenación de suelo llevada a cabo por el procedimiento habitual de subasta que permite obtener a la Diputación unas plusvalías nada desdeñables. El proceso de construcción del Sector, como ya se ha indicado, fue extraordinariamente rápido, ya que en tan sólo cuatro años 2003-2006 se construyen 3.325 viviendas que representan el 90,5 % del total previsto en el Plan, pero tropezó con algunos problemas pocos años después, de tal forma que muchas de las subastas de suelo quedaron desiertas hasta casi el final de la segunda década del siglo XXI.

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



Fuente: Calderón Calderón y García Cuesta, 2014



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

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

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

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

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



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

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

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

Quedaba fuera de toda duda la capacidad de anticipación de este grupo de promotores, a la vista del crecimiento de la ciudad y mejora del nivel de vida de la población local: a mediados de los años setenta ya estaba plenamente ocupado el grupo de vivienda oficial del 4 de Marzo, estaba también avanzada la construcción del barrio de la Rubia y en él, el grupo de viviendas del Parque Arturo León; pero apenas cuenta con asentamientos consolidados de viviendas molineras como las de la Cañada Real, Paula López, La Rubia, La Farola y, más alejado, Puente Duero que venían a suponer unidades desconectadas de vivienda para clases obreras y de bajas rentas. Por otra parte, la propiedad del terreno, tras las compras llevadas a cabo por la sociedad Covaresa, estaba relativamente concentrada; esta sociedad era propietaria de 421.891 m<sup>2</sup> –el 61 por 100– estando formado el resto de la propiedad por grandes propietarios institucionales –Patronato de Huérfanos del Ejército, con 159.164 m<sup>2</sup>, y la Academia de Caballería, con 18.740 m<sup>2</sup>– y por otros siete pequeños y medianos propietarios, según aparece en el plan parcial Covaresa.

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

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





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

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

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

Tras el inicio del proceso de construcción del plan Covaresa y dada la alta calidad residencial y baja densidad, las iniciativas para colmatar la extensa franja de suelo urbanizable contemplada en el PGOU de 1984, que se extendía tras el continuo urbano sur de Valladolid –barrios de la Rubia y Cañada de Puente Duero–, fueron casi inmediatas. El 14 de marzo de 1991 se aprueba el Plan Parcial para el sector 24, Parque Alameda, que con 491.000 m<sup>2</sup> y una densidad de 50 viv/ha fue la mayor actuación municipal en materia de suelo y vivienda de entre las llevadas a cabo en Valladolid hasta entonces; situado en la zona Sur de la ciudad, en los terrenos de la antigua Granja Minaya, entre Covaresa y la Ronda Interior –Avenida de Zamora–, se construyeron en él cerca de 2.109 viviendas, de las que 1.417 fueron viviendas protegidas y 276 de promoción pública directa. Dadas las carencias que en esta categoría de vivienda tenía la ciudad y el impacto de la crisis de la primera mitad de los años noventa, el proceso de construcción fue muy rápido, hasta tal punto que en 1998 casi se podía dar por concluido.

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

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

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

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

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



Fuente: Calderón Calderón y García Cuesta, 2014

Un año más tarde se aprueba el plan parcial Villas Norte, que además de iniciar una segunda etapa – tras Covaresa– en la urbanización del sur y contribuir a la mejora del equipamiento del ámbito, al incluir una reserva de 35.040 m<sup>2</sup> de suelo para la construcción de un Centro Comercial –Vallsur–, hace una notable contribución al proceso de transformación de un sector parcialmente urbanizado, sumamente heterogéneo, en el que coexistían pequeñas áreas de urbanización marginal, algunos enclaves industriales en torno al camino Viejo de Simancas y algunas viviendas de lo que fue un área de segunda residencia, de génesis espontánea, en estado relativamente decadente. Su urbanización y edificación –470 viviendas– se verá facilitado por una estructura de la propiedad muy favorable, ya que el 78 por 100 del suelo pertenecía a un solo propietario –Catalina Adulce/Diursa–; en 2006 se encontraban edificadas 438 viviendas –ver figura 15–, que representaban el 88 por 100 del total previsto de un plan que sumó dos grandes rentabilidades: la residencial y la comercial, y que se encuentra dividido en dos mitades separadas por la Ronda Interior Sur.

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

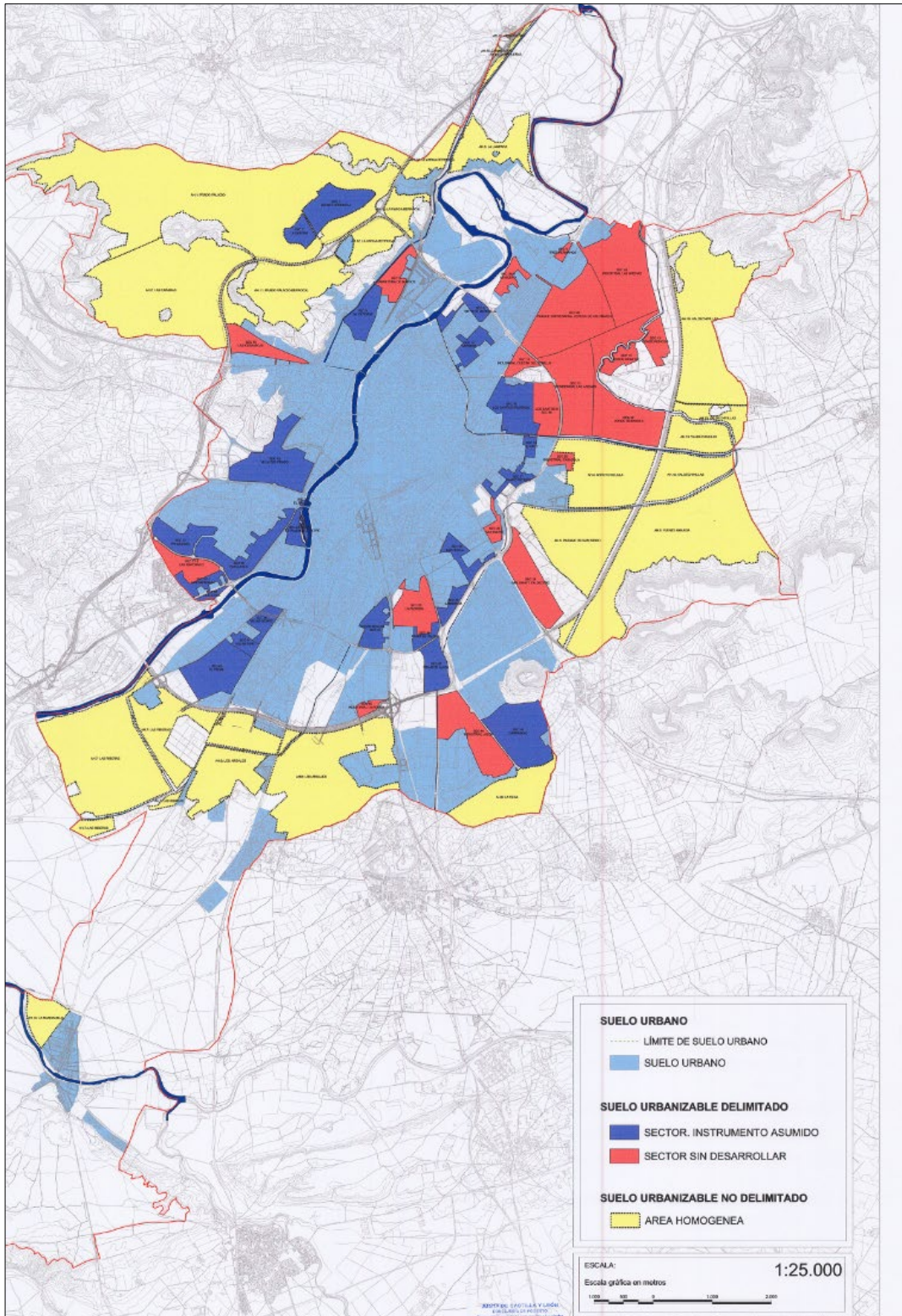
En un contexto general de crecimiento del sector inmobiliario, como el que se dio en la llamada “década prodigiosa del urbanismo español”, en la que en el período 1997-2006 se iniciaron más de 5,6 millones de viviendas (Burriel, 2008), el área urbana de Valladolid se sumó a la vorágine constructora que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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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



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

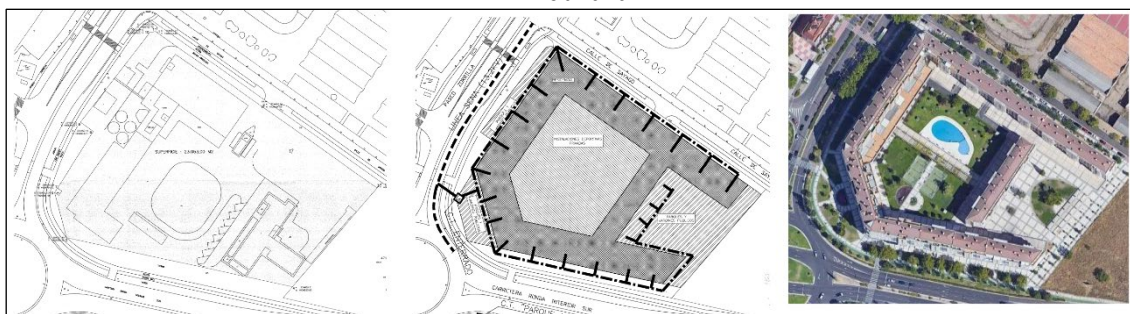
Esta operación inició una cadena de recalificaciones de suelo industrial, con los casos de ENERTEC y Azucarera Santa Victoria como los más emblemáticos. En el primero, la empresa se dirigió al Ayuntamiento

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

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

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

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



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

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

Dos de los procesos de reconversión de suelo industrial mencionados –Piensos CIA y Panibérica– se encuentran junto al centro comercial Vallsur. En estos años, tanto en Valladolid como en su entorno, se va a producir un desarrollo de este tipo de espacios, llevando incluso a una abierta competencia por atraerlos a los municipios del área urbana. Esta es una tendencia similar a la acaecida en el conjunto de España, donde se pasó en los años 80 de apenas veintiséis centros comerciales a más de trescientos en la década siguiente, para llegar hoy hasta más de quinientos cincuenta en el conjunto del país, como indica la Asociación Española de Centros Comerciales en su web<sup>3</sup>. Si bien la gran superficie comercial del área urbana de Valladolid –Rio Shopping– se encuentra en la periferia, en el municipio de Arroyo de la

---

<sup>3</sup> <https://www.aedecc.com/es/>





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

### 5.1.3.- *Creciente competencia interurbana y fragmentación territorial*

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

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

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



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

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



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

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

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

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



espectadores, bares y puestos de comida, 8.000 aparcamientos, un hotel de 3.000 m<sup>2</sup> y un nuevo centro comercial de 40.000 m<sup>2</sup> anexo al estadio que pudiera hacer competencia a los de Arroyo de la Encomienda y Zaratán. Dicho proyecto conllevaba la modificación del PGOU de Valladolid, algo que en 2012 anuló el Tribunal Superior de Justicia de Valladolid, con el argumento de que este proyecto no era de titularidad y uso público ni satisfacía una finalidad pública, no materializándose.

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

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

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

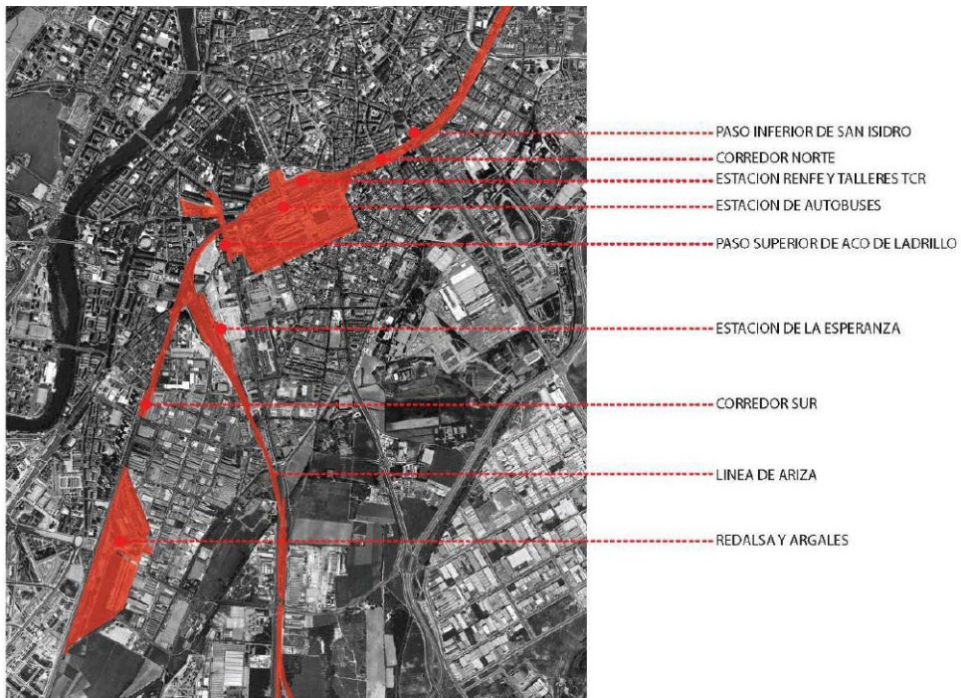
El tema del soterramiento de la vía de ferrocarril que discurre por la mitad sur de Valladolid comenzó a instalarse a inicios de los años 90 del siglo XX en el discurso político de la ciudad al mismo tiempo que en otras capitales de Castilla y León, al albur de las obras de soterramiento realizadas en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

Fernández (2021) hace hincapié en la nula gestión urbanística de este proyecto, en tanto quedó al margen de la adaptación del PGOU que se estaba gestando en ese momento, tramitándose como una modificación del PGOU de 2003 y restándole carácter estratégico en el contexto urbano, a pesar de que proyectaba más de 6.000 viviendas y de 175.000 m<sup>2</sup> en usos terciarios –oficinas y hoteles principalmente–. En 2005 se adjudicó el proyecto a los estudios de Richard Rogers y Luis Vidal (figura 22), considerando que las implicaciones de desarrollar un proyecto de esta envergadura por parte de un “arquitecto estrella” podría promocionar la imagen de Valladolid como una ciudad moderna, en el contexto de la fiebre que se desató por toda España por contar con iconos arquitectónicos internacionales (Moix, 2010). En paralelo, los talleres centrales de Renfe se trasladaron a la periferia, facilitándose la mencionada liberación de suelo para su reconversión a usos residenciales (Santos y Ganges, 2019).



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

Figura 21: Sectores afectados por el "Plan Rogers"



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

Figura 22: Modelización propuesta por el "Plan Rogers"



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid (2016).



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

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

El estallido de la burbuja inmobiliaria no solamente supuso la mayor crisis económica reciente en nuestro país, sino que también paralizó el hasta entonces pujante sector inmobiliario. Como consecuencia, una gran cantidad de suelo, que había sido calificado como “urbanizable” se vio, con el cambio de ciclo económico, imposibilitado de continuar expandiendo la creación de espacios residenciales. Muchos municipios se encontraron con ingentes cantidades de suelo con esta clasificación, que repercutían en sus propietarios, dado que el suelo, aunque no tuviese ningún desarrollo, tributaba en el IBI –impuesto de bienes inmuebles– como si fuese urbano, obligando a soportar una alta presión impositiva por un recurso que iba a tardar muchos años y quizá generaciones, en materializar sus expectativas de urbanización (Calderón y García Cuesta, 2017). Los cambios en la legislación nacional sobre suelo de 2007 y 2015, que estos autores señalan en su trabajo, permitió a la Junta de Castilla y León promulgar unas medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. Las mismas, con objeto de acelerar la reconversión del sector inmobiliario, establecían plazos acotados para demostrar la viabilidad del suelo clasificado como urbanizable, de tal modo que, en caso de no poder hacer esto, volverían a la situación previa de suelo rústico<sup>4</sup>.

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

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

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

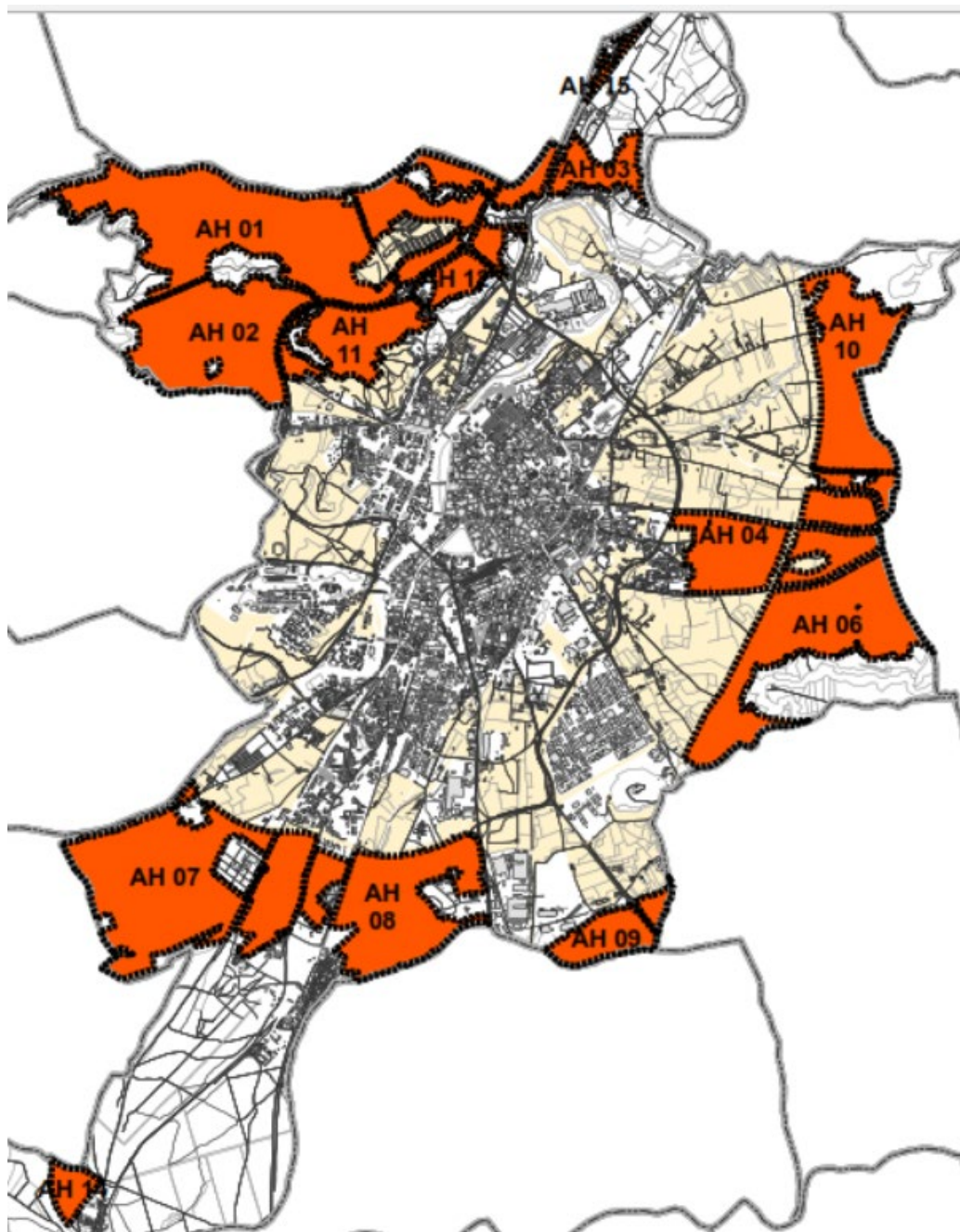
---

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

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

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

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



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



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

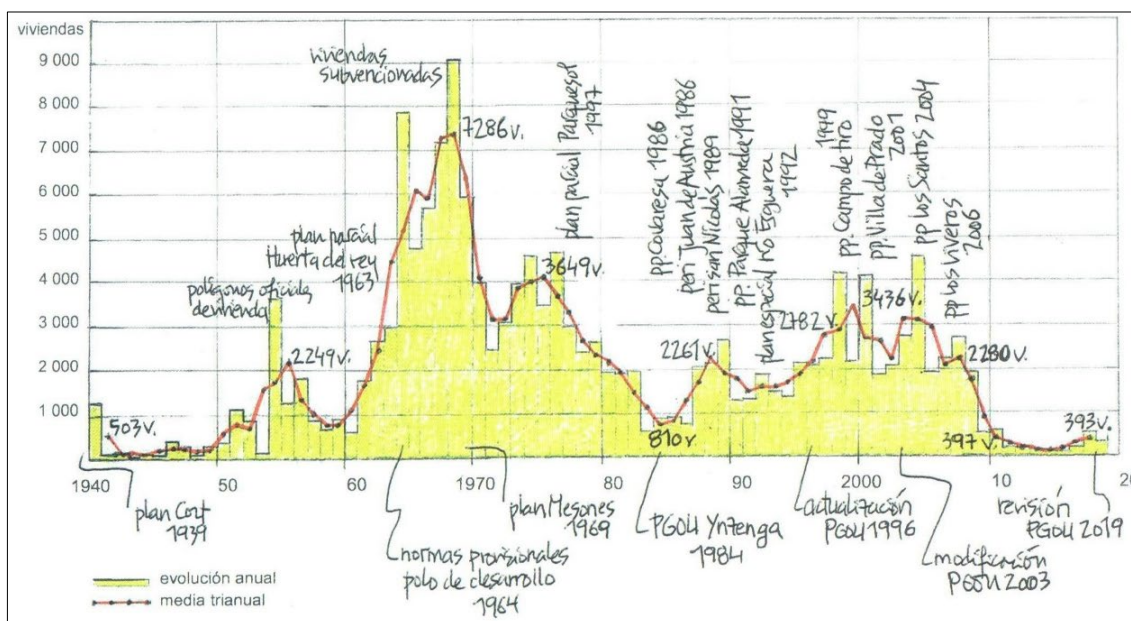
En vista de los cambios legislativos y del nuevo contexto económico, Valladolid inicia en 2011 su transición hacia el nuevo período postcrisis. De esta forma se adjudicó a la empresa Prointec S.A. un contrato para revisar el PGOU, algo que rompe con la actualización realizada en 1996 y la adaptación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

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

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

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

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



Fuente: Gigos y Saravia (2019).

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

El índice representado en la figura 25, trata de aproximarse al concepto de vulnerabilidad del parque residencial de Valladolid. Ha sido calculado a partir de una serie de datos catastrales que, combinados, arrojan información a una escala de detalle muy precisa (parcela catastral). Las cuatro variables empleadas (superficie en metros cuadrados, año de construcción, tipología constructiva y valor catastral<sup>5</sup>) fueron

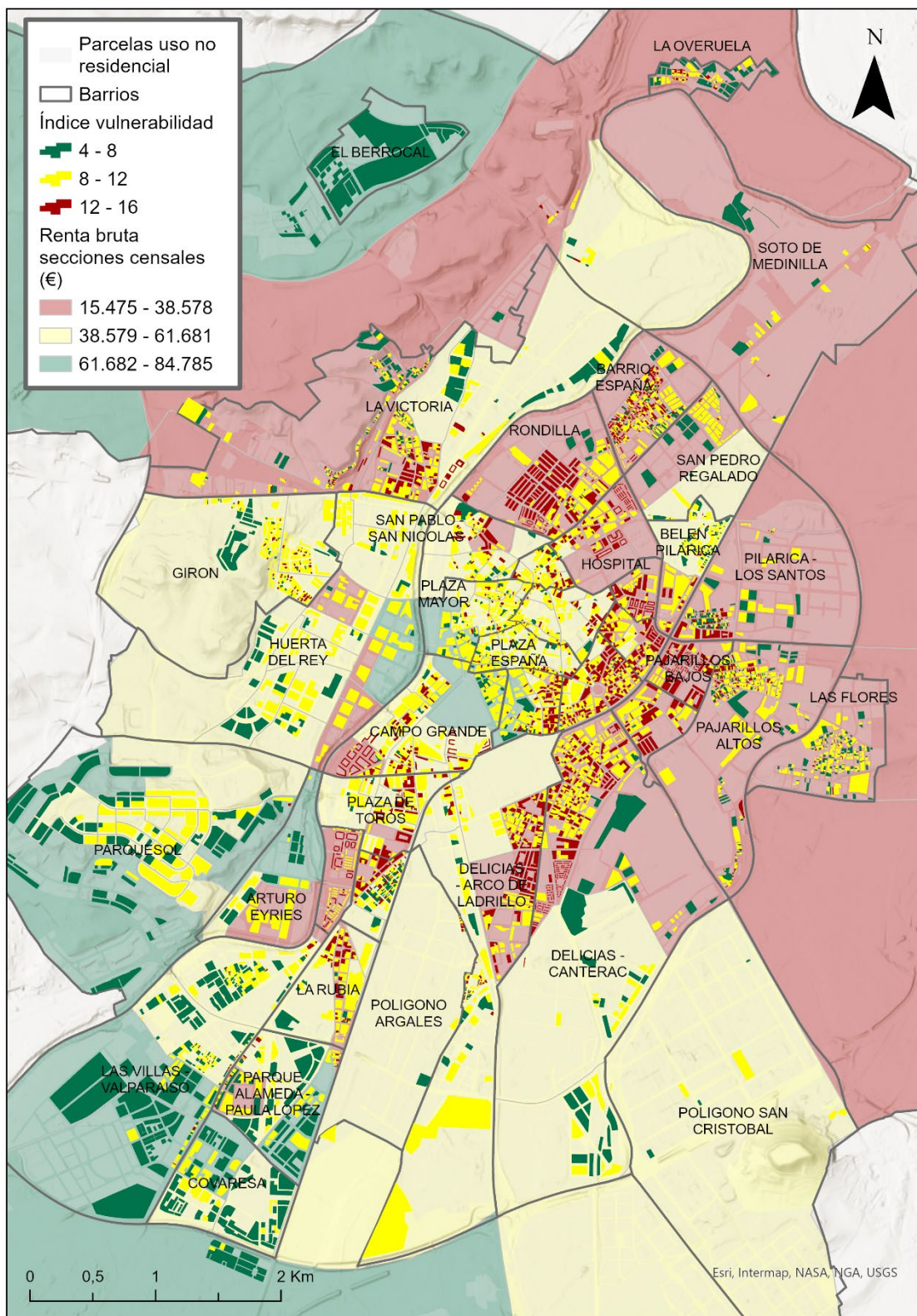
---

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



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

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



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



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

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

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

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



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

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

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

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

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



## BIBLIOGRAFÍA

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



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

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



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



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

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





# LA ESTRUCTURA URBANA DE BURGOS: PROCESOS, FORMAS Y DINÁMICAS DE CRECIMIENTO EN UNA CIUDAD MEDIA INDUSTRIAL<sup>6</sup>

GONZALO ANDRÉS LÓPEZ

*Departamento de Historia, Geografía y Comunicación. Universidad de Burgos. [gandres@ubu.es](mailto:gandres@ubu.es)*

## 1. URBANIZACIÓN, URBANISMO Y ESTRUCTURA URBANA EN BURGOS: UNA MIRADA GEOGRÁFICA A LA EVOLUCIÓN Y CRECIMIENTO DE LA CIUDAD, SU ORDENACIÓN Y SUS TRANSFORMACIONES EN EL PERIODO CONTEMPORÁNEO

La morfología urbana define el estudio de la configuración y la forma de la ciudad. El análisis morfológico implica la comprensión no sólo de las formas resultantes y de la distribución de las distintas partes de la estructura, sino también la explicación de cómo se ha producido el proceso de urbanización a lo largo del tiempo, mediante qué fases, qué agentes y qué factores (físicos, ambientales, sociales, económicos, políticos, culturales...). La ciudad contiene así diversas formas urbanas que son el reflejo de la diversidad de espacios y tiempos que se muestran en su conjunto; la expresión y resultado de las diferentes etapas del proceso urbanizador, que se reflejan en su composición final. El estudio de la morfología urbana conlleva lógicamente una perspectiva diacrónica, ya que resulta necesario entender de qué manera se han ido construyendo los distintos espacios urbanos en cada etapa.

En consecuencia, las formas urbanas no vienen dadas ni existen sin condición, sino que se generan mediante un proceso complejo, con dinámicas diversas en las que participan distintos agentes. Es importante destacar que se produce un necesario y frágil equilibrio entre continuidad y cambio, ya que hay partes de la ciudad que permanecen y otras que desaparecen. La morfología urbana se preocupa también de estudiar y entender esta integración, con el sentido de poder explicar cómo se estructura la ciudad en diferentes piezas que se interrelacionan entre sí espacial y temporalmente. Se trata de entender las distintas ciudades que se han ido generando en el interior de una misma ciudad en cada momento histórico y, más allá de una simple identificación, es necesario entender sus permanencias y sus huellas en la evolución urbana y en la estructura resultante. Desde esta perspectiva, el estudio de morfología urbana requiere el análisis del plano y su evolución, la identificación y explicación de los edificios y elementos construidos y la

---

<sup>6</sup> Este capítulo está desarrollado a partir de las investigaciones que el autor ha publicado en los últimos veinticinco años, entre 1999 y 2024, relativas a la ciudad de Burgos y su área urbana en el contexto de las ciudades medias españolas. La presente contribución se ha elaborado sobre la base de esta serie de trabajos, que se relacionan en la bibliografía, como referencia matriz de este estudio. A partir de esta base, se ha elaborado el presente texto que utiliza las anteriores aportaciones, pero constituye un nuevo análisis conjunto y actualizado. Se abordan todos los periodos de la evolución urbana y se realiza una síntesis sobre la estructura de la ciudad, sus procesos, formas y dinámicas de crecimiento. Se han obviado las referencias bibliográficas, por estar ya incluidas en las publicaciones previas. También se utiliza este modelo para facilitar la lectura del texto en el marco de su principal objetivo: posibilitar la comprensión de la estructura urbana de la ciudad de Burgos en las dos visitas efectuadas a la misma con motivo del trabajo de campo realizado en el XVII Coloquio de Geografía Urbana – I Coloquio Internacional de Geografía Urbana durante los días 19 y 20 de junio de 2024. Durante el día 19 de junio se lleva a cabo un recorrido por la periferia de la ciudad, centrándose principalmente en la expansión de las últimas décadas y el crecimiento disperso y discontinuo hacia el área urbana, con promociones residenciales de diversas tipologías y mediante el desarrollo de proyectos estratégicos (ferrocarril, infraestructuras, equipamientos y espacios industriales). Durante el día 20 de junio, se desarrolla una visita a pie por la ciudad histórica y parte del Ensanche, con el objeto de comprender las bases del resto de piezas del entramado urbano. Los principales contenidos de ambas visitas, la información estadística, la cartografía temática, imágenes y otros elementos didácticos de apoyo se encuentran incluidos en este texto y en un dossier complementario resumido que se entrega a todos los participantes en el referido Coloquio.



consiguiendo diferenciación de los usos del suelo, según las distintas actividades humanas. Este ejercicio resulta particularmente interesante en el caso de las ciudades medias en España.

En concreto, en esta escala, durante los últimos dos siglos, la forma y la estructura urbana se han alterado en profundidad a medida que se ha ido desarrollando el proceso de urbanización contemporáneo. En esta secuencia, se han producido diversas etapas de diferente intensidad mediante las que se explica la composición morfotipológica del actual tejido urbano. De forma sintética, podemos considerar cuatro grandes etapas en el modelo de expansión de una ciudad media española: en primer lugar, la ciudad histórica, entendida como aquel conjunto urbano anterior a los inicios de siglo XX, en el sentido del espacio de la ciudad heredado de las etapas precedentes, desde la antigüedad; en segundo lugar, desde el último tercio del siglo XIX y hasta bien entrada la década de 1950, el proceso de transformaciones de ese conjunto tradicional, mediante el surgimiento de la reforma interior, al tiempo que se inician los crecimientos y las expansiones, puertas afuera de los viejos recintos murados, mediante los primeros ensanches; en tercer lugar, la fuerte expansión y el rápido crecimiento urbano que tiene lugar entre 1959 y 1992, en el marco del desarrollismo industrial, que produce la gran configuración expansiva de estas ciudades y su fuerte transformación socioeconómica; y, finalmente, una etapa que se está desarrollando desde los últimos años de siglo XX, en los que ha llegado a esta escala del sistema urbano el crecimiento periférico disperso y discontinuo, lo que ha modificado intensamente la morfología y las tipologías estructurales en estas ciudades.

En cada una de estas cuatro grandes etapas se manifiestan, a su vez, diferentes procesos que explican las formas de la urbanización y los impactos estructurales del desarrollo urbano. En la figura 1 se han agrupado estas grandes etapas y sus manifestaciones, lo que permite analizar de forma sintética las dinámicas de crecimiento mediante una mirada geográfica a la evolución urbana, a sus transformaciones y a los procesos de ordenación y planeamiento. De este modo, se hace posible comprender la estructura de las ciudades medias españolas y, en concreto, desentrañar las ciudades que en cada ciudad encontramos, fruto de la construcción del espacio urbano a lo largo del tiempo. En este trabajo, partiendo de estas premisas y de un somero análisis inicial que plantea los rasgos básicos de cada una de estas etapas en las ciudades medias españolas, se analiza la estructura urbana de Burgos, deteniéndose en los procesos, las formas y las dinámicas de crecimiento urbano en esta ciudad media industrial.

Como punto de partida, hay que considerar que la estructura nuclear de las ciudades medias españolas en torno a sus antiguos conjuntos históricos se fue consolidando desde que en 1833 se definiera la organización administrativa del Estado, con la designación de las capitales provinciales. Inicialmente, las formas de la ciudad se habían generado en torno al límite de las antiguas murallas, reconvertidas durante el siglo XIX. Sobre esta base de ciudad tradicional se fueron produciendo las primeras alineaciones urbanas, con ordenaciones esenciales basadas en ordenanzas municipales básicas y sin una clara planificación. Por una parte, los proyectos de limitadas ampliaciones de la ciudad burguesa y, por otra, las primeras actuaciones en materia de viviendas obreras explican el tímido y contenido crecimiento inicial de las ciudades medias. Solamente algunas edificaciones militares, edificios públicos, las primeras fábricas y la traza del ferrocarril se añaden al análisis de la estructura de estas ciudades en este primer momento. Los límites de la ciudad histórica, los caminos tradicionales, el nuevo ferrocarril, las fábricas y estos primeros proyectos de urbanización definen el plano urbano inicialmente.

Pero desde el final del siglo XIX las ciudades medias comenzarán a transformarse y lentamente se registrarán diversos cambios formales que irán definiendo su estructura. Cada vez será más evidente el problema de la vivienda obrera y será necesario planificar nuevas barriadas de casas económicas. A partir de 1911 se promulgarán varias Leyes de Casas Baratas. En 1924 se aprobará el Estatuto Municipal, que marcará el inicio de la legislación sobre ordenación urbana en esta escala. Como consecuencia de estas normas, en las ciudades medias se comenzarán a redactar Planes de Ensanche, Extensión y Reforma, mediante los que se irá ampliando el tradicional espacio de la ciudad histórica. Esta segunda fase del proceso de urbanización podría dividirse en dos subetapas. Por una parte, una fase caracterizada por el predominio de modelos de baja densidad (Ciudad Jardín-Casa Barata). Este modelo fue poblando el entorno de estas ciudades con barriadas de diferente composición y ubicación, pero con similar efecto: la construcción de un primer extrarradio urbano. Por otra parte, otra fase caracterizada por la planificación de Ensanches. Estas planificaciones de expansión ordenada llegaron a las ciudades medias con cierto o notable retraso desde los modelos generales de Madrid y Barcelona, que ya habían sido aprobados en el



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

último tercio del siglo XIX. Si bien en algunas ciudades medias hay algún ejemplo de Ensanche parcial en aquel momento inicial (Elche, León, Vitoria, ...), la norma general es que estos primeros crecimientos ordenados no tuvieron efecto hasta bien entrados los años 30 y 40 del siglo XX (Burgos, Badajoz, Oviedo, Logroño...). Esta segunda etapa tuvo un efecto relevante en el crecimiento del plano, ampliando notablemente la extensión inicial en la mayoría de las ciudades, al salir de los tradicionales límites de los conjuntos históricos. Pero los primeros Ensanches quedarían muy pronto atrás con la fuerte expansión registrada desde el final de la década de 1950.

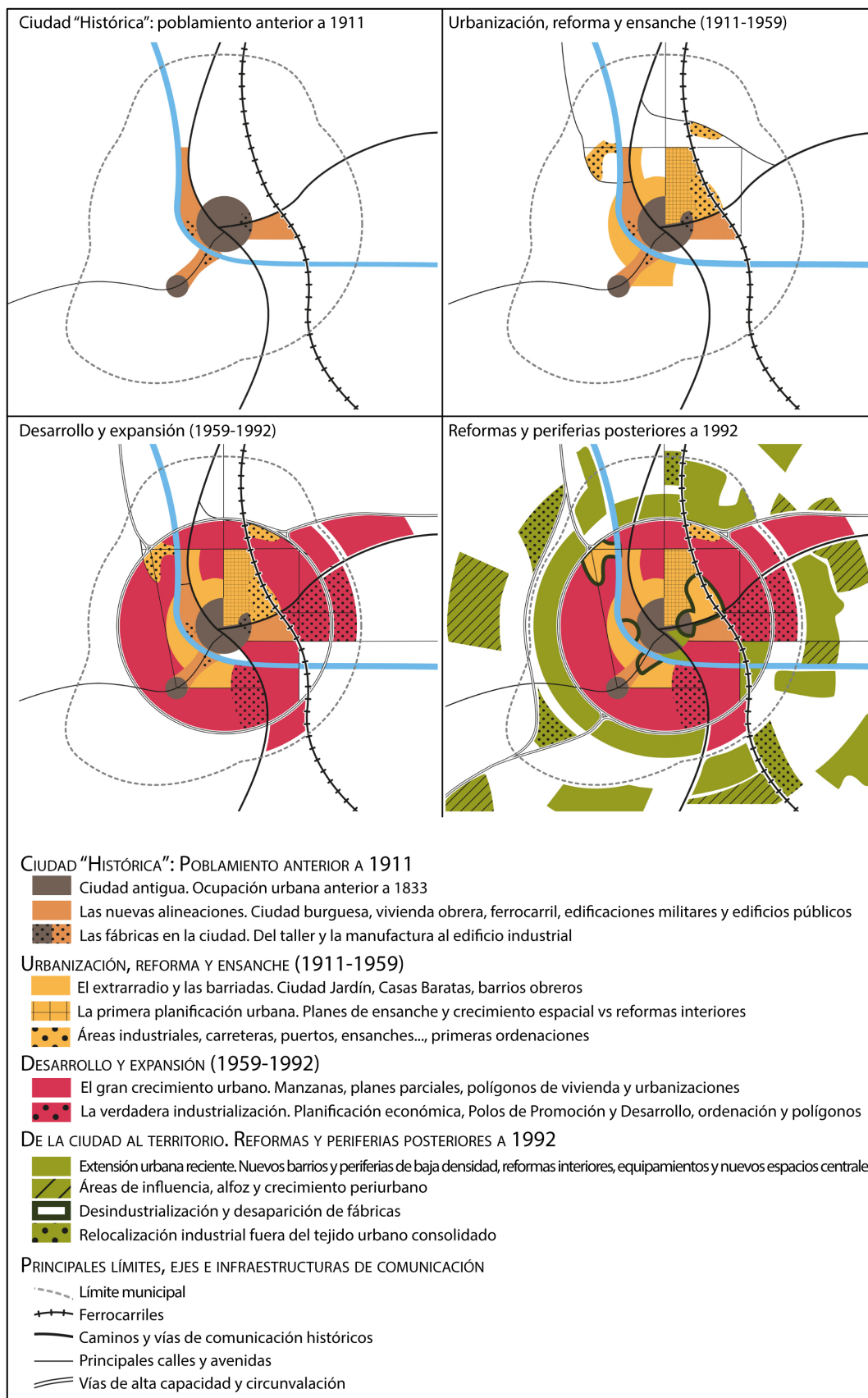
En 1956 se promulgó la primera Ley del Suelo en España y comenzó el proceso de la planificación urbanística. En 1959 se aprobó el Plan de Estabilización y se inició la planificación económica y el desarrollismo, buscando la apertura económica del país tras más de veinte años de autarquía. En este contexto, se iniciaba la verdadera industrialización de las ciudades medias. La fuerte expansión de los espacios industriales y el incremento del número de trabajadores para las fábricas urbanas conllevarían una intensa extensión residencial. Los Planes de Desarrollo Económico y Social generaron un proceso de transformaciones territoriales que modificó completamente las ciudades en esta escala. En este marco, la industria tuvo un papel tractor fundamental en buena parte de los casos. Algunas de las ciudades medias fueron designadas como Polos de Promoción y/o Desarrollo o simplemente se beneficiaron de las dinámicas de inversión en el marco de la nueva planificación de la actividad productiva a nivel nacional. Las profundas transformaciones económicas que tuvieron lugar entre 1960 y 1980 conllevaron inmediatos cambios sociales y, por supuesto, espaciales. Durante este periodo, la mayor parte de ciudades medias duplicaron, triplicaron o cuatuplicaron su población, como consecuencia directa de las implantaciones e inversiones industriales. Y, del mismo modo, la urbanización y la extensión fueron impactantes, multiplicándose en los mismos términos el espacio urbanizado y el número de viviendas construidas en apenas dos décadas. La implantación industrial trajo consigo la necesidad de alojamiento para la población trabajadora y, como consecuencia, el gran crecimiento inmobiliario. Surgieron aceleradamente urbanizaciones, barriadas de bloques, grandes manzanas y actuaciones urbanísticas diversas. Hasta bien entrados los años 80, se construyeron miles de nuevas viviendas directamente relacionadas con la llegada de la industria en estas ciudades y el efecto en el plano fue directamente proporcional a la entidad del fenómeno.

En el esquema de la estructura urbana se puede apreciar la gran extensión inmobiliaria de la ciudad en este periodo, absorbiendo aproximadamente el 40% del total edificado actualmente de las ciudades medias españolas. Pero además de la extensión residencial es clave destacar que en las ciudades medias se urbanizaron grandes polígonos industriales de cientos de hectáreas, que en ocasiones sumaban un ámbito similar al de la ciudad preexistente. Y en torno a estos polígonos se fueron configurando los bordes del crecimiento urbano. En estos límites aparecieron nuevas vías de comunicación de alta capacidad, las circunvalaciones y rondas, que dibujaron la base del nuevo plano urbano. Los crecimientos tanto industriales como residenciales fueron masivos, pero esencialmente compactos y generados mediante ampliaciones por extensión, de forma continuada con los tejidos urbanos anteriores. Las ciudades medias se expandían claramente y se generaban nuevas formas urbanas, pero no se alteraba el modelo de crecimiento en "mancha de aceite", más o menos visible de modo predominante en la mayoría de los casos. Esta tendencia solo se ha visto claramente modificada en el último periodo considerado. Es durante las últimas cuatro décadas cuando se altera este modelo y se produce un acusado salto de escala.

Durante la década de 1990 se aprueban en España dos normativas urbanísticas que determinan una concepción del urbanismo como el espacio del "todo urbanizable". Se trata de las Leyes del Suelo de 1992 y 1998, que bajo un precepto de regulación del suelo neoliberal producen un tipo de ciudad centrado en la desregularización del mercado y la visión positiva de la posible extensión urbana en prácticamente cualquier contexto del entorno de las ciudades. En este escenario, durante las últimas décadas en las ciudades medias españolas se han ido creando significativas ampliaciones mediante nuevas periferias, con multitud de actuaciones residenciales en bloques de diversas tipologías (manzana abierta, cerrada, baja densidad...). Y estas dinámicas han generado un fenómeno que no se había producido hasta este momento en esta escala urbana: el salto de la ciudad más allá de su límite municipal.

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

Figura 1. Modelización del crecimiento y la estructura urbana en las ciudades medias españolas.



Elaboración propia. Diseño gráfico e infografía: Daniel Herrero Luque

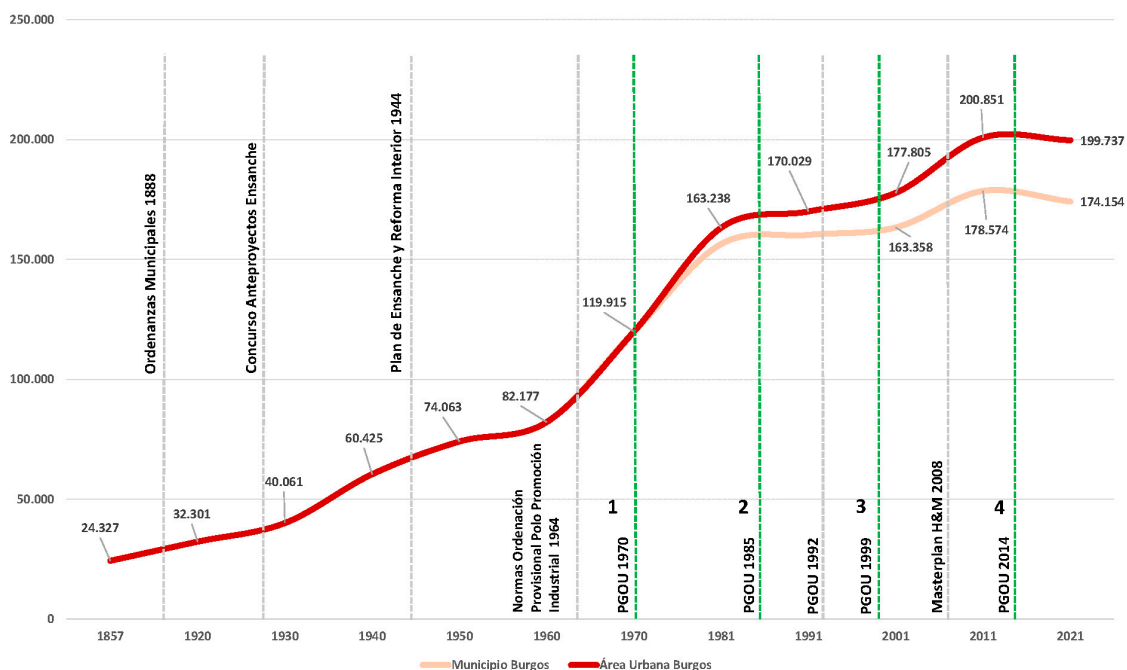


## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Este hecho es determinante desde el punto de vista de la morfología urbana y explica en gran medida la aparición de la dispersión. Se comienza a generar un área urbana al crecer la ciudad claramente más allá de su territorio inicial. La extensión residencial se produce continuando la expansión de los grandes barrios del desarrollismo y se van consolidando unidades periféricas. Se generan nuevas aureolas de viarios y comunicaciones (rondas interiores y exteriores) y se alcanzan los espacios de los municipios colindantes. La urbanización en los municipios limítrofes es cada vez más intensa y, con normativas de urbanismo municipal distintas a las de la ciudad central, en muchas ocasiones el resultado es disperso y disimétrico. Esta mutación del modelo del plano de las ciudades medias compactas hacia estructuras urbanas más extendidas ha producido fuertes dificultades de conexión, movilidad, servicios e infraestructuras. Precisamente, el uso de viarios, conexiones e infraestructuras en general ha sido en gran medida el responsable del desmesurado crecimiento de la ciudad media española en las últimas décadas.

Una de las piezas clave en la nueva ocupación extensa hacia las periferias de estas ciudades se encuentra en las nuevas áreas de actividad económica. Desde mediados de los años 80 hasta la década del 2000 el incremento superficial de espacios para actividades económicas presenta los índices de crecimiento más altos, muy por encima de las áreas residenciales (más del 300% frente a índices del 50%). Muchos municipios han optado por urbanizar importantes bolsas de suelo en las propias ciudades medias o en sus entornos de influencia, buscando nuevos proyectos comerciales e industriales para obtener financiación, empleo y competitividad. Esta amplia oferta de suelo para actividades económicas se ha desarrollado en la mayor parte de los casos con bajos índices de aprovechamiento urbanístico y grandes espacios intersticiales, vacíos y, en muchos casos, infrutilizados. En este proceso de expansión hacia la periferia de las áreas urbanas, desde luego los grandes polígonos que han albergado actividades económicas asociadas a la producción (industria), distribución (logística) o comercio (actividad terciaria) presentan un profundo impacto en la estructura urbana de las ciudades de tamaño medio, que han crecido notablemente en las últimas décadas como consecuencia de este fenómeno.

Figura 2. Evolución de la población y el planeamiento urbano en el área urbana de Burgos (1857-2021)



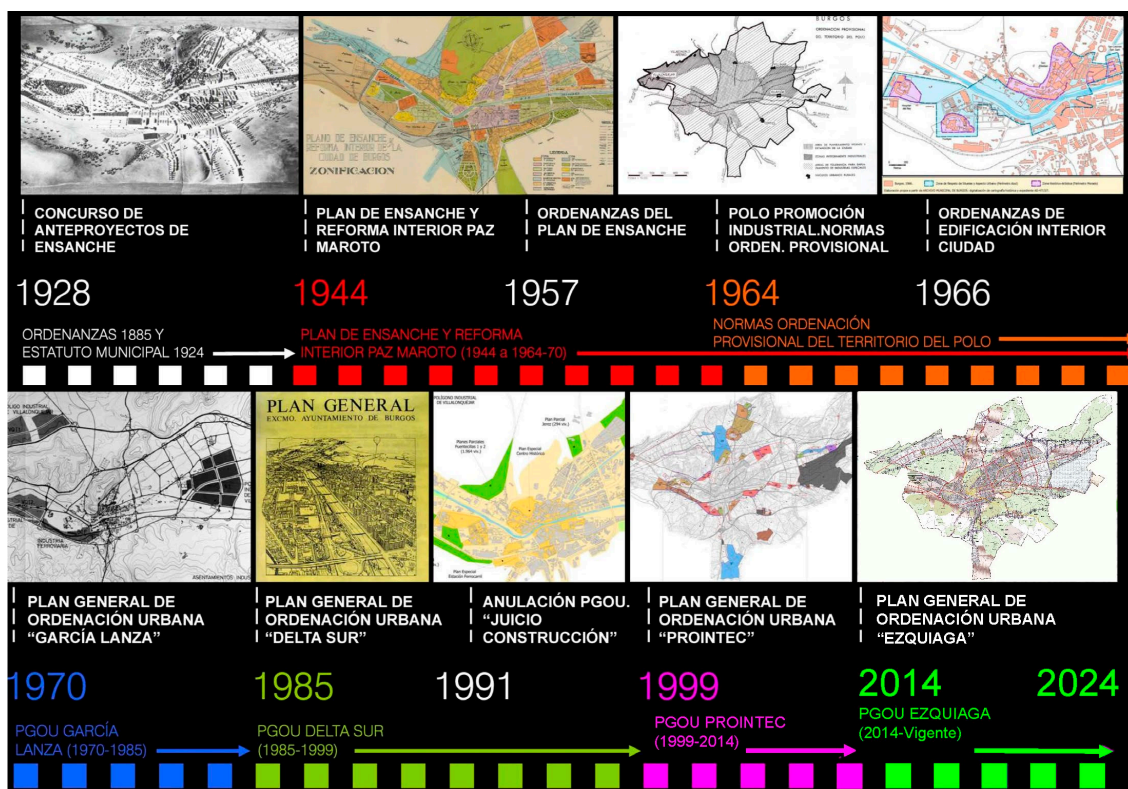
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Ayuntamiento de Burgos. Elaboración propia.

En la ciudad de Burgos se ha registrado particularmente esta tendencia y en los últimos años se aprecia de forma considerable el impacto de las transformaciones que configuran un incipiente área urbana. Sin duda, esta capital castellana es un buen ejemplo de estas dinámicas de transformación y, del mismo modo,

en el análisis de su estructura se reproducen también de forma bastante ajustada las distintas etapas que definen la evolución general del crecimiento urbano considerado en los últimos doscientos años. Se trata de una capital provincial ubicada en la mitad norte de la península ibérica y que encabeza un área urbana que ronda los 200.000 habitantes. En el municipio central viven actualmente algo más de 174.000 personas, mientras que el resto del área urbana ronda los 25.000 habitantes. Es un conjunto urbano con una amplia trayectoria histórica (fundada en el siglo IX) y un reconocido conjunto monumental con más de 30 Bienes de Interés Cultural (BIC) y tres Patrimonios Mundiales de la Humanidad UNESCO (la Catedral y su conjunto histórico, el Camino de Santiago y los Yacimientos Arqueológicos de Atapuerca). Pero es importante destacar que, además de este perfil como ciudad histórica y patrimonial y sus funciones administrativas y de servicios, como capital provincial, la ciudad se ha consolidado desde mediados de siglo XX como una de las principales áreas urbanas del país en términos productivos.

Actualmente operan en Burgos más de 600 empresas industriales, con cerca de 21.000 trabajadores y el suelo industrial alcanza una superficie superior a las 2.200 ha. Si demográficamente la ciudad se posiciona en el puesto 36 en el sistema urbano nacional, las cifras industriales la sitúan como el undécimo centro productivo del país en suelo urbanizado y el decimocuarto en empleo industrial. Relativizando estos valores, el impacto proporcional de la actividad secundaria en el área urbana es muy alto. Con 116 m<sup>2</sup> de suelo industrial por habitante es la tercera ciudad española en esta ratio; la segunda en empleo industrial por cada 1.000 habitantes (106), la segunda igualmente en proporción de suelo industrial sobre el total urbanizado (41%) y la cuarta en porcentaje de población activa industrial (20,90%). La ciudad agrupa más del 25% del empleo industrial de Castilla y León, en sus polígonos están instaladas cerca de la mitad de las grandes empresas de la región, se genera el 30% de las exportaciones de la comunidad autónoma y la producción industrial implica más del 30% del Valor Agregado Bruto (VAB). Tal peso de la función industrial se traduce en un alto nivel de cualificación y una elevada renta media. Burgos está posicionada como la novena ciudad española en Renta Media por Unidad de Consumo (22.500€) y la undécima en población con estudios superiores (29%); destacando como la segunda ciudad del país tanto en términos de un bajo nivel de desempleo (8%) como en cuanto a la limitada presencia de población de renta baja (9,8%).

Figura 3. Urbanismo y planeamiento urbano en la ciudad de Burgos (1928-2024).



Fuente: Ayuntamiento de Burgos y Archivo Municipal de Burgos. Elaboración propia.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

El crecimiento urbano más relevante se ha ido desarrollando sobre la base del núcleo histórico desde el segundo tercio del siglo XX, pero en relación con esta función industrial destacan claramente dos fases de especial trascendencia en su expansión urbana. De un lado, el crecimiento del periodo desarrollista, experimentado durante las décadas de 1960 y 1970, ya que Burgos fue declarada Polo de Promoción Industrial en 1964, lo que produjo una intensa transformación -la ciudad pasó de ocupar apenas 700 ha de suelo urbanizado, con un parque inmobiliario cercano a las 25.000 viviendas, a alcanzar más de 2.000 ha de espacio urbano, con un conjunto de más de 55.000 viviendas-. Y, de otro lado, el crecimiento de las transformaciones recientes, experimentadas desde la década de 1990 hasta la actualidad, fase en la que el área urbana ha multiplicado por casi 2,5 veces su superficie urbanizada (de 2.500 a cerca de 6.000 ha) y ha pasado de 69.000 a más de 110.000 viviendas (en torno a un 65% más). Pero en ambas fases la diferencia es notable en cuanto al crecimiento demográfico que articula la expansión urbana. Mientras que durante los años del desarrollismo la ciudad duplica su población (de apenas 80.000 a cerca de 160.000 habitantes), en el último periodo el crecimiento es mucho más atenuado (entre 170.000 y 200.000 habitantes de 1991 a 2011), recogiéndose además un claro aunque leve decrecimiento durante la última década.

Tal y como recoge el esquema que contiene esta evolución demográfica, se puede apreciar además que en Burgos estas dinámicas de crecimiento y transformación urbana han ido acompañadas de una serie de fases de ordenación urbana que siguen de forma también paradigmática la secuencia del planeamiento urbanístico en este tipo de ciudades (figuras 2 y 3). La idea inicial de la necesidad de regular el crecimiento urbano surge durante el primer tercio del siglo XX, sobre la base de las primitivas Ordenanzas Municipales que venían aplicándose desde 1885 en función de las reglas básicas del ancho de calle y la altura del edificio. La filosofía del ensanche de las poblaciones no fructifica hasta bien avanzada la década de 1920, como en otras ciudades que en ese momento no presentan el suficiente dinamismo como para extender con intensidad sus centros históricos. Siguiendo las pautas impuestas por el contexto de la ciudad española en aquel momento (problema de la vivienda obrera, legislación sobre Casas Baratas, Estatuto Municipal...) en 1928 se convoca el Concurso de Anteproyectos de Ensanche. El sentido de este primer Plan de Ensanche será el de ordenar el primer crecimiento de la ciudad, más allá de la tradicional huella del conjunto histórico y sus primeros barrios obreros surgidos sobre los antiguos arrabales de las puertas de origen medieval. Pero el Plan de Ensanche se dilatará considerablemente y no se aprobará hasta 1944, retrasándose la aplicación real de sus ordenanzas hasta 1957. En ese escenario, la ciudad había alcanzado ya los 80.000 habitantes y superaba las 20.000 viviendas. Se abría la primera gran etapa de crecimiento que arrancaba con la aprobación de la nueva Ley del Suelo y la obligación de redactar Planes de Ordenación Municipal.

En Burgos, la anexión del municipio vecino de Gamonal en 1955 y la declaración de la ciudad como Polo de Promoción Industrial en 1964 marcaron el arranque de la primera gran transformación urbana, que se desarrollaría durante las dos siguientes décadas. Las Normas de Ordenación Provisional del Territorio del Polo, de 1964, fueron el antecedente del primer PGOU, el Plan García Lanza, que se aprobó en 1970, cuando la ciudad rozaba ya los 120.000 habitantes. Ese primer PGOU sería el Plan del Desarrollismo, conceptualizado para una gran ciudad que se pensaba en clave de las fuertes previsiones de expansión de aquel periodo. El documento planteaba 35 unidades residenciales, con más de 100.000 viviendas, para una ciudad que se pretendía extender al horizonte de los 311.000 habitantes. Pero entre 1970 y 1985, únicamente se construyeron 11.500 viviendas y se alcanzó un conjunto de en torno a los 165.000 habitantes -muy lejos del modelo previsto-. El Plan fue muy desigual en la aplicación de sus determinaciones y consolidó esencialmente la estructura de ciudad anterior que se había ido construyendo durante la posguerra y los primeros años del desarrollismo, con la vigencia del Ensanche. Se iniciaba así una disimetría entre lo previsto en las normas de ordenación y la evolución urbana, que será una tónica durante las décadas siguientes.

Posteriormente, durante las últimas cuatro décadas, la ciudad ha tenido otros tres Planes de Ordenación Municipal (1985, 1999 y 2014). Tras el primer plan del desarrollo, llegó el PGOU de la democracia, el Plan Delta Sur, aprobado en 1985. Este Plan fue anulado por el Tribunal Supremo en 1991 y tuvo que ser aprobado de nuevo en 1992, encargándose enseguida la redacción de otro nuevo documento que finalmente se aprobaría en 1999. Por ello, su vigencia quedó comprometida y sus determinaciones tuvieron

igualmente una aplicación muy fragmentada y desigual. El Plan tenía capacidad residencial para 20.000 viviendas nuevas (12.000 suelo urbano no consolidado y 8.000 urbanizables), pero su ejecución al final de su vigencia, en la década de 1990, no alcanzó el 50% de lo previsto. Durante la vigencia del plan de 1985 se mantuvo una tónica moderada en la construcción, que se precipitó durante los últimos años, ya en el contexto de la redacción del nuevo Plan y en el momento en el que se abría en España el marco de un nuevo urbanismo liberalizador con las nuevas Leyes del Suelo. Comenzaba una nueva fase de expansión urbanística que debía regular el siguiente plan, aprobado en 1999.

Figura 4. La estructura urbana de Burgos: modelos y tipologías del crecimiento urbano.



Fuente: Elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Burgos. Ortoimagen espacial del término municipal.

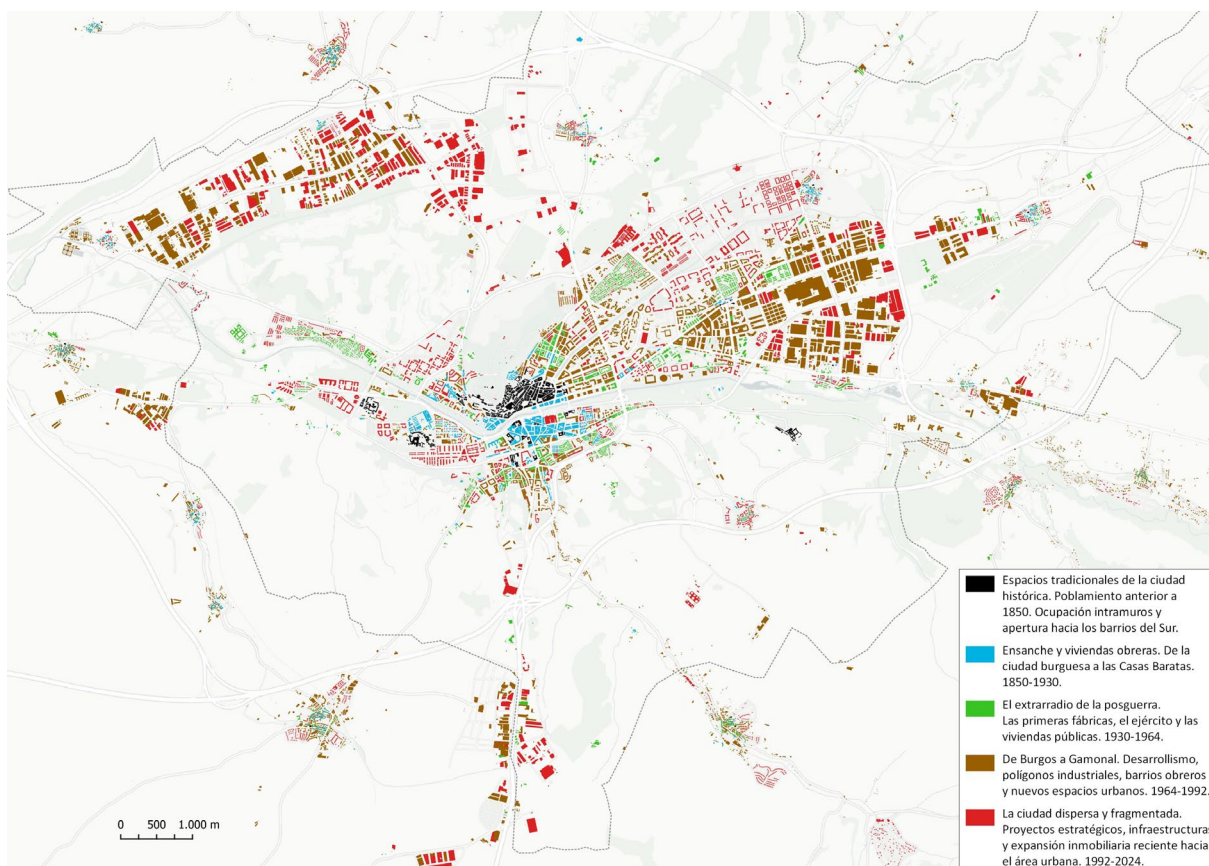
Este tercer PGOU, conocido como Prointec, nació como un plan sin aportaciones relevantes en su estrategia de ciudad. Se configuró un documento que venía a recoger esencialmente propuestas, ideas y grandes líneas de los dos PGOU anteriores, sin un verdadero modelo urbano propio. Esta deficiencia se arrastró en su gestión y en sus aplicaciones, apreciándose enseguida que se trataba de un plan sin criterios definidos para construir una ciudad equilibrada y con pautas de crecimiento estables y acordes a su realidad socioeconómica. Buena prueba de ello es que, durante sus primeros años de vigencia, en la fase más expansiva, entre 1999 y 2008, sufrió más de 150 modificaciones puntuales para ir incorporando problemas sobrevenidos, actuaciones que no habían sido consideradas y multitud de aspectos de gestión urbanística que precisaban solventarse -entre ellos la gran modificación de planeamiento asociada a la transformación de la red ferroviaria que, por sí misma, era en realidad un nuevo Plan General-. Este PGOU tuvo dos fases de aplicación claramente diferenciadas: una, en un contexto de ritmo de crecimiento expansivo exponencial, entre 1999 y 2008; y, otra, en clara fase de crisis y reducción drástica de la actividad, entre 2009 y 2013. A partir de ese momento, iniciada la recesión, surgía entonces la necesidad de pensar en otra ordenación, y se ideaba el encargo de un nuevo PGOU, que debía considerar una ciudad más equilibrada, donde ya no cabía la expansión generalizada y el modelo de crecimiento masivo. El nuevo PGOU, aprobado en 2014 y actualmente vigente, diseña una ciudad basada en ese pretendido modelo de equilibrio y sostenibilidad urbana, en el que actualmente se encuentra inmersa la ordenación de la ciudad.





## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Figura 5. La estructura urbana de Burgos: espacio urbanizado y unidades morfotipológicas.



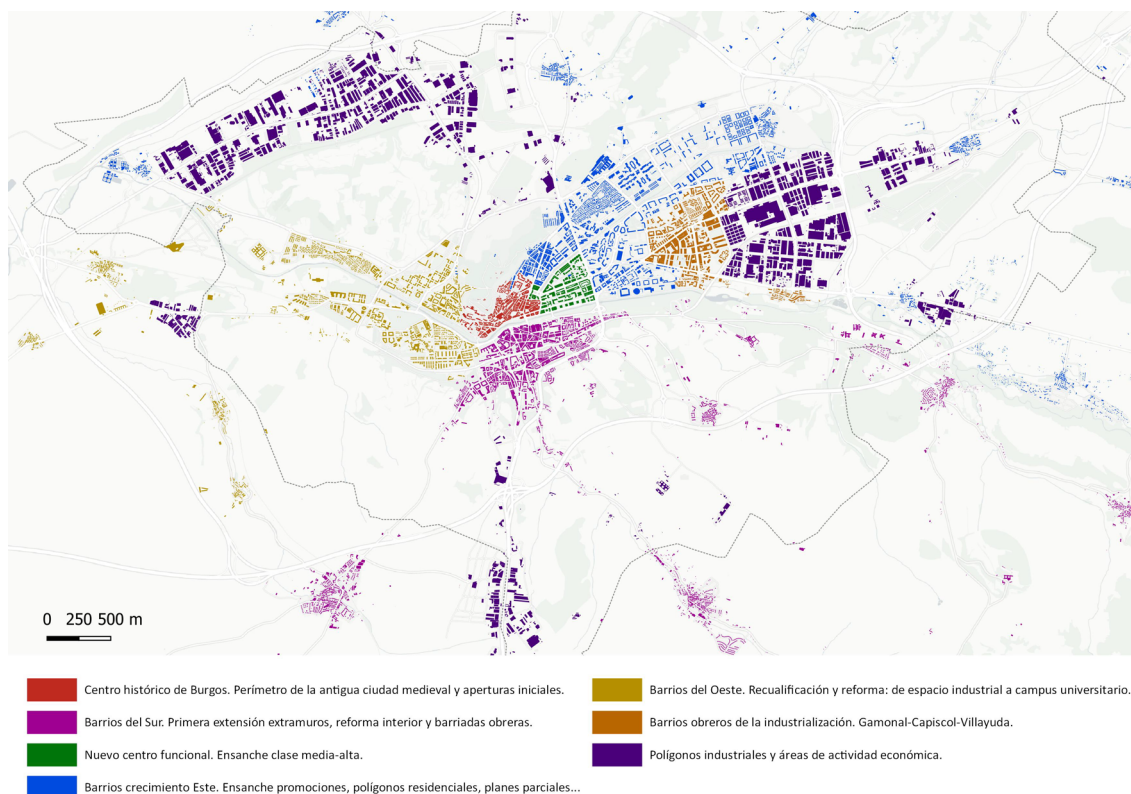
Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía y documentación municipal.

Esta secuencia de planes y normas de ordenación recogida en las figuras se relaciona, como puede verse, con la evolución sociodemográfica de la ciudad y con las fuertes transformaciones espaciales que refleja la evolución del plano (figuras 4 y 5). En la estructura urbana actual encontramos una ciudad histórica, en esencia, reconvertida durante el siglo XIX y primer tercio del XX y situada básicamente dentro de los límites de la antigua ciudad amurallada; una serie de barriadas periféricas correspondientes a los primeros años del siglo XX y hoy integradas en la trama urbana –Casas Baratas y Ciudad Jardín–; un relevante desarrollo de posguerra, con una destacada presencia de la vivienda pública o de entidades de tipo social –Bdas. San Juan Bautista, Illera, Inmaculada...–; un extenso conjunto de barrios de diversa tipología de clase, siempre en función del desarrollo industrial sostenido en los años sesenta y setenta, y entre los cuales se incluye desde el nuevo centro urbano –Reyes Católicos, Villa Pilar– a la periferia más obrera –Gamonal, Capiscol–; y, finalmente, una muestra desigual de la evolución de la ciudad más reciente, entre las acumulaciones impersonales de viviendas en los nuevos barrios edificados en las tres últimas décadas –G2, G3, S3, S4, Fuentecillas...–, la renovación de buena parte de la trama interior llevada a cabo sustituyendo antiguos usos ahora desplazados o desmantelados, como la industria, el ferrocarril o las instalaciones militares –Cellophane, Antigua Estación, Dos de Mayo...– o la generación de nuevas áreas periféricas al calor de grandes equipamientos urbanos o actuaciones de relevancia al nivel general de la ciudad –Estación del AVE, Nuevo Hospital...–. Muchas ciudades diferentes dentro de la ciudad, pero todas ellas fundidas en una estructura compuesta del conjunto que se explica mediante las dinámicas de crecimiento que se han ido produciendo en la construcción de la urbanización contemporánea.



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

Figura 6. La estructura urbana de Burgos: unidades urbanas y distribución funcional del espacio urbano.



Fuente: Elaboración propia.

Asimismo, como consecuencia de esta acumulación de diferentes piezas construidas en distintas etapas y contextos, no solo han ido quedando huellas y espacios determinados, sino que también se ha ido forjando una división social y económica del espacio urbano (figura 6). Desde un punto de vista funcional, socioeconómico y de composición formal y tipológica del conjunto urbano existente, Burgos se puede dividir por otra parte en siete grandes unidades urbanas: la ciudad tradicional o centro histórico, coincidente con la traza del antiguo Burgos medieval; los barrios del Sur, con una fuerte componente histórica y patrimonial, pero profundamente afectados por las reformas urbanas modernas; los barrios del Oeste, un conjunto de espacios históricamente degradado y desocupado, pero que en las últimas décadas ha seguido un proceso de recuperación y recualificación urbana vinculada a la Universidad; el nuevo centro funcional, en realidad el primer ensanche urbano de la posguerra, solapado al centro histórico y convertido en los últimos treinta años en selecto área de residencia para las clases media-altas; el verdadero ensanche, que aglutina los principales barrios del Este urbano; los barrios obreros del conjunto de Gamonal-Capiscol, que albergan el gran crecimiento en bloques de vivienda en altura y con alta densidad asociados al desarrollo industrial de los años sesenta y setenta; y, finalmente, la ciudad productiva, constituida por los polígonos industriales urbanos, con una enorme relevancia superficial y socioeconómica en el municipio –suponen el 15% de todo el término municipal y cerca del 40% del suelo urbano, agrupando cerca de 21.000 empleos que suponen un porcentaje superior al 20% de la población activa local-.

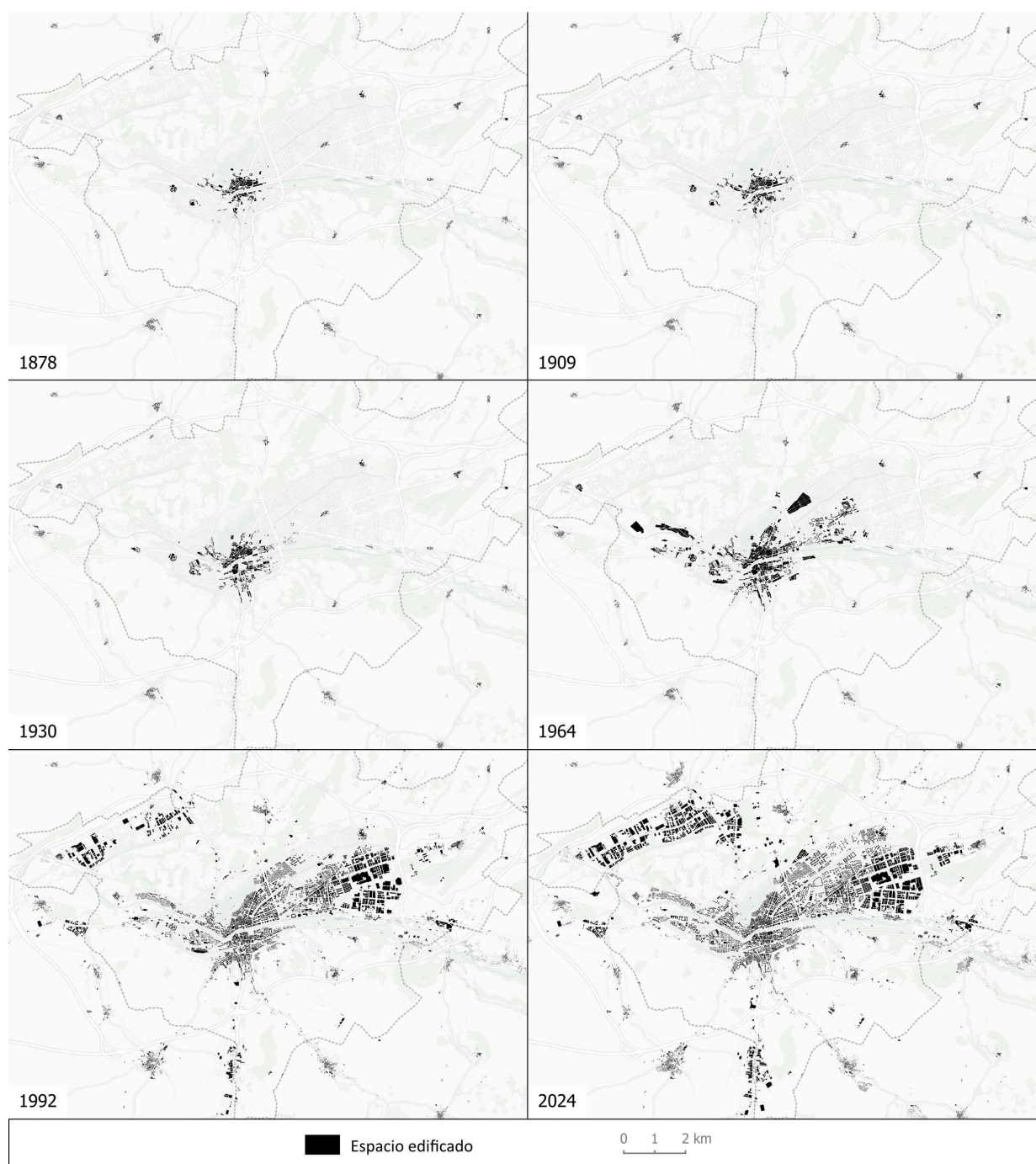
La comprensión de todas estas unidades y su entendimiento geográfico debe realizarse mediante el estudio diacrónico de la evolución de la ciudad, considerando los procesos y dinámicas de crecimiento en cada una de las etapas de urbanización. En los planos adjuntos (figura 7) se puede apreciar el proceso de transformación urbana en cada uno de los distintos periodos. Los mapas muestran cómo ha ido creciendo la mancha urbana desde finales del siglo XIX y a lo largo de todo el siglo XX. Se puede apreciar cómo se han ido produciendo los diferentes cambios en las formas y tipologías resultantes, alterando paulatinamente la estructura urbana. En esta serie cartográfica se observa también la trascendencia espacial de la actividad industrial, atestiguando así la configuración de la ciudad como un área urbana de claro y definido perfil



La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

productivo. Partiendo de esta reflexión sintética general se desarrolla a continuación un análisis sistemático de los procesos, las formas y las dinámicas de crecimiento urbano en Burgos, identificando cada una de las principales fases de crecimiento y sus manifestaciones y considerando los hitos, las ausencias y las permanencias de cada tiempo en la historia urbana y su consecuente reflejo territorial en esta ciudad media industrial.

Figura 7. La estructura urbana de Burgos: grandes fases del crecimiento espacial (1878-2024).



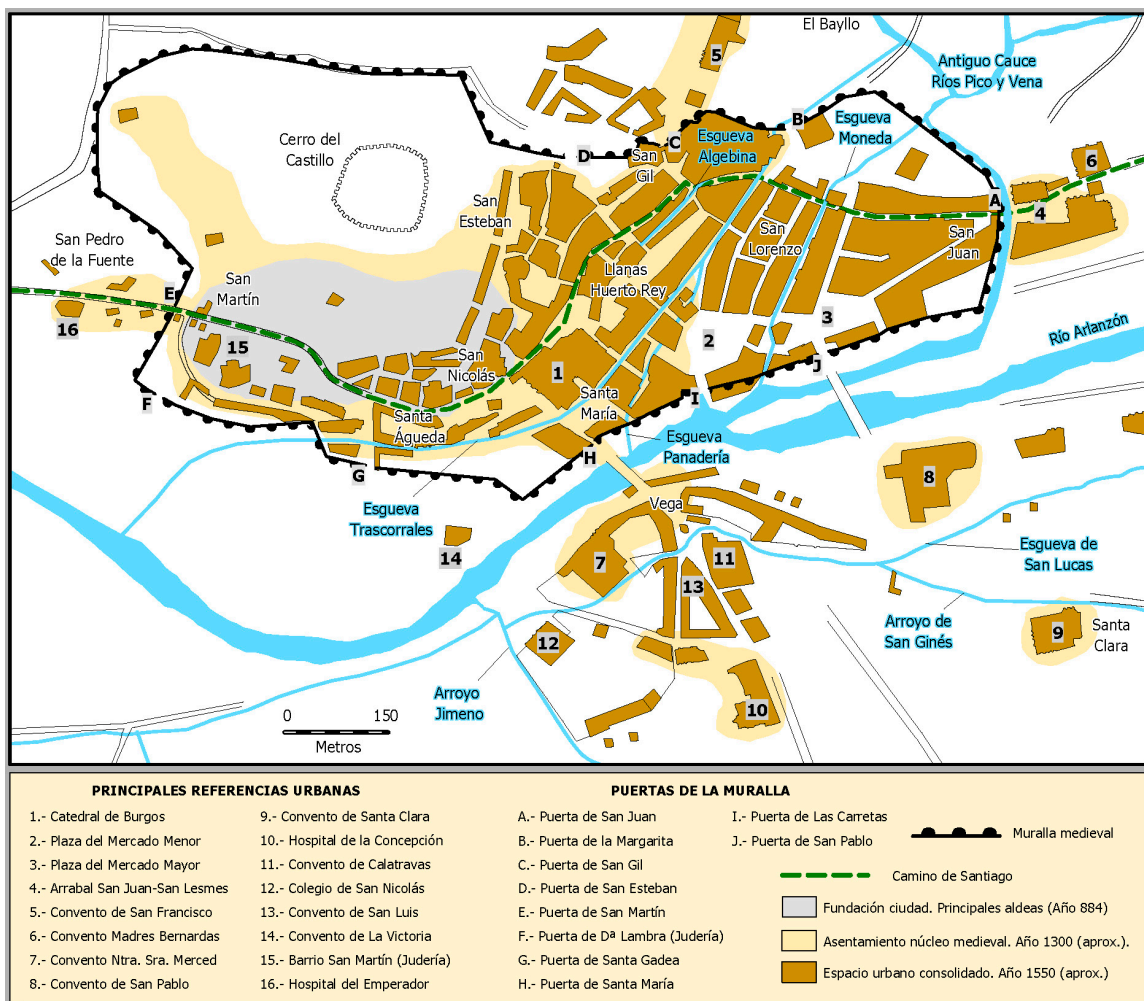
Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía y documentación municipal.

**2. EL GERMEN DE LA EVOLUCIÓN URBANA MODERNA (1800-1874): EL BURGOS HISTÓRICO Y EL NUEVO NÚCLEO ADMINISTRATIVO DE LA ESPAÑA ISABELINA DECIMONÓNICA**

**2.1.- La antigua ciudad del 1800 y el convulso inicio del siglo XIX**

La ciudad a partir de la cual va a iniciarse el proceso de urbanización contemporáneo surge del tránsito de una vieja urbe histórica, profundamente arraigada en el tiempo, hacia una nueva capital de provincia que representará el modelo territorial de la cambiante España decimonónica. Burgos había sido un importante centro medieval que alcanzó en el siglo XVI su máximo esplendor comercial y demográfico, albergando cerca de 10.000 habitantes en un conjunto urbano definido por la presencia de diversas instituciones comerciales que controlaban el tránsito de bienes y mercancías hacia Europa –Consulado del Mar, Universidad de Mercaderes...- (figura 8).

*Figura 8. Los orígenes de la identidad urbana. Burgos en la Edad Media (884-1550)*



Fuente: Elaboración propia a partir de: Archivo Municipal de Burgos, digitalización de cartografía histórica y expedientes varios.

Sin embargo, el decurso de los acontecimientos que tuvo lugar entre 1550 y 1750, marcado por una profunda crisis en la mayor parte de las ciudades europeas, precipitó el centro económico de Castilla hacia un agudo proceso de dificultades que explica la situación que algunos de los viajeros contemporáneos describen al referirse al núcleo de la segunda mitad del XVIII –el barón de Bourgoing, por ejemplo, hablaba de la ciudad como “opulenta en otro tiempo, industriosa y comercial [...] hoy estampa de la pobreza, de la indolencia y la despoblación”. Y es que, en dicha fecha, Burgos acusaba profundamente las repercusiones



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

de más de dos siglos de decadencia y se mostraba como un pequeño núcleo urbano que apenas había recuperado los 10.000 habitantes que tuviera en el siglo XVI –algunos datos apuntan que en torno a 1650 se hubiera llegado a rondar la escasa cifra de entre 3.500 y 5.000 vecinos-.

La convulsa sucesión de acontecimientos políticos que tuvo lugar en la España del inicio del siglo XIX no hizo sino agravar aquella circunstancia. Tras la muerte del rey Carlos III se abrió el problema de la sucesión, accediendo su hijo, Carlos IV, a la corona. Las relaciones establecidas por el nuevo monarca con Francia, la posterior ocupación militar de la península por parte del país vecino y el reinado absolutista de Fernando VII (1813-1833) no traerían sino una nueva fase de estancamiento para la ciudad. Hasta el inicio de la década de 1830 el núcleo permanecería prácticamente paralizado y profundamente afectado por la estancia francesa (1807-1813) ya que, como consecuencia de la misma, se destruyeron más de 800 casas y se procedió a la voladura de su castillo medieval. Puede decirse que el difícil comienzo del siglo XIX añadió así mayores síntomas de declive al deprimido núcleo legado de los siglos precedentes, abundando en una estructura social tradicional profundamente desequilibrada y que se correspondía con una pequeña ciudad histórica escasamente dinámica.

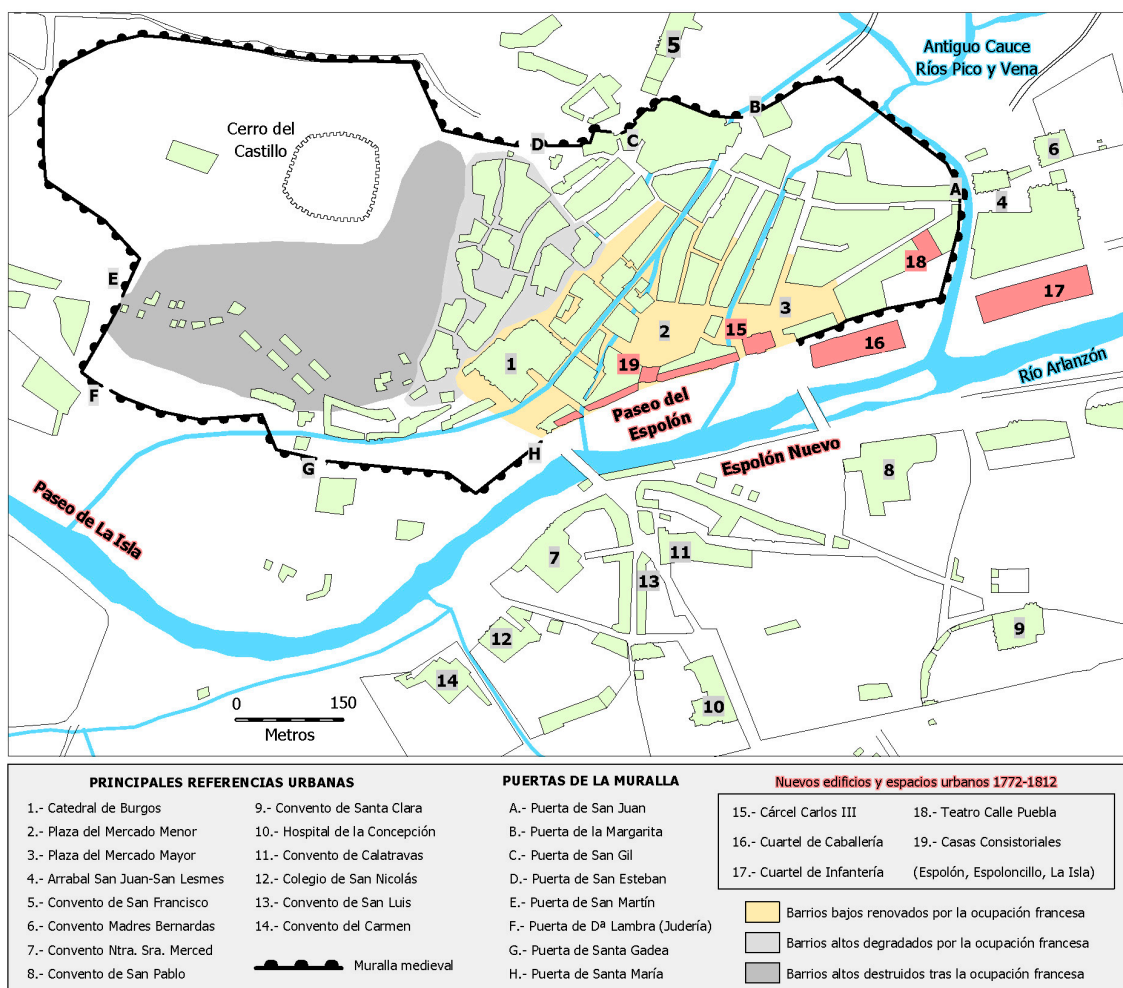
En el Burgos del 1800 la mayor parte de la población se incluía en grupos de personas inactivas, dependientes o incapacitadas, pudiendo considerarse como realmente trabajadores apenas el 30% de los 13.000 habitantes del conjunto urbano. Los escasos activos existentes se vinculaban, además, a las profesiones tradicionales (artesanos, labradores, jornaleros, sirvientes...) en un esquema organizativo que seguía todavía muy asociado a las estructuras del Antiguo Régimen. La importancia de la iglesia y del clero era aún muy elevada, hasta el punto de que cerca del 65% de las propiedades urbanas quedaban en manos de dicho sector de la población. Ahora bien, el núcleo urbano con que se iniciaba el XIX no sólo mostraba síntomas de la crisis vivida en las dos centurias previas y restos de la conflictiva situación política y social con que se abría el nuevo siglo, sino que también reflejaba algunos de los lentos cambios en los que se empezaba a apreciar el verdadero germen del Burgos contemporáneo.

Como consecuencia de las ideas del reformismo Ilustrado, en la etapa de Carlos III la ciudad había decidido ya el derribo de una parte de la muralla (1772), construyendo unas nuevas Casas Consistoriales y urbanizando el conocido Paseo del Espolón (1773-1790), en cuya línea comenzarían a levantarse diversos edificios de la burguesía local (1790-1794). Burgos se convertía así en una de las primeras ciudades españolas en proceder al derribo de la cerca medieval para iniciar su expansión. Además, entre 1770 y 1790 se habían comenzado a limpiar y adecentar calles y travesías del conjunto de la ciudad y se procedía a la reparación y adecuación del cauce del río Arlanzón y de sus principales puentes de origen medieval –Malatos, San Pablo y Santa María-. Al mismo tiempo, entre 1764 y 1788 el entramado histórico sufría una primera reforma y muchos de los inmuebles que rodeaban la Plaza del Mercado Menor –Plaza Mayor- eran reedificados sobre su propio solar. En 1790 se terminaba igualmente la construcción de los Cuarteles Militares de Caballería e Infantería levantados en el comienzo de la calle de Vitoria y de este modo la decadente ciudad heredada de los siglos anteriores se dotaba de algunos modernos y renovados sectores, fundamentalmente centrados en el espacio de la nueva alineación que definían los edificios construidos en el solar de la muralla derruida –Cárcel Carlos III-.

Si la presencia francesa determinó el deterioro de la ciudad en múltiples aspectos y, de algún modo vino a frenar estos avances de la Ilustración, los años de la ocupación dejaron también un cierto legado de transformaciones urbanas de indiscutible relevancia. El general francés Thiebault, una vez consolidada la ocupación del municipio, recuperó plazas y fuentes, adecentó calles y estatuas, fomentó el eje del nuevo Paseo del Espolón (Monumento al Cid Campeador, 1809), creó un primer y efímero cementerio municipal (San Agustín) y urbanizó nuevos espacios verdes (Espoloncillo y La Isla) con los que se pretendía incrementar el eje urbano que se estaba construyendo en torno al río. Así, tras la destrucción de la parte alta del Burgos medieval y la pérdida del histórico castillo, cuando los franceses abandonaron la ciudad en junio de 1813 su legado tuvo esta doble manifestación; al conflicto de la Independencia se le debía la pérdida de un importante sector del patrimonio urbano, pero también la presencia francesa era responsable de haber consolidado un cierto ambiente ilustrado de reformas y mejoras en el ornato de la población que se había iniciado en los años de Carlos III.



*Figura 9. La ciudad histórica y el convulso inicio del siglo XIX. De la ilustración a la ocupación francesa. Burgos. Año 1812.*



Fuente: Elaboración propia a partir de: Archivo Municipal de Burgos, digitalización de cartografía histórica y expedientes varios.

Aquella era la realidad urbana que caracterizaba a la población en los primeros años del siglo XIX, la de un pequeño conjunto de apenas 10.000 personas, profundamente vinculado con las estructuras tradicionales de la religión y la vieja nobleza y claramente definido por una lenta recuperación que, con interrupciones, avanzaba dejando atrás la oscura crisis que venía sufriendo durante más de dos largos siglos. En aquellas primeras décadas del XIX, Burgos se limitaba a los espacios del antiguo recinto amurallado, que únicamente se había superado en los arrabales de San Juan, San Pedro de la Fuente y San Francisco, además de en lo que se refiere al importante conjunto demográfico surgido en el entorno de La Vega, en relación con los conventos e iglesias allí instalados desde el siglo XVI (El Carmen, Santa Clara, La Merced, San Cosme, San Pedro y San Felices, San Agustín, San Pablo, San Lucas...).

Este era el perímetro que definía a la ciudad, fundamentalmente concentrada en un conjunto de casuchas y ruinosos edificios abigarrados en el interior de la cerca, junto a la Catedral, algunos sectores de poblamiento extramuros vinculados a los arrabales y un nuevo espacio de modernos inmuebles de la burguesía en la línea del paseo junto al río—figura 9-. La definitiva mutación de aquella ciudad histórica y el cambio sobre las viejas y rígidas estructuras previas no terminaría de producirse hasta que, con la nueva configuración del Estado liberal español, se rompiera finalmente con el régimen anterior y se iniciara un nuevo periodo vinculado al modelo isabelino de la España decimonónica.



## 2.2.- El nuevo Estado centralista español y la relevancia de la capitalidad provincial de 1833

Mediante Real Decreto de 30 de noviembre del año 1833, la ciudad de Burgos era nombrada capital de un extenso territorio que constituía el dominio de su nueva provincia, en virtud de lo establecido al efecto por la división territorial del Estado Español que había realizado el nuevo Ministro de Fomento, Javier de Burgos. Unos meses antes se había puesto fin al conflicto por la sucesión en la España de las primeras décadas del XIX y, aún con la regencia temporal de su madre, la reina Isabel II accedía al trono de la nación. La manifestación inmediata sobre las ciudades del nuevo estado del país se tradujo en la generación del modelo de organización provincial y en la constitución de múltiples organismos y funciones propiamente capitalinas que vinieron a revolucionar el tradicional ambiente de la limitada vida urbana. Por Real Decreto de 26 de enero de 1834 se nombró también a Burgos sede de la Audiencia Territorial, en relación con la nueva organización judicial del Estado, siendo así el nuevo centro de un amplio distrito en lo relativo a esta materia; en el mismo año de 1833 se instaló en el municipio una Comandancia General del Ejército, poco después transformada en Capitanía General (1841); en 1837 inició igualmente su actividad la Jefatura Política dependiente del Estado (Gobierno Civil); en 1844 se determinó que la anterior Cárcel del Monasterio de San Juan pasase a convertirse en Presidio Peninsular; y en 1845 se inauguraron además diversos centros educativos vinculados al dinamismo que se estaba produciendo (Instituto de Segunda Enseñanza, Escuela Normal...).

*Figura 10. La ciudad de Burgos a vista de pájaro. Litografía Alfred Guesdon. Año 1851.*



Fuente: Colección Carlos Sainz Varona.

La repercusión social y económica que tendrían todas estas instituciones en el histórico núcleo anterior, que luchaba por superar la decadente crisis del siglo XVIII, sería determinante, hasta el punto de que debamos entender que los años del segundo tercio del XIX vinculados a la España isabelina se puedan considerar como el verdadero germen de la ciudad contemporánea. La entrada en funcionamiento de este nuevo sistema administrativo trajo consigo un fuerte incremento de la emigración hacia la ciudad, como consecuencia de un ambiente generalizado de mejoras en el empleo y, ante todo, en virtud del asentamiento de una nueva clase local asociada a los organismos de la capitalidad. Dicho contingente de la población era cada vez más numeroso y, dado su status social, demandaba de forma importante la existencia del servicio doméstico; éste fue uno de los principales motivos del crecimiento de Burgos en el



segundo tercio del siglo XIX, el de la inmigración recibida en la ciudad para trabajar al cargo de una nueva burguesía local surgida en relación con los organismos de la capitalidad –Crespo Redondo estimó que hasta el 43% de la población que llega al núcleo en este periodo trabaja en el servicio-.

Con el motor de las actividades públicas como principal elemento del crecimiento, lo cierto es que a partir de 1833 la ciudad abandonará definitivamente la atonía y decadencia anteriores y crecerá por vez primera de una forma importante. En los treinta años siguientes a la declaración de la capitalidad, Burgos duplicará prácticamente su población de partida (apenas 13.000 personas) y en la década de 1870 alcanzará ya el umbral de los 30.000 habitantes. Ahora bien, si el desarrollo demográfico se basaba en la importancia de los nuevos organismos públicos, la verdad es que la evolución socioeconómica que se produjo en dicho contexto tuvo algunos factores más de singular importancia que no deben dejarse de lado. En 1860 se inauguró la nueva línea férrea Madrid-Irún a su paso por Burgos y aunque la llegada del tren a la ciudad no trajo consigo el revulsivo productivo que supuso en otras ciudades del país, sí permitió una mejora de las conexiones con el exterior y favoreció un primer, aunque muy débil impulso de las actividades fabriles. Sobre la realidad de apenas 20 pequeños talleres realmente productivos que nos mostraba Pascual Madoz en el año 1846 –sólo el centro de producción de papel de Bellavista y la productora de cerámica de la Calera podían considerarse como auténticas fábricas-, a partir de aquella fecha apenas se añadiría la presencia de la Harinera del Morco y la Fábrica de Gas de Barrio Gimeno.

Lo cierto es que, más allá de dicha realidad, el ferrocarril no favoreció grandes implantaciones industriales ni fuertes progresos económicos, más bien, al favorecer la accesibilidad de Burgos, consolidó la dinámica de crecimiento y progreso que se había iniciado en la ciudad debido a la nueva vida administrativa de la capital. Como consecuencia de todas estas circunstancias, la estructura demográfica del núcleo se modificó sustancialmente y la antigua composición social del régimen anterior quedó ostensiblemente diluida. Además de incrementarse de forma importante el porcentaje de actividad general, se duplicó el número de personas dedicadas a las tareas de servicios y se inició la formación de un esquema de la población que se correspondía con la España liberal del segundo tercio del siglo XIX. En relación con dicha estructura tuvo lugar el inicio de un proceso característico de la evolución urbana moderna, el de la división del espacio en relación con las clases sociales existentes en el municipio. A partir de 1833, la nueva burguesía local dirigió y organizó la más importante repercusión espacial resultante de la situación descrita, aquella mediante la que se planteó un primer crecimiento relevante fuera de los límites medievales y, en la que, sin embargo, se incidió profundamente en reedificar los viejos contenedores de la ciudad histórica.

### **2.3.- Reconstrucción del tejido tradicional y primer cambio urbano: Burgos sobre sí misma**

En el segundo tercio del siglo XIX, en el periodo de tiempo que viene a coincidir básicamente con el transcurso del Burgos isabelino (1833-1874), la ciudad definida por las mutaciones socioeconómicas que acabamos de explicar volverá a manifestar dos tendencias que finalmente confluirán en una misma realidad, la de la reforma del entramado tradicional. Si por un lado la clase dirigente de la ciudad pretenderá continuar con las tareas de ornato y saneamiento interior del núcleo que se habían planteado desde finales del siglo anterior, por otro, entre sus aspiraciones se encontrará también la de generar nuevos espacios urbanos que cada vez de forma más frecuente necesitaba la propia clase burguesa para desvincularse espacialmente de la creciente población obrera que llegaba a trabajar a la ciudad. Por lo que se refiere a las tareas de ordenación y reforma del viejo conjunto histórico, prácticamente desde el comienzo de este periodo comenzaran a desarrollarse intervenciones, fundamentalmente centradas en la creación definitiva de un Cementerio Municipal (Fernán González, 1834) y, ante todo, en la adecuación, limpieza y encauzamiento de las viejas esguevas que en estos años serán profundamente reformadas (1840-1860), contribuyendo así a sanear el grueso del espacio de las calles históricas. Por lo que tiene que ver con la necesidad burguesa de dotarse de nuevos edificios y espacios para sus residencias, la actuación desarrollada se centrará igualmente en el entramado tradicional, aprovechando dos circunstancias coincidentes en dicho sector de la ciudad: de un lado, la importancia de las medidas desamortizadoras, mediante las que se liberará un destacable conjunto de propiedades que pasará a manos de la creciente burguesía administrativa local y, de otro lado, la oportunidad ofrecida por la continuación del derribo de la muralla medieval y la posibilidad de edificar inmuebles en los solares de la cerca.





La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

No cabe duda de que quizá el factor más importante para que Burgos se rehiciese como ciudad durante aquel periodo puede atribuirse a las desamortizaciones isabelinas, mediante las que se expropiaron en el municipio más de 400 bienes urbanos. En relación con las medidas liberalizadoras, primero de Juan Mendizábal (1836), y después de Pascual Madoz (1855), la tradicional propiedad eclesiástica y clerical de los edificios centrales de la ciudad pasó a manos de la floreciente burguesía capitalina. El 60% de los inmuebles desamortizados se ubicaban en el espacio del Burgos amurallado y cerca del 50% estaban localizados en las calles más cercanas a la Catedral y a la Plaza Mayor. Si tenemos en cuenta, tal y como ha señalado Crespo Redondo, que el 80% de aquellos bienes fueron adquiridos por la nuevas clases medias urbanas vinculadas a las funciones administrativas y valoramos la dinámica de intervención que se hizo sobre aquel patrimonio podemos llegar a la conclusión de que en el segundo tercio del siglo XIX comenzaron dos procesos de gran relevancia para entender la estructura y la identidad del conjunto urbano posterior.

*Figura 11. Vista general del nuevo Paseo del Espolón desde el edificio del Teatro. Burgos. Año 1872.*



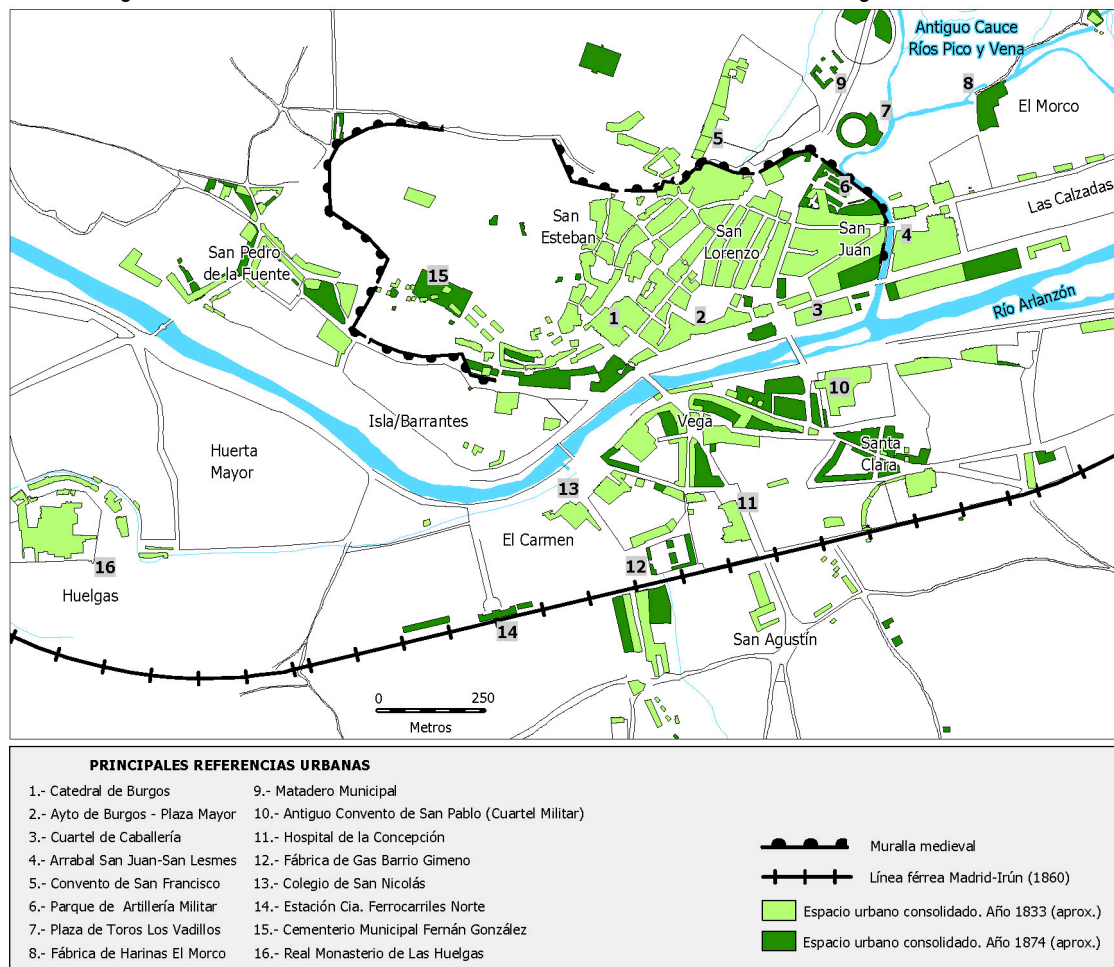
Fuente: Colección Carlos Sainz Varona. Fotografía de Jean Laurent.

Por una parte, se consolidó el modelo central de asentamiento de la población burguesa en los espacios históricos, desplazando al sector popular a los arrabales y barrios del Sur, o en su caso a las ínfimas y paupérrimas buhardillas de los escasos edificios anteriores que no fueron reformados; por otra parte, al realizarse tal proceso de renovación, la vieja urbe medieval, el grueso de la arquitectura civil de la ciudad correspondiente a su expansión de los siglos XV y XVI, quedó prácticamente borrada, sustituida por nuevos contenedores realizados entre 1840 y 1870. Y es que, en este periodo, se concedieron más de 900 permisos de obra por parte del Ayuntamiento, en una ciudad en la que apenas existían 1.700 inmuebles construidos, llegándose así a renovar prácticamente el 70% de los edificios del Burgos histórico. Tal dinámica de sustitución supuso la creación de un conjunto central prácticamente remozado por completo, lo que unido al proceso citado de demolición de la muralla vino a conformar la realidad de un Burgos moderno que se levantaba sobre las viejas referencias de la urbe medieval.

La burguesía local continuó con la liberación de amplios sectores del viejo muro defensivo del núcleo principal y a partir de 1840 se plantearon diversos proyectos para completar la primitiva urbanización dieciochesca del Paseo del Espolón. Tras diversas ideas que nunca se llevarían a cabo –entre ellas una para edificar una hilera de casas, un teatro y un parador junto al río-, en 1858 la ciudad inauguraba en el inicio del paseo el nuevo Teatro de Burgos (Teatro Principal) y al tiempo iniciaba la construcción, en un solar aldeaño, también ubicado al comienzo de los jardines del Espolón –antigua Cárcel Carlos III-, del nuevo Palacio de la Diputación Provincial. Poco después, entre 1862 y 1869 se realizaron los trabajos de la segunda fase de la urbanización del paseo, adecuando una faja de nuevos jardines junto al río y encauzando definitivamente el curso fluvial en su contacto con el espacio de la ciudad histórica.

Además de en lo relativo al Espolón, la burguesía urbana isabelina también demolió la muralla en otros sectores hasta entonces intactos, rodeados aún por el viejo límite defensivo. El muro se sustituyó por modernos edificios que comenzaron a levantarse entre 1831 y 1870 en buena parte de la línea que marcaba la apertura hacia el río. Concretamente, la muralla desapareció entre las Puertas de Barrantes y Santa María, al oeste de la línea del Espolón, y entre los Arcos de San Pablo y San Juan, al este de dicha alineación, hasta llegar prácticamente a las huertas de extramuros del Bayllo, donde en 1862 se construiría la nueva Plaza de Toros de Burgos. De este modo se completó la apertura de la ciudad histórica hacia el río y se concluyó un proceso de reforma integral del viejo núcleo medieval que tuvo como consecuencia la generación de una nueva realidad burguesa reconstruida y reformada. La clase más importante de la ciudad llevó así a cabo el primer cambio urbano relevante del periodo contemporáneo, rompiendo con buena parte de las referencias históricas previas –la desamortización supuso también un agudo deterioro de diversos edificios religiosos utilizados como albergue para el ejército- y generando las bases de un modelo espacial desequilibrado y dual.

Figura 12. La reconstrucción de la ciudad histórica sobre sí misma. Burgos, 1833-1874.



Fuente: Elaboración propia a partir de: Archivo Municipal de Burgos, digitalización de cartografía histórica y expedientes varios.



Si observamos la figura 12, podemos comprobar que la extensión superficial habida en aquel periodo apenas fue relevante, dado que la mayor parte de las intervenciones urbanas se asociaron con el referido proceso de reconstrucción del entramado anterior. Puede apreciarse en dicho plano cómo, respetando la alineación de las calles históricas, el nuevo Burgos del XIX, una vez reformado y reconstruido, despejó la ciudad hacia el río, mediante las actuaciones señaladas en relación con la urbanización de la anterior línea amurallada. Y si la burguesía se centró en estos espacios, la clase popular hubo de replegarse a los peores y escasamente acondicionados solares del incipiente poblamiento de los arrabales del Sur. Entre 1833 y 1874 -fundamentalmente desde 1855- comenzó así la segregación social de la población humilde, ya que, si la burguesía local reformó y adecuó la ciudad histórica para su propio uso y disfrute, la clase obrera no tuvo posibilidades de acceder a dichos sectores del nuevo Burgos. El único crecimiento espacial sobre el que reflexionar en aquel contexto provino precisamente de la edificación de algunos conjuntos de casas humildes y habitaciones para pobres, levantados al cobijo de los conventos y monasterios del Sur, que comenzaron a ejercer primitivas tareas de beneficencia.

Después de todo, la evolución urbana del núcleo del segundo tercio del siglo XIX se resumió en aquellas dos realidades contrapuestas, la de una ciudad histórica profundamente reformada y reconstruida sobre sí misma, que poco o nada tenía que ver con los incipientes conjuntos de poblamiento obrero que comenzaban a formarse lejos del espacio burgués. La importancia de ambas realidades se centra en que con la génesis de aquel Burgos dual, reedificado y modernizado comenzó a constituirse el verdadero germen del conjunto contemporáneo sobre el que evolucionaría la ciudad posterior, a trazarse el perfil fundamental de una pequeña capital provincial decimonónica que, a partir del antiguo entramado medieval, se desarrollaría en las décadas venideras. Pero aquella realidad diversa y contrapuesta de la ciudad burguesa tenía aún muchos problemas por resolver y, pese a haberse iniciado la reforma del entramado anterior, cuando se enfilaba el periodo final del siglo XIX, la ciudad todavía manifestaba hondas vinculaciones con el pasado. Estas no dejarían de salir a la luz en el contexto de la Restauración, cuando llegase el definitivo progreso técnico con el que se formaría la identidad urbana.

### **3. DE LA CIUDAD BURGUESA AL PROGRESO DE LA RESTAURACIÓN (1875-1931): EL CONTRASTE DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS DEL CAMBIO DE SIGLO**

#### **3.1.- El desconcertante progreso del cambio de siglo y la formación del hecho urbano**

En el año 1875, tras el periodo republicano correspondiente al sexenio revolucionario, el nuevo rey Alfonso XII sancionaría el gobierno de Cánovas e iniciaría así el conocido periodo de la Restauración borbónica. Son múltiples y muy interesantes los acontecimientos históricos, políticos y económicos que se producen en este periodo que, científicamente, ha sido considerado en relación con el mantenimiento en el poder, primero del Alfonso XII (1875-1885) y después de Alfonso XIII (1885-1902 -bajo regencia- y 1902-1931). Desde nuestra perspectiva, se trata de un periodo fundamental para entender la configuración urbana que se irá produciendo en el transcurso hacia el siglo XX. Y es que durante los años de la Restauración serán múltiples y muy variadas las transformaciones que tengan lugar no sólo en Burgos, sino en la mayor parte de las ciudades españolas. La estabilización que trajo consigo el nuevo gobierno tras una compleja etapa socioeconómica supuso una cierta mejora de la economía que vino a unirse a la continuación del crecimiento demográfico y al impulso decidido que se concedió al proceso de industrialización apenas iniciado desde 1840. La consolidación del ferrocarril como medio de transporte y el uso de las nuevas energías vinculadas, primero al hierro y al carbón, y en segunda instancia a la electricidad y el petróleo, revolucionaron las históricas pautas de la producción y formalizaron una sólida relación entre industria y crecimiento demográfico.

En este contexto, la mayor parte de los conjuntos urbanos avanzaron considerablemente ya que la ciudad recibió todos los adelantos de la técnica moderna y se asoció definitivamente el espacio urbano con la nueva realidad propiciada por la industrialización. Sin embargo, algunos núcleos españoles no fueron ajenos a la existencia de la crisis del 98, la crisis del cambio de siglo que afectó profundamente al campo y fue patente en el estancamiento de algunas capitales provinciales, en un escenario en el que los grandes nodos urbanos crecían exponencialmente –entre 1874 y 1920 ciudades como Madrid y Barcelona

añadieron a su contingente anterior más de 350.000 habitantes-. Éste fue el caso de Burgos, un ejemplo paradigmático de los contrastes del cambio de siglo, una ciudad en la que, si en verdad fueron patentes las muestras del progreso que vivía la nación como consecuencia del avance técnico y económico, también se mostró en toda su crudeza la traumática desigualdad social originada décadas atrás y que en el contexto del progreso no hizo sino agudizarse. Entre 1875 y 1920 tuvo lugar la manifestación más importante de todos estos aspectos, asistiéndose así a la verdadera formación del hecho urbano en un marco dominado por las contradicciones sociales y las mejoras técnicas. En aquellos años, la luz, el agua, el saneamiento, el teléfono, las calles pavimentadas y, en fin, todas las muestras que el avance hacia el nuevo siglo supuso para Burgos no tuvieron igual repercusión en unos sectores sociales que en otros y ni siquiera manifestaron un reflejo espacial homogéneo.

Para empezar, hay que tener en cuenta que las muestras del progreso fueron múltiples y de diversa naturaleza, pudiendo resumirse, no obstante, en tres grandes grupos de mejoras urbanas: en primer lugar, una cierta continuación de la preocupación por el ornato de la población se manifestó en la construcción de un Mercado Municipal de Abastos (Santocildes, 1903), en la preparación de un nuevo Cementerio Municipal (La Obispa, 1906) y, sobre todo, en un conjunto de medidas de asfaltado y pavimentado de calles que se llevó a cabo desde 1885 en relación con las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales de la ciudad de Burgos, aprobadas en aquel mismo año; en segundo lugar, quizá la muestra más evidente del progreso se materializó en las dotaciones correspondientes al saneamiento –entre 1870 y 1920 el núcleo se vertebró con más de 10.000 metros de redes de alcantarillado- y el abastecimiento de aguas – en 1889 se fundó la Sociedad Anónima Compañía de Aguas de Burgos, construyéndose entonces el Depósito de suministro del Cerro de San Miguel e iniciándose el servicio apenas dos años más tarde, en 1891-; y, finalmente, uno de los avances más llamativos tuvo lugar como consecuencia del uso de las nuevas formas de energía, tanto por lo que se refiere a la producción eléctrica –el fluido urbano se dispuso sistemáticamente desde 1892 con la actividad de la propia Compañía de Aguas y de diversas sociedades que fueron sumándose al negocio-, como en lo que respecta a nuevos medios de comunicación –el teléfono pudo utilizarse desde 1891 y los primeros vehículos a motor se matricularon en 1908-.

*Figura 13. Vista general de Burgos desde el cerro de San Isidro. Año 1885.*



Fuente: Colección Carlos Sainz Varona. Fotografía de Lucien Lévy.

Como consecuencia de todos estos avances, el núcleo de los primeros años del siglo XX disponía de luz, evacuación de residuos, servicio de agua corriente, calles asfaltadas, teléfono y por sus vías principales circulaban ya los flamantes automóviles de combustión; atrás quedaban las oscuras y lúgubres calles de barro del espacio histórico; Burgos se había convertido definitivamente en una ciudad, se había consolidado ya un conjunto de caracteres que lo individualizaban respecto al campo y, en fin, se había constituido el hecho urbano como tal. Las mejoras técnicas experimentadas supusieron además una cierta influencia en el progreso económico y durante el cambio de siglo la ciudad asistió a un apreciable, aunque lento avance industrial. En 1909 el municipio contará ya con casi 200 establecimientos productivos, destacando entre ellos, no sólo las propias sociedades vinculadas al agua y la luz, sino también algunas firmas que comenzarán a mecanizar sus tareas y serán importantes referentes en la estructura económica de la ciudad



hasta bien entrado el siglo XX –Naipes Fournier (1870), Calzados Miguel Ruiz (1872), Pastas y Jabones Calleja y Núñez (1886) o Industrias Giménez Cuende (1891)-.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que todas estas manifestaciones del progreso no tuvieron un reflejo equitativo en el conjunto del municipio y por más que Burgos se convirtió cualitativamente en una ciudad moderna, no se oscurece el hecho de que el núcleo viviese socialmente estancado durante los años correspondientes a la Restauración. Ni el alcantarillado, ni el abastecimiento de agua y luz, ni el teléfono, ni siquiera la limpieza y asfaltado de las calles salieron del núcleo principal de la ciudad histórica hasta haberse iniciado el siglo XX, llegando a los arrabales y barrios del Sur -en el caso de hacerlo- con más de dos o tres decenios de retraso respecto a las primeras dotaciones de las que disfrutaba la burguesía. Y es que, la pequeña capital provincial que iniciaba el nuevo siglo, un conjunto demográfico que hasta 1920 se mantuvo prácticamente estancado en la cifra de los 30.000 habitantes, era una ciudad profundamente dividida y en la que la fractura social iniciada en la etapa isabelina no hacía sino ahondarse. En 1920, apenas disponían de un empleo 12.000 de las 32.000 personas que vivían en la ciudad, existiendo prácticamente 20.000 burgaleses sin ocupación alguna -de estos, 9.000 eran familiares sin trabajo, personas en edad de labor pero que no albergaban ingreso alguno-. Esto suponía que el 60% de la población dependía de aportaciones externas para sobrevivir y se encontraba en el borde de la más absoluta miseria. En contraposición, del 40% de activos que realizaban alguna tarea económica, el 65% se empleaba ya en los servicios, como muestra de que la capital administrativa de la provincia había asentado su perfil económico construido en relación con sus funciones públicas.

La verdad es que los contrastes del progreso en el contexto del tránsito hacia el siglo XX eran más que evidentes y aquel Burgos era una ciudad muy distinta en su continente –saneada, dotada, iluminada, reformada...- pero muy similar en su contenido –un grupo social dominado por una cúpula administrativa minoritaria y una amplia masa de trabajadores que convivían habitualmente con la pobreza-. De lo que no cabe duda es de que, en aquellas circunstancias, el reflejo espacial de tales divergencias volvió a manifestarse de un modo doble: por un lado, en relación con las actuaciones directamente relacionadas con la clase burguesa -que siguió interviniendo sobre el Burgos histórico-; y, por otro lado, respecto a la cada vez más problemática solución para el alojamiento de una clase trabajadora, a la que definitivamente se expulsó por completo del entramado de la nueva modernidad.

### **3.2.- De la reconstrucción al primer extrarradio: nuevas alineaciones, cuarteles y barrios populares**

Desde luego, la evolución espacial que Burgos tuvo entre 1875 y 1920 representa fielmente la fractura social que existía en la ciudad en el momento en el que aún no se había terminado de modernizar completamente su estructura demográfica. Observando la figura 14, que representa el avance que se produjo durante aquel periodo, se aprecian las dinámicas de la estrategia de control burgués que aún se mantenía en lo relativo a la construcción urbana. Si hasta 1874 las transformaciones espaciales se habían restringido a la reforma y reedificación del entramado histórico, en el nuevo contexto de la modernización que trajo consigo la Restauración se modificó por vez primera de forma relevante dicha tendencia. Con la mejora de las condiciones de las calles de la ciudad histórica como consecuencia de su modernización –agua, luz, saneamiento, limpieza- la burguesía local terminó de acumular dicho sector del núcleo para la localización de sus principales inmuebles.

Esto supuso que las escasas permanencias de las clases populares en el entorno de la antigua ciudad de intramuros fuesen progresivamente eliminadas, obligándose así al sector más humilde de Burgos a necesitar nuevas viviendas en otros sectores de la población. Al tiempo, la creciente burguesía administrativa no cesó en su afán de ampliar los sectores de la vivienda acomodada y, además, propició un cierto crecimiento del entramado edificado mediante algunas decisiones municipales centradas en el apoyo a la función militar. Ésta fue, en resumen, la dinámica urbana que se registró en el núcleo durante el cambio de siglo, la del final de la reconstrucción de la anterior ciudad histórica, que comenzó finalmente a extenderse con tímidas alineaciones de nuevas calles propuestas por la burguesía, importantes cuarteles militares avalados y favorecidos por ésta y lánguidos y humildes barrios que, ante la imperiosa necesidad de nuevas viviendas, se construyeron para la clase trabajadora.

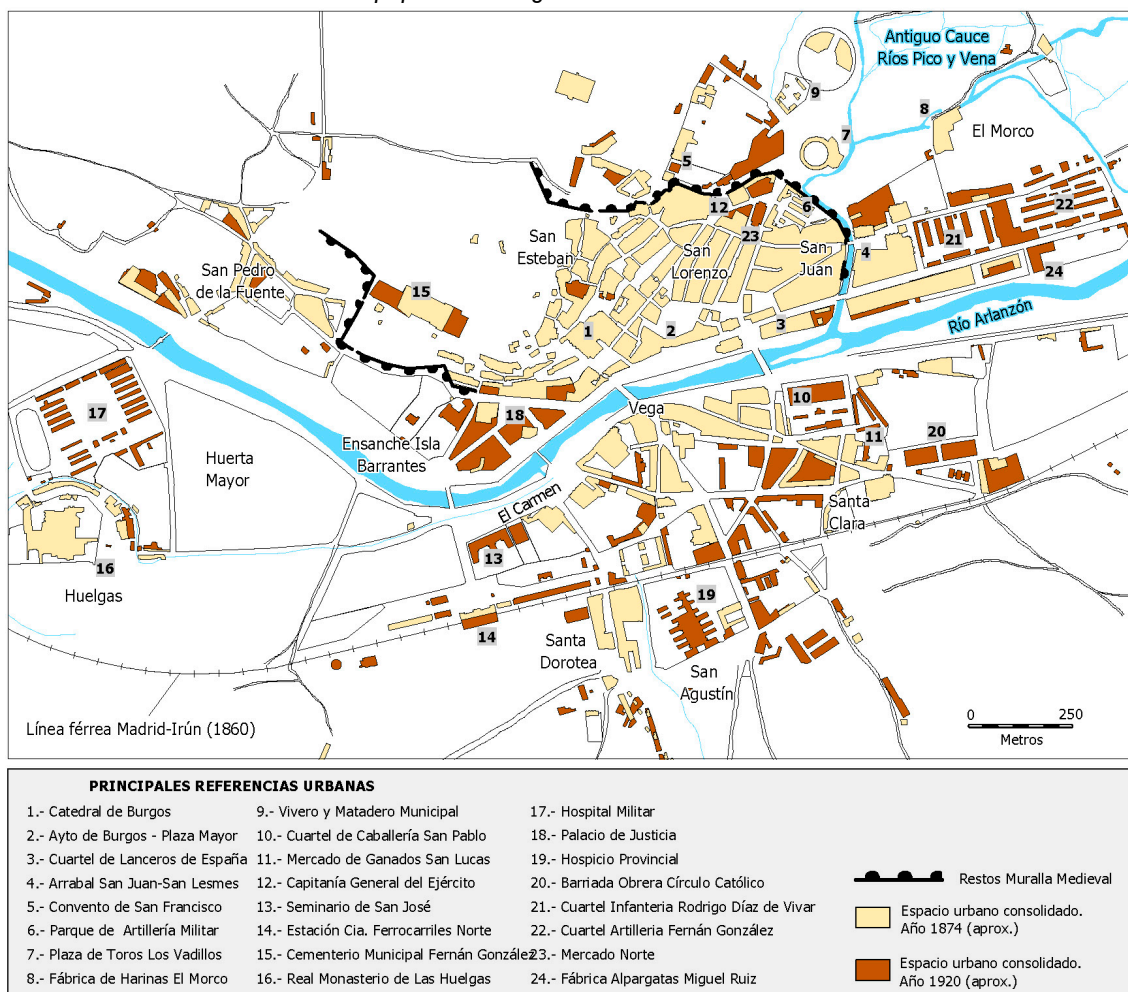


LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:

LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Por lo que se refiere a la continuación del proceso de reforma del entramado del Burgos histórico, la paulatina modernización de las calles y casas del espacio más céntrico de la ciudad supuso que hasta la segunda década del siglo XX se mantuviesen las intervenciones de reedificación. Según hemos podido constatar, entre 1891 y 1923 tuvieron lugar actuaciones de renovación en el 51% del caserío de las calles consideradas como urbanas y, más aún, de aquellas, a su vez, aproximadamente la mitad se ubicaron en el espacio del anterior recinto amurallado. En realidad, el predominio del asentamiento burgués de la primitiva ciudad histórica tenía todavía un enorme valor ya que, al iniciarse el siglo XX, concentraba más del 50% de la población total del municipio y un valor similar en lo que se refiere al número de inmuebles construidos. Sin embargo, a este periodo se debe precisamente que el núcleo ancestral del burgo medieval se superase para siempre y la ciudad comenzase a crecer con una cierta entidad superficial.

Figura 14. De la reconstrucción al extrarradio. Alineaciones burguesas, cuarteles militares y barrios populares. Burgos. Años 1875-1920



Fuente: Elaboración propia a partir de: Archivo Municipal de Burgos, digitalización de cartografía histórica y expedientes varios.

Por una parte, la propia burguesía local provocó el crecimiento de la ciudad, aunque, en lo relativo a la creación de nuevos inmuebles para su residencia de forma muy limitada, ya que Burgos no contó con el habitual Plan de Ensanche que en aquellos años ya ordenaba el crecimiento de algunas ciudades españolas. En 1883 se aprobó por el Ayuntamiento la alineación del nuevo Paseo de los Vadillos –calle General Sanz Pastor-, en el que hasta 1920 se levantaron apenas una decena de edificios y una Escuela Municipal –Saturnino Martínez Ruiz, 1891-1894-. Algo más de relevancia tuvo el conocido como Ensanche de la Isla, una pequeña alineación de un nuevo grupo de viales –Aparicio y Ruiz-Barrantes- que sería



La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

sancionada en 1893. Desde aquella fecha hasta bien iniciados los años treinta, se levantarían en este sector cerca de 25 nuevos inmuebles residenciales, acompañados de diversos edificios públicos –Colegio Niño Jesús (1895-1897), Convento Salesas (1897-1901), Banco de España (1898), Palacio Arzobispal (1916)-, que no vinieron sino a consolidar la prolongación del Paseo del Espolón y su vinculación con las viviendas burguesas edificadas sobre el solar de la muralla –calle Eduardo Martínez del Campo-.

Sin embargo, más allá de estas limitadas extensiones, la burguesía, a través del Ayuntamiento local, favoreció la construcción de diversas instalaciones militares que sí contribuyeron en mayor medida al crecimiento de la ciudad. Modificando sustancialmente la tradicional concepción histórica que a lo largo del XIX se tenía del ejército, el municipio cedería diversos terrenos en los alrededores del conjunto urbano, en los cuales se edificarían varias instalaciones castrenses. En 1888, el Consistorio local dispuso el suelo necesario para construir el Hospital Militar de Burgos, en la Huerta de los Capones y los Parrales, junto al barrio de Las Huelgas, y en 1890 inició también los trámites para ceder al Estado la conocida Huerta de San Juan, en la que de manera dilatada se edificarían los pabellones de Artillería e Infantería de la ciudad –hasta 1926 no se terminaron las construcciones-. El relevante avance espacial que supusieron ambas instalaciones puede verse en el citado plano, en el que se aprecian igualmente las extensiones directamente debidas a la vivienda burguesa. Ambas realidades se localizaron básicamente al norte del río –si exceptuamos el Hospital Militar- y, sin embargo, en dicho documento se observa que la mayor extensión urbana de este periodo se produjo en el entramado de las calles del sur del núcleo urbano.

Y es que la verdadera constitución del extrarradio, superada la reconstrucción del entramado histórico y el tímido ensanche de la burguesía, tuvo lugar debido a la formación de una identidad del espacio obrero, en un sector de la ciudad en el que confluyeron los ancestrales conventos, algunas instituciones públicas, las obras de ayuda social, diversos talleres y pequeñas unidades de producción y, en fin, la amalgama de funciones segregadas que no tenían ya cabida en el moderno y renovado Burgos tradicional. Dadas las condiciones de absoluta precariedad a las que había llegado la población trabajadora –según Carmen Delgado, en 1884 el salario medio de un obrero apenas cubría el 50% del coste diario de la subsistencia biológica- la burguesía local fue desarrollando conscientemente un paulatino proceso de segregación, aprovechando el espacio que ya habían comenzado a ocupar las clases populares en los barrios del Sur.

En el periodo de la Restauración surgieron las primeras respuestas institucionales al problema obrero –Círculo de Obreros (1883), Círculo Católico de Obreros (1902)- y el Ayuntamiento fomentó la orientación de sectores como Santa Clara, San Pedro de la Fuente, San Agustín, Vega, La Merced, Santa Dorotea y El Carmen como posibles focos en los que construir casas modestas. En aquellos espacios el propio Consistorio instaló el Depósito Administrativo Municipal (1891) y la Tienda Asilo (1919), además de inaugurar un Mercado de Ganados (San Lucas, 1919). Estos usos se unieron a la decena de conventos ya existentes –prácticamente todos disponían de servicios sociales- y a los diferentes inmuebles asistenciales que poco a poco fueron completando el perfil popular de los barrios del Sur –Asilo Hermanitas de los Pobres en Santa Clara (1883), Hospicio Provincial de San Agustín (1897), Seminario de San José (1897), Colegio Maristas (1902), Sede Círculo Católico de Obreros (1902)....-.

De este modo, entre 1875 y 1920 se fueron levantando sucesivamente distintos grupos de viviendas modestas, en actuaciones aisladas, entre las que apenas destacó barriada alguna si exceptuamos la importante iniciativa del Círculo Católico en lo que respecta a la construcción de las primeras Casas Baratas de Burgos –46 viviendas del Grupo Andrés Martínez Zatorre, 1915-; y así se configuró el primer crecimiento significativo de la ciudad, el extrarradio urbano que en el comienzo de los años veinte estaba ya consolidado en virtud de la entidad que habían adquirido las casas obreras de las calles del sur del río Arlanzón. Aquella composición de la estructura urbana era, en definitiva, a la que se había llegado en 1920, un conjunto que, sobre las referencias del reformado Burgos histórico, a partir de la ciudad burguesa decimonónica, se había convertido ya en un pequeño núcleo obrero que manifestaba las contradicciones del progreso habido en el cambio de siglo. Las nuevas alineaciones de calles, los cuarteles militares y las modestas viviendas del Sur confluyeron en el afianzamiento de aquel extrarradio diverso en el que terminarían por destacar los problemas relativos al Burgos popular. Y es que, cuando se inicien los años veinte, será bien patente que el conflicto de las clases humildes seguía vigente y con los nuevos avances de la España de la Dictadura volverá a surgir el contraste de la Restauración.



### 3.3.- La pequeña ciudad obrera del inicio del siglo XX y el persistente problema de la vivienda

No cabe duda de que la proclamación de la Dictadura de Primo de Rivera en el año 1923 señaló el inicio del fin del periodo de la Restauración, si bien fue responsable de un impulso añadido al crecimiento y el progreso que se hubiera experimentado durante el cambio de siglo. Superados los primeros conflictos populares de cierta envergadura ya nacional –Huelga General de 1917-, el control socioeconómico y político que se estableció con la dictadura trajo consigo una estabilización de las condiciones del trabajo y un cierto periodo de relativa mejora para la mayor parte de la población. La economía del país volvió a seguir la senda del crecimiento industrial y la producción española avanzó de nuevo liderada por los modernos sectores del textil, la metalurgia y la siderurgia. El gobierno se planteó además una completa reforma social que estabilizase las condiciones de la población obrera y centró buena parte de sus esfuerzos en la continuación del progreso energético e infraestructural ya iniciado. Con todos estos condicionantes evolucionaría la ciudad española de aquellos “felices años veinte”, en una coyuntura excepcional que supuso definitivamente la ruptura con las históricas permanencias de la antigüedad. La población urbana se incrementó en más de 2 millones de personas en tan sólo diez años y los grandes núcleos consolidaron la presencia del tranvía y los vehículos a motor, afianzándose ya sin remisión el fenómeno urbano, la realidad de la ciudad.

*Figura 15. Vista aérea general de la ciudad de Burgos. Al norte del río (dcha.), la ciudad burguesa; al Sur (izqda.), los barrios obreros. Año 1927.*



Fuente: Colección Carlos Sainz Varona

En aquellas circunstancias, Burgos volvería a crecer de forma relevante, recuperando el pulso del aumento demográfico que había perdido desde 1875. Si entre dicha fecha y el año 1920 apenas había sumado 2.000 habitantes, en los diez años siguientes, hasta 1930, incrementó su entidad en más de 7.000 personas. Tal aumento de tamaño sin duda tuvo sus motivaciones en las distintas manifestaciones de mejora económica y social que el periodo de la dictadura trajo consigo y es que aquellos años fueron momentos de acelerados y significativos avances para la ciudad. En relación con la política de dotación de nuevas infraestructuras promovida por Primo de Rivera, Burgos mejoró notablemente sus servicios e instalaciones y se vio favorecida por un notable adelanto de las comunicaciones. Entre 1923 y 1932 el Ayuntamiento y el Ministerio de Fomento ejecutaron el completo encauzamiento del río Arlanzón, aguas arriba del conjunto histórico, construyendo además un nuevo puente urbano en honor al Ministro de la





## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

época –Rafael Gasset-; en los años 1925 y 1926 se ejecutaron las tareas de construcción de la nueva línea férrea Santander-Mediterráneo a su paso por Burgos, lo que le concedía una fuerte accesibilidad de comunicación con el Oeste y el Norte del país; a su vez, en 1927 se iniciaron igualmente las obras para construir el Embalse del Arlanzón, a 30 Km de la ciudad; y, finalmente, en aquel mismo año se comenzó el acondicionamiento del Aeropuerto Nacional de Burgos, en Villafría, que sería finalmente inaugurado en julio de 1929.

La realización de todas aquellas infraestructuras sumió a la ciudad en una dinámica de profunda actividad, posiblemente la más acusada de cuantas hubiera tenido desde su etapa medieval, y provocó un fuerte avance de la estructura económica y una mejora considerable en la oferta de empleo. La mayor parte de las pequeñas fábricas industriales que habían surgido al finalizar el XIX se consolidó en esta década y comenzó a situarse en relevantes posiciones del mercado nacional, superando su restringida capacidad productiva; surgieron nuevos proyectos empresariales de cierta envergadura que se añadieron a las firmas ya existentes –Alfares Castellanos, 1922-; y, además, la mejora general de las condiciones económicas propició un avance en los servicios y en el comercio; se estandarizó el uso del automóvil y distintos talleres de vehículos regularizaron su trabajo -Garaje Moderno-; todo ello en un ambiente en el que la fundación de nuevas instituciones financieras fue quizá la mejor muestra del progreso descrito –Caja de Previsión Social de Castilla La Vieja (1924) y Caja de Ahorros Municipal de Burgos (1926)-.

En relación con tal dinamismo urbano, ha de pensarse que el núcleo de los años veinte, que avanzó de tal manera en lo económico y creció demográficamente, hubo también de extenderse en superficie; y así fue, aunque de forma un tanto limitada y sobre la pauta de un modelo de crecimiento que puso de nuevo de manifiesto las diferencias sociales que separaban a las clases burguesas de la población humilde. Los años veinte fueron en España el momento de la Ciudad Jardín, la representación a escala de las ideas de la ciudad verde que se había ideado en Inglaterra como respuesta al problema de la vivienda obrera. En nuestro país, dicho modelo fue utilizado, no según la teoría social sobre la que se sustentaba, sino importando simplemente el envoltorio de la idea, la morfología de la vivienda unifamiliar con huerto y jardín, uniendo la naturaleza con la habitación. Lejos de plantearse la creación de nuevas ciudades en las que se acoplasen la agricultura y la industria, lo rural y lo urbano, en España se aplicó tal idea en la construcción de pequeños suburbios y barrios periféricos levantados siguiendo la pauta de la edificación unifamiliar.

Dicha tipología se utilizó además para cumplir las expectativas de los dos componentes de la estructura social urbana: de un lado, la burguesía aprovechó esta tendencia para levantar lujosos hotelitos, auténticos chalets ubicados en terrenos cercanos a la ciudad, disponiendo así de un nuevo ambiente de calidad que la clase dirigente llevaba persiguiendo más de cincuenta años; de otro lado, la construcción de casas modestas con un pequeño huerto sirvió para realizar barriadas de humildes alojamientos obreros, situados en espacios en su mayor parte lejanos del conjunto histórico, infradotados y mal comunicados con la realidad preexistente. Así la burguesía dispuso una vez más de un medio de control de la separación espacial de la vivienda popular, más aún cuando el gobierno habilitó una completa norma legislativa para construir las denominadas Casas Baratas, que en su mayor parte siguieron este modelo –Leyes de Casas Baratas de 1911 y 1921 y Decreto-Ley de reforma de 1924-. Tanto unas como otras, tanto las viviendas para la población trabajadora, como los chalets burgueses, representaron la verdadera forma de extensión de la ciudad hasta el comienzo de los años treinta, manifestándose así que la necesidad de una casa era, en los primeros años del siglo XX, uno de los principales problemas a resolver; los contrastes entre una y otra tipología fueron más que evidentes.

Por lo que se refiere a la vivienda de calidad, en Burgos, tras diversos proyectos fallidos para construir barrios jardín por parte de la burguesía –el más conocido de todos ellos, el promovido entre 1918 y 1920 por Francisco Dorronsor y Rojo para realizar un conjunto de este tipo en las laderas del Castillo- las verdaderas edificaciones de chalets y villas que siguiesen este modelo se restringieron a algunos palacetes aislados en La Isla –Marqués de Serramagna, 1922-, a diversos hotelitos, más bien de clase media, en la antigua huerta de Ángela Arcocha –calle San Pedro de Cardeña-Padre Diego Luis de San Vitores- y, ante todo, a la urbanización y desarrollo del suburbio jardín de “La Castellana”. Esta intervención se llevó a cabo a partir de un proyecto redactado en 1923 por el arquitecto bilbaíno Emiliano Amann, quien planeó un original barrio jardín para la familia de Buenaventura Conde, en los terrenos de la antigua Huerta Mayor, entre la estación de ferrocarril y el Monasterio de Las Huelgas. En la más original muestra de la arquitectura

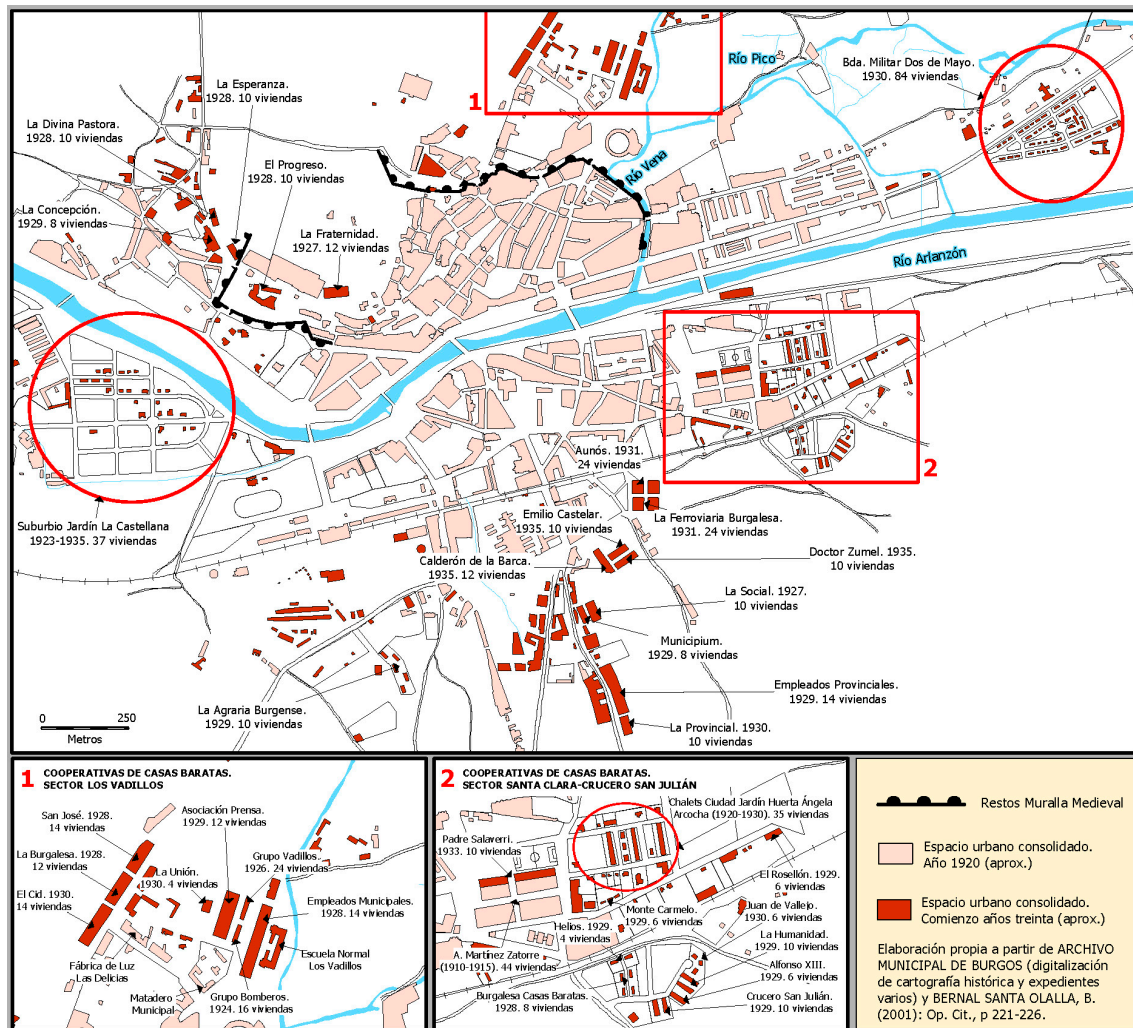


LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:

LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

correspondiente a este modelo que se haya conservado en las ciudades de Castilla y León, aquella familia de la cúpula burguesa del núcleo de los años veinte levantó rápidamente distintos chalets –entre 1923 y 1935 se edificaron 23 casas con 37 viviendas-, que enseguida se configuraron como uno de los espacios de más alta clase social de la ciudad –a ello contribuyó notablemente la apertura de un Club de Tennis, como consecuencia de la instalación en dicho barrio de los ingenieros ingleses que por aquellos años, con David Gilmour a la cabeza, dirigían las obras del ferrocarril Santander-Mediterráneo-.

Figura 16. La Ciudad Jardín y las Casas Baratas en Burgos durante la década de 1920.



Fuente: Elaboración propia a partir de: Archivo Municipal de Burgos, digitalización de cartografía histórica y expedientes varios y Bernal Santa Olalla (2001).

Por lo que se refiere a las Casas Baratas, como contraposición a las lujosas viviendas de la Castellana, la ciudad vivió en aquellos años una auténtica profusión de intentos y fórmulas para poder acceder a los beneficios que el Ayuntamiento y el Estado concedían a la vivienda obrera. A partir de la entrada en funcionamiento de la Junta de Casas Baratas de Burgos y, sobre todo, como consecuencia de un acuerdo municipal del año 1926 en el que se regulaban los beneficios para facilitar el acceso a los préstamos públicos y las facilidades para edificar alojamientos modestos, se produjo el surgimiento de un destacable movimiento cooperativo con la finalidad de construir barriadas para los trabajadores. Burgos fue una de las ciudades españolas de tamaño medio en las que estas iniciativas tuvieron más notable repercusión socioeconómica y espacial. Entre 1924 y 1935 se realizaron en la ciudad 33 promociones que supusieron 442 viviendas, prácticamente todas ellas siguiendo la tipología de la casa de planta baja con huerto y jardín y, en todos los casos, en terrenos periféricos que el Ayuntamiento vendía o cedía al efecto de contribuir a



solucionar el persistente problema de la vivienda. Nombres de aquellas cooperativas como El Progreso, La Social, La Humanidad, La Esperanza, La Fraternidad o La Unión nos invitan desde luego a pensar en los problemas sociales que se vivían en el contexto del Burgos de aquellos años.

Y es que ésa fue la característica principal de la pequeña ciudad obrera del comienzo del siglo XX, la del mantenimiento de una divergencia social manifiesta en el espacio a través de los múltiples intentos que la clase popular llevó a cabo para solventar sus necesidades de acceso a la vivienda. En profundo contraste con realizaciones burguesas como La Castellana, las barriadas de Casas Baratas que poblaron los alrededores del espacio urbano contribuyeron a consolidar el extrarradio popular que se había forjado en el cambio de siglo, generándose unidades obreras que se mantendrían sin dotación alguna durante muchos años. Así llegaría Burgos a la década de 1930, como un conjunto urbano profundamente definido por la división social del espacio heredada de la ciudad decimonónica y afirmada en la constitución del pequeño núcleo obrero que se había consolidado en las primeras décadas del siglo XX. La proclamación de la Segunda República Española traería consigo aires de cambio y despertaría una nueva esperanza en las clases trabajadoras, enseguida truncada con el lamentable inicio de una guerra.

#### **4. LA TRASCENDENTE CIUDAD DE LA POSGUERRA: EL CRECIMIENTO DE BURGOS EN LOS DIFÍCILES AÑOS DEL FRANQUISMO AUTÁRQUICO (1939-1963)**

##### **4.1.- De la república a la dictadura: la compleja evolución de la ciudad en la etapa de la guerra**

La efeméride de la proclamación de la Segunda República el 14 de abril de 1931 marcó el comienzo de un nuevo episodio en lo que se refiere a la configuración urbana y, particularmente, en lo que respecta a la evolución de algunas de las ciudades españolas. Burgos fue precisamente una de aquellas capitales quizá más influidas por el contexto de la España dividida que se generó a lo largo de los años treinta. Bien conocido es que, tras apenas dos años de gobierno de corte renovador, en 1933 se giró de nuevo hacia una política más conservadora que rigió la evolución nacional hasta 1936. En el verano de aquel año se produjo un segundo turno que, tras la victoria del Frente Popular, suponía un nuevo estado dirigido por la izquierda, si bien el conocido Alzamiento Nacional acarreó la imposición de una Dictadura mediante el golpe militar del 18 de julio. Así se inició la Guerra Civil que definiría la evolución del país durante, al menos, las cuatro décadas siguientes y, en realidad, marcaría la identidad española a lo largo de todo el siglo XX. Es interesante destacar que aquella coyuntura tuvo una especial relevancia en las ciudades, ya que su posicionamiento a uno u otro lado de la línea definida por el conflicto armado explicaría en gran medida la evolución seguida por cada núcleo en los años venideros.

Burgos representa en este sentido uno de los ejemplos más característicos de este fenómeno, ya que la sucesión de república, guerra y autarquía identificó profundamente al municipio con el régimen de la derecha, hasta el punto de convertir a la ciudad en la capital de la España franquista –es sabido que desde el inicio de la guerra buena parte de los organismos de la Defensa Nacional se instalaron en el municipio, formándose igualmente el primer gobierno de la dictadura durante el inicio del año 1938-. Desde este punto de vista, puede decirse que los años que se corresponden con las décadas de 1930 y 1940 han de identificarse como un periodo de fuerte relación con el fenómeno de la guerra, en el sentido de que la ciudad evolucionará hasta el inicio de los años cincuenta de forma directamente vinculada con el gobierno del régimen, hasta el punto de significar a Burgos como la “Capital de la Cruzada”. Si el núcleo no se verá afectado por proceso de reconstrucción alguno –apenas fue perturbada por la verdadera lucha armada- la realidad es que la evolución socioeconómica del conjunto urbano hasta 1950 será lenta, costosa y, sobre todo, influenciada por la situación general de la rígida autarquía que impuso Franco.

Para empezar, la ciudad creció considerablemente entre 1930 y 1950, en relación directa con la presencia del ejército nacional y la vida urbana que supuso la fijación del régimen en Burgos durante los primeros años de su existencia. Si Nazario González llegó a aventurar la cifra de hasta 115.000 personas durante los años del conflicto –en 1936 Burgos tenía poco más de 44.000 habitantes- lo cierto es que tal volumen de efectivos no llegó a contabilizarse oficialmente en el municipio. El Censo de Población de 1940 contabilizó 60.425 habitantes y, en un marco de más estabilidad, en 1950 se llegó a las 74.063 personas.



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

Quiere ello decir que a lo largo de los primeros años de la posguerra se incrementó la población en prácticamente 30.000 habitantes, creciendo así la ciudad en aproximadamente un 75% sobre su valor de partida -la cuarta capital provincial española con un índice de crecimiento demográfico más alto desde 1930-. Ahora bien, pese a tal avance demográfico, lo cierto es que el núcleo progresaba muy lentamente en lo social y, muy vinculada al apoyo del gobierno, iba formando una estructura económica más desarrollada.

*Figura 17. Vista general de la expansión urbana de la ciudad de Burgos a finales de los década de 1940.*



Fuente: Colección Carlos Sainz Varona.

En 1950 más del 60% de la población se dedicaba a los servicios y casi el 30% se vinculaba a las tareas productivas, en las que trabajaban más de 8.000 personas. De estas, cerca de 2.000 podían considerarse como verdaderos empleados industriales, y es que, desde 1930 Burgos avanzaba lentamente en un proceso de industrialización realmente destacable en comparación con la escasa actividad manufacturera habida hasta entonces. La creación en aquel mismo año de la Sociedad Española de Seda Artificial (SESA) y la apertura de una serie de fábricas textiles surgidas al socaire de aquella iniciativa durante los años siguientes –Renedo, Industrias Paquín, Manufacturas y Fibras Textiles, Manufacturas Valls, Manufacturas URPI Rifa, Sedacolor, Fabril Sedera, ...- no fueron sino el primer paso de un progreso industrial que se consolidaría gracias al contexto del proteccionismo franquista de la primera posguerra. A lo largo de la década de 1940 fueron surgiendo diversos proyectos industriales amparados por la Ley de Protección de la Industria Nacional que el gobierno de Franco había promulgado en 1939 y, como ejemplos más importantes, se instalaron en la ciudad la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre –directamente dependiente del Estado y construida en el término de Las Fuentecillas a partir de 1944- y la Cellophane Española CA – otra papelerera de capital vasco-belga que, tras recibir los beneficios y ayudas públicas correspondientes, fue inaugurada por el propio Franco en 1949-. Tras la consolidación de aquellas empresas textiles y papeleras se formó un núcleo industrial inicial sobre el que enseguida progresó la rama de las producciones químicas –Química Burgalesa (1935), Productos Químicos Castilla (1946)- y al que siguieron también nuevas sociedades alimentarias – Productos Loste (1940), Galletas Payno (1941), Galletas Arconada (1941), Conservera Campofrío (1944), Azucarera San Pascual (1948)- y diversas productoras de otros sectores –calzado y curtido, cerámicas y vidrios, metalúrgicas, fabricantes de maquinaria y material eléctrico...-.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Con la actividad de todas aquellas empresas, en las décadas de 1930 y 1940 el municipio lentamente se estaba convirtiendo en un renovado conjunto cada vez más urbano que, sin grandes cambios ni fuertes rupturas, iba sin embargo avanzando en su consolidación como ciudad. En aquel periodo se siguió progresando en las mejoras de infraestructuras y dotaciones que el núcleo había ido ejecutando en las décadas precedentes, aunque eso sí, al ritmo en el que se producían todos los procesos en la posguerra, de manera muy lenta. Una vez más, parte de los esfuerzos del Ayuntamiento se centraron en conseguir la integración de los cauces fluviales en el entramado urbano y, desde 1930 se buscó el encauzamiento del Río Vena, además de algunas reformas y arreglos en los principales puentes del curso principal del Arlanzón (Puente de San Pablo, 1949-1955). La adecuación del cauce del Vena es sin duda un buen ejemplo de la dificultosa evolución que la ciudad desarrolló en la oscura etapa de la posguerra ya que, si la primera autorización ministerial para aquella obra se consiguió en 1933, el remate del encauzamiento no llegaría hasta 1953, dilatándose así 20 años la realización de una simple tarea de ingeniería.

Ésta es, al fin y al cabo, una buena muestra de cómo crecía y se modernizaba lentamente el Burgos franquista de las décadas de la autarquía, con profundas dificultades para seguir adelante. Las mejoras de algunas infraestructuras como ésta, la consolidación de una modesta estructura industrial moderna, mecanizada y dinámica, y el avance demográfico del núcleo tuvieron lugar en un contexto profundamente definido por la situación política del régimen autoritario que se había impuesto tras la guerra. El conflicto social de la vivienda, el Burgos dual que marginaba a las clases populares y las diferencias espaciales consecuencia del avance socioeconómico no fueron resueltas en modo alguno. Entre 1930 y 1950 la ciudad siguió envuelta en el viejo conflicto de la reforma y la extensión y en la ya asentada deficiencia de la falta de vivienda; ambos aspectos se verían también notablemente influenciados por el significado de las decisiones públicas en el marco de aquella etapa de guerra.

### **4.2.- La primera ordenación urbana y su repercusión: el Plan de Ensanche y Reforma de 1944**

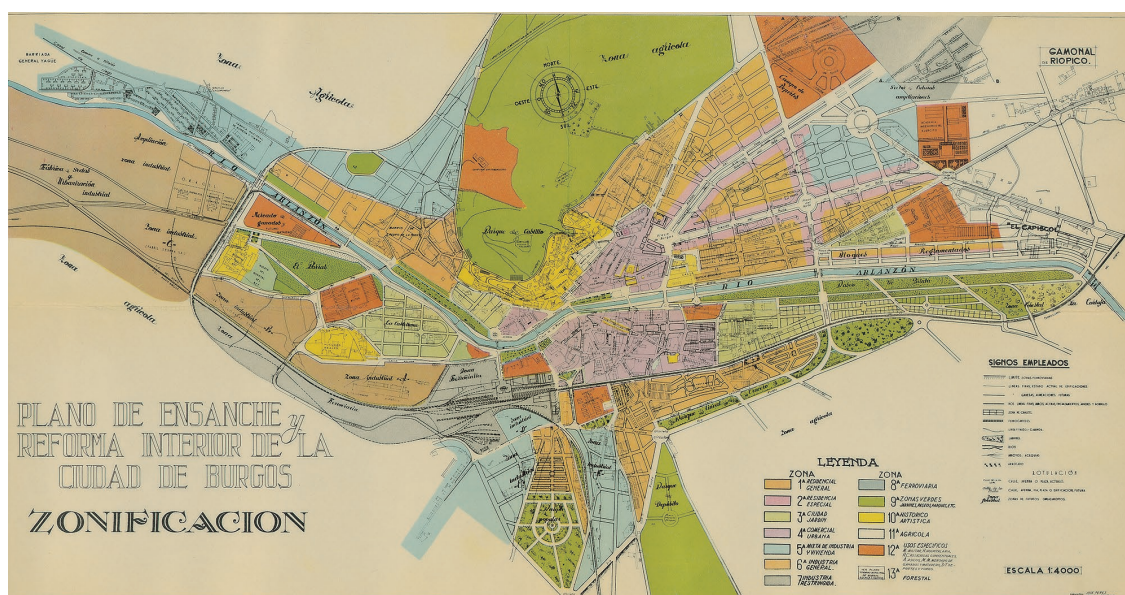
La evolución espacial que tendrá lugar en Burgos en los años en los que lentamente se van superando las fuertes inercias que dejó la Guerra Civil ha de entenderse como la superación definitiva de la antigua ciudad histórica que se había heredado del medievo y que en el transcurso del siglo XIX y los primeros años del XX se reformó por completo. No cabe duda de que con la extensión de las barriadas de la década de 1920 se había puesto ya fin al estricto control burgués de la superación de los límites físicos del viejo recinto amurallado, entre otras cosas, porque la ciudad había crecido de tal forma que la propia clase acomodada necesitaba nuevos espacios. Desde este punto de vista, hay que considerar que dicha tendencia se afianzará en las décadas de 1930 y 1940, en las que el municipio se verá absolutamente definido por la búsqueda de un modelo sobre el que regular el ya clásico conflicto acerca del crecimiento o la reconstrucción, iniciándose un lento camino que permitirá avanzar decididamente en la senda de la ampliación superficial del entramado a partir de 1950.

En 1944 el Ayuntamiento aprobará el Plan de Ensanche y Reforma Interior de la ciudad de Burgos, que había sido redactado por el ingeniero madrileño José Paz Maroto y resultaba como documento final de un extenso debate que venía produciéndose en el núcleo desde 1928. En aquel año se había convocado un concurso de anteproyectos para redactar dicho Plan y, tras múltiples problemas y la superación de la propia dilación que introducía en cualquier aspecto la guerra, Burgos no consiguió dotarse de su primer documento de ordenación hasta mediada la década de los años cuarenta. En aquel lapso de tiempo, la presencia de los modelos que se recogían en los diferentes Planes de Ensanche que barajó el Consistorio fue común en la opinión pública y, por supuesto, entre todos los agentes implicados en el desarrollo de la ciudad; de tal manera que, aunque hasta la citada fecha no se dispuso legalmente del Plan, la discusión sobre la reforma o la extensión se hizo patente a lo largo de toda la etapa del primer franquismo. Así las cosas, en aquellos años la ciudad todavía vivió algunos procesos de reforma del viejo espacio urbano y al tiempo inició su primera extensión superficial más allá del extrarradio, superando el límite de influencia del conjunto anterior en todos los sentidos.



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

Figura 18. Plano General de Ensanche y Reforma Interior de la ciudad de Burgos. Año 1944. Zonificación.



Fuente: Archivo Municipal de Burgos. AD-654/8.

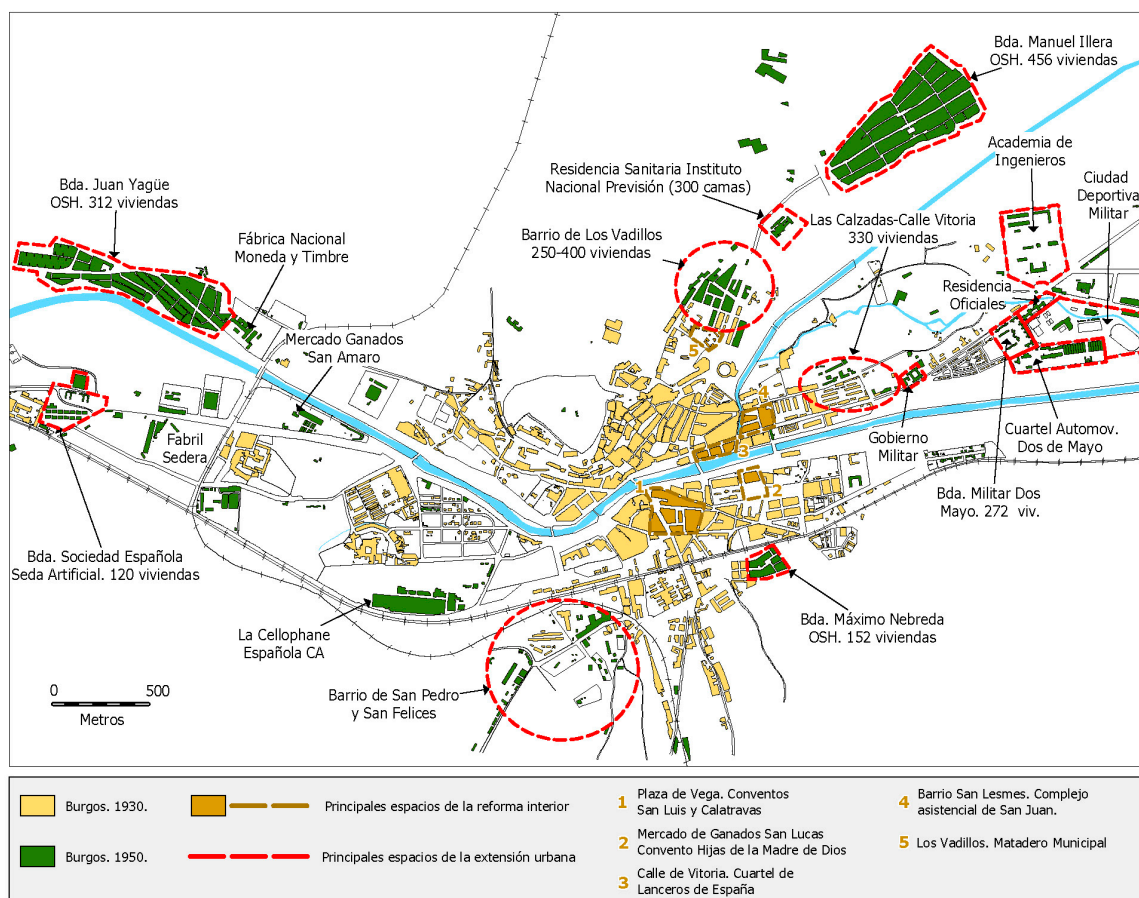
Por lo que se refiere a las intervenciones de reconstrucción urbana, esta vez fundamentalmente se centraron en los sectores del sur del río y en algunos de los arrabales tradicionales, asistiéndose de algún modo a una segunda fase de la reforma que había tenido lugar durante la Restauración. Si en aquel periodo se terminó de reedificar el espacio amurallado, en los años treinta y cuarenta, finalizado ese proceso, se optó por sustituir la ciudad histórica que permanecía en los antiguos barrios aledaños al centro; tres fueron las principales actuaciones en este sentido. En primer lugar, la profunda reforma del patrimonio militar que se llevó a cabo mediante el derribo de los cuarteles dieciochescos del inicio de la calle de Vitoria, en cuyo solar se levantaron 151 viviendas, dos hoteles y dos teatros –entre 1934 y 1945 se construyeron 13 flamantes edificios en las parcelas que el Ayuntamiento subastó tras derribar el histórico Cuartel de Lanceiros-; en segundo lugar, la absoluta destrucción del patrimonio civil que se produjo como consecuencia de una limitada intervención que supuso el derribo del antiguo Hospital de San Juan -132 viviendas, 1940-1956-; y, finalmente, la quizá más lamentable y penosa pérdida de la herencia edificada anterior, que tuvo lugar al demolerse los Conventos de San Luis y Calatravas, en una profunda intervención municipal que modificó el entorno de la Plaza de Vega (entre 1933 y 1955 se edificaron en este espacio 272 viviendas, además de la nueva Estación de Autobuses de Burgos y un Mercado Municipal de Abastos).

Algunas intervenciones más de sustitución de antiguos usos por nuevos inmuebles, en su mayor parte para vivienda, se producirían todavía en aquellos años –Mercado de Ganado de San Lucas, Matadero Municipal...-, si bien las tres actuaciones descritas fueron las muestras más evidentes de la permanencia de las reconstrucciones. El resultado al que llevó dicha dinámica se tradujo en la prolongación de la estrategia burguesa por dominar los mejores espacios, ya que todas aquellas promociones de nuevas viviendas se destinaron a una clase media-alta que aprovechaba la renta de situación que ofrecía la proximidad al centro de la ciudad. De nuevo volvía a manifestarse el control de clase en la evolución urbana ya que ninguno de estos reformados espacios sería destinado a las casas humildes. Ahora bien, dado que el problema de la vivienda era cada vez más evidente, aún sin un Plan de Ensanche en vigor, Burgos creció sustancialmente hasta 1950. Y si las reformas se ejecutaron por y para las clases dominantes, la extensión sería profundamente controlada por los organismos públicos que comenzaron a dedicarse al fomento de la vivienda en los años de la posguerra.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Figura 19. Entre la reforma y el ensanche. La evolución de la ciudad en la posguerra. Burgos, 1930-1950



Fuente: Elaboración propia a partir de: Archivo Municipal de Burgos, digitalización de cartografía histórica y expedientes varios.

El lento avance socioeconómico del municipio en los años treinta y cuarenta explicaba la inexistencia de un sector privado capaz de promover alojamientos asequibles para los trabajadores, en un marco en el que el problema de la vivienda seguía considerándose como un aspecto de resolución esencialmente pública. La legislación franquista, pretendiendo romper con las anteriores Leyes de Casas Baratas, constituyó sin embargo un aparato normativo que fomentó en todo caso la promoción pública –Ley de Viviendas Protegidas de 1939–, creando los organismos necesarios para convertir dicha tarea en una realidad –Instituto Nacional de la Vivienda (INV, 1939) y Obra Sindical del Hogar (1942)–. En este contexto, el crecimiento superficial de Burgos hasta los primeros años cincuenta en relación con la iniciativa privada apenas fue destacable, limitándose a un tímido y lento despertar de las construcciones particulares, al calor, eso sí, de las subvenciones del Estado –Ley de Viviendas Bonificables de 1944–. Desde este punto de vista, únicamente habría que nombrar la participación privada en la edificación de inmuebles en tres sectores puntuales del borde urbano: el barrio de Los Vadillos, la alineación de calles del Morco y las Calzadas y el conjunto obrero de San Pedro y San Felices. Si en dichos lugares la iniciativa particular apenas fue capaz de añadir al entramado previo un número de casas que superaban en poco el millar de unidades, al mismo tiempo, las promociones directas de vivienda pública por parte del Estado sumaron 1.200 alojamientos.

Aquellas viviendas públicas fueron edificadas siguiendo unas pautas muy definidas que marcaron, de alguna forma, el crecimiento espacial de la ciudad en aquel periodo. Para empezar, su promoción se vinculó de manera intensa al régimen, particularmente al ejército y, concretamente, a la figura del General Juan Yagüe quien, tras ser nombrado Capitán General del destacamento que se asentaba en Burgos, desarrollaría una significativa labor en este sentido. Yagüe se planteó la consecución de una serie de instalaciones no únicamente militares, más relacionadas con la vida civil y que supusiesen un cierto

beneficio para la ciudad. Así, además de realizar diversas intervenciones sobre los edificios cuartelarios – ampliación de los pabellones de las Huelgas (1944) y construcción de los barracones de Automovilismo del Dos de Mayo (1945-1949)- incentivó la edificación de un amplio conjunto de instalaciones deportivas entre la barriada de viviendas militares y el núcleo de Gamonal (Ciudad Deportiva Militar de Burgos, 1945-1949); consiguió la apertura de una Residencia de Oficiales en un solar aledaño a las instalaciones anteriores (1946); supervisó las tareas para edificar una Academia de Ingenieros Militares, prácticamente de forma contigua a los anteriores usos citados (1949); fue el máximo responsable de la construcción del Edificio de Dependencias Militares y Servicios Regionales del Ejército (Gobierno Militar, 1950); y participó activamente en las gestiones para que el Servicio Militar de Construcciones ejecutase las obras de un nuevo Hospital General para la ciudad (Residencia Sanitaria del Instituto Nacional de Previsión, 1950).

Pero los planes de aquel militar no pasaron únicamente por dichos complejos, sino que su capacidad gestora en el contexto del escenario del franquismo se tradujo en un intenso avance de las viviendas públicas, que fueron edificándose al tiempo que se poblaban los alrededores de Burgos con todos estos usos vinculados al ejército. Así, entre 1945 y 1950 aquel personaje fue el principal promotor para que la Obra Sindical del Hogar promoviera en la ciudad las barriadas populares de casas económicas Juan Yagüe y Manuel Illera, en cuya edificación participó igualmente el Servicio Militar de Construcciones (316 y 456 casas respectivamente); y, además, determinó también la ejecución de 272 viviendas militares correspondientes a la ampliación de la vieja Barriada del Dos de Mayo. Aquellas casas, unidas a las 152 viviendas de la Barriada Máximo Nebreda, que promovió la OSH (1945-1947), sumaron las 1.200 viviendas públicas sobre la extensión urbana; y, más aún, en relación con el modelo utilizado, definieron la forma del crecimiento espacial del municipio hasta la mitad del siglo XX.

De hecho, aquellas barriadas de casas modestas pretendieron solucionar el problema de la vivienda humilde para las clases trabajadoras, utilizando para ello el modelo de alojamiento unifamiliar con huerto, en el sentido de minimizar el impacto social de la población que llegaba a la ciudad –continuidad con la vida rural-. Sin embargo, aquellos grupos de casas unifamiliares se ubicaron en solares muy lejanos del espacio urbano consolidado, quedando absolutamente desconexas de la realidad existente y generándose, en fin, nuevas porciones de la ciudad en las que conscientemente, bajo la actitud paternalista del régimen, volvió a segregarse a la población trabajadora –distinción espacial de las residencias populares-. En la figura 19 puede observarse el impacto del crecimiento urbano que tuvo lugar entre 1930 y 1950 y, particularmente, la localización de las Barriadas Yagüe e Illera, a más de 1 Km lineal de distancia del final del espacio consolidado. Puede comprobarse, en resumen, la fuerte influencia que llegó a tener la vivienda pública y la extensión de las instalaciones militares –complejo Dos de Mayo- en un contexto en el que la parsimonia de la posguerra envolvió cualquiera de las intervenciones que se ejecutaron en la ciudad. Lo más destacable, al fin y al cabo, es que aquellas construcciones públicas, ya viviendas, ya instalaciones castrenses, determinaron el final del viejo conflicto sobre el ensanche o la reforma que caracterizó aún en cierta forma el crecimiento de los años treinta y cuarenta.

#### **4.3.- La planificación del desarrollo previsto: las infraestructuras y la anexión de Gamonal**

Al iniciarse los años cincuenta, Burgos había crecido ya considerablemente y mostraba una estructura urbana compleja en la que se apreciaban espacios de muy distinto origen y significado. El crecimiento que había tenido lugar desde 1930 terminó por consolidar la dinámica del avance espacial y los nuevos sectores añadidos al perímetro tradicional reflejaban la entidad de un conjunto urbanizado de una importante envergadura. El desarrollo industrial experimentado –las fábricas contribuyeron también notablemente a incrementar el perímetro urbano-, las citadas instalaciones militares y el relevante significado que tuvo la vivienda pública se constituyeron como las principales causas de que la tendencia hacia el ensanche estuviese ya absolutamente consolidada en el momento en el que se inicia el fin del más agudo aislamiento de la posguerra. La década de 1950 dejará así atrás las opciones de la reforma y hasta el inicio de los años sesenta el núcleo avanzará considerablemente definido por el surgimiento de la promoción inmobiliaria privada y el primer desarrollo económico del final del periodo autárquico.

Aprobado el Plan de Paz Maroto de 1944, la extensión que venía preparándose desde el inicio de los años treinta encontró el medio adecuado para su ejecución y el Ayuntamiento llevó a cabo algunas actuaciones importantes que, en cierta forma, prefiguraron la ciudad que se iba a realizar siguiendo lo

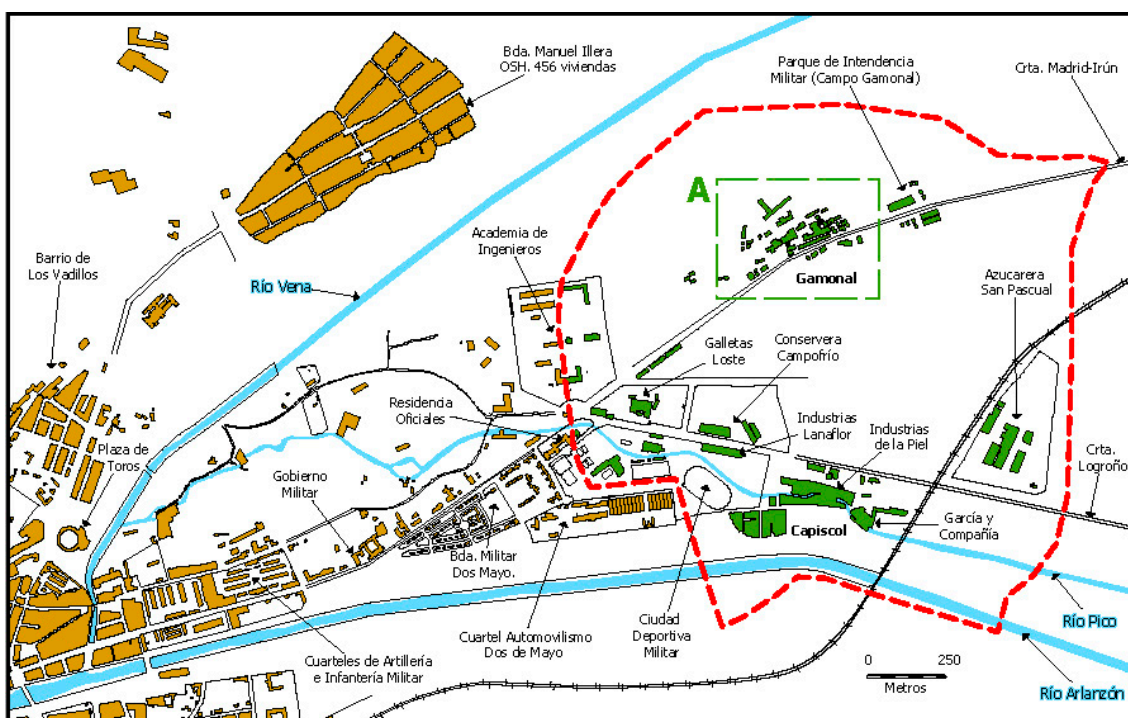




## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

previsto en el Ensanche. Por una parte, una vez que la ordenación urbana dependía de aquel primer documento de ordenación, se dirigió de algún modo la planificación de la ciudad en relación con lo previsto en sus determinaciones y el consistorio local se embarcó en una dinámica que perseguía dotar de las infraestructuras necesarias a la extensión que se perseguía. Ya en el año 1948 se había aprobado un primer acuerdo plenario en el que se reconocía la necesidad de acometer la realización de un importante conjunto de infraestructuras que necesitaba la ciudad y que habían sido cuantificadas por el propio Paz Maroto en el Proyecto de Urbanización General y Saneamiento Integral de la ciudad de Burgos, presentado como documento técnico añadido al Plan de ensanche. La mayor parte de los servicios que se contemplaban en aquel proyecto serían acometidos en los años siguientes, fundamentalmente desde 1950.

Figura 20. Configuración urbana y límite del municipio de Gamonal antes de su anexión a Burgos (1955)



Fuente: Elaboración propia a partir de: Servicio Geográfico del Ejército, Archivo Municipal de Burgos, digitalización de cartografía histórica, expedientes varios y PL-341.

En los últimos meses de 1951 comenzarían los trabajos para la construcción de un nuevo Colector General de Aguas para la ciudad histórica –Galería de Servicios Norte, entre la Plaza de Castilla y la Avenida del Cid-, que sería terminado, tras unas espectaculares obras efectuadas por la Compañía de Construcciones Hidráulicas y Civiles, una vez iniciado el año 1955. Al mismo tiempo, se había decidido ya la necesidad de ampliar aquel colector y dotar al espacio previsto para el crecimiento del ensanche del correspondiente saneamiento. Entre 1957 y 1960 se realizaron igualmente las labores de instalación de esta nueva tubería, que fue adjudicada a la misma compañía anterior y se dividió en dos ramales, uno por la margen derecha del río Vena –Avenida Reyes Católicos- y otro, que por su ribera izquierda y a lo largo de la nueva Avenida del Norte –actual Avenida de la Paz-, llegaba hasta el enlace con las instalaciones militares de Gamonal. Las obras de aquel nuevo colector se aprovecharon para la introducción de un sistema moderno de abastecimiento de aguas, que posibilitase la completa integración de las futuras construcciones, aspecto que fue conseguido tras la aprobación de un Plan de Ampliación de la Red de Abastecimiento de Agua Potable de Burgos en el año 1956.

Con la construcción de los colectores y el nuevo abastecimiento de aguas que se estaba planteando a lo largo de los años cincuenta la verdad es que se iba formando lentamente el espacio urbanizado de la extensión más importante que el Plan de 1944 había previsto en los solares y huertas del Este de la ciudad

histórica, entre Burgos y el municipio del vecino pueblo de Gamonal. La adecuación de aquel espacio para la construcción de edificios se fue llevando a cabo paulatinamente y en la década de 1950 se iniciaron también los trámites legales para proceder a la apertura de los viales que se habían diseñado por Paz Maroto, por cuyo trazado discurrían además las nuevas redes de servicios –Avenida del Norte, Avenida del Vena, Avenida Transversal, actuales Avenidas de la Paz, de los Reyes Católicos y de Cantabria-. Desde luego, toda las intervenciones municipales que en aquellos años se desarrollaron de forma acelerada para dotar al ensanche de las necesarias infraestructuras que permitiesen su ocupación estaban encaminadas al crecimiento superficial de Burgos en la amplia vega que ofrecía el Arlanzón aguas arriba del asentamiento primitivo de la ciudad. Y, evidentemente, aquella estrategia espacial y la dinámica urbana que había sostenido la ciudad desde el inicio del siglo XX terminaban en Gamonal. Ya desde la década de 1920 se habían producido interacciones debidas a la influencia de la ciudad en el suelo de aquel municipio aledaño, pero sería ante todo en las décadas siguientes, entre 1930 y 1950, cuando se acentuase la dinámica de ocupación del suelo gamonalino –las instalaciones militares y las industrias jugaron un papel muy relevante en este sentido-. Como consecuencia de todos estos factores, en el año 1955 el Ayuntamiento de Burgos terminó anexionando el espacio de Gamonal, que desapareció como entidad municipal y se integró en la próspera capital de la provincia –BOE de 28 de noviembre de 1954, Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Burgos de 1 enero de 1955-.

Poco después, a consecuencia de la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo española, promulgada en 1956, se hizo necesaria la aprobación de un Plan Parcial –redactado por el propio Paz Maroto y el arquitecto municipal Martín Tárrega Pérez y aprobado por el Ministerio de la Vivienda en 1959- con el que se regulase urbanísticamente la planificación del nuevo suelo añadido que no se había considerado en el Plan de 1944. Así se integró definitiva y legalmente Gamonal en la dinámica urbana de Burgos y se hizo manifiesta una evidente querencia del núcleo por el crecimiento, una fuerte aspiración por la extensión superficial del fenómeno urbano. Si todas las infraestructuras y dotaciones descritas y la propia anexión de Gamonal representaban el ánimo de un progreso esperado desde el final de la guerra, la verdad es que dicho avance surgió finalmente en aquel mismo contexto, fundamentalmente durante la segunda mitad de los años cincuenta, cuando el país evolucionaba hacia una realidad socioeconómica menos rígida y el espacio adecuado para el crecimiento de Burgos parecía estar dispuesto.

#### **4.4.- El esperado crecimiento urbano: la promoción inmobiliaria en la década de 1950**

A partir de 1950 se inició paulatinamente el final de la oscura autarquía en la que había vivido el país desde la imposición de la dictadura y, del mismo modo que se apreció aquella circunstancia en las condiciones sociales y económicas del conjunto nacional, la postura del régimen en lo relativo a la vivienda también inició un relevante cambio. Para entender cómo se produce el esperado crecimiento urbano que tendrá lugar en la década de 1950, en el mismo contexto en el que se urbaniza el ensanche y se anexiona Gamonal, es importante valorar este factor, dado que la postura pública en materia de la construcción inmobiliaria será determinante en la consecución final de dicho crecimiento espacial. Acabamos de ver cómo la promoción directa de barriadas de viviendas por parte del Estado fue el principal factor de la evolución del núcleo entre 1930 y 1950, en un contexto en el que apenas surgía tímidamente la promoción inmobiliaria privada y, precisamente, el valor del tránsito de los años cincuenta se traduce en la modificación de aquella circunstancia.

En aquella década no cabe duda de que la contribución pública para que Burgos siguiera creciendo fue notable y se realizaron distintas promociones debidas a los organismos estatales y locales que totalizaron prácticamente 1.600 nuevas viviendas. Como realizaciones más importantes se pueden citar las 318 unidades del Grupo Francisco Franco, edificado por la Obra Sindical del Hogar entre 1954 y 1957, y, sobre todo, la gran Barriada Inmaculada, levantada a partir de 1957 por parte del Patronato Benéfico de Construcción Francisco Franco en las Eras de Gamonal, junto al antiguo núcleo rural (998 viviendas). Ahora bien, la dinámica de crecimiento y avance urbano que se estaba generando en el país como consecuencia de la estabilización económica que se producía desde el inicio de aquella década hizo ver al Estado que el problema de la vivienda se estaba convirtiendo en un asunto de tal envergadura que la función pública no sería capaz de solventar todas las demandas y necesidades que confluían en él. Aquellos dos grandes grupos de viviendas públicas que se construyeron en Burgos abundaron en aquella idea, ya que pese a dotarse a la ciudad con más de 1.300 nuevas casas en tan sólo dos promociones, la creciente demanda

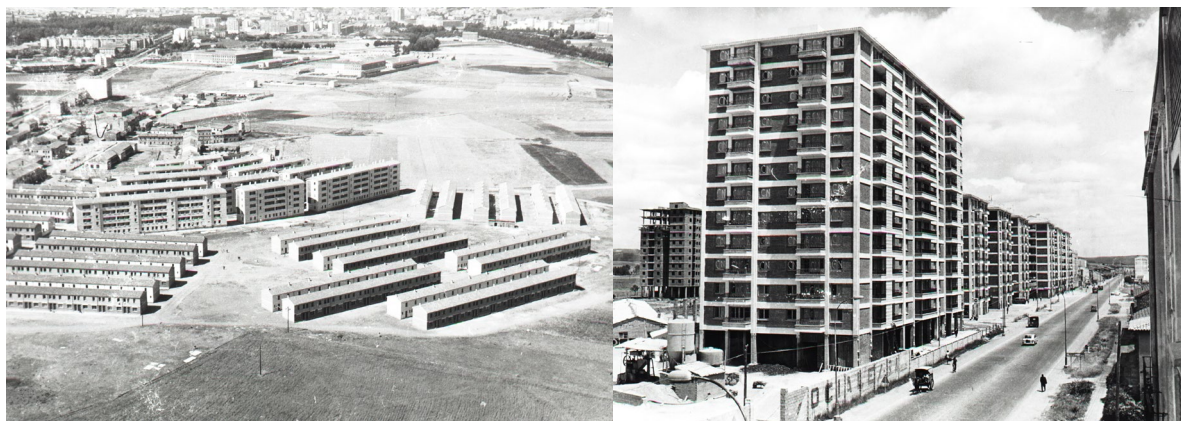


## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

de alojamientos se mantuvo invariable. En las grandes ciudades españolas, la falta de residencias llegó a producir tales situaciones –núcleos como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Sevilla o Bilbao no dejaban de crecer aceleradamente- que, aprovechando la primera reforma importante del gobierno franquista, se decidió variar la política nacional de vivienda.

Si hasta el inicio de los años cincuenta la legislación vigente apenas contemplaba la participación de la iniciativa privada –exceptuando levemente la Ley de Viviendas Bonificables de 1944-, en el nuevo contexto del final de la autarquía se modificó dicho precepto y pasó a entenderse la construcción particular como un agente fundamental para contribuir a solventar uno de los problemas más importantes a los que se enfrentaba el desarrollo del país. Con tal idea se promulgó la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 15 de julio de 1954 y se sancionó igualmente el Decreto de 22 de noviembre de 1957 sobre Viviendas Subvencionadas, en un contexto en el que poco a poco se modificaba todo el aparato inicial del régimen vinculado a la reconstrucción nacional –en 1957 se creó el nuevo Ministerio de la Vivienda-. La principal aportación de aquellas normas fue la de conceder una considerable suma de beneficios y subvenciones a las personas físicas y sociedades que se dedicaran a la construcción de viviendas destinadas tanto a la venta como al arrendamiento; la influencia de dicho giro en el rumbo de la intervención estatal sobre el mercado inmobiliario explicaría, en sí mismo, el verdadero surgimiento de la promoción inmobiliaria española y, por lo que se refiere a Burgos, sería el factor principal para entender que, además de las promociones públicas citadas, la ciudad acogiese ya un relevante número de inmuebles residenciales construidos por empresas dedicadas específicamente al nuevo negocio del ladrillo.

*Figura 21. Vistas de la Barriada Inmaculada (Vivienda Pública, Patronato Francisco Franco, 1960, izqd.) y la Barriada Juan XXIII (Promoción Privada, Edificaciones Sociales de Burgos, SA, 1965, dcha).*

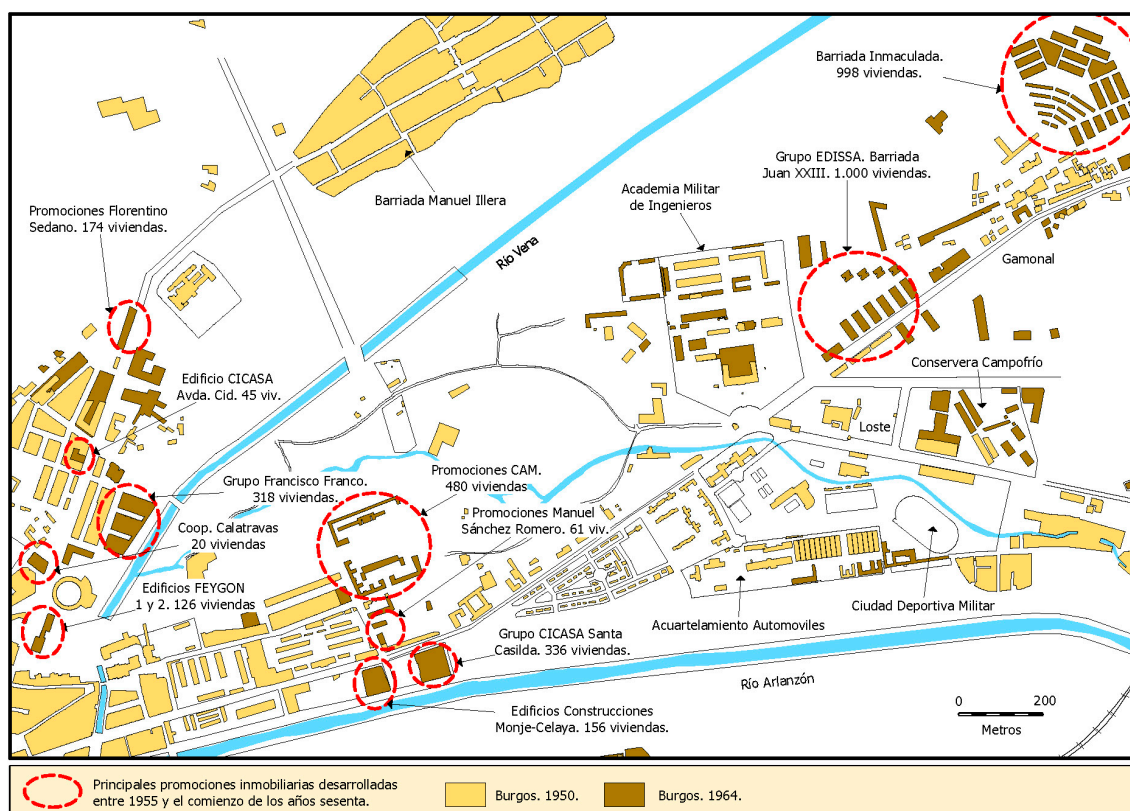


Fuente: Foto FEDE.

Sobre los beneficios de aquellas nuevas normativas, en la segunda mitad de los años cincuenta comenzaron a operar así en el municipio diversas sociedades que iniciaron la construcción de grandes bloques en altura, con los que se formó el inicio del Burgos realmente moderno: Constructora Inmobiliaria Castilla SA (CICASA), una promotora que realizaría importantes grupos de edificios como el de Santa Casilda-Plaza del Rey, 336 viviendas levantadas entre 1958 y 1963; Construcciones Monje-Celaya, otra pequeña sociedad local que ejecutaría, entre 1956 y 1962, 156 viviendas entre la Avenida de Sanjurjo y la calle de Vitoria; Edificios FEYGON SA, una constructora de origen madrileño que fue la responsable de las primeras grandes torres de Burgos, los conocidos Edificios Feygon I y II, levantados entre el comienzo de la Avenida del Cid y la Plaza de España (126 viviendas, 1957-1963); y, sobre todo, la empresa catalana Entidad Compañía de Edificaciones Sociales SA (EDISSA), propiedad de la saga inmobiliaria Sanahuja Pons (METROVACESA), quien, tras la compra de un suelo subvencionado por el Ayuntamiento junto a la Academia Militar de Ingenieros y la firma de un compromiso de construcción con el ente local, edificó la barriada Juan XIII entre 1958 y 1964 (1.000 viviendas de Gamonal).

El inicio de la actividad de todas aquellas empresas dedicadas a la construcción de viviendas en el marco de los beneficios que fijaban las nuevas leyes definió en verdad el surgimiento del sector inmobiliario local como tal, ya que en el mismo marco en el que dichas sociedades iniciaron el negocio –algunas de ellas eran foráneas-, diversos emprendedores burgaleses se aventuraron también a la tarea de la promoción –en el final de los años cincuenta tuvo una cierta relevancia la edificación particular efectuada por personajes como Manuel Sánchez Romero, Ángel Escudero Blanco, Francisco López Brea, Florentino Sedano Gutiérrez, Lucio Quintano Saldaña o los Hermanos Adrián Angulo-. La suma de todas las viviendas levantadas por estos nuevos agentes inmobiliarios y las diferentes sociedades específica y sistemáticamente dedicadas a la construcción supuso que, entre 1955 y los primeros años sesenta, se edificaran en Burgos más de 2.300 viviendas debidas a la iniciativa particular, superándose así por vez primera de modo claro la aportación pública para la solución del problema. Bien es cierto que tal cifra se debió a las subvenciones que concedía la Ley de 1954 –prácticamente todas las empresas utilizaron dichas ayudas- y que en los casos más destacables -1.000 viviendas EDISSA- se apoyó en subvenciones preferentes del Ayuntamiento que pretendía contribuir también a paliar las necesidades de casas que abundaban en el municipio. Sin embargo, lo innegable es que en aquel contexto se multiplicó la producción inmobiliaria y se duplicó el volumen anual de viviendas que la ciudad había recibido en las dos últimas décadas.

Figura 22. El esperado crecimiento urbano hacia el Este. Burgos, años 1950-1964



Fuente: Elaboración propia a partir de: Archivo Municipal de Burgos, digitalización de cartografía histórica y expedientes varios.

Además, la nueva legislación consiguió no sólo la implicación de la iniciativa privada, sino que, gracias a las subvenciones, inició la tremenda importancia que en Burgos tendría un fenómeno de especial significado, el de la intervención de las Cajas de Ahorro locales en la construcción de edificios residenciales. Si la primitiva Ley de Viviendas Protegidas de 1939 ya regulaba la posibilidad de que las constructoras benéficas interviniesen en el mercado de la vivienda, con la norma de Renta Limitada de 1954 no hizo sino reforzarse tal precepto; tanto la Caja de Ahorros del Círculo Católico como la Caja de Ahorros Municipal, que disponían de constructoras benéficas con las que ya habían promovido edificios en los años precedentes, intensificaron en los años cincuenta su producción. La CACCO desarrolló seis promociones que totalizaron 391 viviendas, de las que destacó la intervención de la nueva Barriada de Andrés Martínez



Zatorre, en la que se edificaron 200 alojamientos en nuevos bloques contruidos una vez derribadas las antiguas Casas Baratas. Por su parte, la CAM levantó 538 viviendas, prácticamente todas ellas en el conjunto de solares de que esta entidad disponía entre la calle de las Calzadas, la nueva Avenida del Norte (Avda. de la Paz) y la calle Manuel de la Cuesta. Con aquellas promociones se completaba la rápida evolución del mercado inmobiliario que se produjo en Burgos desde el inicio de la década de 1950 y las casi 1.000 viviendas debidas a las entidades de ahorro locales venían a explicar que en apenas diez años el núcleo hubiera recibido 5.000 nuevas casas ejecutadas en bloques en altura, muchas de ellas debidas a la iniciativa particular o a estas sociedades benéficas y, ante todo, ubicadas en su mayor parte en las calles del ensanche que entre Burgos y Gamonal se habían urbanizado al mismo tiempo. En los primeros momentos de la década de 1960, todos estos grupos de bloques y las nuevas infraestructuras y servicios de los que disponía la moderna ciudad que estaba creciendo mostraban una realidad evidente: tras treinta años de debates y dificultades, Burgos había iniciado su extensión espacial prevista en el Ensanche –figura 22-. La definitiva apertura económica y social que se produciría en España en la década de 1960 no haría sino multiplicar aquella dinámica en relación con el trascendente progreso del desarrollo industrial.

## **5. LA IRREPETIBLE EXPERIENCIA DEL DESARROLLISMO: EL POLO DE PROMOCIÓN, SU FUERTE IMPACTO SOCIOECONÓMICO Y LA GRAN EXPANSIÓN URBANA EN UNA NUEVA CIUDAD INDUSTRIAL (1964-1973)**

### **5.1.- Burgos, Polo industrial: las fábricas, el empleo y el progreso urbano**

Como consecuencia del proceso descrito en las páginas anteriores, Burgos había seguido creciendo y a comienzos de los años sesenta la ciudad superaba ya los 82.000 habitantes. Con la aportación de todas las promociones inmobiliarias que se estaban terminando en aquel contexto, el núcleo se había expandido mucho superficialmente y la realidad urbana se había modificado, configurando un conjunto espacial que avanzaba rápidamente hacia Gamonal. Las condiciones políticas y económicas en las que se había comenzado a formar aquella nueva realidad durante el tránsito de los años cincuenta se precipitaron hacia un nuevo modelo de organización general del país que definitivamente se consolidó a partir de 1963. Superada la aguda crisis económica que había tenido lugar en 1957, ya en el año 1959 se aplicaron en España las primeras medidas de la apertura económica a través del conocido Plan de Estabilización, que en el marco definido por la primera colaboración de los organismos internacionales con el régimen franquista –FMI, Banco Mundial, OCDE- pretendía flexibilizar el sistema económico nacional, liberalizando el comercio hacia el exterior y favoreciendo el desarrollo productivo. Se trataba de poner fin a un modelo autárquico agotado y que, con una inflación galopante, había demostrado ya no tener muchas más salidas que la de la desnacionalización. Siguiendo este camino, en 1962 se entregó al gobierno un informe económico del Banco Mundial que terminaría por sentar las bases de la reconstrucción española; en 1963 se promulgó el Decreto de Liberalización Industrial, con el que se dio el primer paso para abrir las producciones internas hacia el exterior; y, finalmente, como resumen de la nueva política económica del Estado, se aprobó el I Plan de Desarrollo Económico y Social para el cuatrienio 1964-1967 –posteriormente prolongado hasta 1969, y con el II y III Plan hasta 1975 (1969-71 y 1972-75)-.

Así fue como se inició en España el periodo del crecimiento económico y la transformación social que se extendería hasta el final de los años setenta y que supondría la metamorfosis más importante de las ciudades en toda su historia. En el marco definido por aquella nueva planificación se puso en marcha la política de los Polos de Promoción y Desarrollo Industrial, con el objeto de favorecer el progreso productivo de núcleos sin industrializar –promoción- o que ya hubieran mostrado un cierto dinamismo fabril –desarrollo-. Diferentes ciudades españolas se declararon beneficiarias de aquellas nuevas figuras que incluían un conjunto de subvenciones estatales y considerables ayudas económicas para favorecer la instalación de empresas y, en definitiva, el desarrollo económico nacional. Aunque el fin último de aquella política –la difusión espacial del progreso en el territorio a partir de los puntos o polos en que se situaban las ciudades- no se conseguiría nunca, la verdad es que hay que comprender que la dinámica industrial que se generó en relación con ella explica el fuerte avance urbano que se produjo desde el inicio de los años sesenta.

LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

Precisamente, Burgos fue una de las capitales provinciales que el Estado designó como Polo de Promoción –Decreto 30 enero 1964- y la trascendente repercusión socioeconómica y espacial que tuvo aquella decisión explicaría la radical transformación de la ciudad en los años posteriores. La delimitación del Polo se fijó en la Orden de 1 de febrero de 1964 (BOE 04/02/1964), designándose todo el término municipal bajo esta figura. La vigencia de la figura de la Promoción Industrial se mantuvo hasta 1969, si bien en aquel año la ciudad se declaró de nuevo receptora de las ayudas públicas, esta vez como Polo de Desarrollo. Esto supuso que entre 1964 y 1973 estuviesen vigentes las condiciones favorables para la instalación de empresas en Burgos y se produjese el verdadero proceso de industrialización. Las empresas se clasificaron en cuatro grupos según su actividad, condiciones y tipologías y las ayudas establecidas fueron notables. Desde preferencias en la obtención de créditos oficiales y reducciones de hasta el 95% en impuestos, aranceles y otros cargos fiscales, hasta la expropiación forzosa de los terrenos para su instalación y subvenciones directas de entre el 5 y el 20% de la inversión. Se trataba de una clara política de ayuda y apoyo de la Administración para que se consiguiese la industrialización y se pusieran en marcha las inversiones y, desde luego, se convirtió en el detonante definitivo de la transformación económica local.

Figura 23. Burgos. Polo de Promoción y Desarrollo Industrial. Años 1964-1973.



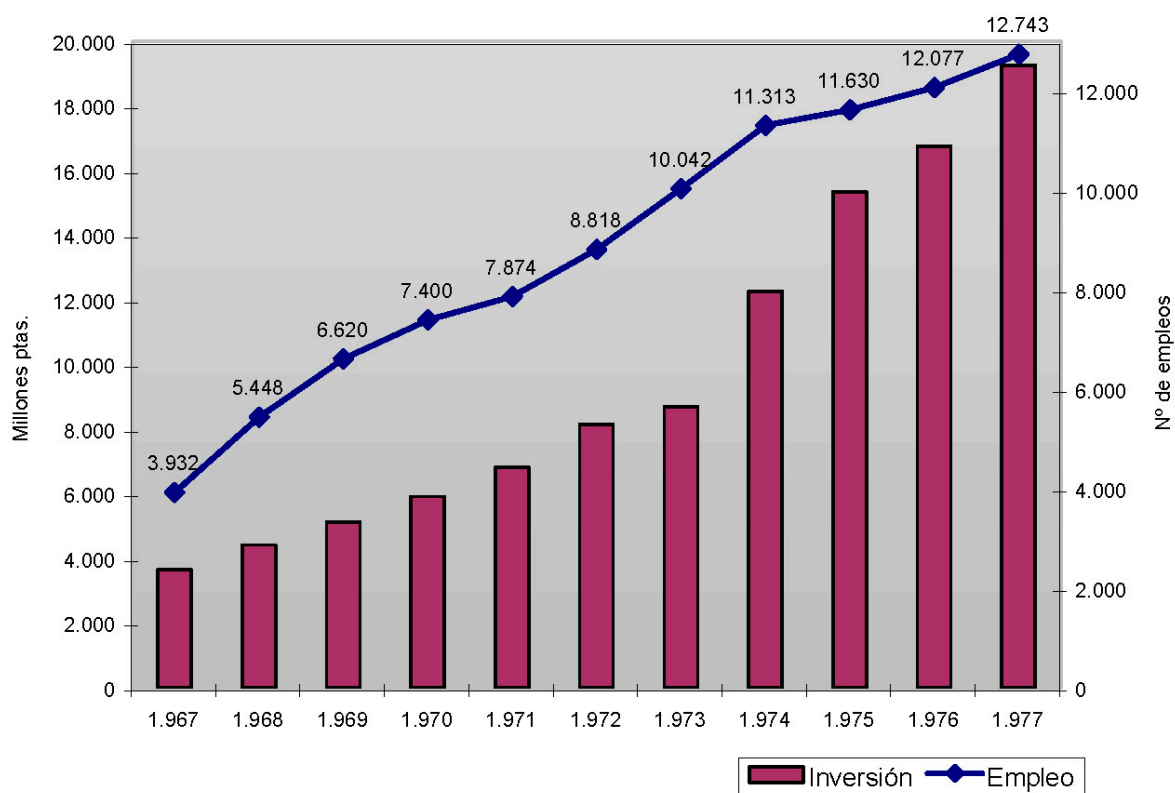
Fuente: Archivo Municipal de Burgos.



La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Las cifras hablan por sí solas. En apenas diez años se tramitaron más de 300 expedientes, aprobándose casi la mitad de ellos (140) e instalándose realmente 93 nuevas empresas en Burgos, con una estructura sectorial diversificada en más de una decena de sectores industriales con relevancia en la inversión y el empleo (alimentación, metalurgia, papel, química, automóvil, material transporte, minerales no metálicos, materias plásticas, maquinaria y equipo, textil, eléctrica y electrónica...). Las fábricas de sociedades como Ubisa, Varta, Sodeti, Dermovichy, Cerámica Scala Española, Ferrolí, Duo Fast España, Heimbach Ibérica, Blowtherm Española, Metalibérica, Stork Intebérica, Mc Cain España, Firestone Hispania, Matutano, San Miguel, Gonvarri Industrial, Teczone Española, Hispanagar, Indasa, Grabisa, Ansa, Fabisa..., generaron un proceso de intensa transformación económica y social con un fuerte impacto en la estructura urbana. Se crearon en ese periodo 12.726 nuevos puestos de trabajo y se invirtieron algo más de 19 mil millones de pesetas. Los ritmos de la inversión industrial se incrementaron de manera exponencial: de registrarse en la década anterior, entre 1954 y 1963, apenas 60 millones de pesetas de inversión media cada año, se pasó a recibir una inversión industrial en la ciudad de 2.100 millones de pesetas anuales en 1966. Apenas el 15% de la nueva inversión estaba participada por capitales locales, siendo la mayoría de las industrias de capital exógeno, esencialmente extranjero (51%), vasco (30%) y madrileño (11%). El Polo industrial de Burgos se convirtió en uno de los de mejores resultados en España. Entre las 12 ciudades beneficiarias, registró el mayor número de proyectos presentados para acogerse a las ayudas públicas, fue el tercero en empleos generados y el cuarto en inversión total ejecutada. Esta dinámica de verdadera industrialización transformó por completo todas las bases sociales y urbanas preexistentes.

Figura 24. Ritmo de inversión y creación de empleo en el Polo de Promoción y Desarrollo Industrial de Burgos. Años 1967-1977.



Fuente: Elaboración propia a partir de Archivo Mun. Burgos y Cámara Comercio e Industria de Burgos.

La población creció de apenas 82.000 habitantes al inicio de los años sesenta a más de 156.000 en 1981, es decir, se incrementó en más de 74.000 personas (67.000 nuevos habitantes entre 1964 y 1981, un 75% más de población en apenas 15 años). En aquel momento, a comienzos de los años 80, una vez terminada la vigencia del Polo, existían en Burgos ya más de 400 empresas industriales, se había

alcanzado la cifra de los 18.000 empleos y el porcentaje de población activa industrial tocaba techo, con una excepcional cifra superior al 35%. La extensión espacial de la ciudad en este mismo periodo prácticamente triplicó su perímetro – de apenas 700 a más de 2.000 ha urbanizadas- y, desde luego, tales transformaciones se debieron fundamentalmente al papel que desempeñó el empleo generado por las empresas que llegaron a Burgos en el contexto del Polo. En 1964 el Ayuntamiento, con la tutela de la Gerencia del Polo y la gestión económica y técnica de la Caja de Ahorros Municipal de Burgos, comenzó la urbanización del Polígono Industrial de Gamonal, con el que se dispuso de las primeras 300 ha específicamente dedicadas a usos productivos en la ciudad. Poco después, en 1967 se iniciaron también las tareas que, mediante un sistema similar, facilitarían la creación de otro gran polígono industrial, el de Villalonquéjar, con otras 400 ha. Se materializaba así la verdadera influencia espacial de la industrialización como expresión de la enorme importancia social y económica que tuvo el empleo generado por las fábricas del Polo. De la dinámica de fuerte cambio y transformaciones socioeconómicas que se planteó durante aquellos años surge el progreso urbano y la mayor parte de los espacios de la ciudad actual. Todo empezó con la multiplicación exponencial que aquel contexto ocasionó en la demanda de vivienda que ya existía, en un marco en el que la planificación del viejo Ensanche de la posguerra había quedado absolutamente obsoleta.

### **5.2.- Una rápida y abundante necesidad de vivienda en un marco falto de planificación**

El Polo industrial determinó que la capital burgalesa se consolidase como el centro de referencia provincial, absorbiendo multitud de trabajadores que llegaban del campo. Las fábricas necesitaban empleados para producir y los empleados necesitaban casas en las que vivir. Se construyeron más de 32.000 nuevas viviendas en apenas veinte años y el parque inmobiliario local pasó de menos de 15.000 viviendas en 1950 a más de 60.000 en 1985. Es fácilmente imaginable la entidad que pudo llegar a tener en una ciudad de 80.000 habitantes la sucesión de transformaciones que se desató con la actividad de las empresas generadas por el Polo de Promoción y Desarrollo. En un contexto, el de los años sesenta, en el que el país no dejaba de avanzar y la vivienda seguía considerándose como un elemento trascendental para la prosperidad de la nación –en 1963 el Estado había publicado el Decreto de 24 de julio, por el que refundía toda la anterior normativa y determinaba el nuevo calificativo de la protección oficial- los proyectos, ideas y esfuerzos que surgieron para construir casas fueron realmente incontables. Nada más iniciarse los primeros concursos para la adjudicación de los beneficios de las subvenciones públicas, en diciembre del año 1964 la Comisión Interministerial para el Estudio del Problema de la Vivienda en los Polos de Promoción y Desarrollo determinó para Burgos la cifra de entre 9.000 y 11.300 viviendas como valor potencial para cubrir las necesidades que generaría el empleo industrial –en aquellos momentos el núcleo apenas tenía 25.000 casas construidas-.

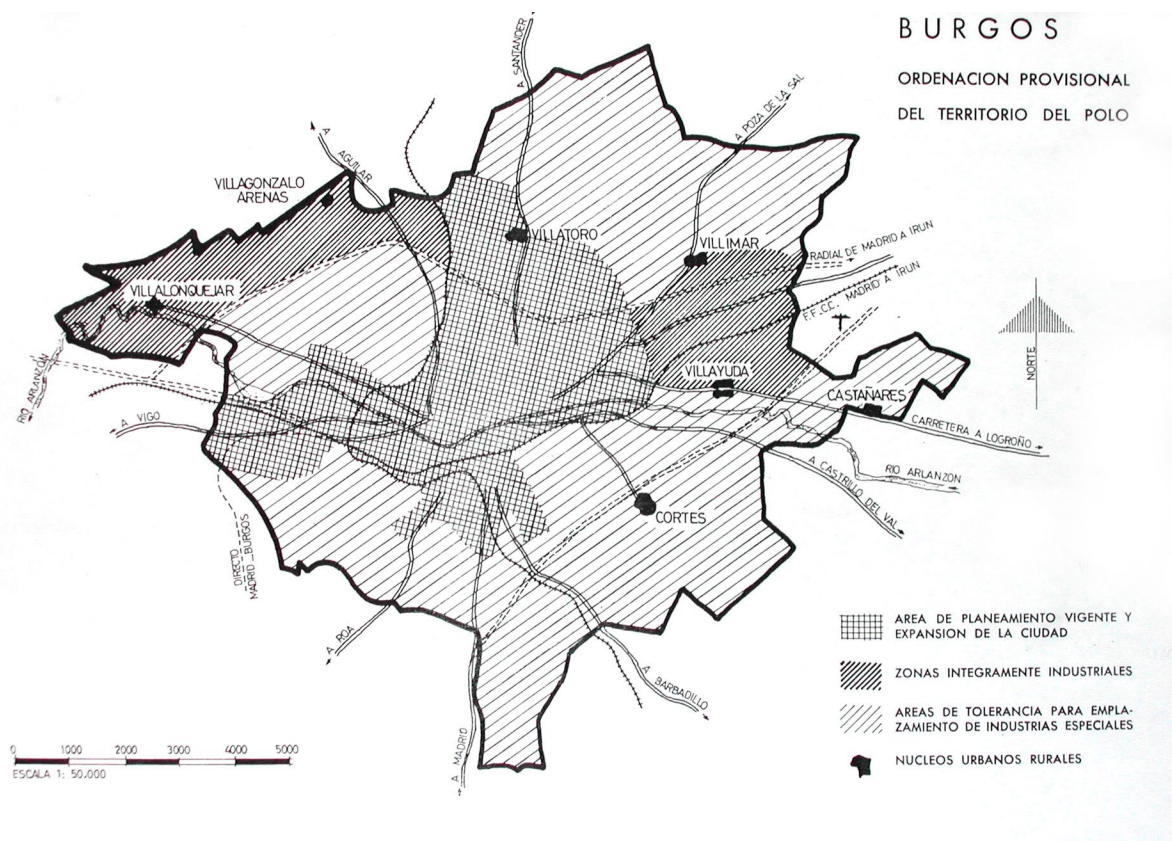
En dicho contexto, los grandes proyectos para conseguir realizar dicha cifra y generar el número de alojamientos adecuado se sucedieron uno tras otro, aunque sin demasiada fortuna. Ya en 1962 el Ayuntamiento había firmado un compromiso con la Obra Sindical del Hogar para construir 1.200 viviendas en cinco años, hecho que no se llevaría a cabo en dichos términos. En 1965 la Gerencia de Urbanización también planteó la creación de dos grandes espacios residenciales que sirvieran para cubrir las demandas de los trabajadores de Gamonal y Villalonquéjar -se planificaban sendas intervenciones para albergar a 145.000 y 140.000 personas respectivamente-, si bien tampoco se efectuaron estas desmesuradas promociones públicas. En abril de 1966 el Consistorio discutía un borrador para poner en marcha el Patronato Municipal de la Vivienda de Burgos y en aquellos mismos años surgían propuestas de empresas privadas para edificar grandes Planes Parciales con miles de viviendas a desarrollar –2.200 viviendas Polígono Fuente Nueva, 5.500 viviendas Plan Parcial Gran Villimar-. No cabe duda de que la dinámica de la promoción inmobiliaria se disparó en el contexto del dinamismo económico que estaba generando el Polo y así lo pone de manifiesto el que para el cupo de 5.500 viviendas de protección oficial que el Estado había concedido a Burgos en el bienio 1965-1966 se presentasen solicitudes para edificar más de 13.000 unidades.





La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Figura 25. Ordenación Provisional del Territorio del Polo de Promoción Industrial de Burgos (1964).



Fuente: Archivo Municipal de Burgos. AD-4037/1.

Ante el fracaso de buena parte de los grandes proyectos tutelados o promovidos por la iniciativa pública, y en un contexto de liberalización económica en el que finalmente el Estado se retiraba notablemente de la solución directa del problema de la vivienda, aportando al mercado el valor de la subvención, sería la creciente promoción inmobiliaria privada la que, al amparo de dichas ayudas de la protección oficial, dirigiese definitivamente la evolución urbana. Entre 1964 y la mitad de la siguiente década se construirían en la ciudad más de 21.000 nuevas viviendas, duplicándose así el conjunto de casas que existían en Burgos con anterioridad al Polo. Aquella producción correspondería básicamente a la intervención particular – apenas 1.000 viviendas serían de promoción pública– y, desafortunadamente, se realizaría en un contexto determinado por una evidente falta de planificación.

Cuando comienzan a edificarse aceleradamente aquellas viviendas que demandaba el progreso urbano debido a las industrias, la ciudad estaba normativamente regida por tres documentos que, sin embargo, no fueron capaces de regular el crecimiento que se produjo, en virtud de su propia dispersión, su escasa complementariedad y su falta de adaptación a la nueva situación. Por un lado, seguía vigente el Plan de Ensanche de 1944, si bien la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956 había determinado la necesidad de su revisión con la finalidad de aprobar un Plan General de Ordenación Urbana; por otro, el terreno de Gamonal se regulaba por el primitivo Plan Parcial de 1959, que no era sino un mero complemento del Ensanche; y, finalmente, la entrada en vigor del Polo había supuesto la aprobación de las denominadas Normas de Ordenación Provisional del Territorio del Polo de Promoción de Burgos, que se limitaban a una clasificación de usos del suelo, disponiendo la posibilidad de instalar actividades industriales en la mayor parte del término municipal y considerando la incorporación de los dos polígonos ya citados.

Dado que esta última norma no tenía carácter regulador en el sentido urbanístico y puesto que los viejos preceptos del ensanche, basados en la simple altura de los edificios en función de la anchura de la calle, no servían en el nuevo contexto de la ordenación del planeamiento que determinaba la Ley –se imponía ya el esquema de PGOU a desarrollar con Planes Parciales en función de preceptos urbanísticos concretos–,

la verdad es que Burgos vivió unos años de absoluto descontrol en la gestión y planificación de la evolución espacial. Hasta 1970 no se aprobaría el PGOU que reclamaba la Ley y, en realidad, hasta 1973-1975 no comenzaría a aplicarse tal documento. Durante los años de vigencia del Polo, lo cierto es que surgió de forma desmesurada y caótica una nueva ciudad industrial. Las necesidades de la vivienda de los trabajadores de las fábricas se cubrieron generando un espacio urbano absolutamente nuevo en los alrededores de Gamonal. Así volvió a segregarse una vez más a la población trabajadora.

### 5.3.- La ciudad desordenada: Gamonal y la segregación de la población trabajadora

A partir de las planificaciones que el Estado había previsto, en función de la propia actuación municipal y en virtud de la cercanía al polígono industrial en el que se estaban instalando las empresas, la realidad es que Gamonal se constituyó durante los años sesenta como el espacio sobre el que realizar la mayor parte de las promociones inmobiliarias que demandaba Burgos. Entre la Ciudad Deportiva Militar y el núcleo del antiguo pueblo, en un triángulo delimitado por las carreteras de Vitoria y de Logroño y por el histórico camino que unía Gamonal con Capiscol –actual Avenida Derechos Humanos-, se comenzaron a suceder, desde los primeros años sesenta, las promociones inmobiliarias de bloques de pisos. Entre 1964 y 1975 se llevaron a cabo en este espacio cerca de 100 intervenciones que supusieron 176 edificios en los que se contenían más de 7.600 viviendas. Esto supuso, que mediada la década de los años setenta, Gamonal tuviera ya cerca de 10.000 alojamientos, cuando en 1955 apenas si albergaba 500 –los nuevos bloques se sumaron a las casas dispersas que existían con anterioridad y a las Barriadas Inmaculada (998 viviendas) y Juan XXIII (1.000 viviendas)-.

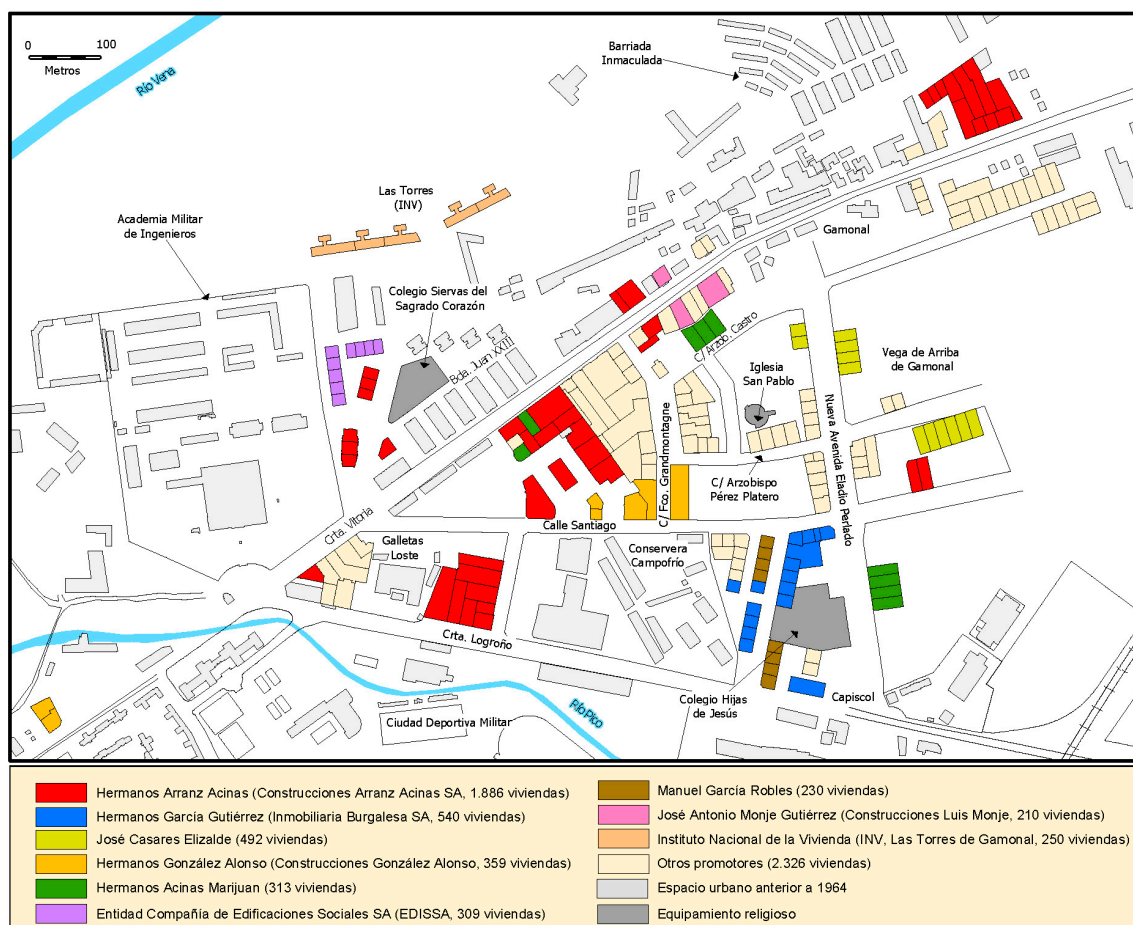
La producción de tal volumen de casas no se rigió por ningún documento técnico riguroso en cuanto a la normativa urbanística y, en el marco legal descrito, la totalidad de las promociones siguieron el mero esquema de alineaciones que se había añadido al Ensanche con el Plan Parcial de 1959, limitándose en la técnica propiamente reguladora a la obtención de alturas en relación con el ancho de la calle –sin control real de los volúmenes edificados-. El resultado de tal circunstancia fue el de la más absoluta permisividad en la construcción urbana y, en un contexto en el que surgía una ambiciosa promoción inmobiliaria local, se llegó a la formación de un problemático barrio con una densidad fuera de cualquier parámetro razonable –en realidad, en muchos de los bloques construidos se alcanzaron aprovechamientos urbanísticos superiores a los 18-20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, cuando lo establecido en relación con las normas que surgirían poco después consideraba unos umbrales lucrativos de 5-8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>-. Por lo demás, hay que tener en cuenta que aquellas 7.600 viviendas respondieron prácticamente por completo a la iniciativa particular; únicamente el Ayuntamiento de la ciudad fue el responsable de una intervención de 500 unidades residenciales (Barriada de San Cristóbal, 1968-1974) y el Instituto Nacional de la Vivienda ejecutó otro grupo de 200 casas (Las Torres de Gamonal, 1971-1974). Y es que, en realidad, la segunda mitad de los años sesenta en el nuevo barrio de Gamonal fue el verdadero escenario en el que surgió y se afianzó la promoción inmobiliaria dirigida y controlada por empresarios locales.

Tras la experiencia de las primeras inmobiliarias foráneas que habían operado en Burgos desde 1958, a partir de 1964 en el sector de la construcción se registró un espectacular incremento de la importancia de las empresas burgalesas; el germen de las más importantes surgió, precisamente, en Gamonal. Sin duda alguna, el caso más representativo de esta tendencia se encuentra en la saga familiar de los hermanos Arranz Acinas, quienes, sólo en las calles de este nuevo sector y en el periodo al que nos referimos, efectuaron 27 promociones en las que levantaron cerca de 1.900 viviendas –estos empresarios controlaron prácticamente el 30% de la producción inmobiliaria-. Bien representativos de esta dinámica son también los ejemplos de los hermanos García Gutiérrez (Inmobiliaria Burgalesa SA), quienes construyeron en Gamonal 540 viviendas o, igualmente, el de los hermanos González Alonso, que edificaron 359 pisos en 23 edificios localizados en las nuevas calles de aquel espacio obrero. Desde luego, es evidente que Gamonal fue el origen de buena parte de la promoción inmobiliaria burgalesa que consolidó su actividad gracias a la importancia de las ayudas públicas de la protección oficial que ofrecía el Estado –el 60% de las viviendas construidas se acogieron a los beneficios de la Ley-, aprovechando en sí misma esta circunstancia y valiéndose igualmente de la falta de un control urbanístico estricto para producir edificios a un ritmo desmesurado.



La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Figura 26. La descontrolada génesis del nuevo barrio obrero de Gamonal. Burgos, 1964-1975.



Fuente: Elaboración propia a partir de Archivo Municipal de Burgos. Expedientes de Obras.

El resultado fue la génesis descontrolada de un barrio obrero de bloques en el sentido estricto del término, una sucesión de casas apiñadas por promociones y promotores, sin ordenación alguna más allá de la de la simple alineación de la calle y en la que la resolución del problema de la vivienda tuvo un coste muy alto. Al mismo tiempo que se edificaron aceleradamente todos los inmuebles descritos, Gamonal apenas recibió una pequeña dotación comercial –en verdad, otro negocio de la promoción inmobiliaria-, dos templos parroquiales –San Pablo y Nuestra Señora de Fátima- y un grupo religioso de residencia y colegio, regentado por la Comunidad de las Hijas de Jesús (Calle San Juan de Ortega). Así, parece demostrarse que, tal y como diría en su momento Fernando Chueca Goitia, bajo todo punto de vista “Gamonal es un ejemplo de explotación urbanística rayando en la barbarie”. La verdad es que el precio que hubo de pagarse por disponer de una próspera vida industrial y un floreciente sector económico que incluía el boyante mundo de la construcción fue el de asumir piezas urbanas como ésta, barrios en los que volvió a fragmentarse socialmente la ciudad.

Gamonal estaba entonces separado de Burgos, quedaba aún mucho suelo por urbanizar entre ambas realidades y, en el inicio de los años setenta, el antiguo pueblo rural era ya un entorno propiamente urbano poblado de grandes bloques –hasta 14 y 15 alturas-, que presentaban además fuertes deficiencias en la correspondiente dotación de equipamientos y servicios. Ésta fue, al fin y al cabo, la manifestación espacial más importante de la vivienda obrera en aquellos años –también se realizaron algunas significativas promociones en los barrios del Sur- y, sobre todo, ejemplificó la desordenada gestión urbana que tuvo lugar en el escenario del desarrollo económico. La segregación que suponía la nueva realidad de Gamonal se acentuó en la medida en que la promoción inmobiliaria y las Cajas de Ahorro locales continuaron edificando en el ensanche de Reyes Católicos, promoviendo en aquel sector viviendas mejor dotadas y más cercanas

al centro. Así se creó un espacio de mayor calidad de vida, ocupado por un creciente sector de clase media-alta que también se debía, en cierta forma, al funcionamiento de las actividades industriales.

*Figura 27. Vista general de los edificios residenciales en el caótico barrio de Gamonal. Burgos. 1974.*



Fuente: Foto FEDE.

#### **5.4.- La ciudad selecta: la vivienda de calidad y el proyecto de urbanización “Gran Burgos”**

En aquel Burgos del Polo de la segunda mitad de los años sesenta, cerca de 20.000 personas estaban vinculadas ya al nicho del mercado laboral que paulatinamente se había generado con los nuevos tipos de servicios que se gestaban en una sociedad más evolucionada. Cargos directivos, empleados de oficinas, profesionales y técnicos, vendedores, representantes... compusieron una clase media local de una cierta solvencia económica que, si ya había comenzado a existir en el segundo tercio del siglo XX, se afianzó definitivamente con la dinámica de transformaciones abierta por las empresas industriales. Ya hemos visto cómo buena parte de aquellas firmas se correspondían con capitales y compañías externas a la ciudad y este hecho supuso la llegada a Burgos de significativos cuerpos directivos y técnicos de aquellas sociedades. Tal circunstancia, unida al progreso natural de un conjunto de actividades que surgían en el contexto del mismo crecimiento urbano –maestros, profesionales liberales, arquitectos, técnicos, médicos, abogados, agentes de seguros...- explicaría que durante los años sesenta se consolidase la división social tradicional, al separarse claramente el hábitat de este nuevo conjunto de población respecto de los bloques populares de la clase obrera.

En absoluta contraposición con los edificios que se estaban levantando en Gamonal, el Ayuntamiento dirigió en cierta forma una estrategia premeditada para configurar un nuevo centro urbano en el que construir selectas y modernas viviendas para la nueva cúpula social. Siguiendo las alineaciones del viejo Ensanche –Reyes Católicos-Avda. de la Paz-, que algunas de las promociones anteriores de las Cajas de Ahorro habían comenzado a ocupar y en aquel suelo que durante los años cincuenta el propio ente local venía urbanizando y dotando de abastecimiento y saneamiento de aguas, se generó un conjunto urbano de muy diferente tipología a la vivienda obrera de la población fabril. A partir de un proyecto urbanístico ambicioso que partía de la creación de una nueva gran plaza –Plaza de Burgos, actual Plaza de España- se pretendía generar conscientemente un nuevo centro urbano ya que, dada la proximidad a la ciudad



La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

histórica y el tipo de edificios que se pensaba construir, se reunían todos los elementos necesarios para convertir dicho espacio en la futura referencia funcional y socioeconómica de Burgos.

La consecución de tal objetivo empezó precisamente por la adecuación necesaria del espacio de contacto con la ciudad histórica y la consiguiente preparación del suelo para urbanizar aquella plaza y construir viviendas en sus inmediaciones. En el año 1962 ya el Ayuntamiento había tomado una serie de decisiones relativas a la transformación de aquel sector, aprobando el derribo del viejo Mercado de Santocildes y la edificación de un nuevo edificio comercial en su lugar y levantando a su vez un moderno mercado en los solares que resultarían de la demolición del viejo Parque de Artillería de San Ildefonso –en cuya superficie se encontraban además los Almacenes Municipales, adosados al lienzo de la muralla, que en este lugar de Burgos no había sido derribada-. La realización de nuevos inmuebles y la urbanización de la plaza exigían así una profunda transformación de la zona, persiguiéndose completar el ambiente urbano que se había generado con los Edificios FEYGON, que presidían la fachada noroeste del nuevo espacio previsto. Además, en el otro extremo del sector se hacía necesaria también la eliminación de la decimonónica Plaza de Toros de Los Vadillos, con la finalidad de poder edificar en la superficie que ocupaba el coso taurino.

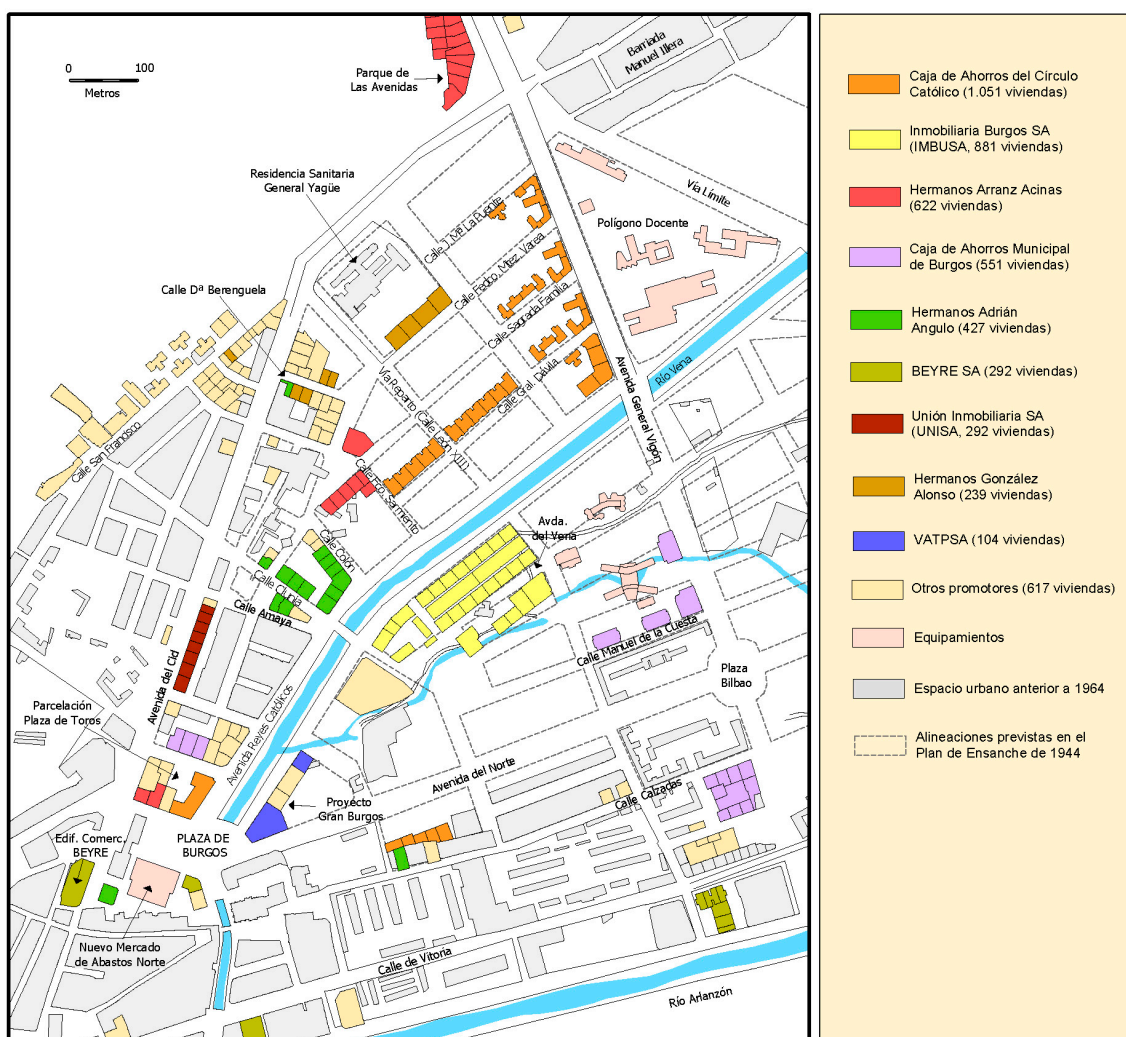
*Figura 28. Vista general de los primeros inmuebles residenciales construidos en el Proyecto de Urbanización Gran Burgos y nuevas avenidas del Ensanche –Reyes Católicos-General Yagüe-. Año 1971*



Fuente: Archivo Municipal de Burgos. FO-23036.

Tras no pocos problemas para ejecutar dicho proyecto, entre 1965 y 1968 se realizaron todas las tareas planteadas; se demolió la muralla medieval, se tiraron igualmente los pabellones del Parque de Artillería – tras una compleja permuta del suelo con el ejército-, se destruyó el anterior Mercado Norte y se eliminó también la Plaza de Toros –en diciembre de 1965 ya se había aprobado la construcción de la nueva instalación taurina en el Dos de Mayo-. Dispuesto el suelo para comenzar a intervenir sobre él, en aquellos mismos meses se llevó a cabo la subasta de un amplio conjunto de parcelas municipales que se correspondían con los solares del recinto taurino y, además, el Ayuntamiento terminó en 1967 la construcción de un nuevo Mercado Norte en la fachada sur de la plaza. El proyecto de urbanización de la misma se aprobó en marzo de aquel mismo año y pocos meses después el escaso suelo del entorno de dicha plaza que no era del Ayuntamiento se incluyó en un proyecto de actuación residencial denominado “Gran Burgos” que, promovido por la empresa inmobiliaria VATPSA –hermanos Ojeda Carcedo y Antonio Miguel Méndez Pozo-, fue aprobado el noviembre siguiente.

Figura 29. La ciudad selecta y la urbanización del “Gran Burgos” (1964-1975).



Fuente: Elaboración propia a partir de Archivo Municipal de Burgos. Cartografía histórica y exp. varios.

Así las cosas, el remate de aquel nuevo conjunto se desarrolló ya de manera sistemática; se construyó una gran plaza urbana que estaba rodeada por diversos inmuebles de viviendas de grandes dimensiones –algunas promociones incluían pisos de hasta 230 m<sup>2</sup> útiles- y completada por la edificación de relevantes edificios comerciales y de servicios, específicamente instalados en este nuevo centro de la ciudad. Por lo que se refiere a estos inmuebles, además del moderno Mercado Norte, que había proyectado el arquitecto municipal Martín Tárrega Pérez, en sendos solares del comienzo de la Avenida del Cid subastados por el Consistorio se levantaron dos grandes edificios comerciales construidos por BEYRE SA y los hermanos Adrián Angulo; por su parte, la Caja de Ahorros del Círculo Católico edificó también un gran bloque de 9 alturas en seis de las parcelas de la Plaza de Toros, instalando en aquel inmueble su nueva sede social y distintos espacios de servicios.

Por lo que respecta a los bloques residenciales, los diferentes promotores que intervinieron en el sector realizaron 800 viviendas que se correspondían con 25 flamantes construcciones que venían a representar la más alta calidad edificatoria de que disponía la ciudad. Inmuebles popularmente conocidos en Burgos como el GUMEN, la Casa Vasca o del Sarampión o los Edificios Estudio, Para y Esquina, representaron la mejor muestra de la nueva referencia espacial que se había generado y vinieron a completar la fachada urbana que habían iniciado en los últimos años cincuenta las primeras torres FEYGO. Desde luego, con aquella intervención se sentaron los pilares para conformar el nuevo centro urbano que demandaba la evolución social del núcleo –el tiempo así lo ha demostrado- y se dispuso de un espacio de alta calidad de



vida en el que, además, se planteó la correspondiente reserva comercial y de servicios –todos los edificios destinaban premeditadamente una o dos de sus plantas a los usos de oficinas y servicios diversos, llegando incluso a consignarse obligadamente dicha ordenación en los solares que provenían de las subastas municipales-.

La verdad es que no hay duda alguna de que aquel nuevo espacio que se iniciaba siguiendo las ideas del ensanche de la posguerra representaba una diferencia sustancial respecto a la acelerada y discutible sucesión de bloques que al mismo tiempo se levantaba en Gamonal. A partir de la referencia inicial de la urbanización y construcción de la nueva Plaza de Burgos, siguiendo los viales que estaba adecuando el Consistorio desde la mitad de la década anterior, se desarrollaron además toda una serie de promociones que abundaron en aquella misma tendencia. Entre las Avenidas del Cid, de los Reyes Católicos, del Norte –actual Avenida de la Paz- y del General Vigón –actual Avenida de Cantabria- se construirían entre 1964 y 1975 otras 5.000 viviendas más, que no harían sino seguir la pauta residencial que se había iniciado con las promociones que rodeaban la Plaza de Burgos. En dicha dinámica, las Cajas de Ahorro locales volvieron a jugar un destacado papel, ya que la mayor parte del suelo de este sector había sido adquirido por dichas instituciones hacía casi dos décadas.

Si la CAM ya había iniciado sus promociones en estas fincas desde el comienzo de los años cincuenta, en el contexto del desarrollo económico y social profundizaría en la construcción de edificios entre Las Calzadas, la calle Manuel de la Cuesta y la Avda. General Vigón -levantaría 551 viviendas más en 7 promociones distintas-. Por su parte, la CACCO, que apenas había intervenido en sus propiedades en la zona –disponía de un extenso volumen de suelo entre la Avenida de los Reyes Católicos, la calle León XIII y la Avenida del General Vigón- se embarcó decididamente en la construcción de un gran y ambicioso proyecto, en el que, hasta 1975, consiguió realizar 1.051 viviendas –edificios Sagrada Familia-Gral. Dávila-. Hasta completar las 5.000 viviendas descritas, además de las Cajas, otros muchos promotores participaron en el desarrollo residencial del ensanche; entre todos ellos, cabría destacarse a los hermanos Arranz Acinas –en este espacio realizaron otras 622 viviendas- y, sobre todo, a un significativo conjunto de sociedades inmobiliarias de capital mayoritariamente externo a la ciudad, pero que guiadas por arquitectos y técnicos de Burgos, invirtieron profusamente en los inmuebles de calidad del sector –entre éstas se puede nombrar a Inmobiliaria Burgos SA (IMBUSA, 881 viviendas), Unión Inmobiliaria SA (UNISA, 292 viviendas) o Edificios y Obras Públicas SA (EOPSA, 88 viviendas).

La edificación de los diversos inmuebles de aquellas promotoras, unidos a relevantes bloques específicamente constituidos para grupos sociales de clase media unificados en cooperativas –Cooperativa de Médicos y Sanitarios (MEYSA, 160 viviendas)-, determinó la orientación final de todo el conjunto del ensanche. Se conformó así una nueva realidad selecta, de más alta calidad en lo relativo, no sólo a la vivienda, sino igualmente a las dotaciones y servicios con que se contaba y, en definitiva, surgió un nuevo espacio central que resumía el progreso social de Burgos en los años del desarrollo industrial. Lo que ocurrió en la ciudad al divergir de tal modo la orientación residencial de este espacio con la ocupación popular de Gamonal fue que se planteó una estructura urbana absolutamente dual y desconexa, en la que los bloques del barrio obrero y las casas de lujo del nuevo centro eran los dos extremos de una misma realidad socioeconómica –figura 30-. Ambas realidades eran, en resumen, el resultado de la descontrolada producción inmobiliaria que se generó en el municipio en el contexto del Polo y aquella situación desvertebrada sería la que habría de solucionar el primer PGOU aprobado en la ciudad.

## **6. LA FALLIDA PRETENSIÓN DE ORDENAR EL DESORDEN: EL PGOU DE 1970, SU DESIGUAL APLICACIÓN Y LA CONTINUIDAD DEL CRECIMIENTO URBANO (1970-1985)**

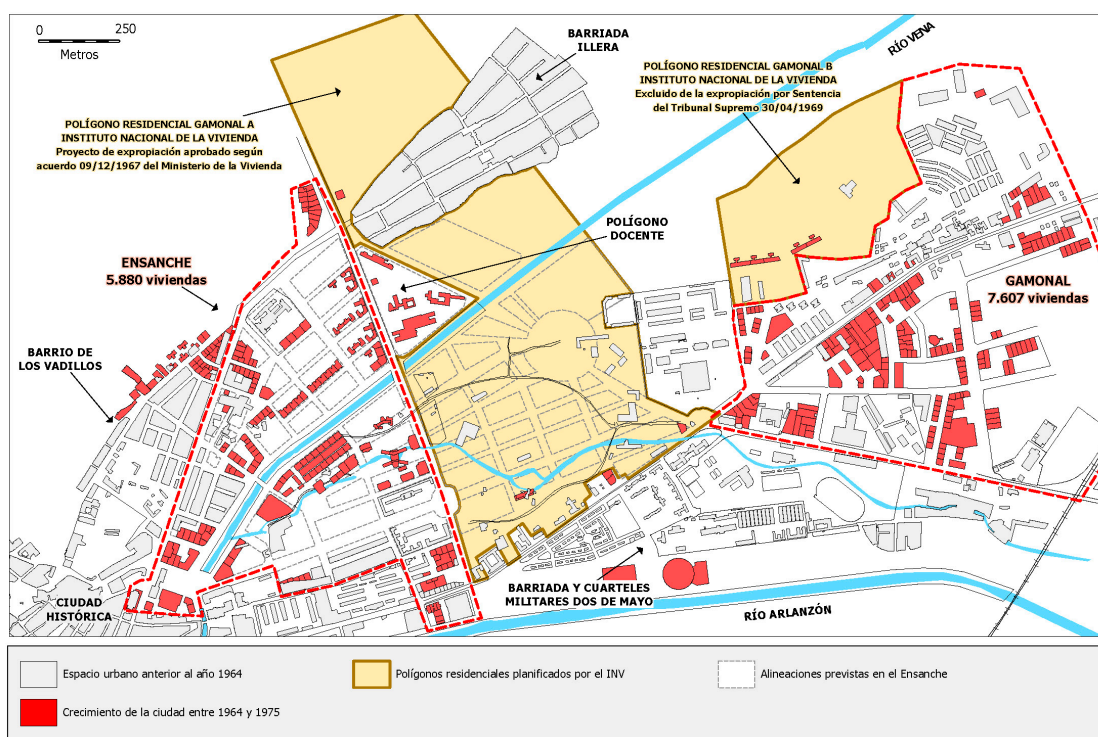
### **6.1.- La ciudad de los setenta y la necesidad de regular el desmesurado crecimiento previo**

Cuando se inicia la década de 1970 Burgos ha dejado ya claramente atrás la pequeña capital provincial que había recibido con entusiasmo la declaración como Polo de Promoción Industrial. Los seis años que han discurrido desde dicha efeméride han precipitado todo un conjunto de acontecimientos e intervenciones con reflejo espacial, hasta el punto de que la realidad urbana se ha modificado a una velocidad desconocida

hasta aquel momento. Tras estos primeros compases de las actividades industriales y una fuerte acumulación de un proceso inmigratorio acelerado, la ciudad había superado los 120.000 habitantes y la realidad urbanística que había configurado el crecimiento hacia el Este estaba más que consolidada. La antagónica existencia de dos conjuntos residenciales –el Ensanche y Gamonal-, representaba los dos tipos de sociedades que había generado el progreso económico. Burgos estaba en plena transformación urbanística y el principal crecimiento se desarrollaba en este conjunto dual, desde la ciudad histórica (al Oeste) hasta el polígono industrial de Gamonal (al Este).

Desde las últimas casas construidas por las Cajas de Ahorro locales en el final del ensanche –Avda. Cantabria-, hasta los primeros bloques del populoso Gamonal –Barriada Juan XXIII-, existe prácticamente un kilómetro lineal de distancia que se mantiene sin urbanizar, en un amplio conjunto de solares que representan una verdadera fractura en la estructura que está construyéndose en la ciudad –más aún cuando las alineaciones del Ensanche y las del barrio obrero siguen una pauta distinta y que se debe a dos planificaciones de diferente época-. Una de las asignaturas pendientes de Burgos ante el inicio de los años setenta era precisamente la de ocupar ese espacio intermedio entre los dos conjuntos residenciales generados por el Polo, consiguiendo conectar ambas unidades. Ahora bien, hay que tener en cuenta que aquella aspiración se complicará de forma radical en función de la adquisición por parte del Estado de toda aquella franja de fincas que separaba Burgos de Gamonal.

Figura 30. La constitución diferencial de una nueva ciudad. Del Ensanche a Gamonal. Burgos 1964-1973.



Fuente: Elaboración propia a partir de Archivo Municipal de Burgos. Cartografía histórica y exp. varios.

Siguiendo las primitivas ideas de planificar grandes barriadas en la ciudad para solucionar las demandas del Polo propuestas en su día por la Comisión Interministerial encargada del asunto, el Instituto Nacional de la Vivienda había expropiado en 1967 –acuerdo de 9 de diciembre- la mayor parte de aquel suelo con la finalidad de ejecutar cerca de 3.000 viviendas de promoción pública -79 hectáreas-. En relación con la compleja pauta de las intervenciones estatales, al iniciarse la década de 1970 no se habrá realizado todavía trámite alguno para comenzar la urbanización de este sector y, de hecho, hasta 1985 apenas se construyeron 1.000 viviendas, cubriéndose apenas una tercera parte de lo previsto. De este modo, la ciudad asumía la inserción de otro conjunto de alineaciones diferentes a las del Ensanche y distintas a las de Gamonal, propuestas por un organismo ajeno a la ciudad (INV), lo que complicaba aún más la gestión de





## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

la ordenación urbana. Ésta era la compleja realidad urbanística a la que se debía enfrentar el primer Plan General de Ordenación de Burgos que, obligadamente, quedará definido por su intento de acometer la ordenación de la desmesurada y caótica sucesión de intervenciones previas. La verdad es que la tarea no resultaba sencilla.

Se trataba de armonizar tres realidades absolutamente diversas –Gamonal, el Ensanche y el suelo público vinculado a la gestión expropiatoria del INV al margen de los dos anteriores y mediante el que, sin embargo, debía solucionarse su conexión-. El nuevo PGOU debía resolver el conflicto entre las tres planificaciones desconexas, consiguiendo además la aprobación de un modelo urbano que guiase la nueva estructura para los años venideros y continuase dirigiendo el crecimiento que seguía multiplicando la superficie y la población de la ciudad. Tal cúmulo de circunstancias se encontrará el equipo de técnicos encabezado por el madrileño Julio García Lanza cuando en el año 1966 -tras diversas colaboraciones que se venían realizando desde 1964- el Ayuntamiento encargue formalmente la redacción del PGOU. Ya hemos nombrado cómo la Ley del Suelo de 1956 determinaba la necesidad de revisar el planeamiento anterior y cómo, en relación con este precepto, hubo de plantearse la redacción de una norma más acorde a las circunstancias; hecho que se entendió ya como irreversible con la nueva realidad del Polo y la finalización del plazo máximo de quince años que la propia Ley había establecido para proceder a dicha revisión. En este escenario, el Plan General García Lanza nació definido por una realidad, la de la industrialización y sus desajustes, y hubo de enfrentarse a la necesidad de regular de alguna forma el desmesurado crecimiento previo. Tras distintos documentos de avance, el nuevo PGOU de Burgos fue aprobado por el Ministerio de la Vivienda mediante Órdenes de 30 de noviembre de 1969 y 17 de diciembre de 1970, siendo finalmente reconocidas las Ordenanzas Urbanísticas que lo aplicaban según Orden del mismo Ministerio de 14 de junio de 1971.

Las premisas fundamentales del Plan partirán de la idea de regularizar, por tanto, la situación preexistente, controlando los permisivos aprovechamientos que se habían tolerado en buena parte de la edificación y encauzando la extensión según un modelo coherente de planificación urbana. Para ello se diseñará un esquema de ciudad que volverá a basarse, sin embargo, en la extensión hacia el Este de Burgos, a partir de una serie de unidades residenciales que se irán sucediendo una tras otra, en una malla definida por la enorme importancia que el PGOU concedería al viario como elemento de interconexión urbana. El García Lanza entenderá que los dos usos más importantes de la nueva ciudad serán la ocupación residencial –para la que reservaba la mayor parte de la vega del Arlanzón, consolidando el modelo previo Burgos-Gamonal- y el significado de la actividad industrial –entendiendo que ésta última deberá respetar los polígonos ya acondicionados y limitarse, en su caso, a unidades que no superen las 200-250 ha-. Sobre la base de este modelo y motivado por la necesidad de regular el caos previo, la verdad es que el nuevo PGOU incurrirá en una contradicción evidente, como era la de armonizar el descontrol del crecimiento, a un tiempo que se montaba una estructura absolutamente centrada en la extensión –el modelo escogido pensaba en una ciudad futura de entre 284.000 y 311.000 habitantes-.

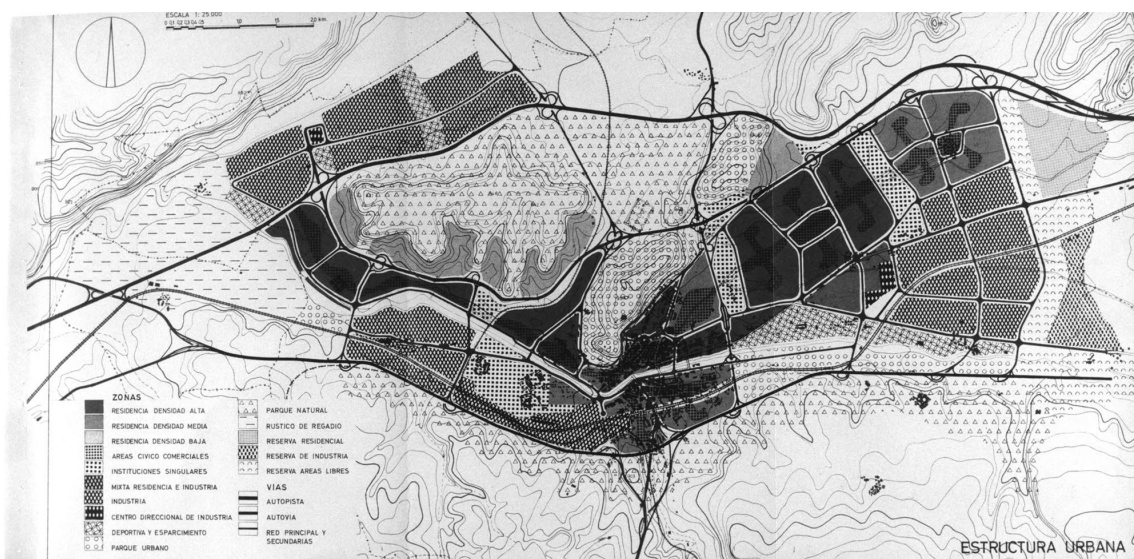
Y es que, finalmente, no ha de olvidarse que aquel Plan encajaba en la filosofía inherente a los nuevos PGOU españoles de los años del desarrollo, las primeras normas ajustadas a la Ley del Suelo que tuvieron buena parte de las ciudades del país en las que, como en Burgos, pesaría mucho la visión positiva del avance demográfico, económico y espacial que se estaba produciendo. A pesar de las grandes y equitativas aspiraciones con que había surgido, la aplicación del Plan García Lanza demostraría un importante fracaso en muchos de sus objetivos ya que, lejos de conseguir el equilibrio sobre la ciudad industrial, se abundó en la mayor parte de sus problemas y, pese a disponer ya de un planeamiento regulado, se consolidaron las realidades surgidas años atrás. La aplicación de los preceptos de aquella norma hasta el año 1985 sería muy irregular y sobre sus pequeños logros predominaría el fuerte impacto del fracaso en la consecución del equilibrio urbano. El primer problema con el que se encontró aquel documento fue el de su lenta puesta en marcha y es que la importancia de un Plan urbanístico no sólo se mide por el momento concreto de su aprobación, siquiera por la validez de sus contenidos, sino más bien en función del grado de aplicación que, durante su vigencia, se consiga realizar de sus planteamientos.

### 6.2.- El PGOU “García Lanza” y su desigual aplicación hasta el inicio de los años ochenta

Ya hemos señalado que una de las características que definieron al PGOU de 1970 fue la diluida puesta en marcha que se hizo en la ciudad de sus determinaciones. Muchas de las construcciones que se ejecutaban desde los últimos años sesenta se prolongaron hasta 1973 y, en muchos de los casos hasta 1975, siguiendo el tradicional sistema de las alineaciones y la construcción en virtud de un permiso de obra. Lo cierto es que si hasta 1971 no terminó de reconocerse al completo la validez del PGOU –ordenanzas urbanísticas-, la realidad indica que hasta 1974-1975 no entraron sistemáticamente en funcionamiento sus disposiciones y no se inició la ejecución de las distintas unidades residenciales en él previstas. En el año 1972 tuvo lugar la aprobación de dos pequeños y limitados proyectos de ordenación de manzana para construir viviendas en sectores que en cierta forma se reformaban –Las Bernardas y Los Cubos- y, por su parte, se reconoció también la validez del Plan Parcial residencial correspondiente al suelo del INV entre Burgos y Gamonal. Más allá de estos dos primeros avances de la nueva planificación, hasta que se hubiera iniciado ya el año 1974 no volvió a realizarse aprobación alguna de desarrollos residenciales vinculados al PGOU; y, si tenemos en cuenta que tanto el polígono del INV como los dos proyectos de manzana señalados no se ejecutaron hasta que se inició la segunda mitad de la década, la primera premisa en relación con el planeamiento urbano de aquel periodo se resume en su dilatada entrada en vigor.

El Plan General había diseñado un amplio esquema de unidades residenciales -35 espacios para construir- que se dividía en tres grandes sectores urbanos: de un lado, en lo que se denominaba como Burgos Centro, se habían previsto 13 grupos de suelo que preveían la consolidación de más de 33.000 viviendas en 368 ha (106.000 habitantes); en segundo lugar, en el espacio entendido como Gamonal-Villímar se clasificaron 16 unidades más en las que se pretendía afianzar 152.000 habitantes en 470 ha (47.775 viviendas); y, finalmente, el conjunto de suelo del Oeste de la ciudad (Villalonquérjar), estaba ideado para que en seis grupos espaciales se agrupasen 16.000 viviendas (173 ha, 51.000 habitantes). De esta forma se distribuía el crecimiento que se contemplaba en el PGOU a fin de llegar a la ciudad descrita de 311.000 habitantes y cerca de 100.000 viviendas, con más de 1.000 ha de suelo propiamente urbano. Sin embargo, de tales aspiraciones, es evidente que los logros quedarían reducidos de forma considerable. El 11 de marzo del año 1975 se creó el Servicio Municipalizado de Desarrollo Urbano y Fomento de la Construcción de la ciudad de Burgos (SMDUFC), como una fórmula de gestión desconcentrada mediante la que el Ayuntamiento pretendía conceder un fuerte impulso al urbanismo y, concretamente, a la gestión del Plan General y a la consecución de sus unidades residenciales. Desde luego, la existencia de aquel servicio municipal fue determinante para entender la gestión urbanística del núcleo durante aquella etapa, pero la actividad que consiguió realizarse no alcanzó, obviamente, la desmesurada previsión que se incluía en el Plan.

Figura 31. Clasificación general del suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 1970.



Fuente: Archivo Municipal de Burgos. 18-4941.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

En los siguientes años a la entrada en vigor del PGOU el Ayuntamiento logró iniciar los trámites para poner en marcha 31 actuaciones de construcción de vivienda que se concentraban en 24 de las 35 unidades residenciales clasificadas por el Plan. De partida, en 11 de los sectores urbanizables no llegó a comenzarse actividad de planeamiento alguna y, además, el resultado alcanzado en los casos en los que se puso en marcha la gestión tampoco fue el esperado. Las 31 acciones señaladas preveían la construcción de 42.322 viviendas en 600 ha de suelo, si bien la lentitud en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, ante todo, el cambio urbanístico, legal y político que se producirá al final de la década explicarán que no se consiga alcanzar siquiera una cuarta parte de tal cantidad. Es ya conocido que en el año 1975 se publicó en España una nueva Ley del Suelo que obligaba nuevamente a la revisión del planeamiento en vigor, por lo que prácticamente desde su puesta en marcha, el PGOU de Burgos estaba abocado a desaparecer; por otra parte, en 1978 se publicaron los Reglamentos de Planeamiento y Disciplina Urbanística de aquella Ley, que determinaron su entrada en vigor definitiva y la génesis de un nuevo marco legal que regulaba el urbanismo en las ciudades; además, en 1979 se inició el primer paso fundamental para el comienzo de la democracia, con la elección de los primeros ayuntamientos democráticos municipales.

Todos estos factores coincidieron en el hecho de que en el mismo año 1979 se decidiera finalmente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio -contratada el 29 de mayo de 1980 a la empresa Delta Sur Sistemas Urbanos y Regionales SA-, paralizando por dicho motivo muchos de los Planes Parciales que estaban en redacción, que se habían reconocido inicial o provisionalmente, e incluso, algunos de los que definitivamente iban a ejecutarse de modo inmediato. Ello supuso que, de las 31 acciones iniciadas, solamente 12 se llevaran a efecto y de las más de 40.000 viviendas que se iban a realizar, el trámite sistemático del Plan se resumiera en poco más de 7.700 casas construidas siguiendo la pauta de las unidades residenciales. Sin embargo, hay que tener en cuenta que, durante los años de vigencia de este texto, hasta 1985 -fecha en la que se aprobaría el nuevo PGOU de la democracia-, se edificarían en Burgos 11.455 viviendas, cifra que explica la existencia de una dinámica añadida a la de la propia gestión regularizada del planeamiento. Y es que entre 1975 y 1985 se levantaron en Burgos otras 3.691 casas que no estaban incluidas en los Planes Parciales que se desarrollaron, ni en los limitados proyectos de ordenación de manzanas que, de forma más detallada, aprobaba el Consistorio.

Aprovechando una fisura en la normativa del planeamiento, la promoción inmobiliaria local se dedicó a la edificación directa de inmuebles en fincas urbanas, toda vez que se daba la posibilidad de obtener mejores rendimientos lucrativos en dicha intervención asistemática sobre las porciones del suelo consolidado. Las ordenanzas del PGOU habían establecido la posibilidad de edificar directamente en solares siguiendo unos índices básicos de aprovechamiento, si bien la inclusión de una tipología de excepcionalidad -solares de edificación forzosa-, en la que normalmente se triplicaba el volumen autorizado, hizo posible utilizar habitualmente esta figura para levantar grandes bloques que se añadieron al entramado anterior, incurriendo en muchas ocasiones en graves destrucciones del patrimonio -fundamentalmente en los barrios del Sur-. Muchas de las sociedades inmobiliarias locales que estaban consolidándose en aquellos años participaron de este sistema y así fue como la ciudad creció una década más de una forma un tanto desigual, sumando otras 11.000 viviendas en un contexto en el que Burgos seguía progresando.

No cabe duda de que la aplicación del PGOU hasta 1985 fue compleja y tuvo las dos principales repercusiones señaladas, la de las unidades residenciales descritas y la de las casi 4.000 viviendas añadidas que, de forma dispersa, se sumaron al viejo núcleo consolidado. Si estas últimas viviendas se centraron en los barrios del Sur, la construcción de las más de 7.700 casas vinculadas a los Planes Parciales se localizó en las dos antagónicas realidades previas situadas al este del Burgos tradicional. Gamonal y las calles del Ensanche volvieron a ser los principales espacios de acumulación de la nueva producción inmobiliaria, consolidando la dinámica socioeconómica anterior y ratificando la fractura social y espacial que se había configurado con el desarrollo industrial. Ésta fue la mayor contradicción de aquel PGOU, la de contribuir con la tipología de los desarrollos residenciales aprobados al afianzamiento de una realidad urbana dual, que separaba cada vez con mayor claridad a Burgos de Gamonal. Si en el Ensanche se realizaron nuevas promociones para la clase media, en el barrio obrero se terminó por configurar una realidad urbanística profundamente desvertebrada.

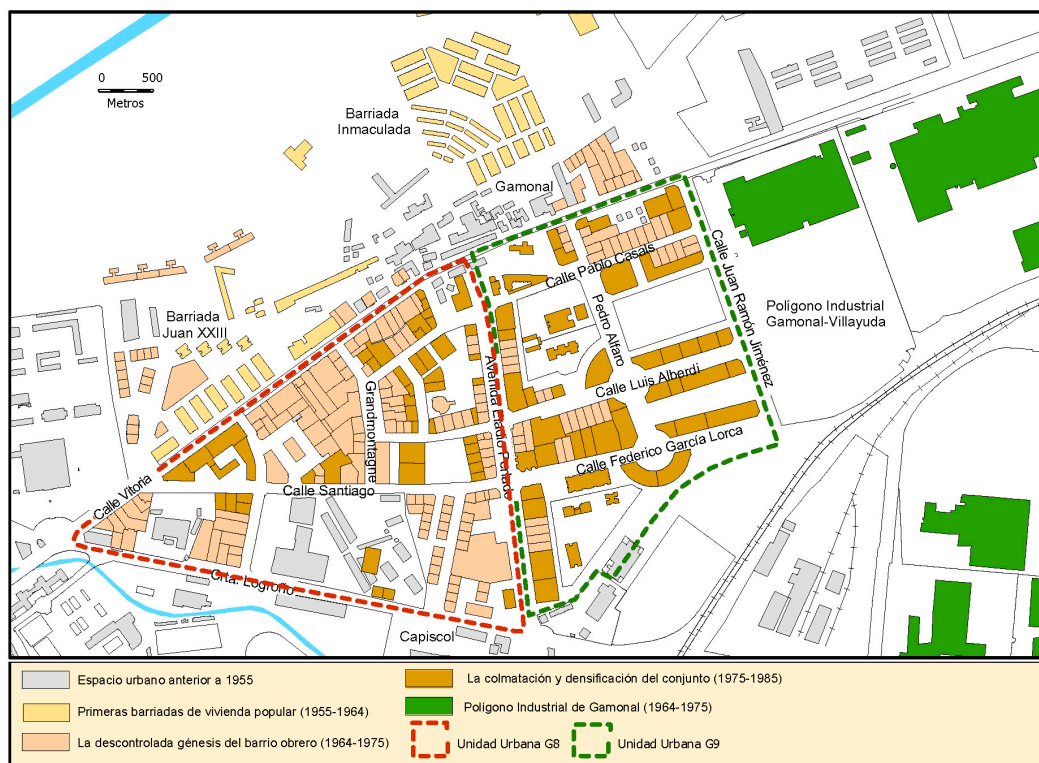


### 6.3.- Más viviendas obreras en Gamonal: consolidar un barrio desvertebrado

No cabe duda de que si durante los años sesenta Gamonal representó la mejor muestra de la caótica construcción de la nueva ciudad que surgía con el desarrollo industrial, a lo largo de la segunda mitad de la década de 1970 y durante los primeros años ochenta se caracterizó por ser el mejor ejemplo de todas las deficiencias habidas en el uso del planeamiento urbano como instrumento de regulación del crecimiento espacial. Ya hemos considerado en páginas anteriores el proceso acelerado de surgimiento de este barrio en un contexto de fuerte demanda de vivienda generada por el Polo; y hemos nombrado también el resultado obtenido, la existencia de una realidad edificada en la que se habían tolerado aprovechamientos urbanísticos abusivos que suponían el hecho de que en algunos puntos de aquel conjunto de la ciudad llegara a alcanzarse una densidad de ocupación que rondaba las 1.200 viviendas por hectárea. Tan desmesurada situación era la que hubiera de haberse corregido con la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, al disponer de un instrumento rector de la ordenación de la ciudad con el que intervenir en la acelerada producción inmobiliaria que se había concentrado en este sector.

Sin embargo, ya hemos explicado también que los resultados del PGOU García Lanza se alejaron notablemente de lo esperado y, en relación con el contexto de fuerte crecimiento que se siguió produciendo hasta 1980, el planeamiento volvió a contribuir a la extensión masiva de la vivienda. En Gamonal, se construyeron entre 1975 y 1985 otras 3.538 casas que vinieron a sumarse a la de ya de por sí densa urbanización anterior, en un escenario en el que en muchas calles no debieran haberse tolerado más edificaciones y en el que, gracias a la permisiva interpretación que se hizo del planeamiento, se alcanzó un resultado final que vino a rematar la problemática estructura anterior. Ante la acumulación existente de torres de vivienda en altura que ya estaba consolidada en la mitad de los años setenta, la verdad es que las unidades residenciales del PGOU debieran haber previsto la liberación de espacios públicos, la mejora y el remate de la urbanización y la dotación de diferentes equipamientos y servicios que completasen las fuertes deficiencias que el barrio tenía en este sentido; nada más lejos de la realidad. A partir del desarrollo de las unidades urbanas G8 y G9 se profundizó en la dinámica constructiva previa y se produjo en cierta forma un segundo episodio, una secuela en la producción de viviendas obreras en Gamonal.

Figura 32. La consolidación de la estructura urbana. Barrio obrero de Gamonal. Unidades G8-G9. 1985



Fuente: Elaboración propia a partir de Archivo Municipal de Burgos. Cartografía histórica y exp. varios.



La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Por lo que se refiere a las intervenciones que el Ayuntamiento toleró en la superficie del Plan Parcial G8 –fundamentalmente entre la carretera de Logroño, la nueva Avenida de Eladio Perlado, y la calle de Vitoria-, se produjo una primera circunstancia insólita que mostraba desde el comienzo la difícil gestión urbanística de un espacio como éste. Si el desarrollo de aquel Plan Parcial se había previsto por el PGOU de forma unitaria, el Consistorio decidió segmentarlo en pequeñas unidades de 1 y 2 ha, desvertebrando por completo la validez de una actuación más amplia y reduciendo el planeamiento a los intereses específicos de cada grupo de edificios. Se ajustaron así las nuevas construcciones a las diferentes sucesiones de bloques que hubieran realizado en los años previos los distintos promotores. A partir de 1974 se fueron aprobando paulatinamente cuatro subpolígonos que se incluían en aquella unidad –G8 Construcciones Ortega, G8 González Alonso, G8 VATPSA y G8 Serna-, en los que se terminaron construyendo prácticamente 1.000 viviendas más, en el espacio de mayor densidad edificatoria de todo el barrio –entre la Plaza de San Bruno y la Avenida de Eladio Perlado.

En la gestión que se hizo de aquellas unidades encontramos una forma de procedimiento urbanístico que, si no ilegal –todas las intervenciones fueron reconocidas en su momento por el Ministerio de la Vivienda-, forzaba de tal modo lo previsto por la ordenación que cuestionaba, en sí misma, la esencia de la validez de una regulación normativa. Y es que, en la mayor parte de estas planificaciones se consideró que los edificios anteriormente construidos habían de quedar “fuera de ordenación”, no contabilizando su volumen en los posibles aprovechamientos que para cada sector autorizaba el PGOU. Así se dio el caso de que en unidades como el G8 Construcciones Ortega, en el que el nuevo Plan permitía poco más de 168.000 m<sup>3</sup> construidos en total, la edificación anterior rebasase ya dicha cifra –en 1974 los bloques levantados consumían más de 182.000 m<sup>3</sup>-. Ante tal circunstancia, si lo razonable hubiese sido no edificar más inmuebles, puesto que el sector incurría ya en un exceso de aprovechamiento de más de 13.000 m<sup>3</sup>, la intervención aprobada por los poderes públicos que regían la ciudad supuso no considerar en el computo los bloques anteriores y permitir otros 111.000 m<sup>3</sup> más.

Tal gerencia urbanística provocó, evidentemente, un resultado absolutamente desmesurado ya que la abigarrada sucesión de torres que ya poblaba Gamonal se colmató hasta conseguir un barrio en el que se rebasaban todas las condiciones razonables que el propio planeamiento había previsto. Para terminar de rematar tal situación, en lo que se refiere a la unidad G8 el Ayuntamiento concedió además permisos para edificar directamente en solares, al menos otras 450 viviendas más, sin inclusión en Plan Parcial alguno. Así se sumaron cerca de 1.400 casas en nuevos bloques que resultaban de una controvertida y discutible gestión urbanística en la que seguían sin solucionarse las carencias infraestructurales de Gamonal. La verdad es que todas estas intervenciones del G8 se aprobaron en 1974, poco antes de la entrada en vigor del SMDUFC del Ayuntamiento, organismo que intentó solventar algunos de los problemas del conjunto, con no demasiado éxito. Como consecuencia de la realidad urbana que se estaba generando, ya en aquellos años comenzaron a surgir las primeras respuestas sociales al fenómeno de Gamonal y el Consistorio pretendió que el nuevo Plan Parcial G9, que se planteaba entre la Avenida Eladio Perlado y el polígono industrial, solucionase algunas de las abusivas construcciones que se estaban levantando como consecuencia del planeamiento utilizado en el G8. El nuevo Plan Parcial fue aprobado inicialmente por el Consistorio en el año 1976 siguiendo un esquema diferente al aplicado en el caso anterior y contabilizando en el volumen autorizable todas las edificaciones previamente existentes. Además, el diseño de aquel Plan Parcial se realizó en virtud de las nuevas disposiciones que preveía la Ley del Suelo de 1975 y se reservaron distintas parcelas para dotaciones que, en cierto modo, contribuyeron a paliar, siquiera levemente, la fuerte carencia existente.

Entre 1977 y 1985 se edificaron en la unidad G9 otras 2.638 viviendas más, en inmensos edificios de hasta 11 y 12 alturas, que se acompañaron de un ambulatorio de la Seguridad Social, una guardería infantil de la Caja de Ahorros Municipal, un centro de BUP de 24 unidades –IES Félix Rodríguez de la Fuente-, un colegio de EGB de 16 unidades –Colegio Público Fernando de Rojas- y un Mercado de Abastos Municipal. No hay duda de que con dichas dotaciones el nuevo espacio añadido por el G9 colmaba buena parte de sus necesidades sociales, si bien, las 10.000 viviendas que ya existían y las 1.400 casas que se sumaban en el G8 apenas modificaban su situación previa. En el resto de la superficie del sector prácticamente no se crearon equipamientos añadidos, exceptuando el Parque Félix Rodríguez de la Fuente (1982), y lo cierto es que el resultado final de los años del PGOU García Lanza se explicó por la consolidación de una realidad desvertebrada, infradotada y socialmente desequilibrada. Después de todo, los 40.000 habitantes que ya

ocupaban el barrio en el inicio de los años ochenta representaban definitivamente el conjunto de la población obrera urbana localizada en un espacio definido por su inadecuada gestión urbanística. Tal y como había ocurrido en los años precedentes, la ordenación del ensanche volvería a ser bien distinta, afirmándose la diferencia entre los bloques populares de Gamonal y el conjunto residencial de clase media que se consolidaba en torno al eje de las avenidas de los Reyes Católicos y del General Yagüe.

#### **6.4.- El definitivo centro para las clases acomodadas: los Planes Parciales Reyes Católicos y Cuarteles**

Si la evolución urbanística que tuvo lugar en Gamonal durante los años de vigencia del PGOU García Lanza se resumió en la consolidación de su identidad obrera anterior, en las calles del Ensanche la tendencia registrada se centró también en afianzar el perfil socioeconómico y residencial ya generado. En el conjunto de solares que se extendía entre la Avenida del Cid y la calle de Vitoria, con los ejes de Reyes Católicos y de General Yagüe como principales vías de construcción urbana, se levantarían hasta 1985 otras 3.104 viviendas, alcanzando prácticamente un número similar al obtenido en Gamonal en este mismo periodo. Abundando en la promoción de edificios residenciales más grandes, mejor dotados y con una ordenación espacial que integraba diversos equipamientos generales para Burgos -afianzándose así el valor del nuevo centro urbano- se avanzó en la ocupación residencial de las antiguas huertas del Morco y los Vadillos. No sin diferentes problemas en la tramitación urbanística de las unidades residenciales –por ejemplo el Plan Parcial Reyes Católicos Norte fue paralizado en virtud de las reclamaciones presentadas por la Caja de Ahorros del Círculo una vez aprobado definitivamente- y contando también con la concesión de licencias de obra directas sobre algunos solares –bloque 135 viviendas CAM General Vigón-General Yagüe-, la intervención fundamental para avanzar en la dinámica urbana de aquel sector se ejecutó a través de distintas ordenaciones puntuales de manzana y algunos importantes Planes Parciales.

Por lo que se refiere a la intervención más detallada que suponían las ordenaciones de manzana, tres fueron las principales realizaciones: en primer lugar, la construcción de 238 viviendas y la rehabilitación del antiguo Convento de las Bernardas, correspondiente al proyecto que los hermanos Arranz Acinas promovieron en un pequeño conjunto de propiedades que rodeaban al señalado monasterio y a la iglesia de San Lesmes –la propia empresa Construcciones Arranz Acinas llevó a cabo un destacable bloque de 198 viviendas y la Caja Rural de Burgos levantó otro edificio de 40 casas, realizándose poco después la restauración del convento para albergar el Conservatorio Municipal de Música (1982)-; en segundo lugar, la tres promociones que ejecutó Inmobiliaria Río Vena SA en unas fincas correspondientes a la antigua fábrica de la empresa Plastimetal –entre 1977 y 1981 esta promotora llevó a cabo la construcción de 166 viviendas en aquel espacio ubicado entre las calles Alfonso X El Sabio y Petronila Casado-; y, finalmente, 164 viviendas más que resultaron de la ordenación detallada de una manzana ubicada entre la Avenida de los Reyes Católicos y la Plaza de Francisco Sarmiento –entre 1978 y 1982 se ejecutaron en aquel proyecto cuatro promociones de 27, 30, 40 y 67 viviendas por parte de diversos propietarios-.

La mayor parte de aquellas casas se edificaron con materiales de primera calidad y se vendieron ofertando pisos de lujo o semilujo, que en alguna ocasión llegaron incluso a suponer, por el alto coste de la inversión, no pocos problemas para los constructores –un buen ejemplo de ello se encuentra en las dificultades económicas por las que atravesó Construcciones Arranz Acinas en virtud de la realización del bloque Bernardas-. Sin embargo, con todas aquellas ordenaciones de manzana apenas se añadieron 560 viviendas al entramado previo del ensanche; y es que la extensión realmente importante de este espacio durante los años setenta se debió a los Planes Parciales Reyes Católicos Sur y Cuarteles de Artillería e Infantería. Por lo que se refiere a la primera de estas planificaciones, el Plan Parcial Reyes Católicos Sur se aprobó definitivamente por parte del Ministerio de la Vivienda en el mes de agosto del año 1975, no sin antes haberse producido un complejo debate con la Caja de Ahorros del Círculo Católico, desconforme con la ordenación aprobada. Aunque dicha entidad de ahorro mantendría diversos litigios con el Consistorio una vez reconocida la intervención e intentaría anular la realización del correspondiente Proyecto de Reparcelación, en diciembre de 1976 se aprobaría definitivamente dicho proyecto por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo y se iniciaría la ejecución del Plan Parcial.

Con la participación fundamental de las dos Cajas de Ahorro locales –esta unidad se circunscribía a uno de los sectores de este conjunto fuertemente controlados en propiedad por ambas instituciones, en



La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

aquel Plan Parcial se levantaron casi 1.600 viviendas. La CAM edificó 583 casas en cuatro promociones, la CACCO realizó 506 viviendas en 2 únicas intervenciones y el resto de los alojamientos se dividieron entre un pequeño elenco de otros seis propietarios de solares. Con la construcción de todas estas viviendas y la apertura de dos colegios en la superficie del Plan Parcial –Antonio José y Antonio Machado- se unificó el avance que desde la plaza de España se pretendía consolidar y se formó el núcleo principal del ensanche, en el nudo central del espacio en el que se instalaba la clase media. Completando aquella planificación, la vinculación definitiva con este tipo de ocupación residencial se llevó a cabo gracias a la realización del conocido como Plan Parcial de los Cuarteles, en el que el Ayuntamiento subastó 30 parcelas correspondientes al derribo de las viejas instalaciones castrenses de Artillería e Infantería –se trataba de los cuarteles construidos entre 1890 y 1926 entre las calles Calzadas y Vitoria-.

La ejecución final de aquella actuación residencial se generó envuelta en una popular polémica acerca del proceso de adquisición seguido para la compra del suelo al Ejército por parte del Ayuntamiento y la conflictiva implicación que en el asunto tuvo la Caja de Ahorros Municipal. En el año 1972 dicha entidad de ahorro había firmado un convenio con el Ministerio del Ejército para adquirir en nombre del municipio los solares de los cuarteles de Burgos y mediante escritura de 5 de febrero de 1973 había recibido la propiedad de aquellos inmuebles y sus fincas. Dicha forma de operar se basaba en la falta de liquidez presupuestaria del Ayuntamiento para proceder a la compra de los cuarteles, en virtud de lo cual se acudía a la CAM, que adquiriría las propiedades, reservando el derecho de compra al municipio con el único coste de los intereses. Una serie de desafortunadas y falsas noticias de prensa que cuestionaban la participación de la entidad de ahorro en el proceso y la sucesión de múltiples protestas y debates en torno a dicho asunto envolvieron aquel Plan Parcial durante un par de años. Más allá de la polémica, finalmente el Ayuntamiento, por escritura pública de 2 de diciembre de 1976, recompró las propiedades militares a la Caja y se efectuó diligentemente el Plan Parcial, que precisamente era aprobado por el Ministerio de la Vivienda en aquella misma fecha.

*Figura 33. Vista aérea del Plan Parcial Cuarteles de Artillería e Infantería. Burgos. Año 1980.*



Fuente: Archivo Municipal de Burgos. Fondo Gráfico 17.282

La singularidad de esta nueva planificación residió en el hecho de que, en virtud de las densidades de vivienda por hectárea que había establecido la Ley del Suelo de 1975 y en relación con la superficie de

los solares, la ordenación prevista producía casas de grandes dimensiones –tamaño medio superior a los 150 m<sup>2</sup> útiles-. Este aspecto, unido al propio interés del Consistorio por solventar la polémica generada en torno al Plan, supusieron la subasta de las parcelas públicas y su consiguiente adjudicación a un número relevante de cooperativas de propietarios que edificaron sus propias viviendas. La promoción inmobiliaria empresarial no encontraba demasiado adecuadas las características del Plan –era más interesante producir viviendas en otros sectores de la ciudad en los que los pisos de entre 80 y 110 m<sup>2</sup> ofrecían una rentabilidad más elevada- y, sin embargo, el sector de la clase media local que se estaba asentando en el ensanche asumió con interés los rasgos de tal promoción. La mayor parte de las cooperativas adjudicatarias se componían de médicos, arquitectos, profesionales liberales, abogados y técnicos, consolidándose por tanto la orientación social que había adquirido el conjunto de aquellas calles.

Entre 1976 y 1985 se ejecutaron en este Plan Parcial 938 viviendas y además se construyó un Centro de Educación Especial –Las Calzadas- y se levantó un gran equipamiento público destinado a la sede de la Delegación de Hacienda en Burgos. De esta forma se afianzó definitivamente el espacio residencial de la clase media en las calles del ensanche y con las viviendas de los Cuarteles se terminó por configurar un grupo de inmuebles que desde la actual Plaza de España estaban constituyéndose como el nuevo centro urbano, al desplazar en cierta forma la importancia de la ciudad histórica –en 1985 muchas de las actividades económicas principales de la ciudad y diversos centros de administración y servicios comenzaban a ubicarse ya en este sector-. Y es que, en el tránsito hacia la democracia la estructura urbana de Burgos se había modernizado hasta el punto de reflejarse ya en ella las transformaciones de prácticamente siglo y medio de urbanización contemporánea.

## **7. LA DEMOCRACIA Y LOS ÚLTIMOS AÑOS DEL SIGLO XX: ENTRE EL MODELO DEL URBANISMO EQUILIBRADO Y LA REALIDAD DE UNA CIUDAD SIN PLAN**

### **7.1.- La ciudad democrática: la estructura urbana tras el desarrollismo socioeconómico**

Cuando en 1985 finalice la vigencia del PGOU García Lanza, que había regido el crecimiento de la ciudad desde la mitad de los años setenta, se producirá un cúmulo de circunstancias que confluyen en la explicación de la forma y la estructura urbana. En la mitad de los años ochenta el país ha afianzado definitivamente el proceso de la construcción democrática que se había iniciado tras la muerte de Franco y vive una nueva época definida por la estabilización social y económica; a un tiempo, tras la superación de la crisis industrial del final de la década anterior, se han regularizado los establecimientos fabriles del municipio –en 1980 existen en la ciudad en torno a 400 empresas productivas estables- y se ha nivelado el crecimiento demográfico que habían propiciado las dos décadas del fuerte progreso anterior. En el año 1985 ha finalizado definitivamente el periodo del desarrollo económico y social español y, como tal, las ciudades han cerrado la gran etapa de profundos avances y radicales transformaciones en su estructura. En Burgos, la citada fecha coincide con el final de la vigencia del referido PGOU y se confirma el final de un periodo clave en la urbanización contemporánea. En la figura 34 podemos comprobar cómo en la ciudad democrática de los años ochenta las dos realidades de la extensión superficial más importantes en las que Burgos viene incidiendo desde los años cincuenta están ya absolutamente consolidadas.

Por un lado, el antiguo núcleo rural de Gamonal se ha convertido en un gran barrio obrero ubicado junto a un importante Polígono Industrial de 300 hectáreas que lleva ya prácticamente diez años totalmente ocupado. Por otro, la ampliación superficial de Burgos que se había iniciado en el Ensanche Este es ya una realidad edificada y urbanizada continua, en la que se ha generado una nueva referencia de importante significado para la ciudad. Entre ambos sectores, se encuentra aquel suelo que tal y como hemos señalado había expropiado el INV en el final de los años sesenta y en el que el Estado finalmente ha construido dos grupos de vivienda pública que separan Burgos de Gamonal –bajo la vigencia del PGOU García Lanza el INV realizaría finalmente la edificación de 691 viviendas en el conocido Polígono Carrero Blanco y otras 360 casas en la promoción San Juan de los Lagos, manteniendo sin ocupar la mayor parte del suelo y generando un amplio espacio de viales inutilizados y que imposibilitan la interconexión urbana-. Con dicho esquema estructural, el crecimiento que se corresponde con la segunda mitad del siglo XX, el camino continuo por el que la ciudad va avanzando progresivamente hacia Gamonal, se culmina con una realidad

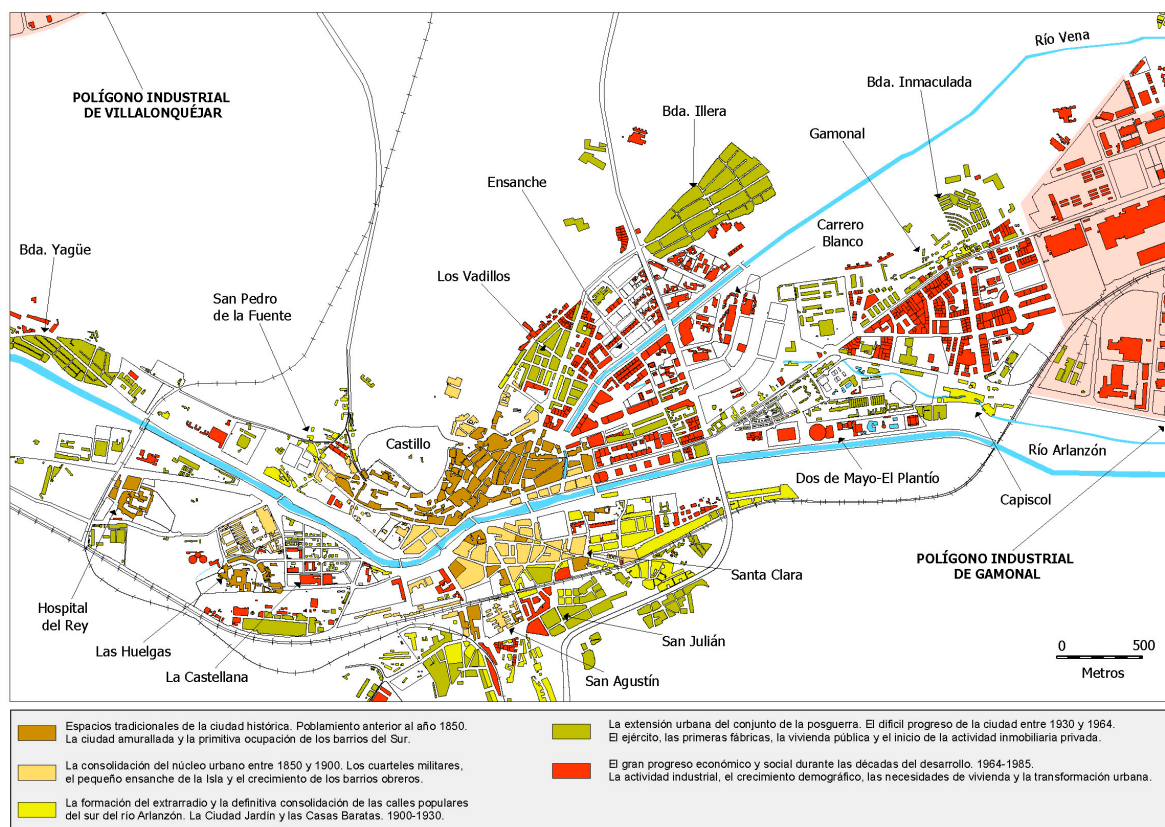




## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

delimitada por las dos unidades residenciales y un conjunto debido a la planificación estatal que finalmente se ha materializado en un rotundo fracaso que desvertebra la estructura.

Figura 34. La estructura urbana de Burgos tras las décadas del desarrollismo. Año 1985.



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía y documentación municipal.

Pero más allá de esta deficiencia, lo más importante es que el crecimiento de Burgos hacia el Este se ha consolidado definitivamente como el conjunto superficial urbano más relevante en el contexto de la ciudad. En dicha fecha viven en aquel amplio sector que se extiende hacia Gamonal más de 90.000 de los casi 160.000 habitantes que el municipio acumula ya (58%); en este lugar se concentran cerca de 28.000 viviendas de las 53.965 que existen entonces en la ciudad -51%, 13.700 en Gamonal, 14.231 en el Ensanche-; y lo cierto es que, si contabilizamos el Polígono Industrial, aproximadamente el 50% de la superficie urbana está también incluida en los espacios que responden al crecimiento urbano que aquí se produce desde los años cincuenta. Quiere ello decir que la estructura de la ciudad tras los años del desarrollo económico y social pone de manifiesto la enorme trascendencia que habrá tenido para Burgos el progreso que tiene lugar en la segunda mitad del siglo XX, alcanzándose en los años ochenta la formación definitiva de una ciudad media que refleja notables procesos imbricados en la existencia de una dilatada secuencia de urbanización contemporánea.

En el señalado plano puede verse una síntesis de todas las fases hasta aquí contempladas y se aprecia el enorme significado de la extensión hacia el Este y del avance de la ciudad en la segunda mitad del siglo XX. Se puede constatar la estructura espacial de un núcleo de tamaño medio que ha sufrido diversas transformaciones y múltiples cambios, fundamentalmente desde 1950. Se trata de una ciudad en la que se incluye la permanencia de la vieja urbe histórica amurallada, los restos del primitivo avance de arrabales y primeros barrios consolidados en el siglo XIX, las pequeñas unidades que se mantienen del extrarradio urbano que surgiera en el nacimiento del siglo XX y, ante todo, el avance inicial del Burgos de la posguerra y el crecimiento desmesurado del núcleo urbano del desarrollo industrial. A todas estas realidades con sus



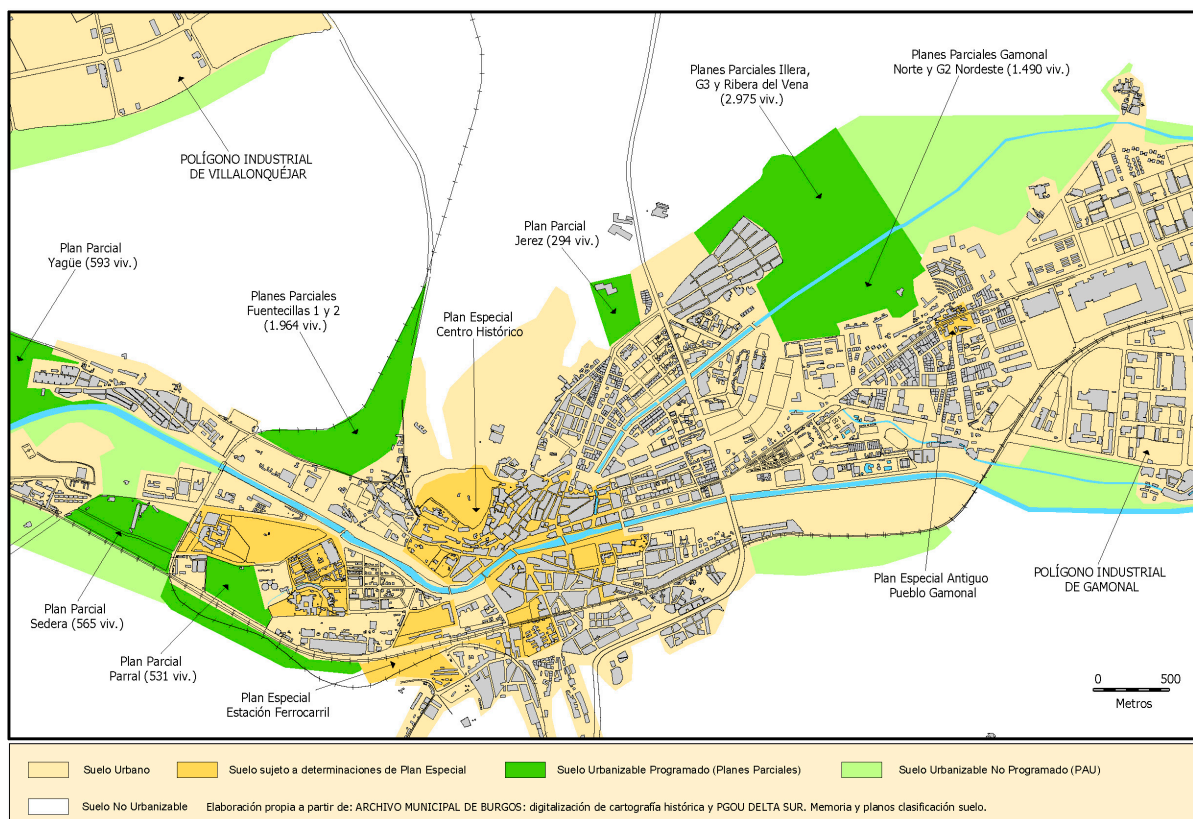
desequilibrios y sus virtualidades habrá de enfrentarse el nuevo Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1985, con el ánimo final de acometer un proceso de reorganización interna de la ciudad tras los desarreglos del desarrollo industrial y los fallidos intentos de intervención que había regulado el primer PGOU.

El 27 de septiembre de aquel año se aprobará definitivamente este nuevo Plan, un documento técnico que había nacido en el contexto de la transición española y que en virtud de la orientación democrática del planeamiento –la nueva Ley del Suelo y la propia Constitución habían aludido a la necesidad de popularizar la ordenación urbana- pretendería abordar un proceso sistemático de vertebración, en la búsqueda de un modelo espacial más equilibrado. De hecho, el Burgos de los últimos años del siglo XX que se regirá por la norma urbanística de este PGOU, se mantuvo envuelto en un constante debate, cada vez más popular, acerca del tipo de ciudad idóneo. Lejos de obtenerse resultados en este sentido, el planeamiento volvió a ser una sucesión de intereses económicos vinculados a la promoción inmobiliaria y la ciudad del fin de siglo permaneció en la dinámica de reinterpretarse continuamente.

### 7.2.- El momento del urbanismo: el PGOU de 1985 y la aspiración de una ciudad equilibrada

El nuevo PGOU Delta Sur se diseñó y se aprobó en el marco en el que durante los primeros años ochenta se estaba desarrollando un nuevo urbanismo en la mayor parte de las ciudades de la etapa democrática española. Se trataba del contexto de la esperada apertura política, social y económica del país, una vez superada la dictadura. Se producía una nueva situación para la planificación urbana, dotada entonces de una intensa difusión pública y una desconocida participación social en el diseño del planeamiento. La ordenación urbana debía realizarse en este nuevo escenario y se debía pensar en un proceso democrático y abierto para la participación colectiva en el diseño de las ciudades.

Figura 35. Clasificación de suelo prevista por el PGOU Delta Sur. Burgos. Año 1985.



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía y documentación municipal.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

En este contexto, el PGOU de 1985 centró su modelo de ciudad y todos sus objetivos urbanísticos en conseguir el equilibrio urbano. La memoria del Plan resumía su ideología esencial en diseñar una nueva ordenación de ciudad para corregir el desmesurado y caótico crecimiento urbanístico de las décadas precedentes. Por un lado, el Plan limitaba la expansión y consideraba que la ciudad no podía seguir extendiéndose aguas arriba del río Arlanzón sin ningún tipo de previsión de contención. Para ello, reconoció la clasificación de las algo más de 2.200 ha de suelo ya urbanizado previamente como el conjunto urbano a consolidar y limitó el suelo urbanizable a apenas 500 ha, de las cuales únicamente 178 ha estaban clasificadas en Planes Parciales -dejando el resto en los conocidos PAUs no programados inicialmente-. Y, por otro lado, el planeamiento pretendía ordenar la ciudad mediante la estabilización del intenso y dirigido crecimiento hacia el Este, desarrollando medidas para el fomento de la integración social, económica y física de los barrios del Sur y del Oeste. Con tal fin, incluía un importante conjunto de Planes Parciales en lo que respecta al Oeste urbano (Fuentecillas, Sederá, Parral, Yagüe...), limitando sobre el plano las unidades urbanizables del crecimiento tradicional hacia el Este (Planes Parciales G2-G3 y Riberas del Vena). Además, con la misma filosofía de conseguir el equilibrio en la estructura urbana, el PGOU acuñó el concepto de “ciudad integrada”, entendiendo como tal un diseño urbano en el que pudieran convivir los usos residenciales, terciarios e industriales y evitando así la intensa zonificación funcional de los planeamientos anteriores. Partiendo de este concepto, el PGOU ordenó 11 Planes Parciales en las apenas 180 ha previstas, y consideró también una importante bolsa de suelo de más de 170 ha, prácticamente la misma dimensión, en 70 Unidades de Ejecución sin consolidar dentro del suelo urbano.

Pero las previsiones de equilibrio y aquel concepto de ciudad integrada se verían completamente truncados y limitados entre 1985 y 1999, durante la vigencia de este nuevo PGOU. La gerencia urbanística de la ciudad en ese periodo se limitaría a la aprobación más o menos esporádica de intervenciones residenciales que van ejecutándose en relación con las propuestas de los promotores inmobiliarios en distintos solares urbanos incluidos en unidades de ejecución. Las unidades en suelo urbano son las que cobran protagonismo en el urbanismo local y las ideas de equilibrio planteadas en los nuevos urbanizables quedan bloqueadas. El desarrollo de los Planes Parciales que permitiría la consecución de los objetivos del Plan se paraliza prácticamente por completo y se incurre en un modelo urbano que, si partía de una pauta teórica que buscaba la coherente reinterpretación de la ciudad, se ve abocado a la mera dinámica de la corriente y cotidiana edificación mercantil de la vivienda. La mayor parte de los Planes Parciales que inicialmente contemplaba el PGOU verá paralizada su gestión hasta el comienzo de la década de los años noventa. Entretanto, se sacarán adelante múltiples intervenciones directas en suelo urbano –fundamentalmente entre 1985 y 1992- que explicarán que, de algún modo, se continúe la dinámica iniciada en los últimos años setenta mediante la edificación asistemática sobre solares. De este modo, la ciudad evolucionará hasta el final del siglo XX creciendo de nuevo sobre sí misma, rellenando los vacíos que se habían dejado entre Burgos y Gamonal hasta 1985, consolidando la intervención en los barrios del Sur y, sólo desde 1995 y muy tímidamente, iniciando un proceso para recuperar los espacios del Oeste –Universidad y Planes Parciales de vivienda-. Todo este proceso tendrá lugar en medio de una controversia legal que acabará en la anulación del PGOU en el conocido como Juicio o Proceso de la Construcción de Burgos. Del modélico y democrático plan urbanístico de la democracia se pasó en muy pocos años a un PGOU gestionado irregularmente, un plan inaplicable, que quedó como papel mojado en manos de una ávida clase inmobiliaria local que controló su ejecución y desvirtuó por completo sus resultados.

### **7.3.- El plan inaplicable, los promotores inmobiliarios y el Juicio de la Construcción**

En efecto, el PGOU de Burgos de 1985 resultó afectado por un complejo y dilatado proceso judicial en relación con la promoción inmobiliaria local y las vinculaciones que ésta resultó tener con el Ayuntamiento de la ciudad. En el Juicio de la Construcción de Burgos se produjo entonces una insólita situación en la ordenación urbana española motivada por el irregular conocimiento y participación de algunos promotores locales en el diseño y aprobación de las nuevas unidades de la ordenación urbana. Desde la constitución del primer ayuntamiento democrático y en el proceso de redacción del PGOU el ayuntamiento permitió a diversos promotores participar en el diseño de la planificación y ajustar sus determinaciones a sus propios intereses inmobiliarios. Tras una cruenta guerra interna entre diferentes promotores, asociaciones de constructores y partidos políticos, el proceso explotó con la motivación principal de que tras la correspondiente exposición pública del PGOU –efectuado entre el 30 de mayo y el 30 de julio de 1983- se



produjeron relevantes cambios en sus determinaciones y clasificaciones que afectaban profundamente a algunos de los sectores urbanos en los que se podía edificar. Tales cambios debieran haber motivado una segunda exposición pública del documento antes de su aprobación definitiva en septiembre de 1985; dado que tal muestra no se produjo, y en el marco del complejo proceso judicial señalado, una Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1991 suspendió la vigencia del texto y determinó su necesaria exposición pública y nueva tramitación. De este modo, Burgos quedó en una situación de absoluto desamparo urbanístico, ya que la ciudad volvió a tener en vigor el PGOU de 1970, que sin embargo fue igualmente anulado por estar fuera de ordenación, determinando la Junta de Castilla y León la entrada en vigor de Normas Subsidiarias de Planeamiento -una situación excepcional en las capitales provinciales españolas-.

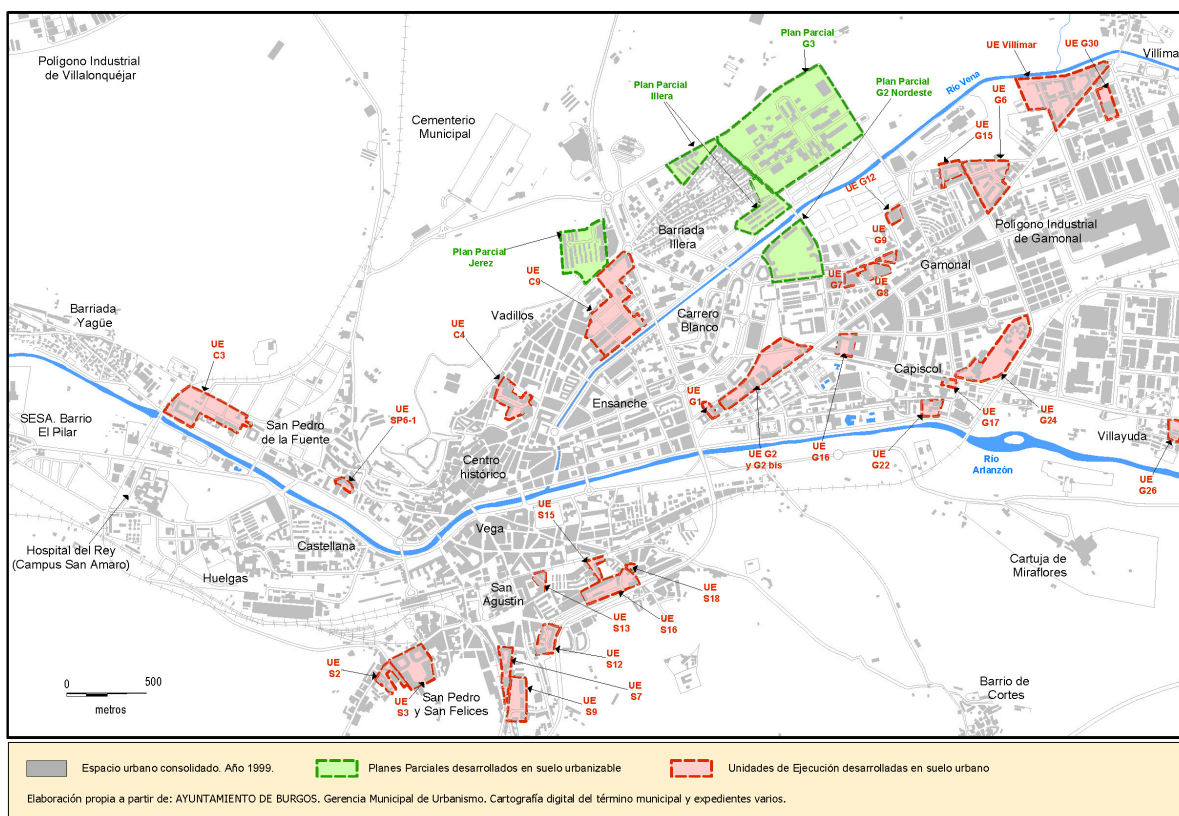
El complejo proceso de la Construcción de Burgos tuvo intensas y traumáticas implicaciones para muchos de los implicados, en lo que resultó ser uno de los primeros y principales procesos de prevaricación inmobiliaria en las ciudades españolas de final del siglo XX. La sentencia determinó delitos continuados de prevaricación, revelación de secretos, falsedad en documentos públicos y privados, denegación de auxilio a la autoridad y desacato; condenando a varios de los promotores inmobiliarios a fuertes sanciones económicas y penas de cárcel, así como a muchos de los cargos públicos a inhabilitaciones -incluido el alcalde de la ciudad desde 1979-. Pero al margen de las trascendentes implicaciones socioeconómicas y políticas, la cuestión esencial desde nuestra perspectiva es la paralización urbana que trajo consigo la sentencia de la construcción de Burgos. La inédita situación de vuelta atrás en el planeamiento y la inexistencia de norma urbanística regulatoria conllevó la obligatoria redacción de un nuevo PGOU que el nuevo ayuntamiento armó de urgencia. Tras la ejecución del correspondiente proceso, el 23 de julio de 1992 volvería a aprobarse el PGOU y Burgos dispondría de nuevo del planeamiento regulador de la ciudad. Pero lógicamente, se trataba de un documento remendado, ineficiente y que estaba ya cuestionado e invalidado pese a esa "reaprobación legal". El PGOU de 1992 estaba igualmente sentenciado a muerte. De hecho, el Ayuntamiento encargó prácticamente al mismo tiempo la redacción de un nuevo PGOU que terminaría aprobándose unos años después, en 1999, sumiendo a la ciudad durante toda la década de 1990 en una realidad urbanística sin plan. Y, así fue como efectivamente evolucionó Burgos durante los últimos años del siglo XX, envuelta en el marco de un controvertido proceso judicial sobre su PGOU que dejó a la ciudad a la deriva en los procesos de la construcción urbana. Todas las aspiraciones de equilibrio y de ciudad integrada que pretendía el Plan Delta Sur quedaron en papel mojado en aquel contexto de un plan verdaderamente inaplicable por la voracidad de los promotores inmobiliarios.

La realidad es que el suelo urbanizable quedó prácticamente bloqueado por el juicio, ya que no se consiguieron desarrollar los Planes Parciales. Los promotores, ávidos de resultados y buscando la facilidad en el proceloso mundo de aquella gestión contaminada por el procedimiento judicial, centraron sus actuaciones en los restos del suelo urbano que permitían ir rellenando espacios intersticiales en la estructura, con licencias directas o en unidades de más fácil gestión. De los once sectores de urbanizable planificados, únicamente se pusieron en marcha cuatro, en los que se edificaron apenas 3.000 viviendas de las más de 11.000 previstas. Sin embargo, se desarrollaron 32 unidades de ejecución en suelo urbano de las 70 planificadas, con casi 6.000 nuevas viviendas. Tal y como se ve en el plano adjunto, esta nueva reforma interior se centró lógicamente en los espacios de la estructura preexistente, localizándose esencialmente de nuevo en los barrios del Este, entre Burgos y Gamonal. La pretendida ciudad equilibrada y la corrección de la estructura fue limitada a algunas intervenciones en los Barrios del Sur, mientras que las intervenciones en el Oeste de la ciudad fueron prácticamente inexistentes y no llegarían hasta el final de la década y los primeros años del siglo XXI con el proceso del campus universitario y las intervenciones urbanas en su entorno. La cartografía muestra no solo la intensidad espacial del crecimiento urbano de nuevo hacia el Este, sino que identifica también cómo las grandes unidades urbanas en volumen y cuantía de viviendas vuelven a situarse en estos espacios. La pretendida ciudad integrada y equilibrada del urbanismo democrático quedó así frenada por el conflicto judicial y urbanístico del sector de la construcción en Burgos, lo que determinó que la discusión sobre el modelo de ciudad siguiera vigente al finalizar ese periodo. El nuevo PGOU, aprobado en 1999, se enfrentaba al mismo dilema relativo a la racionalización de la estructura urbana.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Figura 36. Actuaciones urbanísticas del PGOU Delta Sur ejecutadas entre 1985 y 1999.



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía y documentación municipal.

### 7.4.- El PGOU de 1999 y el recurrente modelo del crecimiento sin proyecto de ciudad

Este tercer PGOU, conocido como Prointec, nació como un plan sin aportaciones relevantes en su estrategia de ciudad. Se configuró un documento que venía a recoger esencialmente propuestas, ideas y grandes líneas de los dos PGOU anteriores, sin un verdadero modelo urbano propio. Esta deficiencia se arrastró en su gestión y en sus aplicaciones, apreciándose enseguida que se trataba de un plan sin criterios definidos para construir una ciudad equilibrada y con pautas de crecimiento estables y acordes a su realidad socioeconómica. Buena prueba de ello es que, durante sus primeros años de vigencia, en la fase más expansiva, entre 1999 y 2008, sufrió más de 150 modificaciones puntuales para ir incorporando problemas sobrevenidos, actuaciones que no habían sido consideradas y multitud de aspectos de gestión urbanística que precisaban solventarse. De entre todas estas modificaciones, cabe destacarse la modificación del PGOU de Burgos asociada a la Variante Ferroviaria, que fue aprobada en 2008. Dicha modificación era, en realidad, un nuevo Plan General, ya que la ciudad precisaba regularizar e incorporar a su planeamiento la solución definitiva adoptada para el desvío de las vías férreas por el norte Burgos y la liberación de las 80 ha de suelo de los antiguos trazados ferroviarios urbanos. La modificación, basada en el Masterplan para Burgos redactado por los arquitectos suizos Herzog & de Meuron, consistió esencialmente en asignar el aprovechamiento urbanístico adecuado a esos suelos liberados del antiguo uso ferroviario, para su incorporación a la ciudad como nuevos viarios, pero considerando su adscripción a nuevos sectores urbanísticos en los que generarían aprovechamientos lucrativos. Se trataba de una condición necesaria para garantizar la viabilidad económica de la operación ferroviaria, que de otro modo el Ayuntamiento no podría sufragar. Esta transformación modificaba multitud de aspectos del PGOU de 1999, afectando a toda la estructura de la ciudad, mediante la creación de la nueva avenida urbana, el bulvar, que la atravesaría en sentido este-oeste, afectando a la mayor parte de sus barrios. La modificación reconfiguró una decena de unidades de suelo urbano no consolidado, amplió cuatro sectores de suelo urbanizable y generó dos nuevos urbanizables más, en el entorno de la nueva Estación del AVE y el ámbito del Encuentro, junto a las ampliaciones del Polígono Industrial de Villalonquéjar. Con tal intervención, se incrementó de nuevo la

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

capacidad para construir viviendas, ya que esta modificación afectó a un total de sectores con una carga superior a las 11.000 viviendas, de las que cerca de 6.000 eran de nueva clasificación por esta actuación.

Figura 37. Clasificación general del suelo urbanizable y no urbanizable del PGOU Prointec (1999).



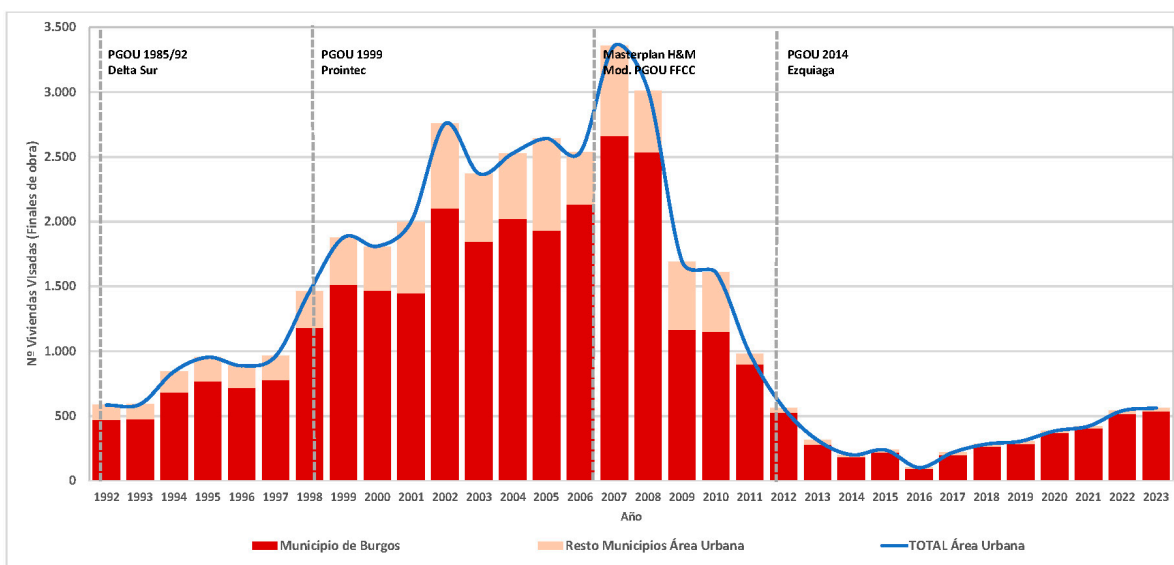
Fuente: Ayuntamiento de Burgos

A la luz de tales modificaciones, en pocos años se constató que el PGOU era un documento sin objetivos bien definidos, que había que ir adaptando y amoldando al proceso de crecimiento urbano y sobre todo a los distintos proyectos estratégicos que se estaban planteando en la ciudad de cara a su futuro más inmediato. En efecto, el Plan Prointec no tenía un modelo establecido de ciudad ni apostaba por una estructura determinada. Contenía preceptos de contención y ordenación estructurada, pero al mismo tiempo promulgaba un modelo de clasificación de suelo claramente orientado a mantener la extensión, clasificando grandes bolsas de suelo urbanizable. Y en su diseño original no contemplaba proyectos tan relevantes como el de la transformación ferroviaria, los espacios industriales o las nuevas infraestructuras que la ciudad estaba demandando y necesitaba gestionar. Fue así un plan a la deriva, en permanente proceso de adaptación y marcado por las circunstancias. En realidad, durante su vigencia, este PGOU estuvo condicionado por todos estos aspectos coyunturales, estratégicos y socioeconómicos, con dos claras fases de aplicación y gestión: por un lado, una etapa de crecimiento expansivo exponencial, entre 1999 y 2008, y, por otro lado, una fase de aguda crisis y reducción drástica de la actividad, entre 2009 y 2013.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Figura 38. Planeamiento urbano y crecimiento inmobiliario en el área urbana de Burgos (1992-2023).



Fuente: Colegio Oficial de Arquitectos de Burgos (Coaburgos), Ayuntamiento de Burgos y Ministerio de Fomento. Datos 1992-1998 mediante estimación a partir del dato provincial. Elaboración propia.

Tal y como se ve en la figura adjunta, en el primer periodo el plan gestionó el crecimiento masivo de vivienda en la ciudad, en una fase en la que además comenzó la expansión hacia el área urbana, afectando a los municipios cercanos. Durante esta nueva etapa de mayor intensidad del crecimiento, se construyeron en el área urbana 24.000 nuevas viviendas, de las que aproximadamente 20.000 correspondían al municipio de Burgos. De este paquete, gestionado durante la vigencia de este PGOU, cerca de 9.000 viviendas se efectuaron mediante intervenciones de reforma interior en suelo urbano no consolidado y el resto, más de 11.000, en nuevos sectores que contribuyeron a ir extendiendo la ciudad, en una superficie superior a las 1.500 ha en apenas una década. De esta manera, puede verse cómo el Plan volvió a pretender ordenar el crecimiento y, sin embargo, la ciudad continuó creciendo de forma muy considerable.

De hecho, este PGOU reguló el comienzo del crecimiento urbano para expandir la ciudad de forma dispersa y convivió con el salto de la urbanización hacia el entorno de la ciudad tradicional. Durante la vigencia del anterior PGOU (1985) se mantuvo una tónica moderada en la construcción, si bien durante los últimos años de su vigencia se inició el proceso de crecimiento inmobiliario masivo, en el momento en el que se abría en España el marco de un nuevo urbanismo liberalizador con las nuevas Leyes del Suelo. Entre 1993 y 1997 se pasó de apenas 500 viviendas por año a duplicarse esta cifra y en 1998 se rondó ya la cifra de los 1.500 inmuebles terminados. De las 1.500 viviendas por año de 1998 se pasó 2.000 viviendas en 2001 y se rebasó el umbral de las 2.500 en 2002. Ese ritmo se mantuvo de forma sostenida durante el siguiente quinquenio, siempre en torno a esa cifra anual, alcanzándose en 2007 las 3.300 viviendas terminadas en un solo año. En 2008 se redujo ligeramente ese número de inmuebles, bajando a 3.010 viviendas. Posteriormente, iniciada la fuerte crisis económica y financiera de ese momento, se redujo drásticamente la construcción hasta alcanzar en 2013, último año de vigencia del Plan, apenas 300 viviendas anuales. En solo 5 años se redujo en diez veces el número de viviendas construidas por año, reproduciendo a escala municipal el vertiginoso desplome del mercado inmobiliario español.

Como se aprecia, este PGOU tuvo una marcada dicotomía inmobiliaria entre las dos fases de su vigencia y, en el mismo sentido, se puede concluir también una dualidad entre la reforma interior y la expansión. Y es que, a diferencia del PGOU de 1985, en este caso se produjo un cierto equilibrio entre los nuevos urbanizables, que sí consiguieron ser sacados adelante en el marco expansivo del boom inmobiliario con un fuerte impacto superficial, y las intervenciones de reforma en el suelo urbano no consolidado, en las que destacó un proceso singular de desmantelamiento de las antiguas fábricas industriales que todavía se conservaban en una parte del tejido urbano.



### **7.5.- Y de nuevo la reforma interior, crecer sin urbanizable: viviendas en el solar de las viejas fábricas.**

Entre las repercusiones espaciales más significativas que ha tenido el planeamiento urbano en Burgos durante las últimas décadas se encuentra sin duda la desaparición de antiguas industrias ubicadas en solares urbanos que con el paso del tiempo se han convertido en atractivos espacios para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias. Urbanísticamente, el derribo de las fábricas en Burgos se producirá mediante las herramientas de gestión urbanística que diseñan los PGOU de 1992 y 1999. Como ya se ha indicado, el efímero Plan de 1992 era en realidad una reaprobación del documento de 1985 tras su anulación por una sentencia judicial. En origen concebía una ciudad integrada y sin actuaciones expresas de desmantelamiento de la industria, si bien acabó actuándose sobre su normativa con intervenciones directas en suelo urbano consolidado mediante adiciones de unidades de ejecución para transformar los solares industriales. A partir de 1989 el Ayuntamiento autorizó derribar las tres grandes plantas industriales que quedaban en el entramado urbano del barrio de Gamonal, las fábricas de Loste, Celebusa y Campofrío, actuaciones que fueron igualmente consideradas en el señalado Juicio de la Construcción por la generación del urbanismo a medida de los promotores inmobiliarios. El PGOU de 1999 recogió este criterio expresamente en su normativa, definiendo a la industria como una actividad insalubre, molesta e inadecuada para su mantenimiento en el tejido urbano preexistente, “siendo imprescindible y necesario su traslado a zonas específicas adecuadas”. En el escenario de intervención de los constructores en el diseño urbano, sin duda los solares de las viejas fábricas representaban un escenario idóneo para actuar. Para ello se incluyó en el PGOU una norma zonal de intervención, las denominadas Áreas de Transformación: sectores de suelo urbano consolidado sujetos a regulaciones de transformación urbanística para ejecutar su reconversión industrial, facilitando el traslado de las fábricas a los polígonos y destinando sus solares al uso residencial. Como consecuencia de tales planteamientos, buena parte del crecimiento inmobiliario de la última década del siglo XX y la primera década del XXI se ha producido en Burgos al amparo de la posibilidad abierta por el planeamiento urbanístico para desmantelar las instalaciones fabriles.

Como consecuencia del significativo proceso industrializador que se había producido desde los años sesenta, en Burgos se fueron edificando fábricas de cierto interés y valor arquitectónico que, además, tuvieron una notable incidencia social, económica y popular. Fábricas que, vistas a los ojos de la actualidad, podrían considerarse sin duda alguna como inmuebles con un significativo valor de testimonio histórico; y edificios que, en al menos una decena de casos, tenían atributos patrimoniales dignos de conservación. Pero, lamentablemente, de aquel conjunto de industrias construidas apenas queda huella. Han sido prácticamente todas desmanteladas y sustituidas por edificios residenciales en el marco de esta transformación urbanística. En efecto, la mayor parte de las fábricas relevantes de la historia industrial de la ciudad se conservaban al comienzo de la década de 1980 y en su mayor parte estaban aún en funcionamiento, incluyendo muchas de las plantas que se habían construido en el ensanche, con anterioridad al Polo industrial. En Burgos, la crisis económica del final de los años setenta se dejó sentir con intensidad en aquellos sectores tradicionales de demanda débil que no fueron capaces de remontar la crisis de los mercados y adaptarse al nuevo marco productivo. Aunque la ciudad consiguió sostener el volumen de empleo fabril, se cerraron más de 30 plantas y muchas de las empresas del Polo procedieron a ajustar plantillas y recortar inversiones. En los dos grandes polígonos industriales, los cierres supusieron la existencia de naves vacías que irían sustituyéndose por otros usos productivos con el paso de los años. Aunque también comenzaron a registrarse algunos derribos con notables pérdidas de la arquitectura industrial de las etapas precedentes, como son los casos de las fábricas de Calzados Comanche y Azucarera San Pascual.

En el caso de las industrias ubicadas en el ensanche comenzó a producirse en aquel momento un doble proceso. Por un lado, la década de 1980 supuso el definitivo final de la manufactura integrada en los locales y bajos de otros edificios. Desaparecen harineras, obradores y panaderías, productores de gaseosas, licores, guantes, lejías, jabones, hielo, talleres textiles, de forja, calzado, imprentas... que se desmantelan definitivamente al transformarse los antiguos inmuebles en los que se integraban. Por otro lado, la práctica totalidad de industrias construidas en los bordes de la ciudad en las décadas de 1920, 1930, 1940 o 1950, que habían mantenido su actividad en sus emplazamientos originales pese al crecimiento urbano, sucumben a la crisis del final de los años setenta y comienzan a quedar edificios vacíos, fábricas en ruina

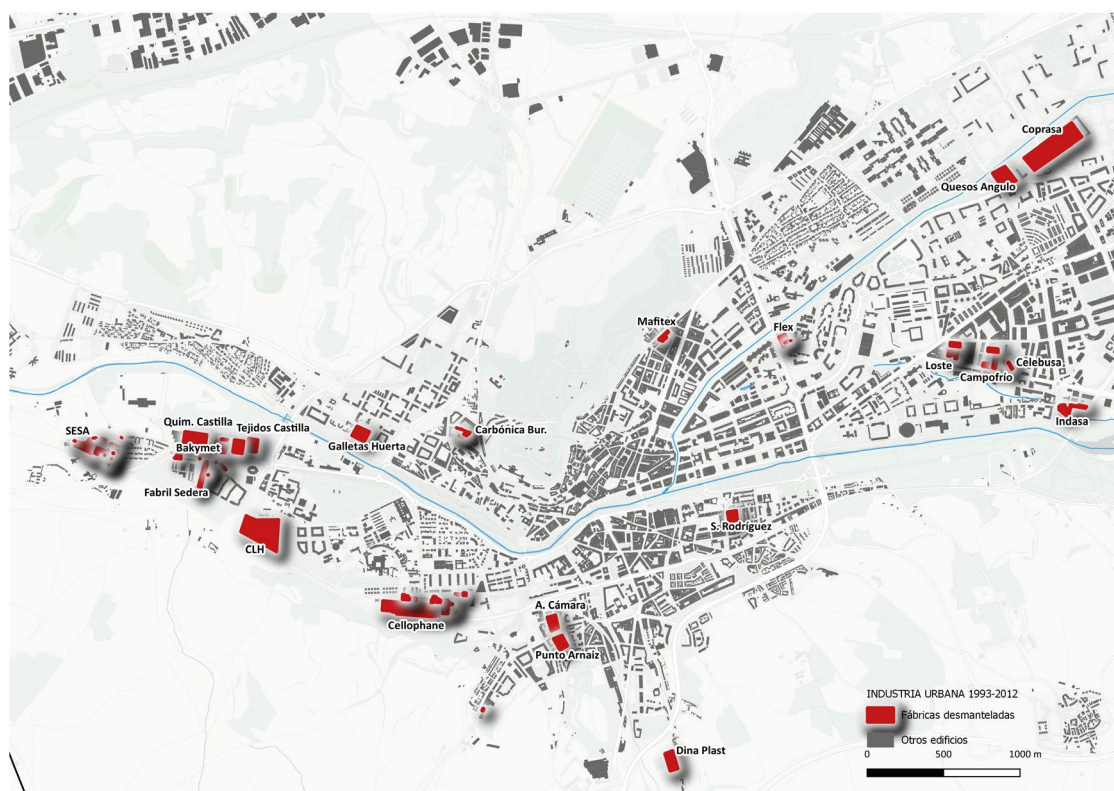




## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

que van salpicando el paisaje urbano. Y el urbanismo fija el ojo en estas industrias como solar para la nueva ciudad. Durante los primeros años, se derriban la fábrica de calzado Hijos de Miguel Ruiz, la fábrica de material eléctrico Plastimetal o las Cerámicas Burgalesa y del Norte, afectadas por nuevos desarrollos urbanísticos que tienen lugar entre 1977 y 1989. Sin embargo, exceptuando estos casos, el verdadero desmantelamiento de la industria se retrasa hasta la década de 1990 con las ordenanzas de los dos PGOU referidos, con lo que muchas de estas fábricas en desuso se mantendrán durante más de dos décadas abandonadas y presas del deterioro y la falta de mantenimiento.

Figura 39. Localización de las instalaciones industriales desmanteladas en Burgos entre 1993 y 2012.



Fuente: Elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Burgos (Exp. Obras e IDE), IGN, Catastro.

Será así a partir del comienzo de los años noventa cuando comience su transformación urbanística. En virtud de la planificación establecida para la sustitución de estas industrias por nuevos edificios de vivienda, entre 1993 y 2012 se desmantelaron 23 fábricas en Burgos. Los viejos espacios industriales se convirtieron en nuevos solares urbanos y se inició un proceso sistemático de sustitución de las antiguas instalaciones productivas por inmuebles residenciales. En realidad, si exceptuamos la desaparición de los antiguos depósitos de hidrocarburos (CLH) en 2012, las 22 instalaciones restantes se derribaron entre 1993 y 2006, en 13 años -a razón de prácticamente dos fábricas cada año-. Siete fábricas alimentarias, seis fábricas textiles, dos fábricas de curtidos, dos plantas químicas, una maderera, una papelera, una imprenta...desaparecieron factorías en prácticamente todos los tipos de producciones. Los edificios derribados se ubicaban a lo largo de toda la estructura de la ciudad consolidada, destacando el antiguo suroeste industrial. El desmantelamiento de estas industrias afectó a más de 700.000 m<sup>2</sup> de superficie y generó 828.488 m<sup>2</sup> de aprovechamiento urbanístico, lo que dio lugar a la construcción de más de 7.200 nuevas viviendas en estos solares. Si tenemos en cuenta que entre 1991 y 2011 se edificaron en Burgos algo más de 31.000 viviendas, los nuevos edificios sobre las antiguas fábricas son responsables del 23% del total del parque inmobiliario. Más aún, del total de nuevas viviendas en la ciudad, el 61% se realizan en suelo urbano transformado (algo más de 19.000), con lo que la construcción inmobiliaria en los solares de las fábricas es responsable del 38% de las nuevas viviendas en la ciudad preexistente. Las intervenciones



más destacadas se registran en los solares del antiguo matadero cárnico de Campofrío (Coprasa), con cerca de 1.500 viviendas; en el ámbito de la antigua Cellophane Española, con 1.274 viviendas; en la transformación del antiguo espacio industrial de la carretera de Valladolid, con 1.249 nuevas viviendas en los solares de Productos Químicos Castilla, Hilaturas y Tejidos Castilla, Bakymet, Fabril Sadera y Curtidos Alameda; y en la transformación del conjunto fabril de Gamonal -700 viviendas-.

Como consecuencia de este proceso urbanístico, Burgos no conserva actualmente un patrimonio industrial relevante. El proceso inmobiliario ha doblegado el interés cultural de las instalaciones industriales y no se ha intervenido con la suficiente anticipación para catalogar este posible patrimonio, protegerlo y conservarlo. Hace apenas tres décadas, la ciudad conservaba una herencia significativa con cerca de cincuenta fábricas de interés patrimonial. Hoy en día, exceptuando el caso de la papelera de la FNMT, apenas queda patrimonio fabril destacable, por lo que el legado más relevante se vincula a otros aspectos del patrimonio industrial relacionados fundamentalmente con los transportes y comunicaciones. Desde el inicio de los años noventa, en el marco urbanístico de los PGOU de 1992 y 1999, en Burgos han desaparecido cerca de 30 inmuebles e instalaciones industriales con un significativo valor histórico y atributos que debieran haberse analizado para su consideración patrimonial. No ha existido una estrategia sólida para preservar el legado de la actividad industrial contemporánea y los escasos bienes que aún persisten se encuentran en situación de franca desprotección, ilustrando un fracaso más del planeamiento urbano en la evolución de la ciudad.

## **8. BURGOS, SIGLO XXI: DE LA CIUDAD COMPACTA AL ÁREA URBANA DISPERSA Y FRAGMENTADA**

### **8.1.- El PGOU de 2014 y su inconsistencia urbanística: un modelo de ciudad insostenible**

Sin duda el problema del desajuste de los ritmos del urbanismo es una asignatura pendiente frecuente en la mayor parte de ciudades españolas y Burgos no ha sido una excepción. Con frecuencia los planes urbanísticos municipales tardan años en redactarse y elaborarse, de tal forma que se idean en un contexto socioeconómico concreto y cuando se aprueban y entran en vigor normalmente se han modificado las circunstancias que motivaron su redacción y resultan ser instrumentos de ordenación en muchos casos obsoletos e ineficientes. Esta circunstancia está siendo particularmente evidente en las últimas décadas, ya que muchos de los PGOU recientes fueron planteados aún en etapas de la fase expansiva y han sido aprobados para gestionar realmente una nueva realidad de crisis y desaceleración que rige las ciudades en estos últimos años.

Según datos de 2018, las nuevas áreas de desarrollo planificadas para la expansión urbana en el planeamiento municipal español preveían más de 350.000 nuevas hectáreas de suelo, con potencial para más de 6,5 millones de viviendas. Se podría incrementar así todavía próximamente el parque inmobiliario existente en más de un 25%. En el actual contexto de replanteamiento del modelo urbano, en el horizonte de la sostenibilidad hacia 2030, el urbanismo español sigue planteando crecimientos intensos y masivas urbanizaciones de nuevos desarrollos inmobiliarios. De este volumen, algo más de 2 millones de viviendas, en 102.000 m<sup>2</sup> de nuevos sectores, corresponden a las ciudades medias, en las que se concentra el 30% de la nueva ciudad a desarrollar. Pero continuar alimentando esta expectativa de nuevas urbanizaciones es seguir sosteniendo la idea de una ciudad en permanente crecimiento, una ciudad que se extiende a saltos sin una clara idea de por dónde debe continuar la expansión. Se trata de un modelo de crecimiento difícilmente sostenible en el marco de la actual situación socioeconómica del modelo capitalista, que está produciendo fuertes contradicciones. El fuerte impacto en el medio rural colindante, el consumo de suelo extensivo en grandísimas superficies en las que se generan unas densidades demográficas muy bajas, con fuertes problemas de dotación de servicios y equipamientos, los problemas de gestión sanitaria, educativa, comercial..., la generación de segregación socioespacial y la aparición de fragmentación, aislamiento y desintegración son algunas de sus principales muestras.

Superada la crisis inmobiliaria y en los primeros del años del siglo XXI, en la ciudad de Burgos se afronta este dilema mediante la redacción de un nuevo PGOU que recoja todos los retos anteriores, resuelva los



problemas del Plan de 1999 y sus modificaciones, considere las diferentes operaciones urbanísticas que quedaron a menudo interrumpidas por esa crisis y plantee un modelo de ciudad para el futuro. Este PGOU, conocido como Plan Ezquiaga y actualmente vigente, fue aprobado en 2014, cuando claramente se mantenía la recesión y el contexto posterior de estabilización tras la aguda crisis. La nueva ordenación diseña una ciudad basada en un modelo de equilibrio y sostenibilidad urbana, en un escenario de bajo perfil del mercado inmobiliario (entre 200 y 300 viviendas nuevas por año, una cifra aún inferior a los inmuebles construidos durante la segunda mitad de los años ochenta y primeros años noventa y muy lejos de las más de 3000/viviendas por año que se edificaban en la década anterior). Ahora bien, si el escenario indicado aconseja un modelo urbanístico de contención y reestructuración, el análisis detenido del Plan revela notables inconsistencias que muestran la resistencia del planeamiento para abandonar los modelos tradicionalmente expansivos. El PGOU de 2014 preconiza en su memoria y sus planteamientos de ciudad un modelo equilibrado y sostenible, pero sin embargo mantiene en su normativa una intensa calificación de suelo con capacidad de carga para miles de viviendas. En un contexto en el que se aprecia tal contención y el modelo se ha construido diseñando una ciudad de crisis que pretende lograr la estabilización, el PGOU vuelve a clasificar suelo para más de 32.000 viviendas en 30 sectores urbanizables con una superficie cercana a las 2.000 ha. Si a esto le sumamos la previsión de 7.600 nuevas viviendas en unidades de suelo urbano no consolidado, la previsión es que el PGOU diseña una ciudad en su horizonte de vigencia con capacidad de carga para cerca de 40.000 viviendas. Se trata de un modelo que sigue apostando por el crecimiento, incluso con una previsión superior en más del doble de viviendas que las registradas en la fase más expansiva de la ciudad.

Sin embargo, lo cierto es que desde 2010, momento en que comenzó a idearse este nuevo PGOU, el promedio de viviendas edificadas en Burgos no alcanza las 500 unidades/anuales. Esto implica que, para cumplir sus previsiones de construcción de nuevas viviendas, el Plan debería estar en vigor durante 80 años. Evidentemente, el desajuste es manifiesto y se descubre que la planificación del Plan es incoherente de nuevo al contexto de la realidad urbana. La teoría indica que el PGOU está diseñado para dos cuatrienios de intervención, a lo sumo una década de actuaciones. Aun siguiendo la lógica temporal de la historia de los Planes anteriores (1970-1985; 1985-1999; 1999-2014), vigentes en torno a 15 años, la cifra total de viviendas a construir no alcanzaría las 10.000 unidades. Es más, tampoco considerando el promedio más optimista de la media más alta de la fase expansiva (2.000 viviendas por año entre 1998 y 2008) se alcanzaría tampoco de ninguna forma la cifra prevista de nuevos inmuebles. El desajuste entre lo planteado en el modelo de ciudad que contiene el PGOU y la realidad socioeconómica del territorio es de tal calibre que ya se han producido, de hecho, evidencias que ponen claramente en cuestión el sentido del urbanismo en la ciudad. Se trata de un modelo inconsistente e insostenible.

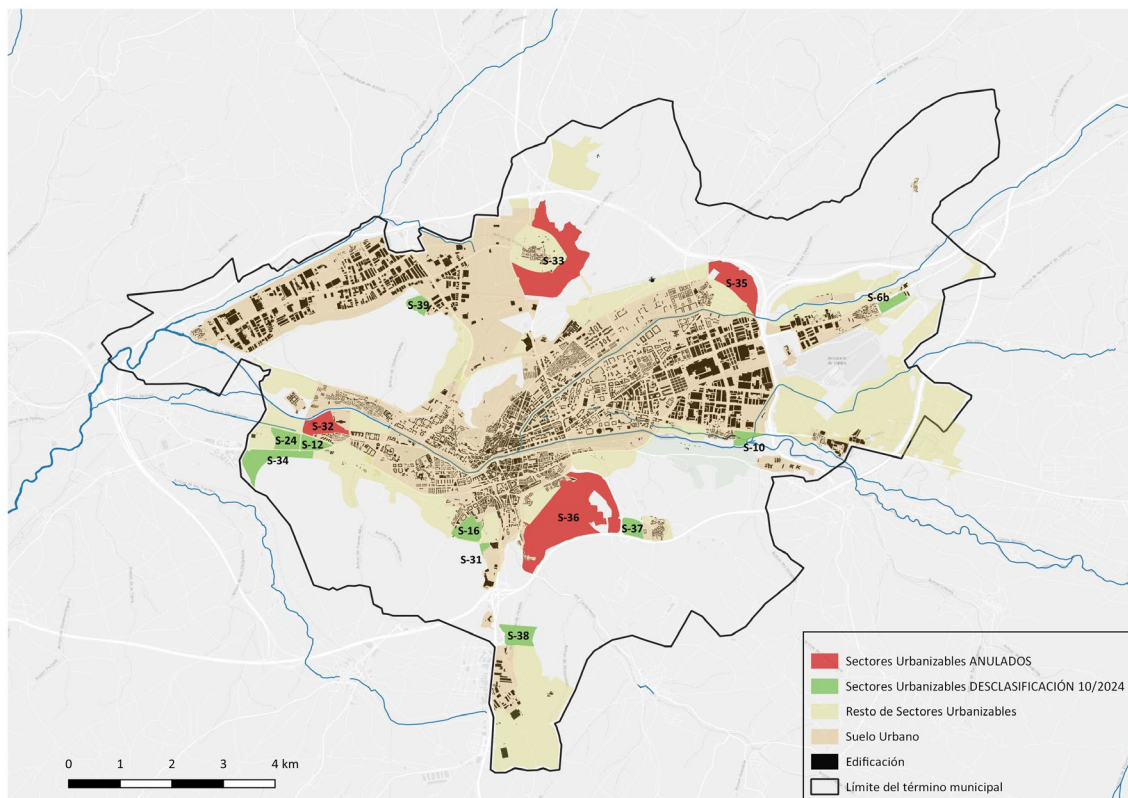
Por un lado, durante el año 2016, diversas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Burgos han anulado la clasificación de los cuatro sectores urbanizables residenciales de nueva clasificación propuestos por el PGOU, con capacidad para más de 1,8 millones m<sup>2</sup> de aprovechamiento lucrativo (14.386 viviendas y act. económicas). Se trata de los sectores S-32 (189.660 m<sup>2</sup> de aprovechamiento y 1385 viviendas), S-33 (594.600 m<sup>2</sup> de aprovechamiento y 4.389 viviendas), S-35 (300.930 m<sup>2</sup> de aprovechamiento y 2.456 viviendas) y S-36 (756.965 m<sup>2</sup> de aprovechamiento y 6.156 viviendas). Las sentencias definen claramente que el planeamiento vulnera el “modelo de ciudad compacta”, ya invocado por el Tribunal Supremo en diversa jurisprudencia sobre la sostenibilidad urbana, y anulan la clasificación de estos nuevos ámbitos al entender que el parque inmobiliario existente más la previsión para nuevas viviendas heredada de antiguos planeamientos es más que suficiente para el potencial de crecimiento urbano. En concreto, se determina que: *“teniendo en cuenta el número de viviendas que se permiten construir en los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso residencial, teniendo en cuenta las viviendas que se pueden construir en el suelo urbanizable aprobado con anterioridad a este último planeamiento aquí impugnado, el número de viviendas previsto en el suelo urbano no consolidado, y las viviendas pendientes de edificar en el suelo urbano consolidado, nos encontramos que el resultado que ofrece el instrumento impugnado es el de una capacidad residencial de nuevas viviendas que excede en muy mucho de la demanda de suelo para vivienda para uso residencial a que se refiere el art. 13.1.a) de la LUCyL, y que también excede del número de vivienda que pudiera exigir racionalmente el previsible aumento de población de esta ciudad de Burgos (que no es corroborado por los datos del INE), por lo que querer transformar más suelo rústico, situación básica de suelo rural, a suelo urbanizable, no se encuentra de ninguna manera justificado en el presente*



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

planteamiento y tampoco en su Memoria Vinculante, motivo por el cual hemos de concluir que la clasificación de los cuatro citados nuevos sectores de suelo urbanizable de uso residencial, así los Sectores S-32, S-33, S-35 y S-36, vulnera lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 5/1999, lo dispuesto en el art. 10 del anterior Real Decreto Legislativo 2/2008, aplicable por razones temporales, y también contraviene lo reseñado en el art. 3 de la ley 8/2013 y en el art. 3 del RD Legislativo 7/2015, que deroga la citada Ley 8/2013" (Sentencias nº 220, 221, 223, 225 y 229/2016 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Burgos).

Figura 40. PGOU de Burgos. Año 2014. Sectores urbanizables anulados por sentencia judicial y sectores urbanizables sin ordenación detallada aprobada en los plazos establecidos (desclasificación 10/2024).



Fuente: Elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Burgos (Exp. Varios).

Por otro lado, según los mismos principios de sostenibilidad aplicados al urbanismo, la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo de Castilla y León, contempla diversas medidas para favorecer los crecimientos compactos de las ciudades y evitar la fragmentación urbana. Y, entre ellas, determina que los sectores de suelo urbanizable clasificados por el planeamiento vigente deberán desarrollarse en unos plazos concretos, a partir de los cuales, de no contar al menos con ordenación detallada, quedarán desclasificados y pasarán automáticamente a reclasificarse como suelo rústico común. En el caso de los sectores de suelo urbanizable delimitado como los previstos en el PGOU vigente en Burgos, el plazo que determina esta Ley es de ocho años desde su clasificación, ampliado con una moratoria reciente en dos años más. El PGOU fue aprobado en 2014, lo que implica que actualmente existen en el mismo diez sectores que el 19 de octubre de 2024, al no haberse aprobado su ordenación detallada, pasarán a ser de nuevo considerados como suelo rústico común. Este conjunto de sectores alberga 500.000 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial -4.080 viviendas- y más de 525.000 m<sup>2</sup> de aprovechamientos terciarios/industriales que en la referida fecha van a quedar anulados, perdiendo su condición de urbanizables. En concreto, se trata de los sectores S-6b (47.465 m<sup>2</sup> de aprovechamiento y 396 viviendas), S10 (35.870 m<sup>2</sup> de aprovechamiento y 341 viviendas), S12 (58.370 m<sup>2</sup> de aprovechamiento



y 475 viviendas), S-16 (103.800 m<sup>2</sup> de aprovechamiento y 883 viviendas), S24 (254.520 m<sup>2</sup> de aprovechamiento y 1.221 viviendas), S31 (11.320 m<sup>2</sup> de aprovechamiento industrial), S34 (213.915 m<sup>2</sup> de aprovechamiento industrial), S37 (47.495 m<sup>2</sup> de aprovechamiento terciario), S38 (189.565 m<sup>2</sup> de aprovechamiento terciario/industrial) y S39 (65.530 m<sup>2</sup> de aprovechamiento industrial).

Ambas acciones (anulación judicial de nuevos sectores urbanizables considerados innecesarios para el crecimiento potencial de la ciudad y desclasificación de sectores urbanizables sin ordenación detallada aprobada en los plazos establecidos), implican que, en definitiva, cerca de la mitad de las 40.000 viviendas previstas por el PGOU, más una notable parte de suelo para actividades económicas (2,3 millones m<sup>2</sup>), queden sin efecto. De esta manera, el modelo de expansión urbana previsto se reduce a cerca de 20.000 viviendas, prácticamente todas ellas heredadas de propuestas de suelo urbanizable calificadas en PGOU anteriores y aún sin ejecutar. Resulta evidente entonces la disimetría que se produce entre el verdadero proceso de crecimiento de la ciudad y lo previsto en la planificación urbanística, claramente sobredimensionada. La discusión se genera por el desajuste evidente entre la capacidad de crecimiento socioeconómico que tiene la ciudad y el potencial de expansión inmobiliaria que se le otorga en el PGOU. Se produce una palmaria divergencia entre lo planificado y lo posible, entre lo previsto y lo ejecutado. El modelo de crecimiento de la planificación urbanística no es sostenible ni acorde a la evolución demográfica, social y económica de la ciudad.

La necesidad de una reflexión sobre la oportunidad de cambio de modelo resulta evidente. El planeamiento vigente vuelve a plantear un urbanismo expansivo desmesurado, centrado en el crecimiento y cautivo de la tendencia de los PGOU a la urbanización de nuevos espacios para la ciudad. El planeamiento sobredimensiona su capacidad de clasificación de suelo para construir nuevas viviendas y expandir los espacios urbanizados, pero la masa crítica de población y actividad económica que tiene una ciudad media como Burgos no cubre tal dinámica de crecimiento. De alguna manera, el urbanismo arrastra el modelo del ensanche con el que se idearon los planes de la primitiva ordenación urbana, en un contexto de expansión y transformación de las ciudades. Uno de los problemas que parece existir es que cada Plan hereda lo no ejecutado del anterior y a ello suma otros sectores urbanizables de nueva planificación, con lo que en ningún momento se plantea realmente la contención en los crecimientos. Se trata en realidad, de una suma de nuevos ámbitos para la ciudad que se viene acumulando desde que a mediados del siglo XX se diseñara el primer Ensanche.

Sin embargo, actualmente, en el contexto de las últimas décadas, la ciudad no es compatible con un modelo tan intenso en capacidad de crecimiento. Este caso evidencia una situación que se está produciendo en otras ciudades medias españolas y pone de manifiesto la necesidad de reconsiderar el planeamiento vigente en este tipo de áreas urbanas. La rémora de la ciudad urbanizable persiste en la idea del ordenamiento urbano y la planificación aún sigue anclada en las ideas de los primeros planes de mediados de siglo XX en muchos de sus preceptos. La herencia acumulada de los suelos ya clasificados y no gestionados abre el debate de la desclasificación de sectores, acción que ya se está gestionando en muchos de estos territorios articulados por ciudades medias. Pese a ello, en muchos PGOU, como el de Burgos, se mantiene la idea de planificar para crecer esencialmente, más allá de considerar los principales problemas de estrategia y diseño de una ciudad más coherente y acorde a las dinámicas sociales y económicas de comienzos del siglo XXI. Las mayores contradicciones del modelo se evidencian en una mal planificada, descoordinada, incoherente y cuestionable expansión de la ciudad hacia el área urbana. Durante las últimas tres décadas, la expansión urbana de Burgos ha saltado su término municipal y se ha comenzado a formar un área urbana dispersa y discontinua, tanto en usos residenciales como industriales.

## **8.2.- La intensa y discontinua expansión reciente hacia el área urbana: una estructura fragmentada**

En efecto, desde el final de la década de 1980 el crecimiento urbano se ha extendido a los municipios del entorno y se ha ido configurando una apreciable área urbana en Burgos, en la que se identifica un crecimiento fragmentado y diferencial. El impacto de estas transformaciones recientes en la dinámica urbana y en su estructura territorial es muy acusado. Tal y como muestran los datos, las viviendas posteriores a 1991 suponen el 39% del total edificado en el área urbana y, más aún, si nos fijamos en la superficie ocupada, los nuevos espacios urbanizados desde esa fecha suponen el 57% del total. Llama la

atención este dato, ya que significa que prácticamente 6 de cada 10 hectáreas urbanizadas en el área urbana de Burgos se corresponden al periodo reciente, desde 1990. En efecto, se trata de un crecimiento superficial e inmobiliario muy notable, que manifiesta un alto impacto sobre el territorio y explica en gran medida la configuración reciente del área urbana en torno a la ciudad. En realidad, hasta prácticamente el final de los años 90, Burgos no genera efectos apreciables de influencia en los municipios del entorno y es realmente en estas últimas dos décadas cuando se produce la expansión hacia la periferia. Tras esta transformación se encuentran diferentes procesos urbanísticos, si bien deben precisarse dos cuestiones previas. Por un lado, tal y como ha ocurrido en la mayoría de las ciudades, el crecimiento demográfico no es acorde a tal extensión urbana; y, por otro lado, existen notables diferencias en el proceso de crecimiento y transformación reciente entre la ciudad central (el municipio de Burgos) y el resto de los municipios del área urbana.

Figura 41. Población, vivienda y superficie urbanizada en el área urbana de Burgos (1981-2021).

POBLACIÓN (Nº habitantes)	1981	1991	2001	2008	2021
<b>Total Área Urbana</b>	163.238	170.029	181.870	198.828	199.737
<b>Municipio Central</b>	156.449	160.278	166.187	177.879	174.154
<b>Resto municipios</b>	6.789	9.751	15.683	20.949	25.583
<b>% Ciudad central</b>	95,84%	94,27%	91,38%	89,46%	87,19%
<b>% Resto área urbana</b>	4,16%	5,73%	8,62%	10,54%	12,81%
<b>Evolución Total Área Urbana (1981=100)</b>	100,00%	104,16%	111,41%	121,80%	122,36%
<b>Evolución Ciudad Central (1981=100)</b>	100,00%	102,45%	106,22%	113,70%	111,32%
<b>Evolución Resto Área Urbana (1981=100)</b>	100,00%	143,63%	231,01%	308,57%	376,83%

VIVIENDA (Nº Viviendas)	1981	1991	2001	2008	2021
<b>Total Área Urbana</b>	59.210	69.334	86.430	99.645	113.216
<b>Municipio Central</b>	51.853	60.779	75.673	83.945	93.766
<b>Resto municipios</b>	7.357	8.555	10.757	15.700	19.450
<b>% Ciudad central</b>	87,57%	87,66%	87,55%	84,24%	82,82%
<b>% Resto área urbana</b>	12,43%	12,34%	12,45%	15,76%	17,18%
<b>Evolución Total Área Urbana (1981=100)</b>	100,00%	117,10%	145,97%	168,29%	191,21%
<b>Evolución Ciudad Central (1981=100)</b>	100,00%	117,21%	145,94%	161,89%	180,83%
<b>Evolución Resto Área Urbana (1981=100)</b>	100,00%	116,28%	146,21%	213,40%	264,37%

SUPERFICIE URBANIZADA (Ha)	1981	1990	2000	2006	2018
<b>Total Área Urbana</b>	2.136	2.545	3.237	3.547	5.949
<b>Municipio Central</b>	1.876	2.073	2.493	2.723	3.436
<b>Resto municipios</b>	260	472	744	824	2.513
<b>% Ciudad central</b>	87,83%	81,45%	77,02%	76,77%	57,76%
<b>% Resto área urbana</b>	12,17%	18,55%	22,98%	23,23%	42,24%
<b>Evolución Total Área Urbana (1981=100)</b>	100,00%	119,15%	151,54%	166,06%	278,51%
<b>Evolución Ciudad Central (1981=100)</b>	100,00%	110,50%	132,89%	145,15%	183,16%
<b>Evolución Resto Área Urbana (1981=100)</b>	100,00%	181,54%	286,15%	316,92%	966,54%

Fuente: INE, Ayuntamiento de Burgos e IGN. Elaboración propia.

En cuanto a la transformación demográfica, el área urbana pasa de 163.238 habitantes en 1981 a 199.737 en 2021, lo que significa un crecimiento del 22% durante estas últimas décadas. Si tenemos en cuenta que, según los datos indicados, la vivienda se incrementa en el mismo periodo en un 91% (de 59.210 a 113.216 inmuebles) y el suelo urbanizado crece en un 178% (de 2.136 a 5.949 ha), podemos confirmar el fuerte desajuste que existe entre estas variables. El área urbana se ha consolidado como un conjunto que ha progresado paulatinamente para alcanzar prácticamente 200.000 habitantes, si bien el crecimiento urbanístico no ha sido acorde a dicha dimensión, ya que las viviendas y el suelo urbanizado han crecido exponencialmente (en ratios de entre 4 y 10 veces superiores a los de la población).

Por otra parte, en segundo lugar, debemos considerar la diferencia que manifiesta la ciudad central respecto al resto de espacios del área urbana en este proceso. Mientras que el municipio de Burgos pasa

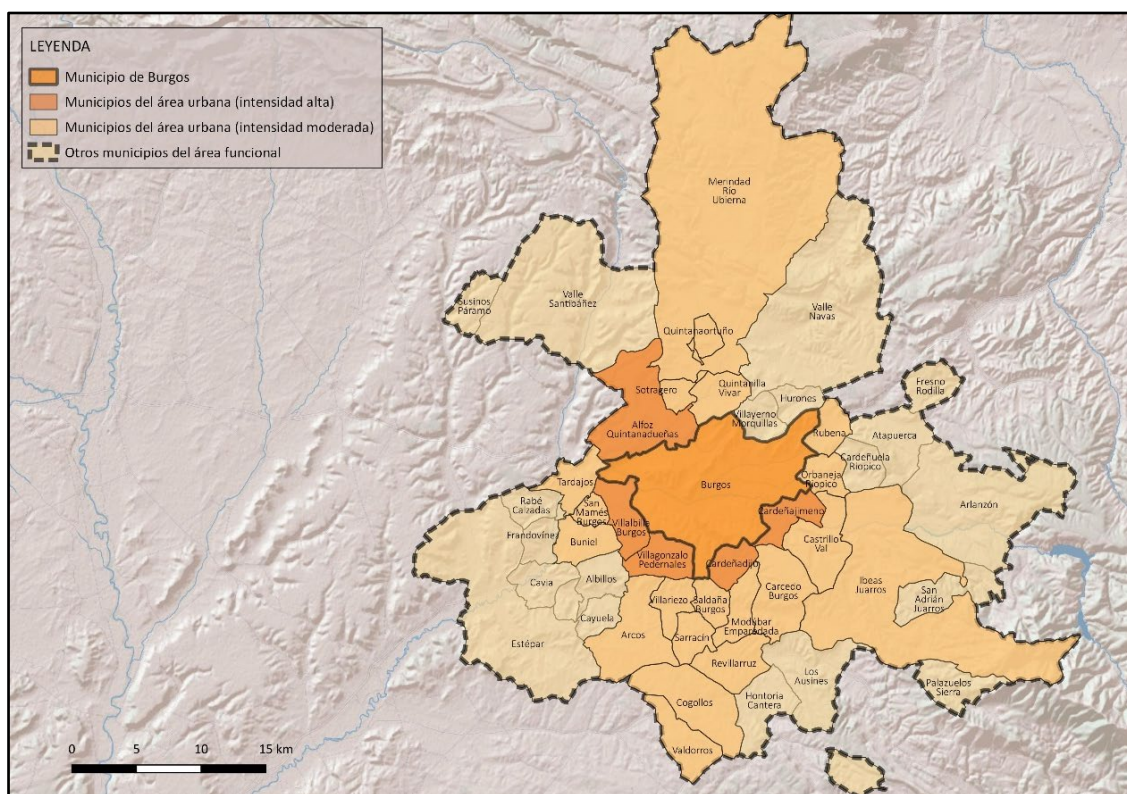


## La estructura urbana de Burgos:

### Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

de apenas 156.000 habitantes a 174.000 entre 1981 y 2021 (e incluso pierde casi 4.000 habitantes en la última década), los municipios del área urbana crecen desde 6.789 a más de 25.000 habitantes. La ciudad incrementa su conjunto demográfico en un 11% y el resto del área urbana crece de forma relativa mucho más intensa (un 276% sobre el valor inicial). En las otras variables el cambio es aún más notable ya que, mientras el incremento de viviendas y suelo urbanizado en la ciudad es del 80% y 83% respectivamente (Burgos pasa de 51.000 a 93.000 viviendas y de 1.800 a 3.400 ha de espacios urbanos), en el resto del área urbana se alcanzan valores relativos mucho más intensos (los municipios del área urbana crecen de apenas 7.000 viviendas a más de 19.000, un 180%; e incrementan el suelo urbanizado de 260 a más de 2.500 ha, con una ratio de crecimiento cercana a 10 veces el punto de partida). Estas cifras indican cómo el área urbana se forma durante las últimas cuatro décadas y, esencialmente, durante la conocida década del urbanismo expansivo (entre 1997 y 2007), cuando estos municipios duplican su población y albergan el crecimiento superficial e inmobiliario más fuerte. Como consecuencia de estos procesos, la ciudad de Burgos ha descendido notablemente en su peso porcentual sobre el conjunto del área urbana, ya que el resto de municipios ha crecido con más intensidad. En concreto, la ciudad pasa del 96% al 87% en cuanto a volumen demográfico; del 87 al 83% en cuanto a vivienda; y del 87 al 58% en lo que se refiere a suelo urbanizado. Es en esta última variable donde con más fuerza se aprecia el crecimiento de los municipios del entorno, que conforman la expansión del área urbana.

Figura 42. Mapa de localización y distribución del área urbana de Burgos.



Fuente: IDE Ayuntamiento de Burgos e IGN. Elaboración propia.

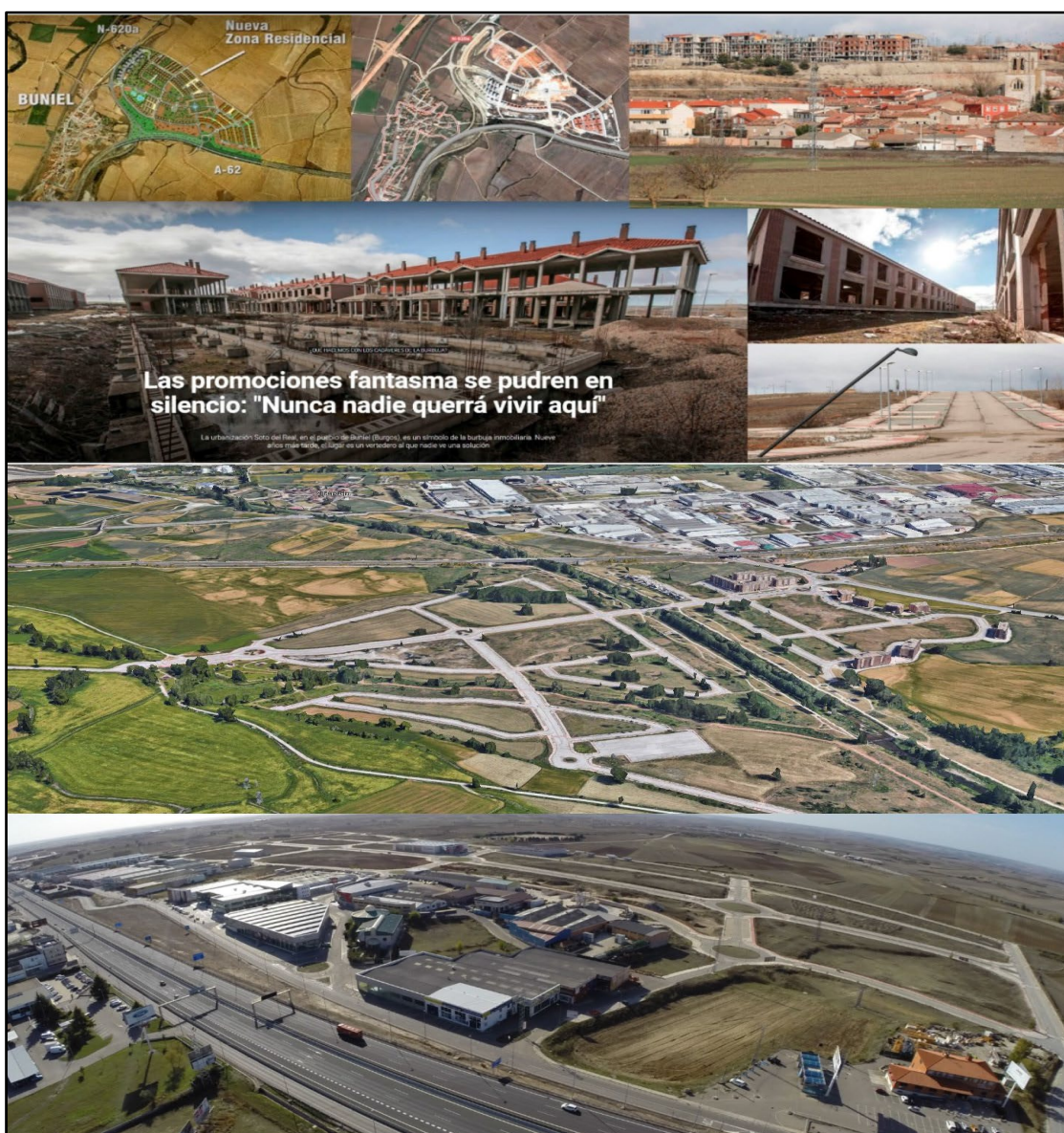
En efecto, Burgos ha consolidado durante estos últimos años un área urbana de formación reciente, pero en la que se presenta un crecimiento discontinuo, fragmentado y desigual en su evolución. Mientras que el área de influencia se extiende por un amplio conjunto de cerca de 40 municipios cercanos a la ciudad, la verdadera área urbana, en la que se aprecia realmente el impacto de este crecimiento, se limita a una veintena de municipios más cercanos y en los que se ha experimentado directamente esta transformación. Tal y como se puede ver en el mapa, la extensión del área urbana sigue los ejes de las principales vías de comunicación, desarrollando el impacto de la urbanización hasta Merindad de Rio Ubierna, por el Norte, en

## LAS CIUDADES DE LA CIUDAD:

### LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN VALLADOLID Y BURGOS

el eje de la Carretera de Santander; hasta Valdorros, por el Sur, en el eje de la Carretera de Madrid; hasta Arlanzón, por el Este, en el eje de la carretera de Logroño; y hasta Estépar, por el Oeste, en el eje de la Carretera de Valladolid. En este entorno hay 8 municipios con más de 1.000 habitantes que concentran la extensión más clara de la ciudad. Se trata de Alfoz de Quintanadueñas (con algo más de 2.000 habitantes, el más grande del entorno urbano), Villagonzalo Pedernales, Arcos, Merindad de Río Ubierna, Villalbilla de Burgos, Ibeas de Juarros, Cardeñadizo y Cardeñajimeno. La influencia urbana se extiende a otra quincena de municipios, con población entre 200 y 500 habitantes y en los que también se aprecian dinámicas de urbanización recientes significativas, con clara extensión del proceso de expansión urbana.

*Figura 43. Expansión reciente discontinua en sectores residenciales e industriales del área urbana de Burgos. Urbanizaciones "Soto del Real" (Buniel) y "Villas del Arlanzón" (Villalbilla de Burgos) y polígono industrial "Monte de la Abadesa" (Villagonzalo Pedernales).*



Fuente: El Confidencial.com, Google Imágenes y fotografías del autor. Elaboración propia.

En este conjunto de apenas veinte municipios se agrupa el impacto más relevante de la dinámica urbanizadora y vive el grueso de los 25.000 habitantes del área urbana que se añaden a los de la ciudad principal. Sin embargo, el crecimiento y la expansión urbana reciente en estos ámbitos no es continúa ni





## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

en modo alguno homogénea. Predomina una configuración urbana difusa, con pautas de urbanización fragmentadas. En la mayoría de los casos se han ido desarrollando sectores de suelo urbanizable de pequeñas dimensiones, de entre 2 y 5 ha, con capacidad para entre 50 y 200 viviendas. Pero se han generado también grandes bolsas de suelo urbanizable desde 20 a más de 150 ha de superficie, en extensos conjuntos para miles de viviendas. Entre estas, cabe destacar los sectores de Villas del Arlanzón, en Villalbilla de Burgos (cerca de 120 ha y capacidad para más de 3.000 viviendas); Golf Saldaña, en Saldaña de Burgos (150 ha y cerca de 800 viviendas); nuevos urbanizables en Cardeñajimeno (en torno a 40 ha y más de 700 viviendas), Cardeñadizo (20 ha, 300 viviendas) o Carcedo de Burgos (30 ha, 600 viviendas); y la urbanización "Soto del Real", en Buniel (un residencial de más de 1.600 viviendas en 50 ha de suelo urbanizable). Muchos de estos sectores se han urbanizado, sumando espacio artificializado a la extensión del área urbana, pero no se han edificado en su mayor parte, generando espacios con problemas de accesibilidad y falta de dotaciones.

Quizá el principal ejemplo de esta tendencia se encuentra en la referida urbanización de Soto del Real, en Buniel, que ha dejado un fantasmagórico paisaje urbano en la periferia de la ciudad con más de 300 viviendas abandonadas, a medio edificar, y un gigantesco sector urbanizado que se deteriora tras una década sin mantenimiento alguno como consecuencia de su abandono tras la quiebra de la promotora (FADESA). Un problema similar, aunque en este caso sin esqueletos de edificaciones paralizadas, se reproduce en Villas del Arlanzón (Villalbilla de Burgos), un sector en el que apenas se ha edificado un 10% de su capacidad y en el que se mantiene un amplio conjunto de calles urbanizadas, parques y espacios públicos sin uso y en deterioro constante. La realidad es que el paisaje urbano que se configura en la expansión de la ciudad hacia su área urbana es efectivamente fragmentado, pero no solo por la referida discontinuidad en la urbanización y el diverso grado de ejecución de las promociones residenciales. También se aprecia este aspecto en otros usos que han ido extendiéndose desde Burgos hacia su entorno, como es el caso de la actividad industrial.

### **8.3.- Burgos, ciudad industrial: impacto socioeconómico y territorial de la actividad productiva**

Y es que, al igual que ha ocurrido en la expansión residencial, el área urbana industrial se ha desarrollado de forma selectiva. En este caso, la expansión de la industria hacia las áreas de influencia de la ciudad no hace sino extender los principales ámbitos industriales de Burgos. Como podemos ver en la cartografía, la ciudad tiene tres grandes áreas industriales: Gamonal, Villalonquéjar y Monte de la Abadesa; y la industria en los municipios del entorno prolonga la relevancia de estos tres grandes conjuntos. El polígono de Villalonquéjar extiende su influencia hacia los municipios de Quintanadueñas, Quintanilla Vivar, Quintanaortuño y Merindad de Río Ubierna; el de Gamonal-Villafria, se refleja con actividad hacia Rubena y Cardeñajimeno; y, finalmente, el área del Monte de la Abadesa se prolonga claramente en el eje de los municipios del Sur (Villagonzalo Pedernales, Villariezo, Sarracín, Saldaña, Modúbar de la Emparedada, Cogollos, Madrigal del Monte y Madrigalejo del Monte). Además, en algunos otros municipios cercanos o colindantes como Villalbilla de Burgos, Arcos o Cardeñadizo se aprecia igualmente la influencia de la actividad industrial como consecuencia de la cercanía de la ciudad.

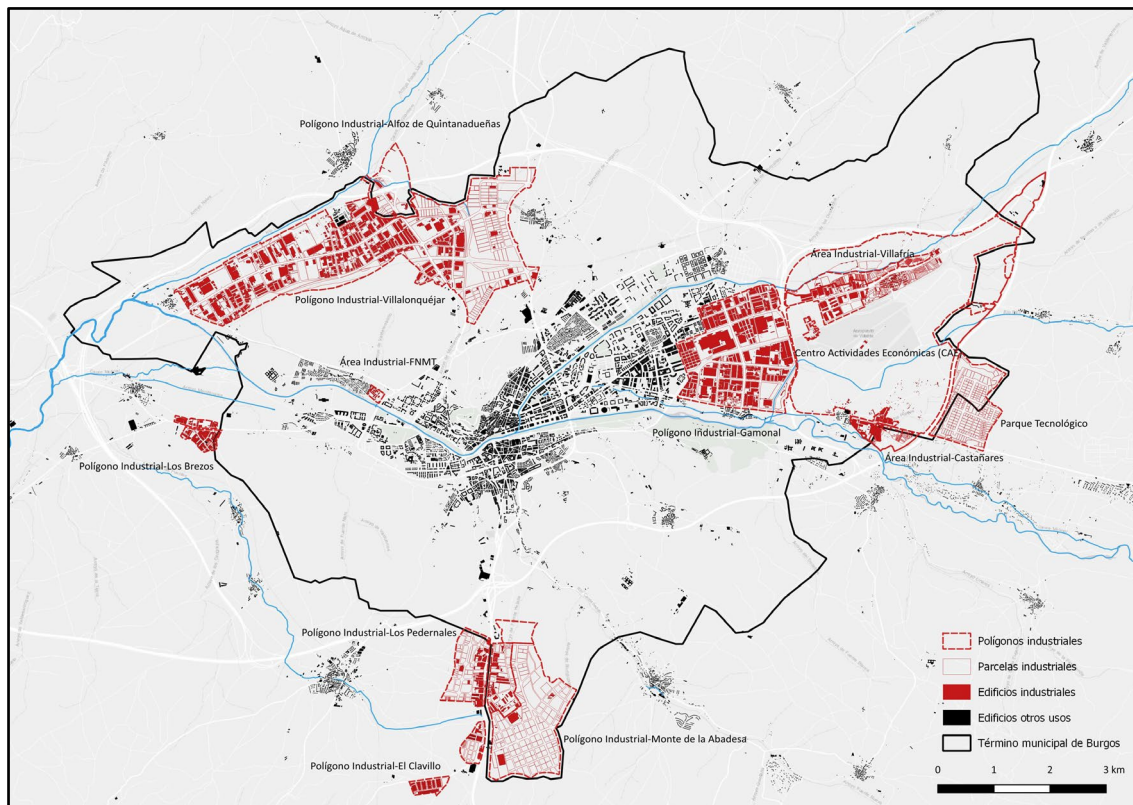
En todos estos municipios existen áreas industriales o polígonos ya urbanizados o en curso de urbanización, con fábricas que operan en el área urbana o, en su caso, se han clasificado bolsas de suelo en el planeamiento urbano que ordenan la importancia de la industria en este entorno. Actualmente existen 28 polígonos, áreas o espacios industriales operativos. El mapa muestra claramente el modo en el que la industria se ha ido consolidando alrededor de la ciudad y se está extendiendo en estos últimos años a todos estos municipios colindantes. Como ya se ha indicado, la superficie industrial del área urbana supera las 2.200 ha, si bien esta cifra se incrementa notablemente si tenemos en cuenta los ámbitos en proceso de urbanización y los sectores industriales clasificados como suelo urbanizable en el planeamiento vigente (36 sectores que suman casi 775 ha más a los polígonos ya existentes). De este modo, el impacto territorial de los suelos industriales en el área urbana -suelo industrial urbanizado, en urbanización y clasificado en el planeamiento vigente- asciende hasta cerca de las 3.200 ha. Estas cifras son indicativas del significado que tiene la actividad productiva en Burgos y de la considerable relevancia que tienen los espacios industriales en el área urbana. De hecho, si atendemos a la distribución de la superficie urbanizada del conjunto del área por usos, las más de 2.200 ha de espacios industriales se emparejan con el uso



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

residencial (que alberga una superficie similar, superior a las 2.000 ha), quedando el resto del suelo ocupado por espacios verdes urbanos (cerca de 500 ha), infraestructuras (en torno a 600 ha) y otros usos (700 ha).

Figura 44. Principales espacios y polígonos industriales en el área urbana de Burgos.



Fuente: IDE Ayuntamiento de Burgos e IGN. Elaboración propia.

La presencia de fábricas y la identidad industrial en la ciudad han sido una constante durante los últimos cincuenta años, desde su declaración como Polo de Promoción y Desarrollo Industrial en los años sesenta. De hecho, Burgos se ha consolidado como una de las principales áreas urbanas del país en términos productivos, lo que genera un significativo impacto socioeconómico y territorial. Actualmente operan en la ciudad más de 600 empresas industriales, con cerca de 21.000 trabajadores y el suelo industrial alcanza una superficie superior a las 2.200 ha. Si demográficamente la ciudad se posiciona en el puesto 36 en el sistema urbano nacional, las cifras industriales la sitúan como el undécimo centro productivo del país en suelo urbanizado y el decimocuarto en empleo industrial. Relativizando estos valores, el impacto proporcional de la actividad secundaria en el área urbana es muy alto. Con 116 m<sup>2</sup> de suelo industrial por habitante es la tercera ciudad española en esta ratio; la segunda en empleo industrial por cada 1.000 habitantes (106), la segunda igualmente en proporción de suelo industrial sobre el total urbanizado (41%) y la cuarta en porcentaje de población activa industrial (20,90%). La ciudad agrupa más del 25% del empleo industrial de Castilla y León, en sus polígonos están instaladas cerca de la mitad de las grandes empresas de la región, se genera el 30% de las exportaciones de la comunidad autónoma y la producción industrial implica más del 30% del Valor Agregado Bruto (VAB). Tal peso de la función industrial se traduce en un alto nivel de cualificación y una elevada renta media. Burgos está posicionada como la novena ciudad española en Renta Media por Unidad de Consumo (22.500€) y la undécima en población con estudios superiores (29%); destacando como la segunda ciudad del país tanto en términos de un bajo nivel de desempleo (8%) como en cuanto a la limitada presencia de población de renta baja (9,8%).



La estructura urbana de Burgos:  
Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Figura 45. Caracterización del perfil industrial del área urbana de Burgos.

	Valor Burgos	SOBRE TOTAL DE CIUDADES				SOBRE CIUDADES MEDIAS			
		Posición Burgos	Posición 1		Media	Posición Burgos	Posición 1		Media
Población	193.261	36	Madrid	7.113.230	495.432	15	Gijón	294.129	162.299
Empleos industriales	20.533	14	Barcelona	293.953	22.320	2	Vitoria	27.673	7.795
Empleos industriales/1000 hab	106,2	2	Avilés	108,9	46,0	2	Avilés	108,9	46,0
% Poblacion activa industrial	20,90	4	Avilés	34,70	10,80	3	Avilés	34,70	11,01
Suelo industrial	2.243	11	Madrid	24.981	2.230	2	Vitoria	3.071	1.096
% Suelo industrial sobre urbano	41,00	2	Logroño	44,70	23,39	2	Logroño	44,70	24,73
% Suelo industrial por 1000 hab	11,60	3	Palencia	15,00	6,02	3	Palencia	15,00	6,88

Fuente: Elaboración propia a partir de INE, IGN y Tesorería General Seguridad Social.

Tal y como puede apreciarse, Burgos mantiene un definido y acusado perfil industrial, lo que se ha plasmado lógicamente en el territorio y en la expansión y configuración de su área urbana en estos últimos años. Desde luego, el impacto espacial y socioeconómico de la industria es intenso en la actualidad, lo que ha terminado por configurar el perfil de Burgos como ciudad media industrial. Sin embargo, hay que tener en cuenta que la evolución de la industria en la ciudad y el significado de las empresas y las fábricas en el tejido urbano ha sido paralelo al proceso de urbanización y a las transformaciones que se han ido acusado en la estructura urbana. Tal y como muestra la evolución del número de empleos industriales es un fiel reflejo de las etapas de transformación socioeconómica y crecimiento urbano que ha ido atravesando la ciudad.

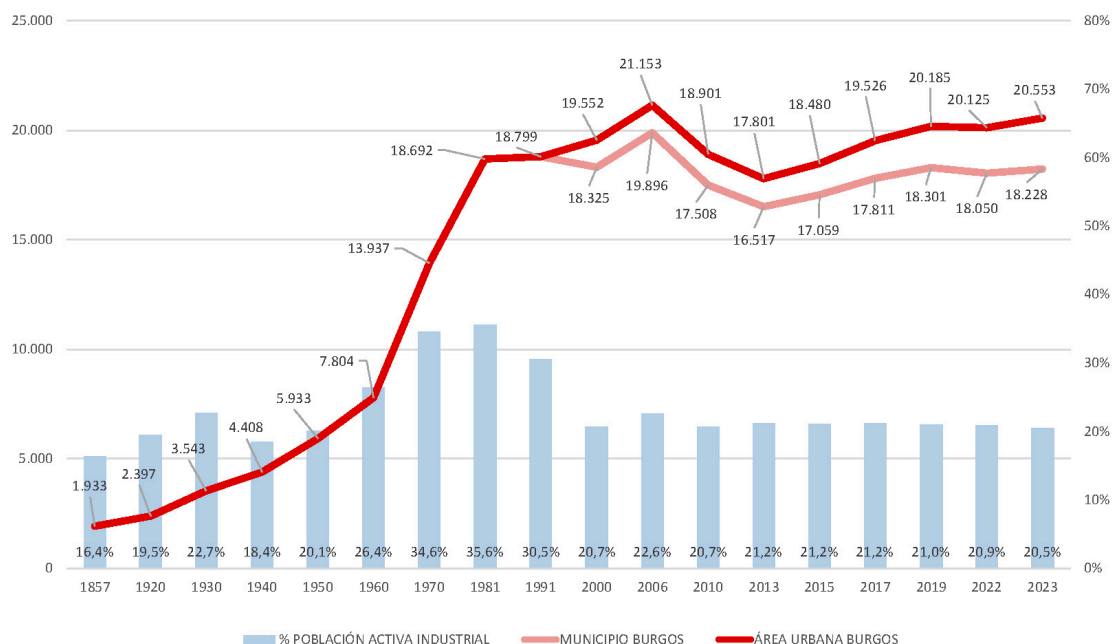
El proceso industrializador comienza con pequeñas iniciativas durante el segundo tercio del siglo XIX, si bien se trata de actividades de marcado carácter preindustrial (fabricación artesanal de alimentos, ropa y otros utensilios de primera necesidad). Sobre la base del pequeño entramado de estos pequeños talleres artesanales comienzan a aparecer las primeras fábricas: Fábrica de Papel (1841), Fábrica de Loza (1846), Fábrica de Gas (1862), Fábricas de Luz (1889 y 1900), Azucarera (1900), Hidroeléctrica (1915) y Cerámica (1922). Sin embargo, hasta el primer tercio del siglo XX la industria aún no resulta esencial en la estructura urbana. Estas primeras factorías agrupan apenas 3.000 empleos en un conjunto de poco más de 32.000 habitantes y tienen todavía un limitado impacto en el paisaje urbano.

El primer impulso industrial realmente importante se produce durante las décadas de 1930 y 1940, cuando se crean nuevas empresas y se duplica el empleo industrial. En estas dos décadas se fundan en Burgos fábricas textiles, papeleras, químicas, alimentarias, de calzados, metales y maquinaria diversa. La ciudad se convierte en un centro industrial de cierta entidad durante la posguerra y se confirma su vinculación con la actividad productiva. En 1950 Burgos alcanza los 6.000 empleos industriales en 250 empresas y empiezan a levantarse edificios industriales de notable factura en fábricas que consolidan un primer paisaje manufacturero. A mediados de siglo XX estas fábricas forman ya un primer extrarradio que configura el primer ensanche de la ciudad, en el que la expansión de la industria tiene un significativo papel.

No obstante, tal y como se ha explicado, la verdadera consolidación de este perfil industrial se producirá a partir de 1964, cuando Burgos es declarada Polo de Promoción Industrial. Este hecho provoca un fuerte revulsivo que transforma radicalmente la estructura industrial anterior y forma una nueva ciudad. En este periodo se invierten más de 19 mil millones de pesetas, creándose 93 nuevas fábricas con 12.726 nuevos empleos. Al final de este periodo, durante la década de 1980, Burgos alcanzará los 19.000 empleos fabriles y llegará a su máximo histórico del 35% de la población activa industrial. El número de trabajadores industriales alcanzará su cota más alta en 2006, con algo más de 21.000 empleos, acusándose notablemente la crisis de 2008 y estabilizándose durante los últimos años el significado social y económico de la industria en el área urbana.

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

*Figura 46. Evolución del empleo industrial en el área urbana de Burgos. Años 1857-2023.*



Fuente: Elaboración propia a partir de INE, Seguridad Social y Cámara de Comercio e Industria.

#### 8.4.- Más urbanismo sin plan: proyectos estratégicos (ferrocarril, infraestructuras y equipamientos)

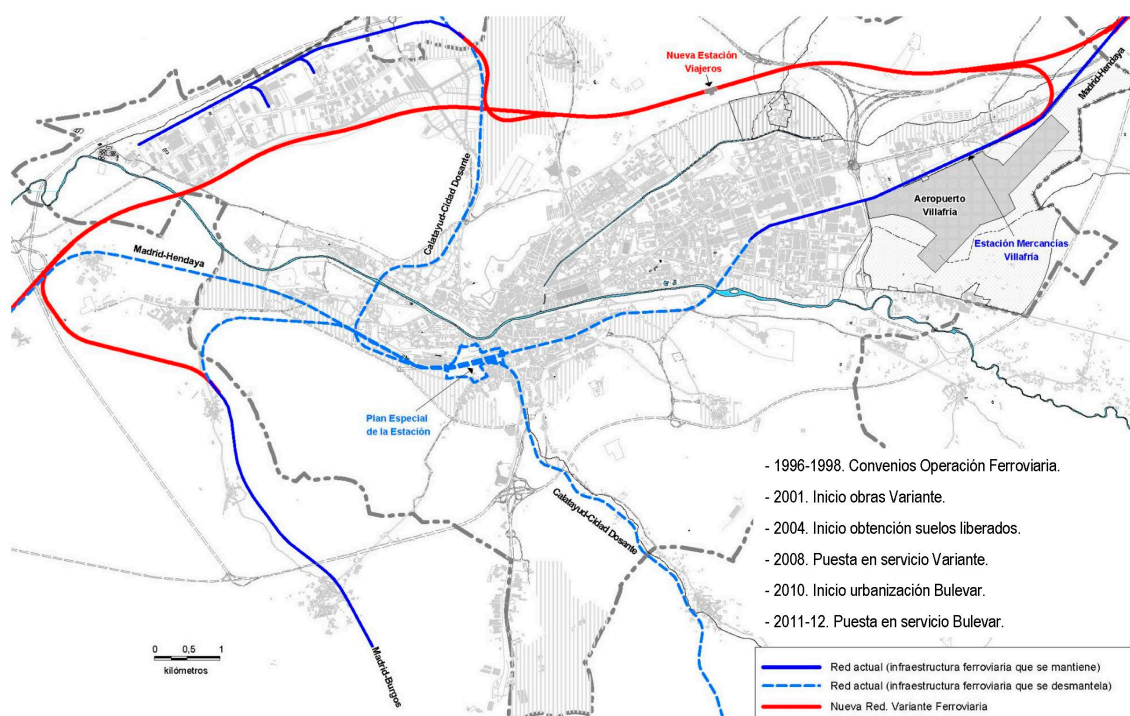
Sin duda la industria ha sido durante las últimas décadas uno de los principales agentes transformadores de la estructura urbana de la ciudad, pero en el marco de la expansión reciente que ha supuesto la referida dispersión hacia el área urbana han participado también diferentes aspectos vinculados a proyectos estratégicos que el planeamiento urbanístico no había tenido en cuenta. Ya hemos visto como el PGOU de 1999 se tuvo que adaptar y modificar constantemente para incorporar en sus previsiones algunos proyectos tan relevantes como el de la transformación ferroviaria. Esta tendencia ha sido común también en otras cuestiones que igualmente han determinado la evolución urbana sin expresa constancia en el urbanismo local. Desde el inicio del siglo XXI Burgos ha evolucionado en su crecimiento a golpe de proyectos incorporados al planeamiento de forma sectorial, estratégica o determinada por actuaciones sobrevenidas.

De hecho, en el año 2001 se aprobó el Plan Estratégico de Burgos 2001-2015, un documento que contenía la estrategia que la ciudad debía seguir para consolidarse como un núcleo urbano dinámico y competitivo en su planificación para el nuevo siglo. Este Plan se revisó posteriormente y amplió su vigencia al año 2020, extendiendo así su horizonte y marcando la pauta de los proyectos tractores y proyectos estratégicos que la ciudad debía considerar para su progreso y dinamización. Pero muchos de estos proyectos no estaban adecuadamente considerados o ni siquiera mencionados en el planeamiento urbano vigente, por lo que han ido siendo necesarias las oportunas adaptaciones de este, en el sentido que se ha indicado. De entre todos ellos cabe mencionar esencialmente cuatro aspectos básicos que definen la estrategia urbana de la ciudad durante los últimos años: por un lado, el referido proyecto de la transformación de la red arterial ferroviaria de Burgos, con la desafectación y liberación del uso ferroviario de los antiguos trazados de tres líneas férreas; por otro lado, la mejora de otros sistemas infraestructurales de transporte (rondas de circunvalación y aeropuerto); en tercer lugar, la ampliación y dotación de nuevos espacios industriales cualificados (Parque Tecnológico, Puerto Seco y Centro de Actividades Económicas); y, finalmente, la construcción de nuevos equipamientos públicos para mejorar la prestación de servicios.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Figura 47. La transformación de la red ferroviaria en la ciudad de Burgos. 1996-2012.



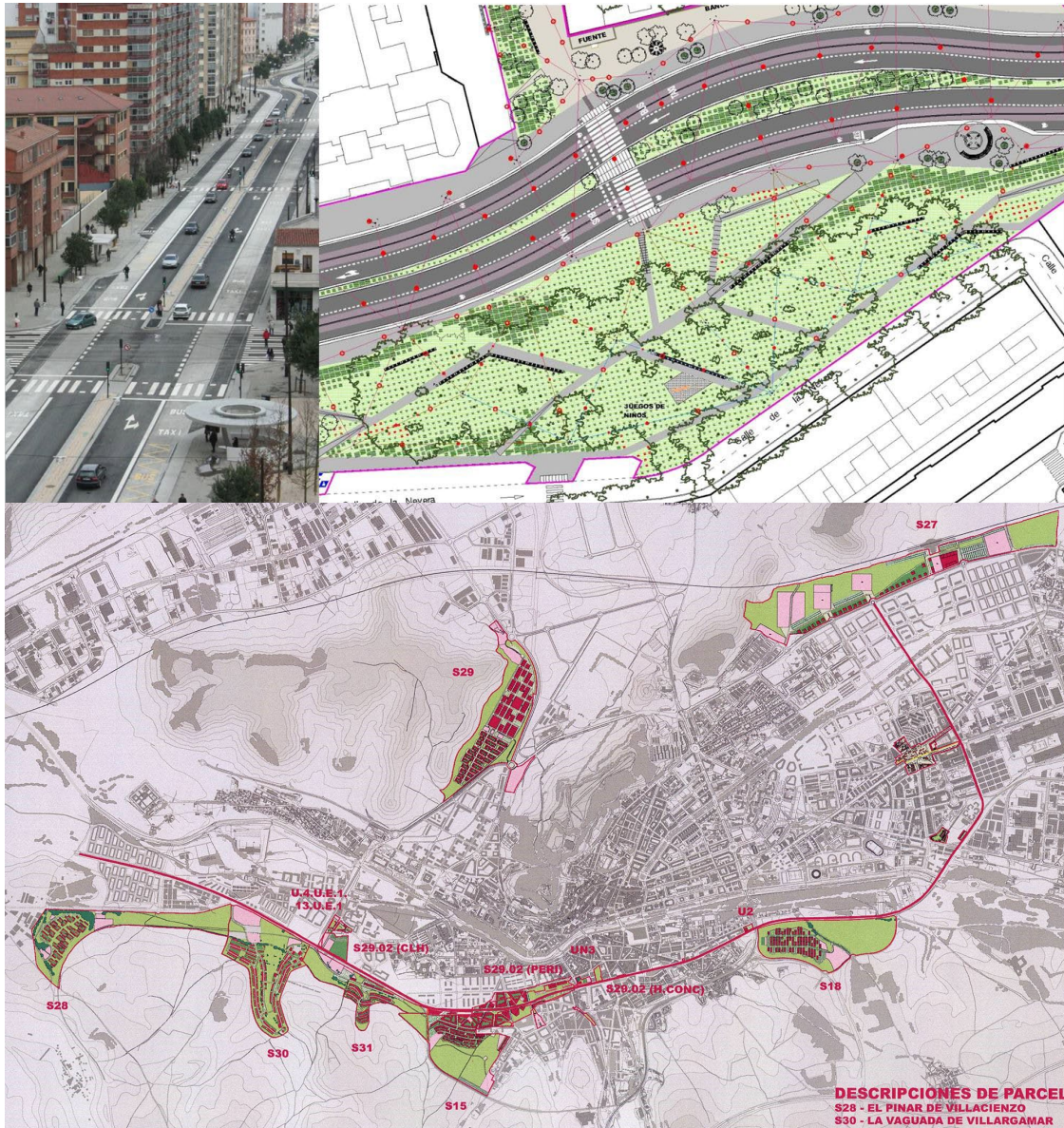
Fuente: Elaboración propia a partir de Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos.

Todos estos proyectos han tenido una especial relevancia en la estructura urbana por generar nuevos elementos clave en su composición y alterar su morfología y su funcionalidad. Posiblemente, el que mayor impacto general ha causado ha sido el de la transformación de los antiguos espacios del ferrocarril. En Burgos, la solución definitiva a la controvertida falta de integración del tren en la ciudad se ha solucionado recientemente mediante la intervención conocida popularmente como “desvío del ferrocarril”. Se trata de una intervención consistente en el desmantelamiento de las antiguas vías que atravesaban el núcleo urbano y la construcción de un nuevo trazado ferroviario que rodea por el Norte el conjunto urbano con una longitud de 20,7 Km. El proyecto se inició a mediados de la década de los noventa tras años de discusiones sobre el modelo soterramiento vs la idea del desvío, que finalmente terminó imponiéndose. En 1996 y 1998 se firmaron los convenios interadministraciones que dieron cobertura legal, jurídica, financiera y urbanística a la actuación. Tras el traslado de la antigua estación de mercancías al término de Villafraía, en 2001 comenzaron las obras de la nueva variante ferroviaria que, tras años de gestión y un gran sobrecoste sobre lo previsto, entró en servicio en 2008. La operación se ha llevado a cabo mediante la creación de un Consorcio municipal que ha asumido la gestión de una intervención que en su conjunto -nueva variante y nueva urbanización- ha superado los 300 millones de euros de inversión.

Como se ha explicado, esta transformación no estaba prevista en el planeamiento, que no asignaba aprovechamiento urbanístico a estos suelos desafectados del uso ferroviario y se ha tenido que incorporar mediante una notable modificación del PGOU de 1999, asumida íntegramente por el PGOU de 2014 como parte de su modelo urbano. Evidentemente, además de la influencia que el nuevo trazado tiene en la ciudad mediante la conexión con la red de alta velocidad y la construcción de una nueva estación ferroviaria, el impacto urbanístico ha sido de primera magnitud, al liberarse del antiguo uso más de 80 ha de suelos correspondientes al ámbito de la antigua estación y las tres líneas férreas que coincidían en la ciudad: los trazados de los ferrocarriles Madrid-Hendaya, Madrid-Burgos y Calatayud-Ciudad Dosante. Estos suelos han quedado liberados para su urbanización y la construcción de una nueva avenida urbana -el bulevar del ferrocarril- que ha constituido un nuevo eje cívico urbano que atraviesa toda la ciudad en sentido longitudinal. El bulevar comenzó a urbanizarse en 2010 y entre 2011 y 2012 se pusieron en servicio los cinco primeros tramos de esta avenida con una longitud total prevista de 12 km (entre la nueva estación ferroviaria y el municipio colindante de Villalbilla de Burgos). Por el momento se han urbanizado 7 km que

afectan a más de 470.000 m<sup>2</sup> de nueva urbanización, con una inversión cercana a los 65 millones de euros. El diseño de esta nueva vía urbana, con más de 4.000 nuevas plantaciones de vegetación y más de 2.000 nuevos puntos de luz singular colgada en catenarias que simulan los antiguos tendidos ferroviarios, ha sido desarrollado por el prestigioso estudio suizo Herzog & de Meuron. Mediante esta intervención, el bulevar ha permitido integrar y coser las dos partes de la ciudad que antes dividían las vías, conectando los barrios del Sur de Burgos con el resto de la trama urbana.

*Figura 48. El nuevo Bulevar sobre los antiguos suelos liberados del uso ferroviario en Burgos. Vista general, planta de urbanización y esquema general de actuaciones en sectores urbanísticos afectados.*



Fuente: Elaboración propia a partir de Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos.

Y, al mismo tiempo, ha generado un nuevo eje de comunicaciones que ha reordenado la movilidad intraurbana y ha servido para vertebrar la ciudad y conectar los movimientos internos con los dos grandes anillos externos de las circunvalaciones. En esta materia, la ciudad ha avanzado también considerablemente en las últimas décadas mediante la urbanización de vías urbanas exteriores de alta capacidad, completando sus dos "anillos de ronda", tanto el exterior, de rango supramunicipal y vinculado a otras administraciones, como el interior, propiamente urbano, y de competencia directa municipal.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Respecto al anillo interior, previsto en el PGOU de 1999, el Ayuntamiento ha urbanizado y puesto en servicio la mayor parte de la Ronda Interior Norte. En diciembre del año 2006 se inauguró la nueva Avenida Príncipes de Asturias, la parte de este viario que se corresponde con los sistemas generales VG-1 y VG-3, afectando a una nueva traza de 2,1 Km. A partir de 2007, se abrió al uso público otro tramo de esta ronda, el que afecta a los sistemas generales VG-4 y VG-5, que cubre una longitud de otros 3 Km; y su prolongación hacia el polígono industrial de Villalonquéjar -con 2,2 Km y una inversión de 3,3 millones de euros-. Aunque todavía está pendiente la mayor parte de la Ronda Interior Sur y la conexión Oeste, la ciudad dispone de cerca de 15 Km de anillo interno de circunvalación, mediante el que por la zona norte urbana se conectan los dos grandes polígonos industriales. Respecto al anillo exterior, el avance ha sido aún más notable. Tras décadas sin actuaciones en este campo, desde finales de los años noventa se iniciaron las licitaciones oficiales para acometer las obras de urbanización de la carretera de circunvalación de Burgos (BU-30). La primera de todas las actuaciones en finalizarse fue la Ronda Oeste, en 2006, con un importe de 23,7 millones de euros y una longitud de 5,3 Km. Este tramo conecta la autovía autonómica A-231 (Burgos-León) con las autovías estatales A-62 (Burgos-Portugal) y A-1 (Madrid-Burgos). El siguiente viario en entrar en funcionamiento fue la Ronda Norte de Burgos, mediante el que se conecta la carretera N-623 (Burgos-Santander) con la autovía A-1 -8,7 km-. Finalmente, el viario exterior que ha completado el trazado completo de la BU-30 es el de la denominada Ronda Noroeste, que ha conectado la referida carretera de Santander con la autovía A-231 hacia León -13 km-. Con todas estas intervenciones, se ha realizado una actuación cercana a los 300 millones de euros de inversión y una longitud de 28 km de vías rápidas que han transformado la accesibilidad y el esquema de comunicaciones de la ciudad. La estructura del conjunto urbano ha quedado completamente reorganizada al abrirse en estos últimos años al mismo tiempo el anillo interior y el eje del bulvar, reconfigurándose la conectividad de todo el espacio urbano.

En el mismo sentido, cabe entenderse otro de los proyectos urbanos con incidencia en la transformación reciente de la ciudad: la puesta en servicio del Aeropuerto de Burgos. La iniciativa para construir una nueva terminal de viajeros y urbanizar una pista para aeronaves de tamaño intermedio en el nuevo Aeropuerto se inició en 2001, al publicarse por parte del Ministerio de Fomento la aprobación del Plan Director de esta infraestructura. En 2003 se aprobó el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario para un conjunto de 226 hectáreas de superficie en el ámbito de Villafraía, junto a las antiguas instalaciones del histórico aeródromo militar y en las inmediaciones de la nueva estación ferroviaria de mercancías. Tras la puesta en marcha de esta iniciativa, desde 2006 se sucedieron las actuaciones, primero con la construcción del nuevo edificio de la terminal de viajeros, después con la urbanización de la nueva pista de vuelos de 2,1 Km de longitud y, finalmente, con la creación de los nuevos accesos al conjunto. En 2008 se inició la actividad, con la creación estimada de 150 empleos directos y cerca de 400 indirectos y una inversión en torno a los 50 millones de euros. Tras algo más de una década en funcionamiento, la infraestructura no ha conseguido consolidarse, con cifras que no llegan a los 20.000 pasajeros/año en el mejor de los casos y una actividad testimonial en el tráfico de mercancías. Se ha desarrollado una apuesta por la mejora de las infraestructuras y la conectividad, pero el proyecto no ha conseguido definirse correctamente en su dimensión operativa.

Algo similar está ocurriendo en el tercero de los proyectos mencionados, el de la dotación de nuevo suelo industrial. Siguiendo las líneas definidas por la estrategia urbana, se ha planteado urbanizar nuevos polígonos industriales, un Puerto Seco, un Centro de Actividades Económicas y un Parque Tecnológico. El nuevo suelo industrial sí se ha concretado en la urbanización de las fases III y IV del área de Villalonquéjar, -que se ha convertido en un gran polígono industrial con más de 800 ha -, y en la creación de las referidas áreas industriales en los municipios del entorno. El Puerto Seco ha iniciado también su actividad mediante la constitución de la Sociedad Promotora Villafraía Puerto Seco SA, dedicada a potenciar el entorno del aeropuerto y la estación de mercancías ferroviarias como gran centro de actividad productiva y de intercambios logísticos. En 2021 se han acometido las obras de ampliación del Centro de Transportes de la Aduana de Burgos, con una inversión cerca de los 7 millones de euros, lo que ha permitido pasar de 300 a más de 500.000 m<sup>2</sup> de instalaciones logísticas junto a la terminal ferroviaria de mercancías.

En el otro lado de la balanza, tanto el Parque Tecnológico, como el Centro de Actividades Económicas, llevan años atascados en trámites administrativos y urbanísticos sin conseguir su puesta en marcha. Ambos fueron tramitados como Planes Regionales de Ámbito Territorial (PRAT), al margen del PGOU, que no los había contemplado, afectando al municipio de Burgos y a distintos municipios del área urbana. Aunque fueron aprobados inicialmente en 2005 y 2006, sufrieron diversos reveses judiciales y paralizaciones

administrativas que los han abocado a la ralentización. El Parque Tecnológico, con cerca de 130 nuevas hectáreas, inició su urbanización y dibujo la estructura de los viales en el territorio, si bien fue paralizado por sentencia judicial -aunque parece que en 2023 se han reactivado definitivamente las obras en la actuación-. El CAE, diseñado como un gran espacio de más de 600 ha de uso industrial, se presentó en la década pasada como el gran ámbito para el futuro de las actividades económicas de la ciudad, con una previsión de 12.500 nuevos empleos y la aspiración de captar plantas de producción, actividades logísticas y otros usos. Sin, embargo, este proyecto fue también anulado judicialmente y se está retomando su tramitación por parte del Ayuntamiento de Burgos, mediante una modificación del PGOU para incluirlo en la ordenación únicamente de la ciudad -sin afectar a otros municipios-. Ambas actuaciones son estratégicas para el área urbana, ya que estas más de 700 ha de nuevos espacios industriales vendrían a completar el dinamismo del conjunto productivo.

*Figura 49. Complejo Cultural del Museo de la Evolución Humana (MEH), Centro Nacional de Investigación sobre la Evolución Humana (CENIEH) y Palacio de Congresos-Auditorio (FORUM Evolución).*



Fuente: Elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Burgos y Junta de Castilla y León.

Finalmente, además del suelo industrial, las infraestructuras y la transformación ferroviaria, cabe considerar el impacto reciente de otros equipamientos públicos, como el complejo cultural de la Evolución Humana, vinculado a los yacimientos arqueológicos de Atapuerca. Se trata de un importante conjunto de tres grandes dotaciones para la ciudad que comenzó a gestarse en el año 1999, a partir de la importancia mundial del fenómeno Atapuerca y la idea de construir un museo en Burgos con los hallazgos más





## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

destacados de sus excavaciones. El equipamiento se ha ubicado en un solar municipal de algo más de 2 hectáreas, un espacio que ha estado durante décadas sin destino definido, pese a encontrarse en un magnífico emplazamiento (al sur del río Arlanzón, a apenas 500 m de la Catedral y el conjunto de calles del centro histórico). Se trata de un gran complejo cultural con el referente de Atapuerca como eje central, pero en el mismo se han integrado a su vez otras dotaciones de gran relevancia para la ciudad y su proyección exterior. En concreto, el equipamiento se compone de tres piezas: el propio MEH, promovido y gestionado por la Junta de Castilla y León; el edificio del Centro Nacional de Investigación sobre la Evolución Humana (CENIEH), constituido por un Consorcio entre el Ministerio de Educación y Ciencia y la administración regional; y un Palacio de Congresos, Exposiciones y Auditorio (con sala principal de más de 1.500 butacas, otra secundaria de cerca de 700 y diversas salas polivalentes). Las obras de este gran complejo cultural, incluyendo estas tres piezas, se iniciaron entre 2004 y 2006. En 2009 comenzó su actividad el CENIEH, en 2010 el MEH y en 2012 el Palacio de Congresos. La inversión total en este equipamiento cultural supera los 200 millones de euros y ha generado una actuación urbana de profunda transformación del entorno del Sur de la ciudad. El MEH se ha consolidado como un gran polo de atracción cultural con más de 350.000 visitas por año (650.000 en el conjunto del Sistema Atapuerca).

Todas estas intervenciones -las nuevas infraestructuras, los equipamientos y el suelo industrial-, han supuesto un volumen de obra pública reciente que se acerca a los 2.000 millones de euros. Se trata de una cifra muy notable en un municipio con un presupuesto público de apenas 250 millones de euros anuales y en el que el incremento de la licitación de obra pública en la década del 2000 fue superior al 300%. Pero, más allá de la magnitud económica, sin duda lo más relevante es considerar la fuerte trascendencia y el impacto que estos proyectos han tenido en la morfología de la ciudad y en su estructura espacial. Y es que, todos estas actuaciones estratégicas del urbanismo sin plan, proyectos determinantes socioeconómica y territorialmente, han contribuido a modificar la ciudad compacta tradicional y extender considerablemente la urbanización en el área urbana. El intenso incremento en superficie urbanizada descrito en las dos últimas décadas tiene una relación directa con algunas de estas intervenciones supramunicipales y que no se han gestionado directamente desde el PGOU de la ciudad. El crecimiento urbano relacionado con estas transformaciones recientes ha venido a rematar las modificaciones en la estructura de la ciudad actual.

### **8.5.- La estructura urbana actual: patrones de diferenciación socioespacial y segregación residencial**

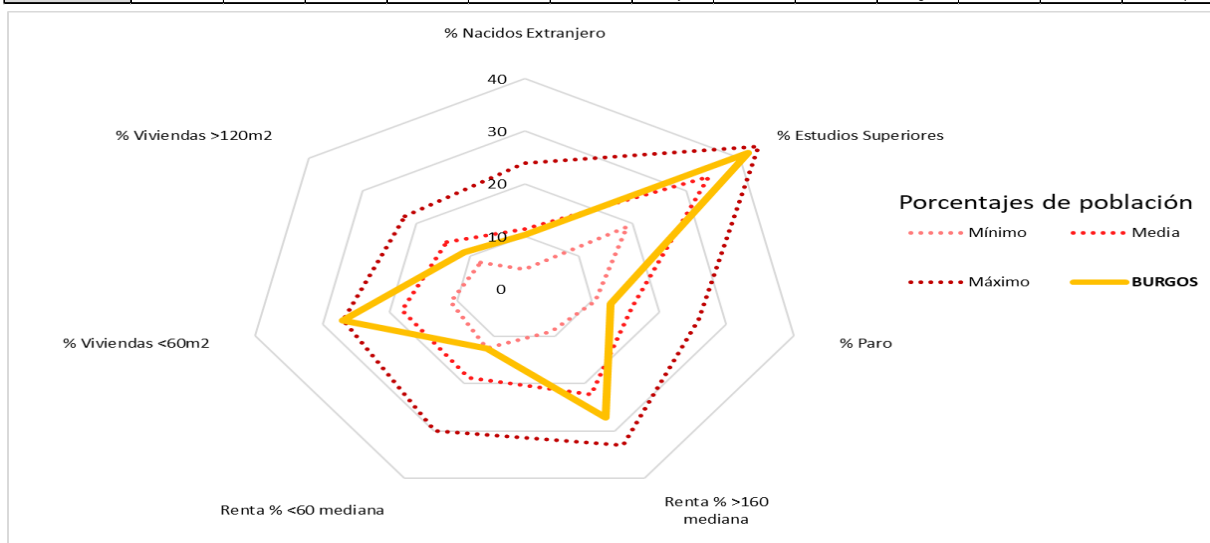
La comprensión de la estructura sociodemográfica y su distribución en el espacio interno de la ciudad, identificando sus extremos, no es una tarea sencilla. No resulta fácil identificar partes, piezas o barrios de la ciudad conforme a patrones de diferenciación espacial definidos por una única característica o variable. Y más complejo aún resulta si se pretende interrelacionar este análisis con los procesos y formas del crecimiento urbano considerado. En primer lugar, es necesario identificar qué perfil socioeconómico tiene la ciudad de Burgos en el contexto de su entorno comparable, para poder establecer adecuadamente el estudio de los principales indicadores y manifestaciones de la diferenciación socioespacial en el área urbana. Para ello, contextualizamos a la ciudad en el marco de las 34 áreas urbanas peninsulares que tienen similares características, como ciudades medias del interior -que no forman parte de áreas metropolitanas ni están afectadas por procesos turísticos relacionados con la posición litoral- (figura 50). Desde esta perspectiva, el área urbana de Burgos se caracteriza como un conjunto urbano definido por un alto nivel de renta medio (21.915 €, p 4/34), lo que se traduce en la existencia de bajos niveles de desigualdad, siendo prácticamente la ciudad media del interior peninsular con menor diferencia en los índices que miden esta circunstancia (GINI 26,9, p 33/34). El alto nivel de renta medio correlaciona directamente con la existencia de un amplio grupo de renta alta (26,7%, p6/34) y una muy baja presencia del colectivo de renta baja, siendo de hecho la ciudad media del conjunto con menor intensidad en esta variable (12%, p 34/34). Este perfil económico se relaciona con la ya comentada fuerte especialización industrial del área urbana. En consonancia con estas cifras, presenta muy bajo nivel de paro (12,8%, p 27/34), alto nivel de población con estudios superiores (40,6%, p 3/34), baja muestra de población sin estudios (1,6%, p 29/34) y una moderada presencia de población extranjera (10,3%, p 17/34).



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

Figura 50. Caracterización sociodemográfica del área urbana de Burgos en el contexto de las 34 ciudades medias del interior peninsular.

	Población 2021	GINI	% Nacidos Extranjero	% Estudios Universitarios	% Paro	% Directores Técnicos	% Trabajadores elementales	Renta Media Unidad Consumo (RMUC)	Renta % >160 mediana	Renta % <60 mediana	% Viviendas <60m2	% Viviendas >120m2	Valor Vivienda €/m2 2023
<b>BURGOS</b>	195.643	27,69	10,37	41,41	12,85	25,10	21,17	21.123	27,15	12,53	27,00	11,21	1.266
Posición	7	32	17	3	27	20	7	5	6	34	1	26	3
Diferencia Max.	176.104	3,07	13,60	1,97	13,13	7,09	16,98	1.373	5,94	17,44	0,00	10,98	396
Diferencia Min.	159.199	0,55	6,63	22,40	2,38	12,26	7,98	6.970	18,18	0,00	16,03	3,05	742
P1	371.747	30,75	23,97	43,38	25,97	32,19	38,14	22.496	33,09	29,96	27,00	22,20	1.662
Media	134.271	29,35	11,57	34,11	15,30	24,74	18,72	19.107	22,21	18,78	18,44	14,57	935
P34	36.444	27,13	3,74	19,00	10,47	12,83	13,18	14.153	8,97	12,53	10,97	8,16	524
	Teruel	Teruel	Linares	Lorca	Soria	Lorca	Badajoz	Elda	Elda	Burgos	Linares	Vitoria	Alcoy



Este perfil sociodemográfico se relaciona directamente con el patrón general de una ciudad media en la que predomina el tejido socio residencial mixto, con mezcla generalizada de diferentes grupos sociales en la trama urbana. Con frecuencia, en esta escala la diferenciación social se produce en la microescala, incluso normalmente no en el ámbito del barrio, sino más bien en el de la manzana o incluso en el del edificio. Lo cierto es que en estudios previos ya se ha detectado el bajo nivel de segregación residencial que muestran este tipo de ciudades en la escala intermedia del sistema urbano español. En el grupo de renta alta, el Índice de Segregación (IS) ofrece un valor medio de 0,26 (frente al 0,34 de las grandes áreas urbanas), mientras que, en el grupo de renta baja, el IS se reduce a 0,19 (frente al 0,24 en grandes ciudades). Y esta tendencia es aún más moderada en el caso de Burgos, ya que la ciudad, acorde con el perfil descrito, presenta unos índices que se encuentran entre los más bajos del conjunto de ciudades medias españolas (IS de 0,21 en renta alta; IS de 0,16 en renta baja).

De este modo, se puede observar cómo tras los doscientos años de evolución urbana analizados, la ciudad presenta una estructura socioresidencial homogénea en la que el patrón principal de diferenciación socioespacial muestra una baja segregación residencial. Pero pese a este primer diagnóstico, si se estudia a fondo la estructura urbana actual se pueden apreciar matices interesantes que siguen mostrando las divergencias y la ciudad dual que se ha ido construyendo en la evolución del proceso urbanizador. La diferenciación entre ciudad burguesa y ciudad obrera de la primera mitad del siglo XX (norte y sur del río) y la ciudad de calidad residencial y de los barrios industriales (Ensanche-Gamonal, segunda mitad del siglo XX) siguen teniendo su reflejo en la estructura urbana. El modelo centro-periferia clásico de crecimiento en mancha de aceite (centro de clases acomodadas y periferias de clases populares) que la ciudad de Burgos ha seguido de forma más o menos constante desde mediados del siglo XIX puede apreciarse todavía en

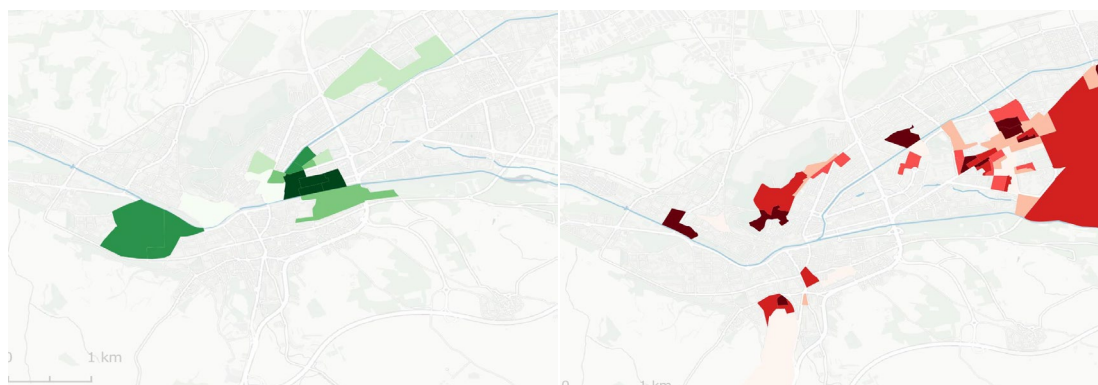


## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

la forma urbana. En la actualidad, pese al predominio de una baja segregación general en un modelo de distribución socioespacial mixta, se siguen identificando claramente los polos del espacio urbano. De una parte, en los barrios y espacios más favorecidos y acomodados siguen encontrándose los indicadores de renta más alta, los niveles de mayor cualificación, estudios y el alto valor de la vivienda, así como un bajo nivel de paro. Y, en la parte contraria, en aquellos barrios en posiciones más periféricas o desfavorecidas, aparecen los indicadores de renta más baja, los menores niveles de estudios, el bajo valor de la vivienda y los altos niveles de paro. Se dibujan así actualmente dos perfiles extremos que coinciden con los que podemos entender como barrios favorecidos (los más dotados y cualificados) y barrios desfavorecidos (los menos equipados, en el sentido inverso).

En los primeros, los espacios favorecidos, se detecta un conjunto de 20 secciones censales que presentan características homogéneas en torno a un elevado nivel de renta (más del 50% de población de renta alta, con una media cercana a 31.000€ por unidad de consumo), un alto nivel de estudios superiores (más del 50% de la población), bajo nivel de paro (9,30%), muy baja presencia de población extranjera (apenas 3%), alto porcentaje de población cualificada (25%), viviendas de gran dimensión y alto valor (3 de cada 10 inmuebles con más de 120 m<sup>2</sup> y precio cercano a los 2.000 €/m<sup>2</sup>). Se trata de las secciones censales que agrupan el extremo superior de la condición sociodemográfica de la ciudad, multiplicando exponencialmente los indicadores de calidad de vida respecto a los valores que se registran en otros espacios del área urbana. En estas secciones más favorecidas viven 19.262 personas en 10.782 viviendas (cerca del 10% del total). Como puede verse en los mapas (color verde), presentan una localización central, con una superficie en torno a 25 km<sup>2</sup>, en torno a distintas posiciones de ensanche de la tradicional ciudad histórica, en espacios con alta calidad de urbanización, equipamientos y disponibilidad de servicios.

*Figura 51. Estructura socioeconómica en la ciudad de Burgos. Espacios favorecidos y desfavorecidos.*

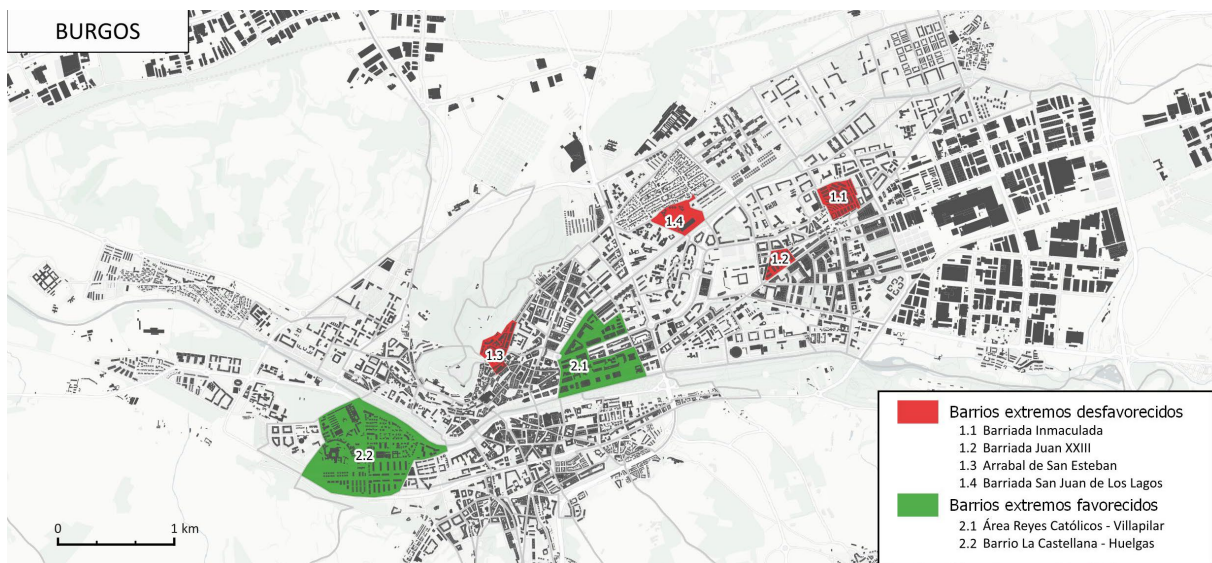


Elaboración propia a partir de: INE y Dirección General del Catastro.

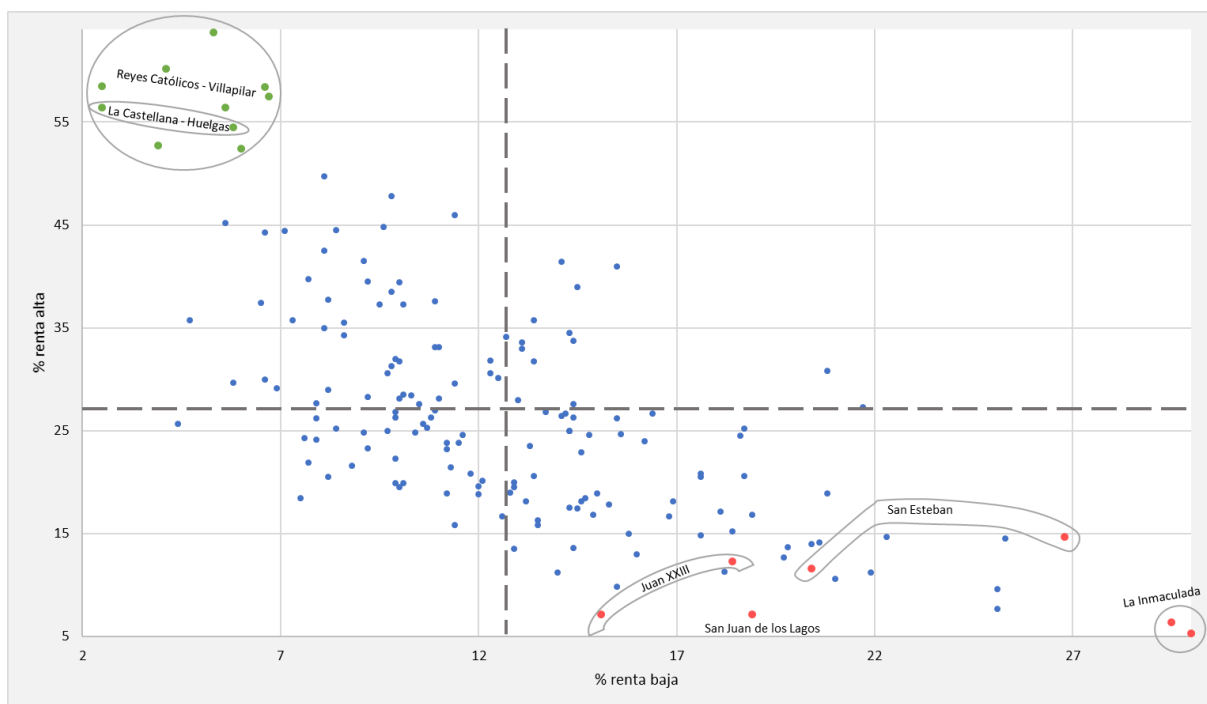
En el otro extremo, encontramos el contraste con aquellas secciones censales que muestran la realidad de los espacios más desfavorecidos en el interior de la ciudad. En este caso se trata de 49 secciones censales, más del doble que en el caso anterior, en las que se registran 48.092 habitantes en 26.214 viviendas (cerca del 25% del total). Al contrario que en la renta alta, estas secciones desfavorecidas aparecen ubicadas en clara posición periférica (color rojo en el mapa), en distintas unidades urbanas relacionadas con el crecimiento de los espacios residenciales obreros de expansión urbana, con menos dotaciones, calidad de servicios y urbanización. De hecho, con una dimensión similar, en torno a 25 km<sup>2</sup>, agrupan más del doble de población, duplicando la densidad de los espacios urbanos (765 hab/km<sup>2</sup> frente a 1730 hab/km<sup>2</sup>). Se presenta por lo tanto un patrón definido por elementos contrarios a las anteriores, con una mayor concentración de población en un ámbito más reducido y con peores condiciones de habitabilidad. Frente al más del 50% de personas con renta alta de los barrios favorecidos, en este caso esa cifra se reduce al 17%, bajando igualmente la capacidad adquisitiva de la renta por unidad de consumo a apenas 18.000€ (frente a los casi 31.000 referidos en el otro extremo).

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

Figura 52. Identificación y caracterización de los “barrios extremos” en el área urbana de Burgos.



Área	Población	% pob. /total	Renta Media Unidad Consumo (RMUC)	Renta % <60 mediana	Renta % >160 mediana	% sin estudios	% estudios superiores	% Paro	% nacidos extrj.	Número viviendas	% viv. sup. < 61 m2	% viv. sup. > 120 m2	% viv. < 20 m2 persona	% viv. > 80 m2 persona	Valor viv. (€/m2)
AU BURGOS (178 secciones)	195.643	100,00%	21.915	12,63	27,07	1,79	39,89	13,15	10,79	107.670	27,10	16,94	14,21	11,51	1.266
Municipio Burgos (151 secciones)	174.154	89,02%	21.886	12,98	27,06	1,86	39,81	13,69	11,25	93.783	30,54	9,88	15,38	9,51	1.351
Barriada Inmaculada	1.840	0,94%	14.106	29,75	5,85	4,98	15,92	27,03	16,61	999	78,38	0,00	32,71	0,00	775
Barriada San Juan de Lagos	788	0,40%	16.160	18,90	7,10	2,54	20,76	20,59	6,60	360	81,67	0,00	37,50	0,00	1.013
Barrio San Esteban	2.700	1,38%	17.508	22,67	15,07	2,58	35,69	17,32	20,83	1.878	64,55	1,00	22,30	4,83	1.347
Barriada Juan XXIII	1.853	0,95%	16.722	16,75	9,70	5,44	20,90	17,74	13,68	1.008	74,84	0,00	30,22	0,00	1.010
Barrio Reyes Católicos - Villapilar	4.711	2,41%	34.187	4,62	59,12	0,51	63,12	7,49	3,77	2.556	13,42	43,47	3,22	25,44	2.044
Barrio La Castellana-Huelgas	3.384	1,73%	34.386	5,70	55,45	0,57	64,18	6,69	6,17	1.572	16,38	21,58	10,54	14,91	2.071



Elaboración propia a partir de: INE y Dirección General del Catastro.



## La estructura urbana de Burgos: Procesos, formas y dinámicas de crecimiento en una ciudad media industrial

Como puede verse son espacios urbanos caracterizados por el bajo nivel de renta (cerca del 18% de su población total no alcanza el 60% de la mediana de renta), bajo nivel de estudios (apenas 24% de población con estudios superiores y cerca del 2,5% sin estudios), altos niveles de paro (17%, duplicando prácticamente los indicadores de las secciones más favorecidas), alta presencia de población extranjera (cerca del 10%, triplicando el dato del caso anterior) y viviendas de reducidas dimensiones y bajo valor (cerca del 50% de los inmuebles en estos espacios son de superficie inferior a 60m<sup>2</sup> y, con 1.000 €/m<sup>2</sup>, su precio medio es prácticamente la mitad que el de las secciones favorecidas).

A tenor de los datos, podemos concluir que en la ciudad de Burgos los espacios de las clases más favorecidas prácticamente duplican el nivel de renta, el nivel de estudios o el valor de la vivienda sobre las más desfavorecidas, multiplicándose por cuatro la presencia de la renta alta o por seis la existencia de viviendas de grandes dimensiones. En el extremo opuesto, las áreas favorecidas registran una presencia de población sin estudios o de población extranjera 3 veces inferior y unos niveles de paro reducidos a la mitad, con una densidad de ocupación igualmente reducida a la mitad, lo que explica la diferenciación residencial según la condición de renta. A partir del conocimiento de la estructura urbanística y socioeconómica del área urbana, si cotejamos estas secciones censales con las delimitaciones administrativas y populares de barrios urbanos, es posible identificar los “barrios extremos” del conjunto del área urbana.

De una parte, entre las secciones con mayor intensidad de perfil favorecido destacan dos barrios. Por un lado, el barrio más acomodado y con más nivel de renta, el conjunto La Castellana-Huelgas. Se trata de un barrio, con algo más de 3.000 habitantes y 2.500 viviendas, en un área de expansión al oeste de la ciudad histórica y como prolongación burguesa de la misma; iniciada como Ciudad Jardín en la década de 1920 y continuada posteriormente con otras urbanizaciones de baja densidad y alta calidad. Por otro, el área Reyes Católicos-Villa Pilar, con cerca de 5.000 habitantes y algo más de 2.500 viviendas de promoción privada, como el barrio urbano favorecido situado en el ensanche de la segunda mitad del siglo XX con tipologías de bloques en altura y viviendas de grandes dimensiones.

De otra parte, entre las secciones con mayor intensidad del perfil desfavorecido se han destacado cuatro barrios. En primer lugar, la conocida como Barriada Inmaculada, en Gamonal, como el conjunto con menor nivel de renta urbana y peores condiciones de habitabilidad, con apenas 1.800 habitantes en una promoción de 999 viviendas públicas del INV de finales de la década de 1950 (tipología mixta de viviendas unifamiliares adosadas en hilera y diversos bloques en altura). En segundo lugar, la Barriada Juan XXIII, también en Gamonal, con un número similar de viviendas y habitantes (1.008 y 1.850); del mismo periodo (comienzos años sesenta) y con similar patrón de urbanización (viviendas obreras en bloques). En tercer lugar, como barrio desfavorecido se ha identificado también un espacio ubicado al noreste del centro histórico, en posición más central y con origen en la vivienda obrera, pero en etapa diferente (finales del XIX- comienzos del XX). Se trata del conocido como Arrabal de San Esteban, con 2.700 habitantes y cerca de 1.900 viviendas en tipologías de bloques en diferentes alturas. Y, finalmente, un cuarto barrio desfavorecido se ha reconocido en una tercera promoción de vivienda pública, la Barriada San Juan de los Lagos (INV, 1981), con 360 viviendas y apenas 800 habitantes, en un conjunto de bloques en manzana abierta en altura y con una significativa presencia de población gitana. En relación con la presencia de este grupo demográfico es también destacable la existencia de un asentamiento chabolista, el Poblado del Encuentro, que, pese a no estar detectado en la información estadística, por ser de muy pequeña dimensión y no identificarse con ninguna sección censal, muestra igualmente una evidencia de barrio claramente desfavorecido. Se trata de un conjunto de 25 casas prefabricadas instaladas por el Ayuntamiento de Burgos en 1993 para realojar población gitana de un asentamiento ilegal con carácter provisional (37 familias, 140 habitantes). En este asentamiento, en la Carretera de Quintañadueñas, continúan viviendo todavía hoy en día 15 familias (70 personas).

Comparativamente, se aprecia que los barrios de perfil de renta alta agrupan más población (3.000-5.000 hab.), pero en espacios más amplios, con poca densidad. Por el contrario, en los barrios de renta baja se generan unidades y barriadas de menor dimensión (700-3.000 hab.), pero más concentradas y con densidades que duplican a los de los anteriores (700 vs 1700 hab./km<sup>2</sup>). Mientras que los primeros están siempre asociados a la vivienda de iniciativa privada y alta calidad, en los barrios desfavorecidos se dibuja un patrón normalmente coincidente con las promociones de vivienda pública para población obrera. De

acuerdo con estas pautas, los barrios favorecidos multiplican la renta de los desfavorecidos (La Castellana-Huelgas supera los 34.300€ de renta media, mientras en la Barriada Inmaculada esta cifra apenas alcanza los 14.000 €). Asimismo, la distribución de grupos de renta alta y baja es contrapuesta. Mientras que en los barrios favorecidos el grupo de más capacidad económica se acerca al 60% y el de renta baja apenas representa el 5%, en el otro extremo, en los barrios de menor capacidad, los grupos de renta alta son minoritarios (5-15%) y los de renta baja predominan intensamente (se acercan incluso al 30%). Los mismos perfiles de contraste se dibujan si se atiende al nivel de estudios. Mientras en Castellana-Huelgas o Reyes Católicos-Villa Pilar se supera el 60% de población con estudios superiores y es testimonial la presencia de población sin estudios (apenas un 0,5%), en la Barriada Inmaculada estos mismos valores son del 15% y del 5%, en el extremo opuesto. El volumen de paro es igualmente antípoda (6-7% vs 20-30%), así como la presencia de población extranjera (4-6% vs 15-20%). Y el mismo perfil se encuentra al rastrear los datos sobre la vivienda. En los barrios desfavorecidos de Burgos las viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> alcanzan entre el 60 y el 80% del total, mientras que apenas existe ningún inmueble de más de 120m<sup>2</sup>. Al contrario, en barrios favorecidos como Reyes Católicos-Villa Pilar, más del 40% de las viviendas son de gran dimensión y el porcentaje de viviendas pequeñas no alcanza el 15%. La misma estructura contrastada refleja el valor de las viviendas, con diferencias de entre 2.071 €/m<sup>2</sup> en Castellana-Huelgas frente a apenas 700 €/m<sup>2</sup> en Barriada Inmaculada.

El análisis de esta información confirma por lo tanto la existencia de unos patrones socio residenciales contrapuestos en dos tipologías encontradas de “barrios extremos” dentro del área urbana de Burgos. La identificación de barrios con perfil de alto nivel de renta y condiciones favorables de vida frente a barrios con bajo nivel adquisitivo y condiciones desfavorables de alojamiento en un área urbana con bajos niveles de segregación general confirma que el análisis de la división socio espacial en esta escala mantiene una estructura dual. La generalidad de un conjunto caracterizado por patrones de localización residencial mixtos, en los que se entremezclan distintas tipologías sociales, no imposibilita que en la escala menor del barrio se aprecie una intensa diferenciación social del espacio urbano. El análisis estadístico identifica estas piezas en el área urbana y nos permite interrelacionar el estudio de la caracterización sociodemográfica con los procesos y las formas del crecimiento urbano que se muestran en su estructura. El perfil socioeconómico de la ciudad media industrial se manifiesta claramente relacionado con los patrones de diferenciación residencial que identifican el crecimiento inmobiliario y la construcción de los distintos espacios urbanos a lo largo del tiempo. La estructura urbana de Burgos en la actualidad es un fiel reflejo de su evolución, sus transformaciones y sus dinámicas de cambio que, sin duda alguna, configuran las huellas y las permanencias de su proceso de urbanización contemporáneo.



## BIBLIOGRAFÍA

- Andrés López, G. (1999): "De las ordenanzas municipales al primer plan de la democracia: origen y evolución del planeamiento urbano en la ciudad de Burgos", en Boletín de la Institución Fernán González, 219, 1999/2., pp 415 a 450. <https://riubu.ubu.es/handle/10259.4/2106>
- Andrés López, G. (1999): "Transformación urbana y cambio funcional en el suroeste de Burgos: de espacio industrial a campus universitario", en Polígonos. Revista de Geografía, nº 9, pp 9 a 29. <http://revpubli.unileon.es/ojs/index.php/poligonos/article/view/572>
- Andrés López, G. (2000): "El turismo en las transformaciones urbanas de las ciudades medias: Burgos y las posibilidades del Proyecto Atapuerca", en Polígonos. Revista de Geografía, nº 10, pp 9 a 35. <http://revpubli.unileon.es/ojs/index.php/poligonos/article/view/555>
- Andrés López, G. (2000): La Castellana. Ciudad Jardín en Burgos, Ayuntamiento de Burgos y Ed. Dossoles, 270 p + 33 láminas cartografía.
- Andrés López, G. (2000): La Castellana de Burgos. Planeamiento, promociones y viviendas, Ayuntamiento de Burgos y Ed. Dossoles, CD ROM.
- Andrés López, G. (2001): "La Ciudad Jardín y Castilla: esplendor y ocaso de una utopía", en Ciudades. Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, nº 6, pp 99 a 122. <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1700>
- Andrés López, G. (2002): "El turismo y la imagen de la ciudad: el Museo de la Evolución Humana de Burgos", en Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI, Ed. Universidad de Almería, pp 25 a 38.
- Andrés López, G. (2002): La ciudad de la memoria. Burgos a través de la fotografía histórica (1833-1936), Editorial Dossoles y Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas Luis Labín, Burgos, 448 p.
- Andrés López, G. (2003): "Burgos en el cambio de siglo: entre la memoria de la ciudad histórica y la realidad del espacio urbano contemporáneo", en El espacio latinoamericano. Cambio económico y gestión urbana en la era de la globalización, Ed. Universidad de Valladolid, pp 727 a 741.
- Andrés López, G. (2004): La estructura urbana de Burgos en los siglos XIX y XX. El crecimiento y la forma de la ciudad, Caja Círculo, 859 p.
- Andrés López, G. (2005): "La ciudad y el desarrollo urbano de los siglos XIX y XX. la urbanización contemporánea en Burgos", en Historia de Burgos. Tomo IV (2). Edad Contemporánea, Caja de Burgos, pp 157 a 246.
- Andrés López, G. (2008): "¿Las infraestructuras como proyecto de ciudad? Algunas reflexiones sobre Burgos, ciudad intermedia de Castilla y León", en Ciudades. Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, nº 11, Universidad de Valladolid, pp 105-132. <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1270>
- Andrés López, G. (2008): "Geografía y ciudades medias en España: ¿a la búsqueda de una definición innecesaria?", en Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, nº 263. Ed. Digital. <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1469>
- Andrés López, G. (2009): "La vivienda social en Burgos y el Círculo Católico", en Círculo Católico de Obreros de Burgos. 1883-2008. Actos Conmemorativos del 125 aniversario, Ed. Caja Círculo, pp 109 a 127.
- Andrés López, G. (2009): "Sobre el crecimiento y la estructura de las ciudades medias: el estudio de Burgos como aportación al conocimiento geográfico de la historia urbana", en Historiografía sobre tipos y características históricas, artísticas y geográficas de las ciudades y pueblos de España, Edicions TGD, pp 63 a 68.



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

- Andrés López, G. (2011): "El Urbanismo en Burgos. Espacios de la ciudad contemporánea", en Actas de las I Jornadas sobre Urbanismo Español Contemporáneo. Urbanismo en el Norte de España, Ed. Universidad de Navarra, Depósito Académico Digital (DADUN).
- Andrés López, G. (2013): El Urbanismo en Burgos. Aplicación Didáctica, Ed. Dossoles, CD ROM.
- Andrés López, G. (2014): Burgos. Ciudad Industrial. 50 años del Polo de Promoción y Desarrollo 1964-2014, Ayuntamiento de Burgos, 336 p.
- Andrés López, G. (2014): Burgos. Territorio Industrial. Visita Virtual, Ayuntamiento de Burgos, CD ROM.
- Andrés López, G. (2018): "Cartografía antigua en el Archivo Municipal de Burgos: la georreferenciación del plano del año 1894 y su utilidad en los estudios de Geografía Urbana", en Palabras de Archivo. Homenaje a Milagros Moratinos Palomero, Ed. Ayuntamiento de Burgos, pp 13-33.
- Andrés López, G. (2019): "El significado de los espacios de actividad económica en la estructura urbana de las ciudades medias españolas", en Ciudades. Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, nº 22, Universidad de Valladolid, pp 1-22. <https://doi.org/10.24197/ciudades.22.2019.01-22>
- Andrés López, G. (2019): "Fábricas en el extrarradio: cuando la industria llegó a la ciudad", en Iglesias Rouco, L. y Moreno Gallo, M. (Coord.): Burgos en la posguerra 1940-1950. Un pulso hacia el futuro, Ed. Fragua, Madrid, p 89-125.
- Andrés López, G. (2019): La fábrica de vidrio de Burgos. Historia de una industria singular, Verallia Spain, 276 p.
- Andrés López, G. (2019): "La industria en la historia de las ciudades medias españolas: una reflexión espacial", en II Congreso Histórico Internacional As Cidades Na Historia: Sociedade. Atas. Volume III. Cidade Industrial, Câmara Municipal de Guimaraes, Guimaraes, pp 7-29.
- Andrés López, G. (2019): "Las ciudades medias industriales en España. Evolución histórica, proceso de urbanización y estructura urbana", en Eria. Revista Cuatrimestral de Geografía, Volumen 2019-1. Año XXXVIII, Universidad de Oviedo, pp 25-49. <https://doi.org/10.17811/er.1.2019.25-49>
- Andrés López, G. (2020): "Las ciudades medias industriales en España. Caracterización geográfica, clasificación y tipologías", en Cuadernos Geográficos, Vol 59 (1), Universidad de Granada, pp 99-125. <http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v59i1.8225>
- Andrés López, G. (2021): "A las puertas de la industrialización: soñando con el progreso", en Burgos. 1921, Ed. Fundación VIII Centenario de la Catedral. Burgos 2021, Burgos, pp 186-209.
- Andrés López, G. (2022): La desprotección y desaparición del patrimonio industrial en las ciudades españolas: El caso de Burgos. Estudios Geográficos, 83 (292), e097. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.2022105.105>
- Andrés López, G. (2022): La planificación urbanística y el modelo de crecimiento en las ciudades medias españolas: el área urbana de Burgos (1981-2021), Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, Vol. LIV, Nº 214, 899-920. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.214.6>
- Andrés López, G. (2022): Urbanismo, urbanización y proyectos urbanos en ciudades medias: las transformaciones recientes en la ciudad de Burgos, en Bellet, C. y Cebrián, F. (eds.): Ciudades medias en España. Urbanización y políticas urbanísticas (1979-2019). 40 años de ayuntamientos democráticos, Asociación Española de Geografía (AGE), Universidad de Lleida y Universidad de Castilla La Mancha, pp 73-112 [https://doi.org/10.21001/cme\\_03](https://doi.org/10.21001/cme_03)
- Andrés López G. (2023): Recent Transformations in the Morphology of Spanish Medium-Sized Cities: From the Compact City to the Urban Area. Land, 12(7), 1276. <https://doi.org/10.3390/land12071276>
- Andrés López, G. y Bellet Sanfeliu, C. (2021): "Dinámicas y expectativas de crecimiento en las áreas urbanas articuladas por ciudades medias en España", en Geografía, cambio global y sostenibilidad. Comunicaciones del XXVII Congreso de la Asociación Española de Geografía. Tomo III. Desarrollo





territorial, sostenibilidad y calidad de vida, Asociación Española de Geografía (AGE) y Departamento de Geografía e Historia de la Universidad de La Laguna, pp 719-734.

Andrés López, G. y Bellet Sanfeliu, C. (2022): El planeamiento urbanístico y la transformación reciente de las ciudades medias españolas (1979-2019), en Bellet, C. y Cebrián, F. (eds.): Ciudades medias en España. Urbanización y políticas urbanísticas (1979-2019). 40 años de ayuntamientos democráticos, Asociación Española de Geografía (AGE), Universidad de Lleida y Universidad de Castilla La Mancha, pp 15-42. [https://doi.org/10.21001/cme\\_01](https://doi.org/10.21001/cme_01)

Andrés López, G., Bellet Sanfeliu, C. y Cebrián Abellán, F. (2022): "Procesos de urbanización y transformaciones recientes en las ciudades medias españolas: propuesta metodológica de delimitación de áreas urbanas", en Procesos urbanos y turísticos en escenarios post-pandemia. Visiones desde dos fronteras, Libro de trabajos aportados al XVI Coloquio de Geografía Urbana Málaga-Melilla, Asociación Española de Geografía (AGE) y Universidad de Málaga, Málaga, pp 224-239.

Andrés López, G., Bellet Sanfeliu, C. y Cebrián Abellán, F. (2023): Buscando límites a la urbanización dispersa: metodología para la delimitación de áreas urbanas en las ciudades medias españolas. Ciudades, 26, 143-166. <https://doi.org/10.24197/ciudades.26.2023.143-166>

Andrés López, G. y Checa Cruz, D. (2021): "Experiences of knowledge transfer on industrial heritage using games, storytelling and new technologies: "A history of enterprises"", Journal on Computing and Cultural Heritage (JOCCH), Association for Computing Machinery (ACM), 14, 2, Article 19 (April 2021), 26 pages. <https://doi.org/10.1145/3424951>

Andrés López, G. y González González, M.J. (2018): "Dinámicas residenciales y transformaciones inmobiliarias en las áreas de influencia urbana de las ciudades medias de Castilla y León", en Cebrián Abellán, F. (Coordinador): Ciudades Medias y Áreas Metropolitanas. De la dispersión a la regeneración, Ed. Universidad de Castilla La Mancha, pp 137-160.

Andrés López, G. y González González, M.J. (2018): "Los cambios de usos urbanos en la periferia de las ciudades medias de Castilla y León", en Alcántara, M., García Montero, M. y Sánchez López, F. (Coord.): Estudios Sociales. Memoria del 56.º Congreso Internacional de Americanistas, Ed. Universidad de Salamanca, pp 685-695.

Andrés López, G. y González González, M.J. (2019): "Crecimiento y extensión reciente en ciudades medias: una aproximación a los cambios en los usos del suelo en las áreas urbanas de Castilla y León", en Cebrián Abellán, F. (Director): Dinámicas de urbanización en ciudades medias interiores ¿Hacia un urbanismo más urbano?, Ed. Tirant lo Blanch, pp 147-174.

Andrés López, G. y González González, M.J. (2019): "Diffuse urbanisation and irregular urban growth: processes and trends in medium-sized cities in the region of Castilla y León (Spain)", en Finisterra. Revista portuguesa de Geografía, Vol LIV, nº 112, pp 3-26. <https://doi.org/10.18055/Finis17100>

Andrés López, G. y González Moya, F. J. (2022): The Industrial-Urban Relative Index (IURI) in spanish urban areas: the productive relevance of medium-sized cities, Revista Estudios Regionales, Universidades de Andalucía, nº 123, 161-196. <http://www.revistaestudiosregionales.com/documentos/articulos/pdf-articulo-2628.pdf>

Andrés López, G. y Martín García, J. J. (2023). La fabricación de fibras artificiales en la ciudad de Burgos: un efímero enclave de la industria textil española durante la autarquía franquista (1939-1959). Eria, 43(2), 115–151. <https://doi.org/10.17811/er.43.2023.115-151>

Andrés López, G., Martins Medeiros Robaina, I. y Soria Cáceres, C.H. (2023): Indicadores sobre la segregación residencial en las ciudades medias de Castilla y León: un estado de la cuestión, Geografía: Cambios, retos y adaptación. Actas del XXVIII Congreso de la Asociación Española de Geografía (AGE), Ed. AGE y Universidad de la Rioja, Logroño, pp 831-841.

Andrés López, G. y Molina de la Torre, I. (2000): "Burgos y su área de influencia: aproximación a los efectos territoriales de la ciudad", en Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, nº 29, pp 53 a 72. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1318665>



- Andrés López, G. y Moreno Gallo, M.A. (2023): Urbanismo y prensa en la ciudad de Burgos. Del ensanche de posguerra a la expansión desarrollista, en *El franquismo en Burgos a través de la prensa*, Ed. Fragua, Madrid, pp 227-248.
- Andrés López, G. y Soria Cáceres, C. H. (2020): “Fábricas de envases de vidrio en España: la limitada historia industrial de la Vidriera del Norte (VINSA, 1965-1977)”, en *Revista de Historia Industrial*, Vol 29 (nº 79), Universidad de Barcelona, pp 133-164. <https://doi.org/10.1344/rhi.v29i79.30073>
- Andrés López, G. (Coordinador), Pascual Ruiz Valdepeñas, H. y Molina de la Torre, I. (2018): *La industria en el Área Urbana de Burgos. Análisis socioeconómico y territorial*, Ed. Fundación Caja Burgos, 358 p.
- Bellet Sanfeliu, C., y Andrés López, G. (2021). Urbanización, crecimiento y expectativas del planeamiento urbanístico en las áreas urbanas intermedias españolas (1981-2018). *Investigaciones Geográficas*, (76), 31-52. <https://doi.org/10.14198/INGEO.18054>
- Bellet Sanfeliu, C., Andrés López, G. y Cebrián Abellán, F. (2023): La segregación residencial en las ciudades medias españolas: aproximación a un fenómeno complejo, *Geografía: Cambios, retos y adaptación*. Actas del XXVIII Congreso de la Asociación Española de Geografía (AGE), Ed. AGE y Universidad de la Rioja, Logroño, pp 843-853.
- Cebrián Abellán, F.; Andrés López, G.; Bellet Sanfeliú, C. (2023): The Use of GIS and Multicriteria Techniques for the Socio-Spatial Analysis of Urban Areas in Medium-Sized Spanish Cities. *Land*, 12, 1115, 1-17. <https://doi.org/10.3390/land12061115>
- García Andrés, J. y Andrés López, G. (2014): “Burgos de puerta a puerta: una investigación sobre patrimonio monumental y documental mediante realidad aumentada. Ventajas e inconvenientes”, en *Actas del II Congreso Internacional de Educación Patrimonial*, Ed. Digital.
- Martins Medeiros Robaina, I., Andrés López, G. y Soria Cáceres, C.H. (2023): Miradas sobre la segregación socioespacial urbana en España: un acercamiento a su análisis, *Geografía: Cambios, retos y adaptación*. Actas del XXVIII Congreso de la Asociación Española de Geografía (AGE), Ed. AGE y Universidad de la Rioja, Logroño, pp 821-830.
- Martins Medeiros Robaina, I., Andrés López, G. y Soria Cáceres, C.H. (2024): El estudio de la segregación socioespacial urbana en España: análisis bibliométrico (1981-2022), *Revista Geográfica Venezolana*, Universidad de los Andes, nº 65, (1), 77-99. <https://doi.org/10.53766/RGV>
- Martins Medeiros Robaina, I., Andrés López, G. y Soria Cáceres, C.H. (Coords.) (2024): *Geografía y segregación socioespacial urbana. Una mirada desde Iberoamérica*, Universidad de Burgos, 238 p. <https://doi.org/10.36443/9788418465635>
- Pascual Ruiz Valdepeñas, H. y Andrés López, G. (2004): *Industria y ciudad. Las actividades productivas y la configuración del espacio urbano en Burgos*, Ayuntamiento de Burgos y Editorial Dossoles, 491 p.
- Pascual Ruiz Valdepeñas, H. y Andrés López, G. (2006): “Las primeras fábricas de la ciudad: el impulso industrializador en Burgos durante los años 30 y 40”, en *Revista de Historia Industrial*, Universidad de Barcelona, pp 141 a 168. <https://raco.cat/index.php/HistorialIndustrial/article/view/63753>
- Pascual Ruiz Valdepeñas, H. y Andrés López, G. (2006): “Actividades productivas y dinámicas urbanas en Burgos”, en *Industria y ciudad en España. Nuevas realidades, nuevos retos*, Ed. Thomson-Civitas, pp 367 a 394.
- Plaza Gutiérrez, J. I. y Andrés López, G. (2021): “Ciudades de Castilla y León: estado de la cuestión de su repertorio bibliográfico y documental”, *Práctica Urbanística. Revista Mensual de Urbanismo*, Ed. Wolters Kluwer, nº 172, septiembre-octubre 2021, pp 1-17.





Universidad de Valladolid



UNIVERSIDAD  
DE BURGOS



GGU

Urbana  
Geografía