

RICARDO IGNACIO CORDERO GARCÍA  
Departamento de Geografía. Universidad de Valladolid

## *Promoción inmobiliaria en el espacio periurbano de Valladolid: el ejemplo del municipio de Arroyo de la Encomienda*

### RESUMEN

La creación y desarrollo de nuevas periferias constituye en la actualidad la tendencia dominante en el proceso de expansión urbana. Gracias a una oferta residencial competitiva en cuanto a precios y calidad, los municipios contiguos a las áreas urbanas tradicionales han conocido un fuerte crecimiento y dinamismo en los últimos años. Éste es el caso de Arroyo de la Encomienda al suroeste de Valladolid.

### RÉSUMÉ

*Promotion immobilière dans l'espace périurbain de Valladolid: l'exemple de la commune d'Arroyo de la Encomienda.*- La création et le développement de nouvelles périphéries constitue dans la actualité la tendance dominante dans le processus d'expansion de la ville. Grâce à une offre résidentielle compétitive quant aux prix et la qualité, les communes contiguës aux secteurs urbains traditionnels ont éprouvé une forte croissance et dynamisme pendant les dernières années. Celui-ci est le cas d'Arroyo de la Encomienda au sud-ouest de Valladolid.

### I INTRODUCCIÓN

**L**AS periferias de las grandes y medianas ciudades europeas, siguiendo una tendencia que comenzó a ser evidente en las ciudades norteamericanas en los años sesenta, han experimentado en las últimas dos décadas una intensa transformación vinculada a una creciente tendencia a la dispersión del hecho y funciones otrora propiamente urbanas en el medio rural. De esta forma, se ha roto la tendencia secular a la concentra-

### ABSTRACT

*Housing development in the peri-urban space of Valladolid in Castilla and León: The example of the small town of Arroyo de la Encomienda.*- Nowadays, the creation and development of new peripheral urban spaces is the most important tendency in the process of expanding city. Thanks to a competitive residential offer in prices and quality the small towns next to traditional urban areas have seen a strong growth and dynamism in the last years. This is the case of Arroyo de la Encomienda to the south-west of Valladolid city.

### Palabras clave / Mots clé / Key words

Arroyo de la Encomienda, Valladolid, vivienda, periurbano, planeamiento urbano.

Arroyo de la Encomienda, Valladolid, logement, périurbain, plan d'aménagement urbain.

Arroyo de la Encomienda, Valladolid, dwelling, peri-urban space, town-planning.

ción de población y actividad económica, que hasta entonces había sido característica en las ciudades de los países desarrollados.

En este contexto global, la ciudad de Valladolid no ha permanecido, ni mucho menos, ajena a estos cambios. Así, desde mediados de la década de 1980, y sobre todo a lo largo de los años noventa, comenzaron a proliferar en la periferia vallisoletana numerosas urbanizaciones caracterizadas por el predominio de los chalets unifamiliares, al tiempo que los márgenes de las

principales carreteras radiales de acceso a la ciudad fueron saturándose de actividades económicas de la más variada tipología, destacando especialmente las de tipo industrial.

Esta creciente expansión periférica ha prolongado varios kilómetros la extensión de la ciudad hasta el punto de sobrepasar sus propios límites municipales, afectando también a los núcleos de su entorno más inmediato, siendo, quizá, Laguna de Duero, Arroyo de la Encomienda, Zaratán, La Cistérniga y Santovenia de Pisuerga los ejemplos más expresivos en el caso de Valladolid.

Sin embargo, este crecimiento periurbano se ha desarrollado con unas características peculiares y muy diferentes a las del proceso de conformación y desarrollo de la urbe central. Si en un primer momento la búsqueda de espacios de mayor atractivo paisajístico como lugar para vivir fue uno de los primeros factores responsables del desarrollo de nuevas áreas residenciales en estos municipios, lo cierto es que en los últimos años su mayor competitividad con respecto a la capital en materia de precios de vivienda nueva (y a veces también en cuanto a calidad) se ha convertido en el factor determinante para entender el fuerte aumento de la actividad constructiva que han conocido estos núcleos.

A ello habría que añadir también las facilidades concedidas por los ayuntamientos a los promotores inmobiliarios, ya que se han prestado rápidamente a la elaboración de instrumentos de planeamiento que clasifican la mayor parte de su término municipal como suelo urbanizable, y, lógicamente, la persistencia del ciclo expansivo que caracteriza al mercado inmobiliario desde 1997. Una situación que ha permitido el mantenimiento de una elevada demanda de viviendas, ya sea para utilizar como lugar de residencia o simplemente como inversión, fruto del actual contexto económico favorable y de la mejora generalizada de las condiciones de acceso a la vivienda.

En este sentido, Arroyo de la Encomienda constituye, posiblemente, el mejor ejemplo de la intensidad y relevancia de las transformaciones que están teniendo lugar en la actualidad en la periferia vallisoletana. Según los últimos datos que nos ofrecen los Censos de Vivienda de 1991 y 2001, este pequeño municipio situado al suroeste de la capital (11,7 km<sup>2</sup>) habría pasado en este período de 543 a 2.171 viviendas, lo que supone un incremento equivalente a casi un 300% y que, además, habría tendido a intensificarse en los últimos años gracias a la aprobación en 2003 de un Plan General de Ordenación Urbana sumamente ambicioso.

A ello hay que sumar el hecho de que a lo largo de la década de los noventa, a los asentamientos originarios ya existentes (Arroyo (núcleo histórico) y La Flecha), se unieron otros dos de nueva creación que surgieron separados de los anteriores: Monasterio del Prado y La Vega, así como también la urbanización Sotoverde, creada ya en la década actual, y que se halla localizada al noroeste del término municipal.

El estudio de las características de la promoción inmobiliaria en los últimos años reviste, en consecuencia, una gran importancia, siendo el municipio de Arroyo un escenario sumamente atractivo para ello, debido a sus elevadas tasas de crecimiento en cuanto a viviendas y población. Además, también hay que tener en cuenta que muchas de estas características serían perfectamente extensibles al resto de los núcleos periurbanos contiguos a la capital, ya que los condicionantes socioeconómicos responsables de esta evolución son comunes a todos ellos.

Dicho estudio abarca el período 1988-2004 y se plantea en dos etapas de desigual extensión temporal. La primera de ellas se extiende de 1988 a 1998 y la segunda de 1999 a 2004, si bien es cierto que los rasgos y connotaciones de ésta última, como después veremos, se prolongan hasta la actualidad.

Esta división ha sido establecida en función de un acontecimiento de profundo calado para el desarrollo urbanístico del municipio, como fue la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de 1999, pues a partir de entonces se inaugura una tendencia que cuatro años más tarde consolidará el vigente Plan General (sustituto de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento), y que consiste en clasificar como Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.) o Suelo Urbanizable, en el caso del P.G.O.U., la mayor parte de la superficie del término municipal. Este hecho se ha traducido en un crecimiento exponencial del número de viviendas a partir de entonces.

## II

### PEQUEÑAS ACTUACIONES VINCULADAS A PROMOTORES LOCALES: EL MODELO DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA CARACTERÍSTICO DURANTE EL PERÍODO: 1988-1998

Esta primera etapa arranca con el final del ciclo económico expansivo característico de la segunda mitad de la década de los ochenta y también con la aprobación del primer instrumento de planeamiento general conce-

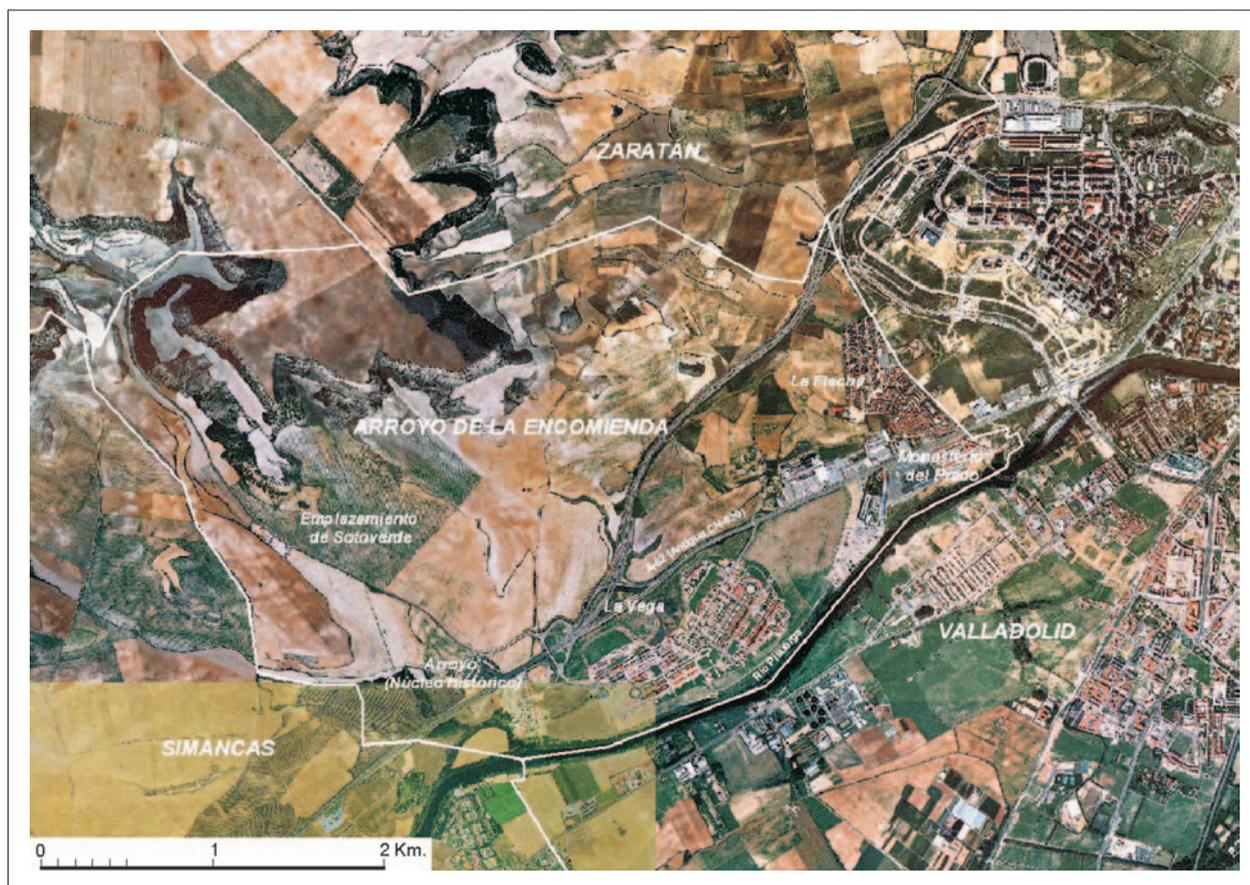


Fig. 1. Situación de Arroyo de la Encomienda en el contexto de la aglomeración vallisoletana. El término municipal de Arroyo de la Encomienda se halla atravesado por la A-62, que enlaza Valladolid con la A-6 (Madrid - La Coruña) y con Salamanca, siendo, por tanto, esta vía uno de los principales ejes de acceso del tráfico rodado a la capital del Pisuerga. Fotografía aérea, 1999.

bido exclusivamente a nivel municipal. En concreto, en marzo de 1987 la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León procedió a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arroyo de la Encomienda, que vinieron a sustituir al Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid de 1970 hasta entonces vigente en el municipio.

La aprobación de este instrumento de planeamiento permitía disponer del marco normativo necesario para el inicio de la expansión urbanística que a finales de la década de 1980, coincidiendo con un contexto general de crecimiento económico y alza de precios de la vivienda, parecía colmar las expectativas de los responsables municipales.

Así, las Normas de 1987 establecían, en primer lugar, un sector definido como de «ampliación del casco urbano» al noroeste del núcleo de La Flecha, lo que suponía el reconocimiento por parte de la Administración

municipal de una actuación iniciada algunos años antes a partir de la parcelación ilegal de suelo rústico. Desde entonces, y ya de forma legal, se iniciaba un proceso de colmatación del mismo que se prolongó hasta la segunda mitad de la década de los noventa, y en el que tuvo un protagonismo destacado la residencia unifamiliar.

A ello habría que añadir el desarrollo de dos nuevas áreas de urbanización de desigual extensión correspondientes a los Planes Parciales de Monasterio del Prado y La Vega, los cuales acapararon la mayor parte del crecimiento urbanístico experimentado por Arroyo de la Encomienda en este período y contribuyeron a reforzar la importancia de los unifamiliares. El predominio de esta tipología edificatoria se refleja en el hecho de que el 70,3% del total de las viviendas construidas entre 1988 y 1998 en Arroyo de la Encomienda respondían a estas características, existiendo algunas promotoras claramente especializadas en este tipo de actuaciones (ver cuadro I).

CUADRO I. Principales promotores en Arroyo de la Encomienda durante la etapa 1988-1998

Promotoras	Nº de viviendas construidas			Nº de promociones	Período actividad	Sup. (m <sup>2</sup> ) solares
	Total	Unifam.	Colect.			
Proyectos y Construcciones BMAG, S.L.	171	171	0	4	1994-98	46.200,83
Pradosur Residencial, S.A.	108	48	60	2	1989-91	12.106,00
Hergumar La Vega, S.A.	72	42	30	3	1993-04	13.706,69
Desarrollo de la Construcción Vasco-Madrileña (DECOVAMA), S.A.	69	15	54	3	1995-01	10.783,55
Lomarte Promociones, S.L.	55	25	30	2	1995-99	7.620,62
Promociones Inmobiliarias Járcena, S.L.	51	14	37	3	1993-01	3.538,30
Promoflecha, S.A.	48	48	0	5	1990-96	5.498,68
Proinmusa, S.L.	43	22	21	4	1992-95	3.126,79
Mirador de La Vega, S.L.	39	0	39	1	1998-01	5.089,08
Comunidad de Prop. La Molinera (I-II)	31	31	0	2	1994-00	8.668,67
Promociones totales superiores a 30 viviendas entre 1988-1998	687	416	271	29		
Promociones totales entre 1988-1998	1.479	1.040	439	-		

Fuente: Archivo Municipal de Arroyo de la Encomienda (A.M.A.E.). Expedientes de obra. Elaboración propia.

Lógicamente, este destacado papel de los unifamiliares justifica que un 80% de las promociones que datan de este período tengan una altura de dos o tres pisos, siendo la modalidad más repetida la de planta baja más una altura, a la que se solía añadir un bajo cubierta dedicado por lo general a desván o trasteros. Y precisamente, esta misma razón es la que justifica que tan solo un 9,5% de las promociones de más de cuatro viviendas construidas entre 1988 y 1998 destinasen sus bajos a algún tipo de actividad comercial. Téngase en cuenta que las viviendas colectivas suponen algo menos del 30% del total y en muchos casos la planta baja de estos edificios solía destinarse también a vivienda ante la dificultad de dar salida a los locales comerciales.

Finalmente, otra variable de gran interés que no podemos dejar de considerar dentro de esta caracterización general de la promoción inmobiliaria durante la primera etapa de nuestro período de estudio es el tamaño de las viviendas. Para estudiar esta variable tomamos el valor correspondiente a la superficie útil de la vivienda tipo de cada una de las promociones analizadas. Este dato es muy representativo en el caso de las promociones de unifamiliares, donde únicamente las viviendas situadas en los extremos de la promoción suelen apartarse del valor tipo. Sin embargo, en el caso de las residencias colectivas la variación en cuanto al tamaño es mucho mayor, de manera que en estos casos tomamos dos, tres y hasta cuatro valores correspondientes a la superficie útil de las viviendas más repeti-

das en cada promoción, estableciendo posteriormente una media ponderada entre ellos.

De esta forma, se obtuvo un valor que reflejaba de modo aproximado la superficie útil media de las viviendas de cada promoción. Acto seguido, con el fin de eliminar la distorsión que introducía el desigual número de unidades en cada actuación, se estableció una segunda media ponderada entre los valores de la superficie útil media de las viviendas de cada promoción, obteniendo así un valor de 99,1 m<sup>2</sup> útiles/vivienda para el conjunto del período de estudio y un valor de 112,9 m<sup>2</sup> útiles/vivienda para esta primera etapa, lo que vendría a evidenciar, precisamente, la mayor importancia de las residencias unifamiliares a lo largo de estos diez años.

No obstante, debemos insistir en el hecho de que se trata de un valor aproximado, primero porque no se valoran siempre la totalidad de las viviendas de cada promoción, sino simplemente aquellas más representativas de cada conjunto y, segundo, porque, tal y como ya apuntase el profesor García Cuesta en su estudio sobre la promoción inmobiliaria en Valladolid entre 1960 y 1992, no siempre se consideran los mismos elementos dentro de la superficie útil o la superficie construida de una vivienda (GARCÍA CUESTA; 2000, pág. 108).

En cualquier caso, con el fin de obtener una visión más completa de las características de la promoción inmobiliaria entre 1988 y 1998, creemos que es necesario hacer una referencia más detallada a sus características en los diferentes núcleos de población del municipio

objeto de estudio, señalando las peculiaridades existentes en cada caso y aludiendo a algunos de los ejemplos más representativos.

#### 1. UNA ETAPA DE CONSOLIDACIÓN E INTENSAS TRANSFORMACIONES EN LOS ASENTAMIENTOS ORIGINARIOS: ARROYO (NÚCLEO HISTÓRICO) Y LA FLECHA

En realidad, las primeras noticias sobre la existencia del municipio de Arroyo de La Encomienda datan del año 1206 refiriéndose al núcleo histórico de Arroyo y en 1526 en referencia a La Flecha.

El origen de estos primeros asentamientos se explica en buena medida por la fertilidad de las tierras de la vega del río Pisuegra, las cuales, tradicionalmente, habían formado parte de una gran explotación agrícola propiedad de la Orden eclesiástica de San Juan. Desde el año 1876, tras la desamortización eclesiástica, esta gran explotación pasó a ser propiedad de los Condes de Guaquí, y ya en torno a mediados del siglo XX buena parte de la misma fue reconvertida a otra de carácter ganadero, propiedad de la familia Ibáñez Olea.

La existencia de esta gran finca es determinante para entender el crecimiento urbano que ha experimentado este municipio desde 1980, ya que fue a partir de su desagregación cuando se inició el auténtico despegue urbanístico de Arroyo de la Encomienda. De hecho, ya en el año 1964 se aludía a la «Finca Arroyo» como uno de los mejores ejemplos de grandes explotaciones agrarias existentes en la provincia de Valladolid en manos de propietarios residentes en la ciudad, puesto que esta finca ocupaba por entonces el 84,3% de la superficie del término municipal (CÁMARA URRACA y SÁNCHEZ ZURRO; 1964).

De esta forma, los asentamientos de Arroyo núcleo histórico y La Flecha se formaron originariamente a partir de las viviendas de los campesinos que trabajaban en esta gran explotación agraria. Sin embargo, tan sólo se ha conservado la trama original del primero de ellos, ya que el núcleo de La Flecha que conocemos en la actualidad surgió en torno a las décadas de 1950 y 1960 como un suburbio vinculado a Valladolid en el que se combinaban las viviendas de los obreros de la capital y algunas pequeñas naves industriales.

Ya en la década de 1980, en el contexto general de crisis económica que afectó también a las grandes explotaciones agrarias, la familia propietaria de esta gran finca advirtió la posibilidad de obtener con el suelo de su propiedad una rentabilidad mucho mayor que la que

podía esperarse de la actividad agraria a través de la opción urbana. Con este propósito se creó la sociedad Explotación Agrícola Ganadera Arroyo, S.A., que en 1982 fue la encargada de promover ante la corporación local el denominado «Plan Parcial de Arroyo de la Encomienda».

Esta actuación preveía la urbanización de un total de 65,7 Has., al este del núcleo histórico de Arroyo, en el espacio sobre el que nueve años más tarde se iniciaría el desarrollo de la urbanización La Vega, y la construcción de 1.424 nuevas viviendas, lo que suponía una densidad media de 21,6 viviendas por hectárea. Estos inmuebles se concibieron en forma de edificación abierta y de baja densidad, lo que hubiera permitido elevar a 5.950 el número de habitantes del municipio.

Sin embargo, la aprobación de dicho Plan fue denegada por la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.), estimando que el proyecto incumplía el Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid y que tampoco se adaptaba a las directrices de planeamiento establecidas en la resolución de julio de 1982, por la que se procedía a la revisión de este documento y a la desagregación de los municipios incluidos en el mismo.

Por otra parte, de forma paralela al proceso de tramitación de este Plan Parcial, que finalmente no llegó a materializarse, a comienzos de la década de 1980 la representante de la sociedad promotora de la anterior iniciativa, Felicia Olea, procedió, junto con otros propietarios, a la parcelación y posterior venta de una serie de fincas de su propiedad contiguas al núcleo de La Flecha en un sector clasificado como no urbanizable de especial protección agrícola. Se trataba, en consecuencia, de una actuación de carácter ilegal, y por tanto no planificada, lo que se tradujo en la ausencia de actuaciones en materia de urbanización, viales, abastecimiento o saneamiento, ni, por supuesto, en materia de cesión de suelo a la Administración.

Así, con el fin de tratar de solventar esta situación de precariedad, el Ayuntamiento de Arroyo intentó mediar entre los promotores de la actuación y los compradores que habían adquirido las parcelas, proponiendo que los primeros costeasen el 60% de los costes de la urbanización y los actuales propietarios de las parcelas el 40% restante. Una solución que no llegó a convencer a nadie y que acabó exigiendo la redacción de un Plan Parcial para este sector.

Finalmente, los propietarios iniciales de los terrenos asumieron el compromiso de encargar y costear la redacción del denominado «Plan Parcial de Ordenación de



FIG. 2. Núcleo urbano de La Flecha y área de ampliación del casco urbano. El sector de ampliación del casco urbano de La Flecha pasó a conocerse en Arroyo de la Encomienda como «Barrio de San Lorenzo». Fotografía aérea, 1995.

La Flecha», donde se señalaba que la superficie ocupada era exactamente de 19,2 Has. y que las parcelas ofertadas tenían una media de unos 300 m<sup>2</sup>, insistiendo en la necesidad de impedir la subdivisión de parcelas por parte de los nuevos propietarios, con el fin de evitar una densificación exagerada de la zona. Sin embargo, la C.P.U. de Valladolid procedió a denegar la aprobación de este Plan Parcial, por razones muy similares a las reseñadas para la iniciativa del Plan Parcial Arroyo de la Encomienda<sup>1</sup>.

Así pues, a tenor de la evolución de los hechos, el Ayuntamiento se vio obligado a definir en las Normas Subsidiarias de 1987 un sector de «ampliación de casco

urbano» al noroeste del núcleo de La Flecha que agrupase estas parcelaciones ilegales. Esto exigió a la Administración local el acometer la urbanización de este ámbito, tarea que en su día debió ser realizada por aquéllos que procedieron a la lotificación y venta de estas parcelas y que, a la postre, pudieron eludir sin que se les exigiese por ello las debidas responsabilidades.

La clasificación de este sector como suelo urbano a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1987 supuso el inicio de un proceso de colmatación del mismo que, como apunta el profesor García Fernández, nada tuvo que ver con las viviendas de autoconstrucción características de este ámbito antes de finales de la década de los ochenta, en las que la provisionalidad era la tónica dominante (GARCÍA FERNÁNDEZ; 2000, pág. 263).

A partir de ese momento, las parcelas de menor extensión, que serían aquéllas inferiores a 300 m<sup>2</sup>, fueron ocupadas en unos pocos años por viviendas unifamiliares aisladas de muy diverso tamaño y aspecto, convirtiéndose así en el tipo de edificación dominante en la práctica totalidad de las calles del Barrio de San Lorenzo. Por su parte, las parcelas de mayor extensión fueron adquiridas principalmente por promotoras vallisoletanas, e incluso también por alguna pequeña promotora de origen local que se aventuró a probar suerte en el negocio inmobiliario, siendo el caso más representativo el de Promoflecha, S.A., que acometió la construcción de un total de 48 viviendas entre 1990 y 1996.

En cualquier caso, tanto unos como otros apostaron mayoritariamente por el desarrollo de pequeñas promociones de inmuebles unifamiliares adosados que, por lo general, fueron inferiores a las 15 o 20 viviendas y que durante esta etapa proliferaron por doquier no sólo en el Barrio de San Lorenzo, sino en todo el núcleo de La Flecha, rellenando los intersticios existentes e iniciando un proceso de sustitución de antiguas casas molineras de los años sesenta y setenta por nuevas promociones más acordes a los gustos de la demanda del momento.

Un proceso de colmatación del tejido urbano existente en el que también participó el núcleo histórico de Arroyo, si bien es cierto que de un modo más limitado por su menor extensión, lo cual no impidió la aparición de diversas promociones de adosados que rompieron la estética tradicional del conjunto. No obstante, pese a la variedad de formas, lo cierto es que en la mayor parte de los casos sus habitantes, atraídos por unos precios del suelo más asequibles que en la capital, poseían un nivel de renta medio-bajo, ya que se trataba, sobre todo,

<sup>1</sup> Concretamente, en el escrito de la Comisión se aludía a que los terrenos incluidos en el ámbito de este Plan Parcial estaban clasificados por el P.G.O.C. de Valladolid como Suelo de Reserva Urbana y con calificaciones de zona cívico-comercial, edificación abierta y zona verde. De esta forma, cualquier actuación encaminada a la transformación urbana de este suelo habría requerido una modificación del Plan General de Valladolid, o bien, la existencia de un instrumento de planeamiento general a nivel municipal que estableciese una clasificación diferente, el cual, como ya hemos señalado, no se aprobó definitivamente hasta 1987.

de población empleada en el sector terciario de baja cualificación profesional de la ciudad central (dependientes de comercio, empleados en hostelería, propietarios de pequeños establecimientos, etc).

No faltan tampoco promociones de vivienda colectiva en altura que se concentraron en el sector de La Flecha, si bien también puede encontrarse algún ejemplo en el núcleo histórico de Arroyo, y cuyo impacto visual fue mucho más acusado que el de las nuevas promociones de adosados. De esta forma, lo que nos encontramos habitualmente en muchas calles del actual núcleo de La Flecha es una sucesión de edificios de diferentes alturas que, combinado con la estrechez de las calles y la insuficiencia de espacios libres se traduce en la densificación del tejido urbano. Un riesgo que, paradójicamente, ya se había advertido en el proyecto del Plan Parcial del año 1982 y que, sin embargo, no consiguió evitarse.

Es más, a medida que avanzaba la década de 1990 el recurso a las promociones de vivienda colectiva en altura se convirtió en habitual entre los promotores, ya que, por un lado, les permitía obtener una mayor rentabilidad de la inversión en suelo y, además, hacía que pudieran ofertar unos precios más competitivos por el producto inmobiliario.

De esta forma, en los últimos años de la primera etapa de nuestro estudio, lo que hasta entonces había sido esencialmente un crecimiento urbano por colmatación del tejido preexistente, se convirtió entonces en un proceso de colmatación-sustitución que incorporaba no sólo antiguas casas molineras, sino también buena parte de las instalaciones industriales que existían en este núcleo y que acabaron por desaparecer ante la presión de la urbanización.

## 2. HACIA UNA NUEVA DEFINICIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO: LA NEFASTA EXPERIENCIA DE LA URBANIZACIÓN MONASTERIO DEL PRADO

Además del crecimiento por colmatación-sustitución que durante esta primera etapa caracterizó al núcleo histórico de Arroyo y, sobre todo, a La Flecha, las Normas Subsidiarias de 1987 incluían también el establecimiento de un área clasificada como Suelo Apto para Urbanizar situada al sur del propio núcleo de La Flecha, en el espacio comprendido entre la antigua Carretera N-620 (actual A-62) y el río Pisuerga, y que limitaría, a su vez, con el término municipal de Valladolid por el este y con las instalaciones de Cartonera Española (hoy Smurfit Ibersac, S.A.) por el oeste.



FIG. 3. El contraste entre edificios de diferentes alturas es algo característico en buena parte de las calles del núcleo de La Flecha. 2005.

Sobre este sector se desarrolló el denominado «Plan Parcial Monasterio del Prado» que, marcó, por así decirlo, el inicio de la expansión urbana de Arroyo, en la medida en que, a diferencia de lo ocurrido en el Barrio de San Lorenzo, se trataba de un ámbito debidamente planificado con anterioridad a su ejecución en cuanto a viales, infraestructuras, zonas verdes, etc.

Esta actuación contemplaba originariamente la creación de dos sectores con distintos usos globales; uno de carácter residencial y otro industrial. En este último se autorizaba también el uso comercial, lo que combinado con la ausencia de una parcela máxima establecida, acabó posibilitando la instalación de un hipermercado del grupo Pryca, que más tarde pasaría a ser el actual Hipercor.

Por lo que respecta al sector de uso residencial, que es el de mayor interés para nuestro estudio, el Plan autorizaba una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea, lo que limitaba su número máximo a un total de 185, de las cuales 60 serían colectivas y se concentrarían en un único edificio de tres plantas más bajo cubierta, que estaría situado al norte de la promoción. Las otras 125 viviendas restantes serían unifamiliares y estarían repartidas en un total de seis parcelas de diferente tamaño dispuestas en torno a una gran plaza central.

Se trataba, por tanto, de una actuación más bien modesta en cuanto al número de viviendas, pero que, una vez más, vendría a evidenciar el protagonismo de la residencia unifamiliar en los primeros compases del crecimiento urbano de este municipio. Con ello se pretendía la creación de un espacio de calidad y, al mismo tiempo,



FIG. 4. Urbanización Monasterio del Prado en Arroyo de la Encienda. El Plan Parcial Monasterio del Prado fue aprobado definitivamente a finales de 1988 con una extensión total de 13,6 Has. Fotografía aérea, 1999.

responder a la creciente demanda de este tipo de alojamiento por parte de población de la ciudad con un nivel adquisitivo medio-alto, ya no como viviendas secundarias para el período estival o períodos vacacionales, sino como principales.

Así pues, el conjunto residencial Monasterio del Prado, que hoy en día constituye uno de los cuatro núcleos de población del municipio, se articula en torno a una gran plaza central a la que se le dio el nombre de Plaza Quinto Centenario. Esta plaza se halla flanqueada a los lados por dos pequeñas manzanas de viviendas unifamiliares, cuyas fachadas miran hacia ella. Asimismo, hacia el norte tenemos, a su vez, el único edificio de vivienda colectiva en altura de todo el conjunto y cuya fachada principal, en cambio, se orienta hacia la Carretera N-620. Por su parte, al sur de la plaza nos encontramos una hilera de viviendas unifamiliares adosadas, que sería la más larga y uniforme de toda la urbanización y cuya homogeneidad sólo se ve interrumpida por dos calles peatonales que, a su vez, se sitúan equidistantes al trazado de la plaza.

A esta hilera de viviendas unifamiliares le sucede una última banda edificada que limita por el sur con la franja de protección correspondiente a la ribera del Pisuerga y cuyas fachadas principales están orientadas hacia la Calle Príncipe de Asturias y al espacio libre que divide los dos sentidos de la circulación rodada en dicha calle. De igual modo, en los extremos de esta última hilera de adosados hay dos parcelas de suelo dotacional. Una de ellas, la correspondiente al extremo oriental, permanece sin ocupar en la actualidad, mien-

tras que la del extremo occidental alberga la sede de la Mancomunidad Torozos.

A todo ello hemos de añadir la existencia de una amplia zona verde en el sector occidental de la urbanización conocida como Plaza Elíptica, cuya finalidad sería tratar de buscar el mejor acoplamiento posible entre los sectores residencial e industrial-comercial de este Plan Parcial. Esta zona verde minimiza el impacto que pudieran tener estas actividades sobre las viviendas en cuanto a ruidos, vibraciones, etc.

Por otro lado, el Plan Parcial original preveía también la construcción de una zona hotelera y escolar al sureste del área residencial descrita, la cual habría de incorporar al conjunto residencial una parte de las antiguas edificaciones ruinosas existentes en este sector correspondientes al antiguo priorato. Sin embargo, las dificultades que marcaron el desarrollo de esta urbanización a lo largo de la década de los noventa impidieron su materialización.

En realidad, la recuperación y rehabilitación del antiguo Monasterio del Prado de Santa Ana de La Flecha no se inició hasta el año 2000. Una vez finalizadas las obras, estas antiguas edificaciones pasaron a acoger el Hotel AC Palacio de Santa Ana, que, con una categoría de cinco estrellas, ha contribuido enormemente a dotar de una cierta imagen de calidad al conjunto de la urbanización. Una imagen que por aquel entonces se encontraba muy deteriorada como consecuencia de todos los problemas surgidos en el desarrollo de la misma.

Y es que, ciertamente, la ocupación del conjunto residencial Monasterio del Prado fue un proceso largo y complejo en el tiempo, puesto que se prolongó desde octubre de 1988 hasta comienzos de la década actual. Un dilatado período que obedece en buena medida a las dificultades ligadas a la quiebra de la empresa promotora de la urbanización: Pradosur Residencial, S.A., que dejó inacabadas un total de 108 viviendas.

En realidad, la pesadilla comenzó en el año 1993, tras recibirse en el Ayuntamiento de la localidad una notificación de los arquitectos encargados de la dirección de las obras iniciadas por esta promotora en la que ordenaban la paralización de las mismas. Las razones aludidas para ello eran el abandono previo de los trabajos por parte de la empresa constructora y promotora, así como de la ausencia de control alguno sobre los mismos por parte de la dirección facultativa.

Esta paralización afectaba, en concreto, al edificio de 60 viviendas situado al norte de la Plaza Quinto Centenario y a la promoción de 48 adosados situada al

sur de dicha plaza. Ante estos hechos, ya en 1994, la Administración local se vio obligada a declarar el incumplimiento del deber de urbanizar por parte de los promotores del Plan Parcial Monasterio del Prado, lo que suponía el reconocimiento institucional de la situación de abandono en que se encontraba la urbanización.

A partir de ese momento, y con el fin original de proceder a la finalización de las 48 viviendas unifamiliares adosadas iniciadas por la promotora del Plan Parcial, se constituyó la Comunidad de Propietarios Monasterio I, que fue la que, en efecto, permitió la terminación de dichas obras. De esta forma, durante la segunda mitad de la década de los noventa se fue completando el aprovechamiento lucrativo de este Plan Parcial a través de diferentes promociones de viviendas unifamiliares adosadas y, al mismo tiempo, se llegó a un acuerdo con el Ayuntamiento que hizo posible finalizar las obras de urbanización de este sector.

Por lo que respecta al único edificio destinado a vivienda colectiva de toda la urbanización, hemos de señalar que, tras la quiebra de la empresa promotora original, dicho inmueble pasó a ser propiedad de Caja España de Inversiones, una vez que esta entidad decidió ejecutar el préstamo hipotecario concedido en su día a Pradosur Residencial, S.A. para su construcción. Ya en el año 1997 este edificio fue adquirido por la promotora Covington, S.L., que procedió a su reforma y terminación<sup>2</sup>.

No obstante, aún a finales de 2004, quedaba por desarrollar en Monasterio del Prado una parcela con aprovechamiento residencial y sobre la que se está edificando en la actualidad. Este acontecimiento supone el fin de la ocupación de este Plan Parcial, tras dieciocho años desde su aprobación definitiva y un sinnúmero de problemas y desventuras para los propietarios de muchas de sus viviendas.

### 3. EL PLAN PARCIAL LA VEGA: HACIA LA CONFORMACIÓN DE UN EMBLEMA DE CALIDAD URBANÍSTICA EN ARROYO DE LA ENCOMIENDA

De forma paralela al desarrollo del conjunto residencial Monasterio del Prado, se iniciaba la construcción del «Plan Parcial La Vega», cuya ocupación, aunque también dilatada en el tiempo, no ha sufrido, ni mucho menos, los contratiempos de la primera. Fue, además,

una actuación de mayor entidad que la anterior, ya que, frente a las 13,6 Has. y 185 viviendas de Monasterio del Prado, este nuevo Plan preveía el desarrollo de un total de 1.030 nuevos hogares en una superficie de 64,4 Has. Esto se traducía en una densidad media de 16 viviendas por hectárea, siendo la mayor parte de las mismas de tipo unifamiliar.

Se trata, por tanto, de la actuación urbanística más relevante acometida entre 1988 y 1998, si bien sus antecedentes debemos buscarlos a comienzos de la década de 1980 en el proyecto del Plan Parcial Arroyo de la Encomienda, promovido por la Explotación Agrícola Ganadera Arroyo, S.A., ya que, como señalamos, este proyecto se localizaba sobre parte del espacio que más tarde sería ocupado por esta urbanización al este del núcleo histórico de Arroyo, y entre la Carretera N-620 y la ribera del Pisuerga.

Y es que, tras la denegación de la aprobación del Plan Parcial Arroyo de la Encomienda por la C.P.U. a finales de 1983, se iniciaba un proceso de reclamación por la vía judicial, que culminó con una Sentencia del Tribunal Supremo de marzo de 1988, en virtud de la cual se declaraba anulada la resolución adoptada por la Comisión Provincial, exigiéndose aprobar definitivamente dicha actuación.

Así, ante esta nueva situación, la C.P.U. autorizó al Ayuntamiento de Arroyo a cumplir lo dispuesto en dicha sentencia. Para ello se proponía la redacción de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en la localidad, de forma que este ámbito se clasificase como suelo urbanizable, lo que permitiría el desarrollo de la citada actuación. Este Plan, al que la Comisión Provincial se refería ya como Plan Parcial La Vega, tenía que respetar en todo caso la banda de suelo no urbanizable protegido correspondiente a la ribera del Pisuerga, la cual, pese a la modificación puntual de las Normas, había de seguir teniendo esa consideración.

Lo sorprendente es como, aprovechando la euforia que supuso el hecho de que los tribunales finalmente otorgasen la razón a la promotora de la iniciativa rechazada a comienzos de la década, el Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda aprobó provisionalmente una modificación puntual de las Normas Subsidiarias que duplicaba la superficie y el número de viviendas reseñados en el Plan Parcial original. Así, de los 1.024 hogares y las 64,4 Has. de superficie previstas inicialmente se pasaba a una extensión de 116 Has., sobre la que se desarrollarían un total de 2.320 viviendas de diverso tipo.

<sup>2</sup> A.M.A.E., Expedientes de Obras, 13/90, 30/90 y 112/97.



FIG. 5. Urbanización La Vega en Arroyo de la Encomienda. La baja densidad edificatoria y la proximidad a un espacio de gran atractivo ambiental, como es la ribera del Pisuerga, convirtieron a la urbanización La Vega durante los años noventa en el estándar de la calidad residencial de que se presume hoy en día en Arroyo de la Encomienda. Fotografía aérea, 1999.

En consecuencia, a principios de 1990, la Comisión Provincial de Urbanismo denegó la aprobación definitiva de dicha modificación, argumentando que, lógicamente, el planteamiento adoptado por la corporación local iba mucho más allá de la autorización que le había sido concedida en relación al cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo y que, en realidad, respondía más bien a una revisión de las vigentes Normas Subsidiarias y no a una modificación puntual de las mismas. Además, la propuesta incluía la reclasificación de un suelo clasificado como no urbanizable de especial protección, lo que expresamente iba en contra de la mencionada autorización.

Por tanto, la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de 1987 se demoró hasta finales de 1990, y se realizó ateniéndose a la superficie edificable máxima que establecía el Plan Parcial original, así como también al número de viviendas inicialmente previsto. Poco tiempo después, la sociedad Explotación Agrícola Ganadera Arroyo, S.A., que había sido la promotora de la anterior iniciativa, y también la propietaria única de los terrenos sobre los que se había de desarrollar la actuación, procedió a la venta de la totalidad de los mismos a Comunidad de Bienes Ínfila y Otros. Esta entidad fue la que redactó el Plan Parcial La Vega que conocemos en la actualidad, el cual no fue aprobado hasta 1991.

En el año 1993 se iniciaba el desarrollo de la actuación y comenzaban a venderse las primeras parcelas, de

forma que a lo largo de la década de los noventa La Vega experimentó un gran crecimiento, convirtiéndose así en el cuarto núcleo de población de Arroyo de la Encomienda en cuanto a la fecha de su formación.

Hoy en día, no queda prácticamente espacio libre entre La Vega y el núcleo histórico de Arroyo, pero en origen este conjunto residencial se concibió de forma completamente aislada del resto de los asentamientos de población del municipio. Con ello se pretendía reforzar la imagen de exclusividad que, junto con el atractivo ambiental del lugar, sería uno de los principales reclamos para el futuro comprador, ya que no debemos olvidar que las primeras parcelas y promociones de adosados de este Plan Parcial se ofertaron durante la primera mitad de la década de los noventa, en un contexto de recesión económica generalizada y de elevados tipos de interés.

Una situación que exigía una cierta solvencia económica para la adquisición o construcción de una vivienda unifamiliar en este ámbito, tal y como apunta García Fernández, señalando que una parcela tipo de 200 m<sup>2</sup> en la urbanización La Vega ascendía a mediados de los años noventa a unos 3,4 millones de las antiguas pesetas, mientras que el coste de un chalé de 200 m<sup>2</sup> en alguna de las primeras promociones de adosados publicitadas con el nombre de «Las Terrazas de La Vega» ascendía ya por aquel entonces a unos 27 millones de pesetas (GARCÍA FERNÁNDEZ; 2000, pág. 283).

Por lo que respecta a su ordenación, hemos de señalar que el conjunto residencial presenta una forma rectangular y se organiza en torno a un parque central que recorre la urbanización de oeste a este con una gran plaza central y rematado en los extremos por otras dos plazas circulares. Paralelamente a este parque, que se denomina Parque de La Habana, se disponen las dos calles principales de la urbanización: la Avenida de José Luis Lasa y la Avenida de Colón, así como otras de menor entidad, que, a su vez, se hallan divididas por otras de carácter transversal, es decir, con disposición norte-sur. De este modo, se crea una malla de parcelas rectangulares alargadas ocupadas, bien por viviendas unifamiliares aisladas, o bien por alguna promoción de adosados.

Y es que, ciertamente, de las 1.030 viviendas previstas por este Plan las de tipo individual son claramente mayoritarias, de forma que un total de 335 son residencias unifamiliares aisladas, es decir, que se localizan en parcela independiente, y otras 335 más son de tipo adosado, y han sido desarrolladas por diferentes empresas

promotoras. De este modo, los unifamiliares de uno y otro tipo suponen el 67% del total, mientras que el 33% restante corresponde a promociones de viviendas colectivas en altura, las cuales se concentran al norte de la urbanización, en torno al Cerro de La Horca.

Asimismo, las parcelas destinadas a equipamientos se localizan al oeste de este conjunto residencial. Allí es donde se ubica el «Complejo Deportivo Arroyo» y también existen algunos sectores con esta calificación en torno a la gran plaza central de la urbanización. A ello habríamos de añadir las parcelas que el Plan General de 2003 calificó de uso terciario al norte de este núcleo y cuya ordenación detallada ha sido modificada recientemente, lo que ha permitido que este suelo haya pasado a ser también dotacional.

Únicamente queda hacer mención a las dos parcelas de uso terciario-comercial existentes originariamente en este Plan Parcial. Una de ellas, la ocupada por el Hotel La Vega, viene a coincidir con una colina situada al noroeste del conjunto residencial y la otra está situada en la gran plaza central del Parque de La Habana, en la cual se ha inaugurado recientemente un supermercado de la cadena Lupa, que tratará de satisfacer, en parte, el déficit en cuanto a dotaciones comerciales existente en la urbanización.

Por otra parte, aún a comienzos de 2006 resultaba posible constatar la existencia de parcelas residenciales que permanecían sin edificar, pero lo cierto es que la ocupación de la urbanización podía considerarse ya prácticamente finalizada a comienzos de la década actual. De hecho, este ámbito residencial es el que concentra las promociones de mayor relevancia en cuanto a número de viviendas durante esta primera etapa de nuestro período de estudio, no sólo en lo que se refiere a residencias unifamiliares adosadas, sino también en lo que respecta a vivienda colectiva, ya que las actuaciones acometidas en La Flecha o en el núcleo histórico de Arroyo fueron, por lo general, de menor entidad, tal y como veíamos anteriormente.

En este sentido, la práctica totalidad de las promociones de adosados en La Vega se habían concluido, o bien se encontraban próximas a su finalización, en 1998. Éste fue el caso, por ejemplo, de las 171 viviendas de este tipo construidas por Proyectos y Construcciones BMAG, S.L. o de las 42 acometidas por Hegumar La Vega S.A. Sin embargo, no ocurrió lo mismo en cuanto a los inmuebles destinados a vivienda colectiva, ya que una parte de los mismos, sobre todo los del tramo central de la Avenida de José Luis Lasa, se realiza-



FIG. 6. Vista panorámica de la urbanización La Vega desde el Cerro de la Horca. Uno de los aspectos más llamativos de La Vega es la gran variedad de tipologías que caracteriza a los chalés exentos, que rompen con la homogeneidad que caracteriza a las parcelas de adosados. Panorámica de la urbanización desde el Cerro de La Horca, 2005.

ron a partir de 1998, es decir, durante la segunda etapa de nuestro período de estudio (1999-2004).

Por lo general, las promociones de vivienda colectiva que encontramos en La Vega se sitúan en torno a las 30 viviendas y poseen una altura de tres o cuatro plantas a las que se suele añadir un bajo cubierta destinado a trasteros. A este esquema responden la mayor parte de las promociones construidas en la Calle Isabela y en el centro-norte del este conjunto residencial.

### III EL PERÍODO 1999-2004: LA CONFORMACIÓN DE UN NUEVO MODELO DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA BASADO EN EL DOMINIO DE UN REDUCIDO NÚMERO DE GRANDES Y MEDIANAS PROMOTORAS

Si bien la aprobación del Plan Parcial Monasterio del Prado en 1988 marcó el inicio de la expansión urbana en Arroyo de la Encomienda, lo cierto es que a partir de 1999 este proceso adquirió un dinamismo mucho mayor del que había conocido hasta entonces.

Una situación que únicamente puede explicarse por la salida al mercado de una gran cantidad de suelo que hasta el momento había pertenecido a las sociedades que controlaban la mayor parte de la superficie del término municipal: Explotación Agrícola Ganadera Arroyo, S.A. y Explotación Agrícola Ganadera Aniago-Arroyo. De esta forma, durante la segunda mitad de la

CUADRO II. Principales promotores en Arroyo de la Encomienda durante la etapa 1999-2004

Promotoras	Nº de viviendas construidas			Nº de promociones	Período actividad	Sup. (m <sup>2</sup> ) solares
	Total	Unifam.	Colect.			
Mahía Grupo Inmobiliario, S.L.	830	26	804	2	2000-04	34.038,35
Fadesa Inmobiliaria, S.A.	569	569	0	1	2002-04	188.026,00
PYC PRYCONSA, S.A.	267	43	224	1	2002-04	23.707,08
Gailursa Inmobiliaria, S.L.	176	0	176	1	2002-04	21.759,34
Inversiones Castelo, S.L.	162	28	134	3	1999-04	11.432,93
Laguna 2000, S.L. (ahora: TORCASA)	146	92	54	1	2001-03	15.785,00
La Cárcaba del Arroyo, S.L.	124	0	124	1	2004	5.600,00
Dríguez Sanz, S.L.	102	40	62	2	2000-04	8.808,00
Vainva, S.A.	90	0	90	1	2004	4.585,00
Metrovacesa de Viviendas, S.L.	86	11	75	1	2000-01	4.236,00
Hergumar La Vega, S.A.	84	29	55	2	1993-04	5.533,90
Construcciones J. Bautista Flores, S.A.	77	29	48	1	2004	9.838,00
Industrias del Deza (INDEZA), S.L.	76	76	0	1	2002-04	10.888,52
Conde Sepúlveda 14, S.L.	69	50	19	1	2001-02	8.077,00
Infire, S.A.	65	0	65	1	2004	5.889,12
Construcciones Valdecorsa 98, S.L.	48	0	48	1	2003-04	5.554,94
Beleyma, S.L.	45	0	45	1	2004	2.823,00
Covipro, S.L.	37	0	37	1	1999-00	5.944,09
Sociedad Carvajal y Vargas, S.L.	36	0	36	1	2003-04	2.642,29
Promociones El Romeral, S.L.	35	0	35	2	2000-04	1.445,50
Valjef, S.L. - Maparcom 2000, S.L.	32	0	32	1	2003-04	1.905,93
Promociones totales superiores a 30 viviendas entre 1999-2004	3.156	993	2.163	27		
Promociones totales entre 1999-2004	3.649	1.261	2.388	-		

Fuente: A.M.A.E. Expedientes de obra. Elaboración propia.

década de los noventa ambas sociedades procedieron a la venta de la mayor parte de sus fincas, iniciándose con ello un vertiginoso proceso de compra-venta de suelo que aún hoy parece no haber concluido.

La existencia de una abundante oferta de suelo disponible en un municipio tan próximo a una ciudad de la entidad de Valladolid no pasó desapercibida para muchas de las empresas promotoras locales de mayor relevancia, así como también para algunas de las más importantes a nivel nacional. Como era de esperar, ante el recién estrenado contexto de expansión económica y crecimiento del mercado inmobiliario, unas y otras no tardaron en solicitar al Ayuntamiento de la localidad un cambio en la clasificación del suelo que habían adquirido, con el fin de poder iniciar así su transformación urbanística.

Un terreno que por aquel entonces, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, estaba clasificado mayoritariamente como Suelo No Apto para Urbanizar, circunstancia que no tardaría mucho en cambiar, dadas las expectativas que albergaba la inminencia

de este proceso para la corporación local de cara a la posibilidad de mejorar los equipamientos e infraestructuras municipales con los ingresos obtenidos a partir de la concesión de licencias de obra nueva.

Así, en marzo de 1999 se aprobó una Revisión de las Normas Subsidiarias que vino a satisfacer los intereses de estas promotoras, ya que suponía la reclasificación de buena parte del suelo considerado como no urbanizable, posibilitando de esta forma el verdadero comienzo de la expansión residencial en este municipio de la periferia vallisoletana. Una tendencia afianzada en el año 2003 con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, ya que dicho documento, asumiendo buena parte de las determinaciones de la última Revisión de las Normas, clasificó como urbano o urbanizable el 56,3% del total de la superficie del término municipal.

En concreto, si consideramos el conjunto de sectores de suelo urbanizable de uso residencial previstos en el Plan General y la densidad máxima fijada para cada uno de ellos, podríamos afirmar que Arroyo de la Encomienda tendría previsto un crecimiento total de 11.867 vi-

CUADRO III. Evolución anual del número de promotores, viviendas y superficie movilizada (1988-2004)

Año	Nº de promot.	Nº de viviendas	Superficie solares (m <sup>2</sup> )	Superficie/vivienda
1988	1	8	11.667,52	1.458,44
1989	3	59	7.087,68	120,13
1990	3	81	10.511,50	129,77
1991	3	27	2.919,43	108,13
1992	2	36	3.826,15	106,28
1993	7	113	18.185,47	160,93
1994	6	148	22.846,40	154,37
1995	15	250	38.831,86	155,33
1996	5	94	22.277,76	237,00
1997	5	81	8.421,41	103,97
1998	8	178	30.908,47	173,64
1999	2	67	9.722,09	145,11
2000	10	444	33.720,28	75,95
2001	7	238	20.915,41	87,88
2002	4	547	51.849,44	94,79
2003	12	1.328	238.178,04	179,35
2004	8	443	31.591,22	71,31

Fuente: A.M.A.E. Expedientes de obra. Elaboración propia.

viviendas para los próximos años. Si a este dato le restamos las viviendas que podríamos considerar ejecutadas a finales de 2004, tendríamos una previsión futura de 10.216 nuevas viviendas, muchas de las cuales se encuentran en construcción en la actualidad.

Asimismo, teniendo en cuenta el número medio de miembros por hogar que recoge el Censo de Población de 2001, podríamos obtener también las previsiones futuras de crecimiento demográfico. De esta forma, considerando el valor medio a nivel del conjunto de la provincia de Valladolid (2,9), que no difiere sustancialmente de la media española (2,8), estaríamos hablando de un crecimiento futuro de 29.626 habitantes ( $2,9 \times 10.216$  viviendas), lo que unido a los 6.639 habitantes existentes a 31 de diciembre de 2004 nos daría un horizonte poblacional máximo de 36.265 individuos, es decir, una previsión sensiblemente inferior a los 46.301 habitantes previstos por el PGOU.

En cualquier caso, estamos hablando de un importante crecimiento residencial, que ya no se concibe únicamente en función de un proceso de colmatación-sustitución del tejido urbano preexistente, tal y como veíamos en el caso de La Flecha o en el caso del núcleo histórico de Arroyo entre 1988 y 1998, sino que lo predominante en esta segunda etapa es el desarrollo de nuevas áreas residenciales. En muchas de ellas, además, comienza a ser evidente un papel cada vez más relevante de la vivienda colectiva.

Así pues, a diferencia de lo acontecido en la primera etapa de nuestro período de estudio en la que el predominio correspondía esencialmente a las residencias de tipo unifamiliar, nos encontramos con que un 65,4% del total de las viviendas construidas o iniciadas en Arroyo de la Encomienda entre 1999 y 2004 serían de tipo colectivo.

A ello habría que añadir un aumento considerable del número de viviendas por promoción. De hecho, el 71,1% de los 5.128 hogares construidos o iniciados en el municipio a lo largo de todo el período de estudio analizado en este trabajo se enmarcan en esta segunda etapa, lo que viene a evidenciar ese mayor dinamismo de la expansión urbana a partir de la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1999.

A partir de este año comenzaron a aparecer en escena algunos de los grupos inmobiliarios más importantes del país, que hasta entonces no habían acometido ninguna actuación en este municipio. Éste es el caso de Mahía Grupo Inmobiliario, S.L., Fadesa, S.A., Promociones y Construcciones PRYCONSA, S.A., Gailursa Inmobiliaria, S.L., Metrovacesa de Viviendas, S.L. o Construcciones Juan Bautista Flores, S.A.

Se trata, sobre todo, de empresas de origen gallego, vasco, navarro y madrileño, que promovieron actuaciones con un número de viviendas muy superior a lo que había sido habitual durante la primera etapa, apostando esencialmente por las promociones de residencia colec-

tiva. De esta forma, se trató de aprovechar al máximo la coyuntura favorable que atravesó el mercado inmobiliario en esta etapa y que se ha prolongado hasta la actualidad.

Una circunstancia que, por otra parte, fue la responsable del aumento de la altura media de las promociones, de manera que, aunque predominen los edificios con tres plantas, lo cierto es que más de un 40% del total poseen ya entre cuatro y cinco pisos. Esto permitió que prácticamente llegase a triplicarse el número de promociones analizadas con algún tipo de actividad comercial en su planta baja.

Otra consecuencia inherente al predominio de este tipo de edificación entre 1999 y 2004 ha sido, lógicamente, la disminución de la superficie útil media de las viviendas de cada promoción, de forma que de los 112,9 m<sup>2</sup> útiles/vivienda característicos de la primera etapa se pasaría a un valor de 95,7 m<sup>2</sup> en la segunda, e incluso a 88,4 m<sup>2</sup> si al hacer la media ponderada excluyésemos los datos correspondientes a la urbanización Sotoverde, en la cual Fadesa Inmobiliaria, S.A. llevó a cabo la promoción de un total de 569 viviendas unifamiliares durante este segundo período de análisis.

Con todo, lo cierto es que si analizamos la evolución anual del número de promotoras, viviendas y superficie movilizada para el conjunto del período de estudio analizado, podemos constatar como, efectivamente, en los últimos años se ha producido un aumento significativo del número absoluto de viviendas promovidas en el municipio y también del tamaño de las promociones, tanto en lo que se refiere al número de viviendas construidas, como a la superficie movilizada en la actuación.

#### 1. LAS NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES CONTIGUAS A LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN: EL TRIUNFO DE LA VIVIENDA COLECTIVA EN ALTURA

A medida que avanzaba la década de 1990 el tejido urbano de los núcleos de La Flecha y Arroyo (núcleo histórico) fue colmatándose progresivamente, de tal manera que ya en la segunda mitad de la misma este proceso dejó paso a otro consistente en la sustitución de las pocas casas molineras que hasta entonces habían logrado subsistir, y también de las viejas instalaciones industriales que se habían ido concentrando al norte y al este del núcleo de población original de los años sesenta. Así, en 1999 apenas quedaba ya nada que colmatar o que sustituir, circunstancia que exigía la planificación de nuevos ámbitos de desarrollo contiguos al tejido urbano preexistente.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de 1999 permitió solucionar esta carencia de suelo para edificar, a través de la reclasificación de gran parte del que hasta entonces era considerado por la normativa de planeamiento general como Suelo No Apto para Urbanizar. En concreto, se preveían un total de 44,6 Has. contiguas al núcleo de La Flecha y otras 8,2 Has. al oeste del núcleo histórico de Arroyo.

Estos ámbitos fueron, lógicamente, los preferidos por los promotores, ya que podían enlazar fácilmente con las infraestructuras del tejido urbano consolidado, si bien en muchos casos la precariedad de las mismas acabó exigiendo a la corporación local importantes inversiones posteriores para asegurar la prestación de los servicios urbanos básicos a estas nuevas áreas en desarrollo.

Por lo que respecta a las características de las actuaciones desarrolladas sobre estas áreas, hemos de señalar que, por lo general, en ellas se han combinado parcelas destinadas a vivienda unifamiliar adosada con otras destinadas a residencia colectiva, las cuales han sido claramente mayoritarias en las promociones acometidas desde 1999.

Estos inmuebles de vivienda colectiva, que han comenzado a ser habituales en estas áreas de ensanche, son en todos los casos de tres o cuatro alturas; dependiendo de si consideramos el bajo cubierta como una planta más de la edificación, algo que creemos debe ser así, puesto que en muchas ocasiones los dos últimos pisos de los inmuebles se utilizan para alojar residencias de tipo dúplex (dos plantas), muy en boga en la actualidad. Por lo demás, la planta baja se destina habitualmente a locales comerciales, si bien en algunos casos los promotores han optado por prescindir de ellos y dedicar también los bajos a viviendas, ante las consabidas dificultades para dar una salida rápida a los mismos.

De igual modo, también es llamativo el hecho de que estos inmuebles suelen emplazarse en los extremos de su correspondiente parcela, adoptando una típica disposición en manzana abierta, lo que permite que el resto de la parcela o de la superficie de la unidad de actuación pueda destinarse a zonas verdes con elementos de juego infantiles, algo que, ciertamente, puede considerarse novedoso en el núcleo histórico de Arroyo o en La Flecha.

Es cierto, no obstante, que durante esta etapa también se han desarrollado algunas promociones contiguas a los núcleos de población en las que el peso fundamental corresponde a unifamiliares, como es el caso de las urbanizaciones «Villa de la Encomienda» o «Ribera de

La Vega». Sin embargo, se trata de algo más bien excepcional, ya que el predominio de las promociones de vivienda colectiva ha sido irrefutable entre 1999 y 2004.

Estas nuevas áreas residenciales, de un tipo u otro, han sido ocupadas fundamentalmente por parejas jóvenes demandantes de primera residencia, ya que para ellos la posibilidad de acceder a una vivienda más económica, más amplia, o bien de mayor calidad que en la capital, supone un atractivo considerable. Una decisión en la que también influyen notablemente los bajos tipos de interés actuales y la publicidad realizada por las promotoras y empresas de comercialización en relación a la pretendida calidad de sus productos.

Por el contrario, buena parte de los compradores no se detienen a pensar en los costes añadidos que conlleva la adquisición de un piso o un chalé en la periferia, tanto en materia de desplazamientos, como en cuanto a los costes de mantenimiento de la propia vivienda, sobre todo en el segundo caso, ya que éstos han de ser acometidos de forma individual (calefacción, reparaciones, etc).

## 2. LAS GRANDES PROMOCIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR NOROESTE: UN MODELO IMPULSADO POR GRANDES EMPRESAS FORÁNEAS

La mayor parte de la superficie clasificada como urbanizable en el PGOU de 2003 se concentra espacialmente en el sector noroeste del término municipal. Es aquí donde se han definido los grandes ámbitos de suelo que canalizarán la mayor parte del crecimiento urbano de Arroyo de la Encomienda de cara a los próximos años, tal y como lo prueba el hecho de que los cuatro sectores de mayor extensión sumen una superficie total de más de 250 Has. con unas previsiones de crecimiento en torno a las 8.200 viviendas.

Estos nuevos sectores tienen en común dos características esenciales: en primer lugar, se hallan desconectados con respecto a los núcleos de población existentes en el municipio, al menos en su origen; y, en segundo lugar, que en todos ellos el tipo de vivienda a desarrollar es la colectiva, bien en manzana abierta o cerrada.

La única excepción sería el caso del Sector nº 7, que es el que corresponde al conjunto residencial «Sotoverde Casas & Golf» y que, promovido por Fadesa, iniciaba su desarrollo ya en el año 2002, de forma que en la actualidad se halla en una fase muy avanzada. Una actuación que, desarrollada a través de Plan Parcial, no ha estado exenta de cierta polémica, pues se ubica en un área de notable valor paisajístico.



FIG. 7. Vista de la Calle La Malaza en el conjunto residencial Sotoverde. El conjunto residencial Sotoverde se localiza en la ladera meridional del páramo que marca el inicio de los Montes de Torozos en Arroyo, circunstancia que además obliga a una disposición escalonada de las edificaciones para salvar el desnivel existente. 2005.

El caso de la urbanización Sotoverde es, ciertamente, un caso singular, pues en un contexto de creciente protagonismo de la vivienda colectiva en las nuevas promociones, esta inmobiliaria gallega decidió promover el desarrollo de 569 viviendas adosadas, pareadas y agrupadas e inició la venta de 219 parcelas para la construcción de otras tantas residencias unifamiliares aisladas.

Se trata, por tanto, de un sector concebido exclusivamente a base de viviendas unifamiliares, que se completaría con un campo de golf y un futuro centro comercial situado a la entrada del conjunto residencial, los cuales actuarían como motores de la propia urbanización imitando así el espíritu y la filosofía que inspiró el desarrollo de buena parte de las urbanizaciones privadas de lujo en el área metropolitana madrileña ya desde la segunda mitad de los años setenta.

Tal y como señala Elia Canosa Zamora, la localización de estas áreas en ámbitos aislados de los núcleos de población existentes y la presencia de espacios de ocio comunes, tales como campos de golf o centros comerciales, son elementos necesarios para justificar esa supuesta calidad residencial, que constituye uno de los principales reclamos en la promoción de este tipo de actuaciones (CANOSA ZAMORA; 2002).

De hecho, puede afirmarse que la construcción de centros comerciales es también una característica común de las nuevas promociones del sector noroeste en Arroyo de la Encomienda. Se trata, en suma, de una muestra más de la estrategia de diversificación de la actividad

comercial que están llevando a cabo en la actualidad los grandes grupos inmobiliarios que desarrollan estas actuaciones, ya que el capital local no ha tenido la entidad o el interés suficiente para poder participar en las mismas.

Así pues, salvo la excepción de Sotoverde, que es anterior, los proyectos de actuación y ejecución del resto de los sectores se aprobaron durante la segunda mitad de 2004 y comienzos de 2005, de manera que han iniciado muy recientemente su desarrollo. Esto explica la reducción de la actividad inmobiliaria en Arroyo durante el último año de nuestro período de estudio. Sin embargo, se trata de una circunstancia coyuntural ante lo que está por venir de cara a los próximos años.

La gran pregunta que surge al respecto es si estos sectores podrán completar su desarrollo y de este modo alcanzar el horizonte de población previsto por el PGOU para este municipio de la periferia suroeste vallisoletana. Y es que, debemos tener en cuenta que a mediados de 2005 son muchos los autores que han comenzado a llamar la atención acerca de una más que probable futura crisis del mercado inmobiliario, que, sin embargo, no acaba de llegar. Responder a esta pregunta es harto difícil, pero a tenor de los argumentos señalados a lo largo de estas páginas sería difícil pensar en una hecatombe inmobiliaria que comprometiese el desarrollo urbanístico de este municipio, y en general de los núcleos periurbanos de mayor dinamismo contiguos a las áreas centrales, al menos a corto y medio plazo.

Téngase en cuenta que, según las promotoras y empresas consultadas que operan en la actualidad en Arroyo de la Encomienda, entre el 80 y el 90% de las viviendas se venden directamente sobre plano y en un plazo de tiempo inferior a seis meses. No obstante, son muchas las cosas que pueden cambiar, aparte de que no podemos olvidar el hecho de que hoy por hoy el aumento del precio del suelo sigue siendo un fenómeno consustancial al propio desarrollo urbano, lo que contribuye a arrojar aún más incertidumbre sobre esta cuestión.

#### IV CONCLUSIONES

A lo largo de la década de los ochenta comenzaron a surgir en la periferia vallisoletana un número creciente de urbanizaciones de viviendas unifamiliares, sobre todo en áreas de singular valor ambiental y bien comunicadas con la ciudad central a través de alguna de las principales carreteras radiales de acceso a la misma.

La aparición de estas nuevas áreas residenciales puso en evidencia un cambio en el modelo tradicional de ocupación del territorio, de manera que de la urbanización cerrada y las elevadas densidades propias del modelo desarrollista se pasó a una ocupación del suelo mucho más laxa. Un proceso que, inicialmente, fue liderado por población de clase media-alta, cuya mayor capacidad adquisitiva les permitió invertir en la compra de una segunda vivienda, más amplia y lujosa que la primera, en una de estas urbanizaciones alejadas del centro de la ciudad.

En un primer momento se trató de segundas residencias ocupadas durante los fines de semana y períodos vacacionales, pero pronto comenzaron a surgir promociones de unifamiliares, principalmente adosados, a un precio mucho más asequible y en las que, a efectos publicitarios, se seguía haciendo referencia al atractivo paisajístico del ámbito en el que se localizaban y también a la mayor calidad de vida que conllevaba vivir en estas áreas.

El éxito de este modelo de ocupación del territorio periurbano obedece esencialmente a dos factores. Por un lado, los promotores disponen de abundante suelo a un precio muy atractivo procedente en la mayor parte de los casos de antiguas explotaciones agrarias, cuyos titulares están deseosos de poder obtener una rentabilidad inmediata por sus explotaciones; y, por otro, a la existencia de una normativa poco o nada restrictiva en materia urbanística, ya que los núcleos del entorno de las grandes ciudades buscan con ello iniciar su desarrollo y despegue económico.

El menor coste del suelo permite a los promotores ofertar un producto inmobiliario de calidad a precios mucho más competitivos que en la capital y que, además, es fácilmente accesible a través del vehículo privado gracias a su proximidad a las principales carreteras radiales que enlazan con la ciudad. La combinación de todos estos factores explica el fuerte crecimiento y dinamismo que han experimentado estos municipios en los últimos años.

Arroyo de la Encomienda se ajusta perfectamente a este modelo, de tal manera que durante el período comprendido entre 1988 y 1998 se aprecia un claro predominio de la vivienda unifamiliar con promociones de adosados que, por lo general, son inferiores a las 20 viviendas. Un hecho que necesariamente hay que poner en relación con la demanda de este tipo de alojamiento por parte de población vallisoletana, ya no como residencias secundarias para períodos vacacionales, sino como viviendas principales.

Precisamente, con el propósito de satisfacer esta demanda, se iniciaba el desarrollo de los Planes Parciales Monasterio del Prado y La Vega; ambos integrados mayoritariamente por unifamiliares, siendo, además, los ámbitos que concentraron la mayor parte del crecimiento urbano en Arroyo de la Encomienda durante esta primera etapa de nuestro período de estudio.

La aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1999 y, cuatro años más tarde, del Plan General de Ordenación Urbana dieron lugar a un cambio sustancial en las estrategias de la promoción inmobiliaria en este ámbito periurbano. Ante las expectativas generadas por el ciclo expansivo del mercado inmobiliario iniciado en 1997, se aprobó una normativa de planeamiento general que introdujo un aumento considerable del volumen de suelo urbanizable y marcó, por tanto, el inicio de una nueva etapa.

La consecuencia inherente a esta actuación de la Administración local ha sido un importante aumento del número de viviendas promovidas anualmente, así como también del tamaño de las promociones, que han pasado a caracterizarse por un claro predominio de la vivienda colectiva en altura. Esta opción ha permitido (y está permitiendo) a los promotores rentabilizar mejor la inversión efectuada con motivo de la adquisición de suelo, lo que, en definitiva, está resultando determinante para la consolidación de este modelo de crecimiento urbano periférico.

Sin embargo, esta reciente expansión periurbana ha venido acompañada, a su vez, de algunos inconvenientes o efectos negativos, entre los cuales cabría destacar,

en primer lugar, su considerable impacto ambiental, ya que conlleva un gran consumo de suelo y ha ocasionado la desaparición de buena parte de las áreas con cierto atractivo paisajístico en el entorno de las ciudades.

Asimismo, este ilimitado crecimiento en superficie ha generado también una fuerte competencia por los usos del suelo, sobre todo en aquellos ámbitos de mayor accesibilidad, de manera que si bien el protagonismo del uso residencial resulta indiscutible, lo cierto es que cada vez en mayor medida se tiende a buscar una complementariedad entre residencia y actividad económica, ya sea de carácter industrial o terciario, con el fin de no hipotecar el desarrollo de un municipio en torno a la función residencial. Esto ha generado, a su vez, una congestión masiva de las infraestructuras de transporte, sobre todo en los principales ejes viarios de acceso a la ciudad, ya que el vehículo privado se ha convertido en el medio de transporte esencial en los desplazamientos que tienen como origen o destino el espacio periurbano.

La superación de la problemática inherente a este crecimiento urbano periférico exige la adopción de un modelo de planificación territorial planteado a escala del conjunto de la aglomeración. Un modelo que está llamado a ser impopular, porque no siempre podrá beneficiar a todos los municipios, pero que es absolutamente necesario si se quiere que la aglomeración vallisoletana pueda adquirir una posición destacada en el conjunto de las ciudades medias españolas y europeas. Todo un desafío, sin lugar a dudas, a tenor de los múltiples intereses que entran en liza.

---

La realización de este artículo ha sido posible gracias a la concesión de una beca del Programa Nacional de Formación de Profesorado Universitario.

## B I B L I O G R A F Í A

ALONSO TEIXIDOR, L. F. (dir.), (1993): *Valladolid en la encrucijada: Estructura territorial y ordenación de Valladolid y su entorno*, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Junta de Castilla y León, Valladolid, 150 págs.

A.S.P.R.I.V.A. (2004): *Guía de la vivienda en Valladolid*, Asociación de Promotores Inmobiliarios de Valladolid y El Norte de Castilla, Valladolid, 106 págs.

AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA (2002): *Memoria de Actividades del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda: 2002*, Arroyo de la Encomienda, Valladolid, 86 págs.

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID (2004): *Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2004-2007*, Valladolid, 186 págs.

CALDERÓN CALDERÓN, B. (2002): «El espacio interminable: Justificación, promoción y venta de los nuevos paraísos residenciales en la ciudad española» (en) BERNAL SANTA OLLA, B. (coord.): *El medio ambiente en las ciudades históricas. IV Jornadas de Geografía Urbana*, Universidad de Burgos, Burgos, págs. 43-63.

CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE VALLADOLID (2004): *El futuro del mercado de la vivienda en Valladolid: Un modelo para Castilla y León*, Valladolid, 48 págs.

CÁMARA URRACA, V. y SÁNCHEZ ZURRO, D. (1964): «El impacto de los capitales urbanos en la explotación rural: las grandes fincas de los alrededores de Valladolid», *Estudios Geográficos*, nº 97, págs. 535-612.

CANOSA ZAMORA, E. (2002): «Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 133-134, págs. 545-563.

DE LAS RIVAS SANZ, J. L. y CALVO ALONSO-CORTÉS, S. (1995): «Competitividad industrial y medio urbano. El caso de Valladolid», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 106, págs. 793-823.

GARCÍA CUESTA, J. L. (2000): *De la urgencia social al negocio inmobiliario: promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992)*, Universidad de Valladolid, Valladolid, 361 págs.

GARCÍA FERNÁNDEZ, J. (2000): *Valladolid: de la ciudad a la aglomeración*, Ariel, Barcelona, 350 págs.

GONZÁLEZ URRUELA, E. (1985): «Consumo de espacio y dominación territorial: Valladolid», *Ciudad y Territorio*, vol. 3, nº 65, págs. 17-36.

INSTITUTO DE URBANÍSTICA DE LA UNIVERSIDAD DE VALLADOLID (1998): *DOTVAENT; Avance de Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y su Entorno*, Junta de Castilla y León, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Valladolid, 287 págs.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN (2002): *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009*, Valladolid, 140 págs.

ROCA CLADERA, J. (1998): «¿Reducción en la formación de nuevos hogares o redistribución metropolitana de los mismos?», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 115, págs. 37-55.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2003): «Vivienda: la expansión persistió en 2002», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 135, págs. 163-183.

#### FUENTES

*Archivo Municipal de Arroyo de la Encomienda (A.M.A.E.):* Memorias de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Expedientes de Obra, Resoluciones de Alcaldía, proyectos y convenios urbanísticos varios.

*Archivo de Planeamiento Urbanístico de la Junta de Castilla y León:* Planes Parciales y Planeamiento General de Arroyo de la Encomienda.

*Centro de Información Territorial de la Junta de Castilla y León:* Fotografías aéreas.

*El Norte de Castilla.* Diario y suplementos de Urbanismo y Construcción (varios años).