

# CONSUMO DE ESPACIO Y DOMINACION TERRITORIAL

## El área periurbana de Valladolid

Esmeralda González Urruela

El consumo de espacio constituye un mecanismo fundamental del proceso de rearticulación e integración territorial de las áreas periurbanas. Potenciado por el capital, favorecido por la legislación y sancionado por la planificación territorial, se manifiesta en la apropiación de territorios, en los cambios de usos del suelo, en la subordinación territorial y en la diferenciación entre el área subur-

bana y la periurbana en virtud de la diferente intensidad del proceso. Su carácter depredatorio ha acentuado la fragilidad de estos espacios y ha potenciado los conflictos por la competencia de usos, el deterioro ambiental y el despilfarro de territorios, potenciales y recursos.

EL espectacular crecimiento de las ciudades en las últimas décadas y la consiguiente necesidad de suelo donde asentar dicho crecimiento han exigido la apropiación y acondicionamiento de nuevos territorios. La ciudad se ha convertido en una gran consumidora de espacio para hacer frente a las demandas de las actividades económicas y de los colectivos sociales. La consecuencia ha sido una progresiva incorporación al espacio urbano de nuevos territorios que, de forma directa o indirecta, quedan vinculados a la ciudad.

Esta demanda urbana ha incidido de forma intensa en las áreas rurales más próximas; las áreas suburbanas y periurbanas, por su carácter de espacio de contacto, de *interface* (1) se han convertido en

las principales reservas de suelo y por ello son las áreas más afectadas por los procesos de apropiación y consumo.

El consumo de espacio en estas áreas más próximas a las ciudades constituye un proceso territorial de gran interés que ha atraído la atención de numerosos autores. Su análisis ha tenido un gran desarrollo en los últimos años y se ha realizado desde múltiples perspectivas (2). Se han estudiado los procesos de ocupación, cambios de uso y las transformaciones

Esmeralda González Urruela es Profesora del Departamento de Geografía de la Universidad de Santander.

(1) La utilización del término de "interface" se ha extendido para este tipo de territorios. Cf. M. J. WISE "Land use planning on the urban fringe", *Régions géographiques et régions d'aménagement*, Lyon, Ed. Hermès, 1978, pp. 101-108, y OCDE, *L'agriculture dans l'aménagement des aires périurbaines*, París, 1979, 2 Vols.

(2) Desde que en 1961 E. JUILLARD difundiera el término de "urbanisations des campagnes" se ha producido una verdadera eclosión de trabajos, sobre todo en Francia, sobre las áreas suburbanas y periurbanas que se ha mantenido hasta la actualidad con un notable éxito sólo compartido en los últimos años con el concepto de "rurbanisation" difundido por G. BAUER y J. M. ROUX. Cfr. E. JUILLARD: "L'urbanisation des campagnes en Europe Occidentale" *Etudes Rurales*, 1961, n.º 1, pp. 18-33. E. JUILLARD: "L'urbanisation des campagnes", *Etudes Rurales*, 1973, n.º 49-50, pp. 5-9, y G. BAUER y J. M. ROUX: *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Paris, Ed. Le Seuil, 1976, 192 pp. Ambos términos han sido muy criticados por el uso equivocado y por su ambigüedad. Cf. N. MATHIEU y J. C. BONTRON: "Les transformations de l'espace rural. Problèmes de méthode", *Etudes Rurales*, 1973 (49-50), pp. 137-159.

sociales (3). Se ha señalado también el despilfarro de suelo que han introducido las nuevas formas de ocupación (4). Se ha hablado de los problemas territoriales y de la urgencia y necesidad de una planificación territorial sobre estos territorios rurales directamente "amenazados" por el consumo urbano (5). Pero ha merecido menor atención el que el consumo, el despilfarro o los problemas territoriales son los mecanismos mediante los cuales se produce la integración de estos espacios en una nueva articulación territorial que está en curso, que afecta a todo el espacio y de forma más intensa a las áreas suburbanas y periurbanas (6).

Se puede entender por ello que el consumo de espacio por parte de la ciudad no significa tan sólo un cambio de uso sino que introduce al territorio afectado por él en una dinámica cuyo resultado es la ruptura del equilibrio preexistente y la introducción de unas nuevas relaciones territoriales (7).

En esta articulación territorial la ciudad se configura como un centro organizador y director, papel que le viene asignado por ser lugar de acogida de las actividades y grupos dominantes en la sociedad capitalista actual. A partir de ella se reestructura el territorio a través de distintos agentes y mecanismos, uno de los cuales es el propio consumo de espacio.

El objetivo de este trabajo es señalar precisamente estos cambios territoriales asociados al consumo, tomando como modelo el área suburbana y periurbana de Valladolid, una ciudad de tipo medio, en la que el desencadenamiento de los procesos es muy reciente y está asociado al desarrollo industrial de las últimas décadas. Su resultado, la cristalización de un espacio rural diferenciado, dependiente y con múltiples problemas territoriales.

## 1. El consumo de espacio. Un proceso reciente vinculado al crecimiento urbano

Los procesos de consumo en el espacio suburbano y periurbano de Valladolid han estado asociados a la propia evolución y crecimiento de la ciudad y sus propias necesidades espaciales. Valladolid ha experimentado un fuerte crecimiento en las últimas

décadas como consecuencia de un proceso de industrialización rápido. En tan sólo 15 años ha sido necesario dar cabida a 25.000 puestos de trabajo en la industria, 23.000 más en los servicios y, como consecuencia, a 135.425 nuevos habitantes. La necesidad de espacio ha contribuido a una intensa densificación del casco histórico —sobre todo con atribuciones residenciales y de servicios— pero ha sido incapaz de absorber todo el crecimiento. Y una parte ha incidido sobre su periferia. Las consecuencias han sido por un lado un importante crecimiento superficial de la ciudad que ha pasado de las 756 Ha. de 1956 a casi 2.000 en 1975, a las que habría que añadir 1.500 Ha. más que es la superficie afectada por los nuevos planes parciales en marcha o en expectativa (8). Por otro lado ha originado modelos de crecimiento urbano muy distintos, con ocupaciones más laxas, menos compactas, articuladas en torno a los ejes de comunicación, sobre todo las carreteras, que han ido apropiándose del espacio rural periférico que, incluso, ha cambiado totalmente de dedicación. Con ello el crecimiento ha excedido el espacio urbano estricto y se ha extendido por amplias extensiones del ámbito rural que así ha recibido nuevas atribuciones funcionales. El espacio rural más próximo se ha convertido en una importante reserva de suelo a utilizar por las necesidades urbanas (Fig. 1).

Sin embargo, no toda la demanda se ha volcado sobre el área más próxima, sino que una parte se ha diluido por un amplio territorio, el área periurbana que se ha visto influida por las necesidades urbanas. El resultado ha sido un rápido proceso de apropiación y diferenciación del espacio rural.

### a) La dominación urbana y el proceso de diferenciación del espacio.

El consumo de espacio rural no se ha realizado de forma indiferenciada. Dentro de la lógica del capital, que tiende a la acumulación y a la maximización de los beneficios, se ha procedido a la búsqueda de terrenos baratos —por todos aquellos usos que no pueden flexibilizar el precio del suelo— y a la reversión de determinados costos hacia las colectividades sobre todo de los municipios próximos. Ambas condiciones aparecen en las áreas rurales más próximas. Valladolid dispone en un radio, incluso no amplio, de un territorio susceptible de ser convertido en suelo, con precios muy baratos, aunque sean de regadío. En sectores muy próximos a la capital el precio del suelo rústico oscila entre las 200 y las 1.000 pesetas metro cuadrado (julio de 1981). Además la oferta masiva en los últimos años ha originado un estancamiento de los precios y, en ocasiones un fuerte descenso estimado en torno al 14% anual (9).

(8) J. GARCIA FERNANDEZ: *Crecimiento y estructura urbana de Valladolid*, Barcelona. Los libros de la frontera, 1974, 142 pp. y E. GONZALEZ URRUELA: *Valladolid. Ciudad y territorio. Procesos de articulación territorial inducidos por la expansión industrial y urbana*. Valladolid. Ed. del Ayuntamiento de Valladolid (en prensa).

(9) Cf.: *Estudio de las parcelaciones ilegales de la provincia de Valladolid*. Por A. GARCIA DE JALON LASTRA, S. CALVO ALONSO CORTES, J. M. y otros. Valladolid. Departamento de Urbanismo E.T.S. de Arquitectura, 1982, 207 pp. (mecanografiado).

(3) En esta línea van numerosos trabajos realizados en las áreas periurbanas de las ciudades francesas y en algunas ciudades españolas. Cf. J. GOMEZ MENDOZA: *Agricultura y expansión urbana*, Madrid, Alianza Universidad, 1977, 352 pp.

(4) Los problemas de despilfarro han sido analizados en relación con la difusión del hábitat individual en el área periurbana. Cf. M. FALQUE, "L'habitat individuel péri-urbain, gaspilleur ou bon gestionnaire de l'espace" *Metropolis*, 1979, Vol. V. n.º 41-42 y D. COULAUD: "Consommation ou gaspillage d'espace en milieu péri-urbain", *L'Espace Géographique*, n.º 3, 1981, pp. 180-186.

(5) Los problemas territoriales y la planificación en las áreas periurbanas, han adquirido un gran valor en la literatura científica, sobre todo anglosajona, por ejemplo Cf. WISE, M. J. "Land use planning on the urban fringe". *Regions géographiques et régions d'aménagement*, Lyon, Ed. L'Hermès, 1978, pp. 101-108; *Where town meets country. Problems of periurban areas in Scotland*, Aberdeen University Press, Aberdeen, 1982, 129 pp.; C. CRETIN: "Les problèmes d'organisation dans les franges périurbaines et le développement régional", *Regions Géographiques...* Ob. cit. pp. 109-122.

(6) "Dans les pays industriels d'économie libérale au moins, le mode de production capitaliste intègre aujourd'hui profondément la ville et la campagne". B. KAYSER: "L'urbanisation des campagnes" in *Espaces périphériques*. Paris. Editions du C.N.R.S., 1978, pp. 55-68.

(7) J. ORTEGA VARCAREL: *La transformación de un espacio rural. Las Montañas de Burgos*. Valladolid. Ed. Universidad de Valladolid. Departamento de Geografía, 1974, 531 p.





Sin embargo, las plusvalías generadas por las expectativas de cambio de uso —paso de terrenos rústicos a urbanos— han favorecido este incremento de la oferta, aunque la ciudad y el capital poseen y han utilizado mecanismos legales que en algunas ocasiones han impuesto el cambio de uso. Este ha sido el sentido de los primeros intentos de planificación territorial de las áreas suburbanas y periurbanas asociadas a la redacción del Plan Comarcal de 1969 que convertía a algunos municipios en núcleos de Polo de Desarrollo —Boecillo, Viana de Cega, Puente Duero y Simancas— y a otros en núcleos de crecimiento de Valladolid —Arroyo, Laguna de Duero y La Cistémiga—, todos ellos a menos de 7 km. de la capital— (10). En esta misma línea va la legislación sobre expropiaciones forzosas para actividades de interés público —que viene a beneficiar a todas las actividades acogidas al Polo de Desarrollo— y que ha permitido la creación de los polígonos industriales oficiales —Argales y Cerro de San Cristóbal— así como la ampliación de algunas factorías —FASA, NICAS—, la ampliación de las

infraestructuras viarias, o los tendidos de alta tensión (11); al mismo tiempo que las servidumbres de paso y las áreas de seguridad han afectado a amplios territorios —en los itinerarios de los tendidos eléctricos, en los bordes de las carreteras, en las proximidades del aeropuerto de Villanubla, a lo largo del trazado del oleoducto Somorrostro (Vizcaya) —Santovenia de Pisuegra (Valladolid)— (12). En otros casos ha sido el recurso a la enajenación de los bienes propios de algunos ayuntamientos que ha liberalizado territorios y acumulado suelo para hacer frente a las nuevas demandas: entre 1967 y 1973 se pusieron a la venta 81,5 Ha., en los municipios de Laguna, Zaratán y Santovenia, con precios

(10) El Plan Comarcal estableció una categorización de 13 municipios suburbanos y periurbanos entre: núcleos de Polo de Desarrollo, de agricultura de secano, de agricultura de regadío y como núcleos de crecimiento de Valladolid. La finalidad era la incorporación de nuevos territorios para las necesidades urbanas. *Memoria Comercial e Industrial de Valladolid, 1968-1969*. Valladolid, Cámara Oficial de Comercio e Industria de Valladolid, 1970, 259 pp.

(11) Las expropiaciones forzosas han sido empleadas con mucha frecuencia en Valladolid en los últimos años. Se han aplicado para el desdoblamiento de calzadas (B.O.P. 11-6-1975) (Norte de Castilla 17-2-78), para la instalación de industrias acogidas al Polo (B.O.P. 17-6-79), para ampliación de empresas —NICAS— (B.O.P. 21-7-65) para la creación de polígonos industriales (B.O.P. 11-12-1973), para infraestructuras, como el oleoducto (B.O.P. 8-2-75).

(12) Las servidumbres de paso han tenido una gran incidencia sobre todo en el área suburbana dada la frecuencia de tendidos eléctricos. Entre 1973-77 se han tendido 41.910 m. de cables en el área periurbana ya que la concesión de la autorización lleva aparejada las servidumbres de paso. También son muy frecuentes en La Mudarra como área de dispersión en líneas de muy alta tensión, a partir de la subestación. Ej. para el tendido de una línea de 44 kw. que rodea el casco urbano por el Norte y Este fueron afectadas 142 fincas (B.O.P. 16-11-1964). El oleoducto de Somorrostro-Santovenia impone la ocupación permanente de una franja de terreno de 5 m. de ancho en todo el trazado y una ocupación temporal de 6,5 m. de ancho a la derecha y 3,5 m. a la izquierda (B.O.P. 8-2-75).





Fig. 2. Las actividades más peligrosas han sido segregadas al área rural. Depósitos de combustible. Santovenia de Pisuerga.

que oscilaban entre las 27 y las 100 pesetas metro cuadrado (13).

Todos estos mecanismos han permitido flexibilizar y ampliar el mercado del suelo en condiciones muy ventajosas para los especuladores, que han podido obtener importante plusvalías, como se pone de manifiesto en todo el proceso de enajenación y urbanización de la laguna en Laguna de Duero (14).

Esta progresiva apropiación de territorios ha ido acompañada, además, de una intensa subordinación y segregación respecto del área urbana. Frente a la ciudad, el área suburbana y periurbana se ha convertido en una reserva de naturaleza, utilizada como espacio de ocio por los distintos colectivos sociales ya sea como áreas de residencias secundarias o como lugares de frecuentación. De igual forma aparece como el lugar de asiento de los usos rechazados, expulsados o no aceptados en la ciudad o espacio central. Y esto favorecido por los marcos legales que han resultado de una gran eficacia para el proceso de segregación, patentes tanto en el Plan Comarcal como en la normativa sobre actividades insalubres, molestas y nocivas. El Plan Comarcal prohíbe en el área urbana todo establecimiento industrial, almacenes, talleres o garajes que no sean pequeños talleres o artesanías compatibles con las viviendas. Estos quedan zonificados en las áreas industriales periféricas y en el área suburbana (15) (Fig. 2).

Todo ello ha contribuido a que numerosos usos se hayan ido desplazando hacia la periferia y hayan

sido los protagonistas del consumo de espacio: es el caso de las plantas industriales, la residencia obrera, las grandes superficies comerciales, colegios, instalaciones deportivas y sobre todo la residencia secundaria (Fig. 3).

Sin embargo, el área periurbana tampoco funciona como un área homogénea, sino que en ella existen diferencias que, en ocasiones, son un exponente claro de la segregación, perceptible también sobre territorios más concretos y que grosso modo están relacionados con una distinta valoración de potenciales específicos.

Según ellas las áreas más próximas a la ciudad, en los bordes de las carreteras o en los lugares de más calidad ambiental se han visto afectadas por una mayor presión y son las que más han experimentado el proceso del consumo. El resto queda al margen de él al menos en superficies importantes. Así se produce una oposición entre el espacio agrario y el espacio urbanizado. Dentro de éste se pueden diferenciar a su vez entre los espacios residenciales, industriales, de ocio, de equipamientos escolares o de infraestructuras, cada uno de ellos con una diferente calidad, aunque lo más fundamental en el área periurbana de Valladolid es una notable promiscuidad de usos y sólo en áreas muy concretas puede hablarse de una cierta especialización. El tamaño de la ciudad es, de momento, insuficiente para potenciar sectores de consumo totalmente individualizados por un uso dominante (Fig. 4).

El resultado es que frente a un territorio relativamente homogéneo, propio de los espacios rurales, de dominante agrario, se ha generado un espacio segregado, diferenciado en relación con la intensidad y formas de consumo que en él se desarrollan y que han sido inducidas desde la ciudad.

#### b) Los factores de diferenciación territorial: accesibilidad, equipamiento y recursos

La diferenciación del territorio suburbano-periurbano entra dentro de la lógica del capital: consciente de los costos adicionales que puede suponer la instalación de un uso o una actividad fuera del espacio urbano estricto ha tendido a una valoración diferenciada del territorio en relación con unos costes y en la búsqueda de las rentas de situación. En el caso de Valladolid se han valorado sobre todo la distancia-accesibilidad por un lado y por otro la existencia de recursos de gran demanda o la proximidad de equipamientos sociales.

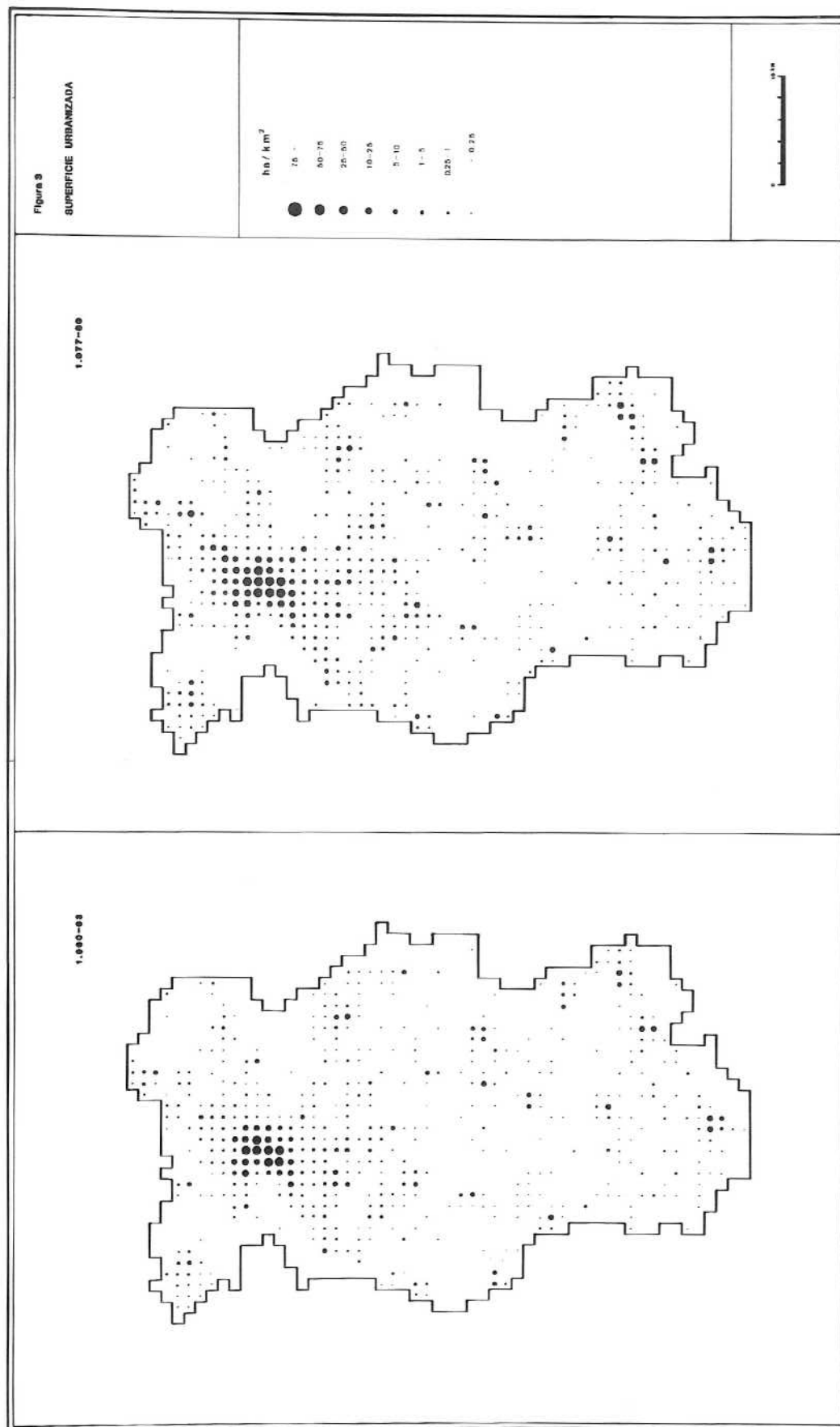


Fig. 4. Industrias, viviendas, áreas de cultivo y bosquetes conviven en el espacio suburbano.

(13) E. GONZALEZ URRUELA: *Valladolid, ciudad y territorio...* Ob. cit.

(14) La venta de la laguna en Laguna de Duero en 1967 y su posterior desecación permitió conseguir 62,6082 Ha. de suelo en los bordes de la carretera de Madrid y a tan sólo 2 km. de las factorías de F.A.S.A. El precio de venta fue de 90 ptas/m<sup>2</sup>, con un montante total de 56,4 millones, cantidad considerada elevada en aquellos años sobre todo teniendo en cuenta que era un terreno inculto, improductivo e insalubre, y porque entonces no se valoró su potencial ecológico. Los compradores procedían de Madrid y se creó una sociedad. Dichos terrenos fueron revendidos y diez años más tarde de la primera enajenación se inició la construcción sobre ellos de unas 6.000 viviendas —la Urbanización Torrelago— cuyo precio de venta global superó los 10.000 millones de pesetas.

(15) Estos usos fueron zonificados en las áreas industriales periféricas y en el área suburbana al autorizar —con permiso expreso del municipio— la instalación en el área rural de industrias cerámicas, industrias explosivas o peligrosas para la seguridad pública y las construcciones para las explotaciones agrícolas y agropecuarias. Por este motivo han proliferado por el área suburbana numerosos almacenes, industrias. En ella se encuentran, por ejemplo, los depósitos de la terminal del oleoducto Somorrostro-Santovenia y numerosas granjas ganaderas, erradicadas del centro urbano. De igual forma se han producido frecuentes traslados desde el centro urbano hacia la periferia.





Es indudable que para el consumo urbano la accesibilidad constituye un factor fundamental con gran incidencia en los costos de producción del espacio. Y en la mayor parte de los casos los promotores, vendedores o intermediarios, agentes que realizan el cambio de uso, tienden a apropiarse de las infraestructuras existentes y con ello se liberan de los costos que puede acarrear su creación. De ahí la valoración diferenciada de los territorios en relación con su mayor o menor proximidad a las carreteras y a una distancia-tiempo que no supere determinado umbral que, en el caso de Valladolid, se encuentra entre los 35 y 50 km., aunque cada tipo de uso tiene uno distinto (Fig. 5).

Los usos menos flexibles a la distancia son los asociados a los equipamientos comerciales, escolares, deportivos, recreativos y de hostelería. Al orientarse a una población muy numerosa, con una frecuencia de utilización muy alta, la distancia, medida en costos y en tiempo puede resultar un factor limitativo de tal manera que no han superado los 10 km. desde el borde urbano y en la mayor parte de los casos están a menos de 5 km.

El área afectada ha sido la meridional, sobre todo el sector comprendido entre la carretera de Madrid, Las Arcas Reales y el Camino Viejo de Simancas, con un límite meridional entre Laguna de Duero, Puente Duero y Simancas. En ella se han instalado varios colegios religiosos, jardines de infancia, polideportivos —FASA y Club de Militares—, piscinas, picaderos, bodegas, que también se dispersan por el resto del área suburbana aunque con una menor densidad (16).

Por el contrario, el uso más flexible a la distancia es la residencia secundaria, que ha llegado a alcanzar los 50 km. aunque la mayoría se encuentra por debajo de los 25. La primera generación de urbanizaciones de residencias secundarias, surgidas entre 1965 y 1970 aparecieron en el área suburbana: El

Pinar, Laguna y las más alejadas estaban en Viana de Cega a 17 km. de Valladolid. De forma progresiva se ha ido incrementando la distancia: El Montico en Tordesillas, Las Fuentes en Mojados, La Luz en Hornillos de Eresma y La Mejorada en Olmedo —esta última promocionada también en el área madrileña— (17). Al mismo tiempo se han extendido también por la carretera de Burgos —Cubillas de Santa Marta— y la del Esgueva. Sin embargo, se ha calculado en 40 km. el límite máximo para Valladolid, umbral a partir del cual ya no resulta rentable en virtud de que existe una disminución casi lineal a razón de una media de 10 pesetas metro cuadrado por cada km. de distancia (18).

## CUADRO I

### Precio medio del suelo (1978-1980)\*

km. desde Valladolid	Parcelas con luz y agua	Parcelas rústicas
0-6	469	160
7-12	364	s.d.
13-18	313	86
19-24	257	40
25-30	226	57
31-36	160	95
-36	310	39
TOTAL $\bar{X}$	290	77

(\*) en pesetas

Fuente: *Estudio de las parcelaciones*. Ob. cit.

Si la distancia aparece como un factor importante, no es el único. La reducción de los costos en el proceso de urbanización o consumo de espacio se puede conseguir mediante la apropiación de los equipamientos ya existentes en el área periurbana y que en la mayor parte de los casos van asociados a los antiguos núcleos de población rurales. La disponibilidad de agua, luz, alcantarillado, comercios, escuelas, consulta médica, ha convertido a todas las capitales municipales en lugares de mayor demanda, sobre todo para la residencia obrera, que es más sensible a los precios de suelo. La apropiación de estos equipamientos o la reversión a las colectividades municipales de los costos, ha contribuido a abaratar el proceso de producción de espacio de consumo y en definitiva a reducir los costes de reproducción de fuerza de trabajo. Casi todos estos núcleos están en proceso de ampliación de su casco: es el caso de Santovenia, Renedo, La Cistérniga, Tudela, Puente Duero, Viana, Simancas, Mojados, Portillo... El caso más espectacular es el de Laguna de Duero en donde se han levantado varios miles de viviendas nuevas (19) (Fig. 6, I-II).

Por el contrario, la residencia secundaria aparece también como un uso más flexible a estos condicionantes ya que al ofrecer y producir un suelo más caro puede rentabilizar los gastos de generación de sus



Fig. 5. Las carreteras aparecen como verdaderas cintas de urbanización. Área industrial de la carretera de Madrid. En primer término el polígono industrial Cerro San Cristóbal en la carretera de Soria.

(16) En este sector se han instalado varios colegios religiosos —Redentoristas, Carmelitas, Dominicas-Francesas, Dominicos, etc.— que siguen la tradición de otros existentes ya desde antiguo como los ingleses, irlandeses, escoceses; jardines de infancia —Pinar, Camino Viejo de Simancas—, polideportivos —clubs militares y el de FASA en el Pinar—, piscinas —Laguna, Boecillo—, picaderos —Simancas— que también se dispersan por el resto del área suburbana aunque con una menor densidad —polideportivo de la Universidad en la carretera de Renedo, piscinas en la carretera de Burgos, etc.

(17) E. GONZALEZ URRUELA: *Valladolid, ciudad y territorio*. Ob. cit.

(18) *Estudio de las parcelaciones ilegales*. Ob. cit. p. 54.

(19) E. GONZALEZ URRUELA: "Dependencia y conflictos en un espacio rural suburbano: Laguna de Duero (Valladolid)". Comunicación VIII Coloquio de Geógrafos Españoles. Barcelona 26 Septiembre-2 Octubre 1983, pp. 471-478.



El crecimiento residencial presenta diversidad de modalidades.

Fig. 6. I. Gran conjunto de Torrelago (Laguna de Duero).



Fig. 6. II. Crecimiento suburbial en Puente Duero.



Fig. 7. Las margas son explotadas in situ por la fábrica de cemento. Zaratan.



Fig. 8. El consumo de espacio ha dado origen a un espacio rural intensamente urbanizado. Borde suroccidental de Valladolid. Al fondo Torrelago (Laguna de Duero).



propios equipamientos. Así es de destacar cómo en la provincia de Valladolid las urbanizaciones para ocio han aparecido al margen y alejadas de los núcleos de población —salvo en el caso de Viana de Cega— y ellas mismas se han dotado de sus propios

equipamientos e infraestructuras (20). Estos costos se han compensado ampliamente por los beneficios adicionales de usar otros valores —ecológicos ambientales— para la ubicación de este tipo de espacio de consumo. Se ha calculado que simplemente por parcelar y dotar de luz y agua el precio del suelo se puede multiplicar casi por 6 —de 50 pesetas/metro cuadrado de suelo rústico sin parcelar a 290 pesetas/metro cuadrado en suelo parcelado con luz y agua. Esto puede suponer un beneficio real del 140% sobre el capital invertido, amortizado en muy poco tiempo (21).

Un último factor que ha incidido en el proceso de diferenciación procede de la distinta potencialidad del territorio para repeler o atraer algunos usos. En Valladolid ha reposado sobre la disponibilidad de diversos recursos: rocas industriales para la instalación de lavaderos de áridos —Santovenia— fábrica de materiales de construcción —cerámicas en La Cistérniga, fábrica de cemento en Zaratan— o canteras de explotación —El Pinar, Boecillo, Tudela, Aldeamayor— (22), patrimonio forestal para los aserraderos y talleres de carpintería y muebles (23); emplazamientos con amplias perspectivas, riberas fluviales, y en general la calidad ambiental para los espacios de ocio y residencia secundaria (24). De esta manera el consumo de espacio se apropia de unas cualidades del territorio que son mercantilizadas (Fig. 7).

En resumen, el consumo de espacio en el área periurbana y suburbana no se realiza de forma homogénea, sino que en relación entre el costo y el precio se seleccionan territorios, con lo que la ocupación adquiere un carácter laxo.

(20) La mayor parte de las urbanizaciones han aparecido alejadas de los cascos a distancias en general superiores a los 2 km. Así, por ejemplo, El Montico está a 5 km. de Tordesillas; La Corala casi a 10 km. ya que el acceso a Laguna se tiene que hacer pasando previamente por Valladolid para hacer el enlace entre las carreteras de acceso. Todas ellas disponen de luz, agua, alcantarillado, vías asfaltadas, y las mayores disponen de equipamientos deportivos, club social, comercio de alimentación e instalaciones para iglesia y para escuela para ser utilizada en verano. E. GONZALEZ URRUELA: *Valladolid, ciudad y territorio*. Ob. cit.

(21) Se ha calculado que simplemente por parcelar y dotar de luz y agua el precio del suelo puede multiplicarse casi por 6. De 50 ptas. m<sup>2</sup> en un suelo rústico sin parcelar a 290 ptas/m<sup>2</sup> en suelo parcelado con luz y agua. Esto puede suponer un beneficio real del 140%. Cf. *Las urbanizaciones ilegales...* Ob. cit. pp. 56 y 57.

(22) La ciudad de Valladolid se encuentra en el área de contacto entre los Páramos y campiñas por lo que existe una cierta diversidad litológica —calizas, margas, yesos, arcillas, arenas, gravas— que han sido la base de una importante explotación suburbana. Zaratan explota las margas para la fabricación de cemento, La Cistérniga las arcillas que son la base productiva para varias cerámicas. En Puente Duero, Tudela, Santovenia, Boecillo, el Pinar, etc. existen explotaciones de áridos. I.G.M. *Mapa de Rocas industriales*, I.N.E.: *Censo Industrial* 1975.

(23) La industria de la madera tiene un importante desarrollo en la provincia donde emplean a más de 2.000 personas, concentrada sobre todo en la Tierra de Pinares, con dos núcleos fundamentales, Iscar orientado a la fabricación para la construcción —apeas, solados, persianas, etc.— y Medina del Campo centrado en el mueble barnizado. Entre los dos concentran los dos tercios del empleo provincial —sin la capital— en el ramo de la madera.

(24) El emplazamiento de las urbanizaciones de residencias secundarias está asociado bien en lugares de amplias perspectivas sobre las campiñas —Panorama, en Simancas, El Otero y las Cotarras del Otero en Herrera de Duero, El Molar en Santovenia, etc.— en el área de Pinares —El Montico en Tordesillas, el Coto de Cardiel, Venta de los Pinares, etc. en Viana, La Luz, en Hornillos, las Fuentes en Olmedo, etc.



## 2. La producción de nuevos espacios: el espacio suburbano y el espacio periurbano

La diferenciación en el consumo de suelo ha dado origen a nuevos espacios con unos rasgos peculiares que se diferencian tanto del espacio urbano como del espacio rural "tradicional" en función de la aparición de nuevos usos como consecuencia de la generalización del consumo urbano. Son espacios "urbanizados" por cuanto que presentan múltiples rasgos de transformación, pero conservan también espacios agrarios más o menos amplios y en ellos existen numerosos vestigios de las antiguas ocupaciones rurales. Son por ello espacios complejos, multifuncionales, donde se solapan los rasgos urbanos con los no urbanos y que, en definitiva, conforman territorios específicos, individualizados tanto por sus rasgos morfológicos como por los procesos y dinámica que les afectan. En relación con ello se pueden diferenciar entre las áreas suburbanas y las periurbanas, como consecuencia de la distinta intensidad del consumo y por ende de la transformación.

### a) El área suburbana: un espacio dinámico por un consumo intensivo

Las áreas suburbanas aparecen como los lugares donde los procesos de consumo presentan una mayor intensidad. Su proximidad a la ciudad, su carácter de *Interface*, las convierte en espacios con intensas transformaciones territoriales asociadas a lo que se ha denominado el *metamorfismo periurbano* (25), patente en los frecuentes cambios de uso, con un proceso acelerado de sustitución del espacio agrario por otro no agrario. Esto puede llegar a ser dominante de tal manera que el área suburbana presenta un marcado carácter urbanizado (Fig. 8).

El área suburbana de Valladolid se ha visto afectada en los últimos años por un intenso consumo patente en las más de 3.000 Ha. que han sido urbanizadas en poco más de 20 años, cifra que multiplica por cuatro la superficie urbana de 1956 (26).

### CUADRO II

#### Consumo de espacio en el área suburbana (Ha.) (1956-1980)

	Municipio urbano	Municipios suburbanos	Total
Polígonos industriales	492		492
Otros espacios industriales	160	82	242
Polígonos residenciales oficiales	77	10	87
Ampliación área residencial y grandes conjuntos	525	103	628
Planes parciales en proyecto o realizados	1.150	115	1.265
Residencias secundarias	200	137	337
Total nueva construcción	2.604	447	3.051
Total edificado en 1956	756	100	856
Total actual	3.360	547	3.907
Índice de crecimiento	444	547	456
Elaboración propia			

Este consumo ha dado origen a un espacio caracterizado por un tipo de ocupación más laxa que el específicamente urbano —el continuum urbano— en el que conviven los usos urbanos con ocupaciones de tipo agrario, con un marcado carácter de compartimentación. Se trata asimismo de un espacio funcionalmente complejo, con usos industriales, residenciales, de ocio, de equipamientos e infraestructuras en una promiscuidad a veces muy acusada, pero donde también existe una marcada segregación.

Dentro de los usos propios del área suburbana, cabe destacar la importancia que ha alcanzado la residencia principal y secundaria que han consumido casi 2.500 Ha. las 3/4 partes del total urbanizado en los últimos años. Se trata de un espacio estrictamente residencial muy variado tanto por el contenido social al que va orientado —clases medias o población obrera— la finalidad de la utilización —residencia principal o secundaria— por la diversidad morfológica —suburbios, grandes conjuntos, polígonos, colonias de chalets— como por su localización —en la periferia urbana o en los antiguos pueblos rurales—. El resultado ha sido un espacio residencial muy complejo.

En la actualidad la periferia urbana ha alcanzado notables dimensiones y muestra una neta diferenciación: el arco nordeste, fundamentalmente obrero (27); el suroccidental de clases medias patente desde los primeros polígonos oficiales (28), cristalizada con los más recientes de Huerta del Rey, Vista-verde o Parquesol y con superficies de varios centenares de Ha. (29).

En esta periferia, los suburbios aparecen como verdaderas avanzadillas, como los primeros exponentes del consumo urbano, con un marcado carácter de segregación y que establecen la solución de continuidad con los antiguos núcleos rurales (30).

(25) Término utilizado por B. KAYSER: "L'urbanisation des campagnes". *Ob. cit.* pp. 55-58.

(26) El cálculo de las superficies es tan sólo aproximado ya que la pequeñez y dispersión de la superficie edificada hace difícil evaluar la superficie realmente comprometida en el período que estamos analizando (1956-1975/78).

(27) En este arco nordeste se levantaron los polígonos oficiales denominados de "La Victoria", Girón, San Pedro, 18 de Julio, Solís, 1.º de Octubre, Jesús Aramburu, 29 de Octubre, 25 Años de Paz y Leones de Castilla. En conjunto suman 5.724 viviendas, en 52,5 Ha. con unos 30.000 habitantes. La densidad es muy alta con 109 viviendas y 571 habitantes por Ha. Esta elevadísima densidad conseguida con edificios de escasa altura, no suelen superar las cuatro plantas y en algunos casos son edificios unifamiliares —se debe a las reducidas dimensiones de las viviendas— que en ningún caso superan los 60 m<sup>2</sup> y en algunos casos ni tan siquiera llegan a los 40 m<sup>2</sup>— y a una elevada tasa de habitantes por vivienda —oscilan entre una media de 4,21 en el 1.º de Octubre y 6,98 en Girón.

(28) Los polígonos oficiales del arco meridional fueron tan sólo 4 —Casas Militares, Francisco Franco, José Antonio y Cuatro de Marzo— en total proporcionarán 3.170 viviendas en 24,9 Ha., ocupadas por 15.910 personas. La existencia de edificios de más altura favorecen una menor tasa de ocupación en torno a 5 habitantes por vivienda, que además son mayores —oscilan entre los 80 y los 140 m<sup>2</sup>.

(29) El proyecto de Parquesol afecta a 260 Ha., el Plan Parcial de la Granja Escuela 375, el Plan COVARESA 220 Ha., etc.

(30) Los primeros suburbios del siglo XIX —Pilarica, Vadillos, Pajarillos, La Victoria, ya han sido soldados al tejido urbano como las Delicias o los Pajarillos. Posteriores fueron el Barrio de España, La Farola, La Rubia, que también han sido alcanzados por el frente de urbanización, mientras que los más recientes aún aparecen alejados —Las Flores, Los Almendros, El Torreón, Buenos Aires, etc. Cf. FONT, ARELLANO y otros: *Valladolid, procesos y formas de crecimiento urbano*. Barcelona, 1977. 2 Vols.



Los núcleos rurales del área suburbana se han visto afectados también por la demanda y junto a la reutilización del antiguo hábitat rural aparecen procesos de consumo para residencia principal o secundaria, bien en pequeñas actuaciones, aisladas —La Flecha, Santovenia— o en grandes promociones como Torrelago o La Corala en Laguna, Ciudad San Cristóbal en La Cistérniga, Parquesol que alcanza a Zaratán, El Pinar, que han proporcionado en conjunto varios miles de viviendas. El carácter disperso de muchas de estas promociones contribuye a la imagen de un espacio urbanizado pero laxo y compartimentado, rasgos que quedan acentuados por las ocupaciones realizadas por las actividades productivas.

El espacio de producción está orientado sobre todo a satisfacer las necesidades de la industria. A pesar de haber consumido una superficie muy inferior a la residencia, aparece como un uso dominante y específico del área suburbana: al ser una actividad segregada del espacio urbano estricto (31) se ha concentrado en el área suburbana, donde ha consumido importantes superficies, para lo cual ha disfrutado de indudables ventajas, sobre todo la normativa de expropiaciones forzosas para actividades de interés público. Así se ha conseguido la mayor parte del suelo industrial en emplazamientos inmejorables por su proximidad y accesibilidad: la mayor parte aparece a menos de 5 km. del límite urbano y en los bordes de las principales carreteras, en ocasiones sobre terrenos de regadío, como la planta de Michelin. El espacio industrial muestra por ello una marcada forma estrellada y difusa a lo largo de las carreteras (32). Sólo en el sector meridional presenta una mayor compacidad como consecuencia de la coalescencia de las áreas industriales de la carretera de Madrid y Soria, y los polígonos Argales y Cerro de San Cristóbal. Las carreteras aparecen en sus tramos suburbanos jalonadas de fábricas, talleres, almacenes que forman verdaderas pantallas de edificios y que en muchos casos son los responsables del enclavamiento de los territorios que queda detrás de ellas (Fig. 9).

Del total de este consumo industrial la mayor parte ha incidido sobre el área suburbana del propio municipio urbano y sólo unas 80 aparecen en los otros municipios (Fig. 10).

Menos importancia ha tenido la ocupación de suelo por parte de los equipamientos e infraestructuras. Van asociados sobre todo a la aparición de grandes superficies comerciales, colegios o instalaciones deportivas. Superficies relativamente reducidas ocupan también los espacios de ocio y de residencia secundaria distribuidos por el propio municipio urbano —Colonia del Pinar, Camino Viejo de Simancas— Laguna y Fuensaldaña (El Molar). Se trata de pequeñas superficies que en ningún caso llegan a constituir el uso dominante que permita caracterizar el área, salvo en el caso del Pinar.

(31) El Plan Comarcal prohíbe las instalaciones industriales en el casco urbano por lo que toda la demanda de espacio se ha volcado hacia la periferia.

(32) El sector más presionado ha sido la carretera de Madrid desde el Arco de Ladrillo con 15.375 puestos de trabajo. Le siguen la carretera de Soria con 2.798, la de Burgos con 2.647 y la de Santander con 1.854. *Censo Industrial de 1975.*



Fig. 10. El polígono industrial Cerro de San Cristóbal constituye la mayor superficie industrial acondicionada en el área suburbana.

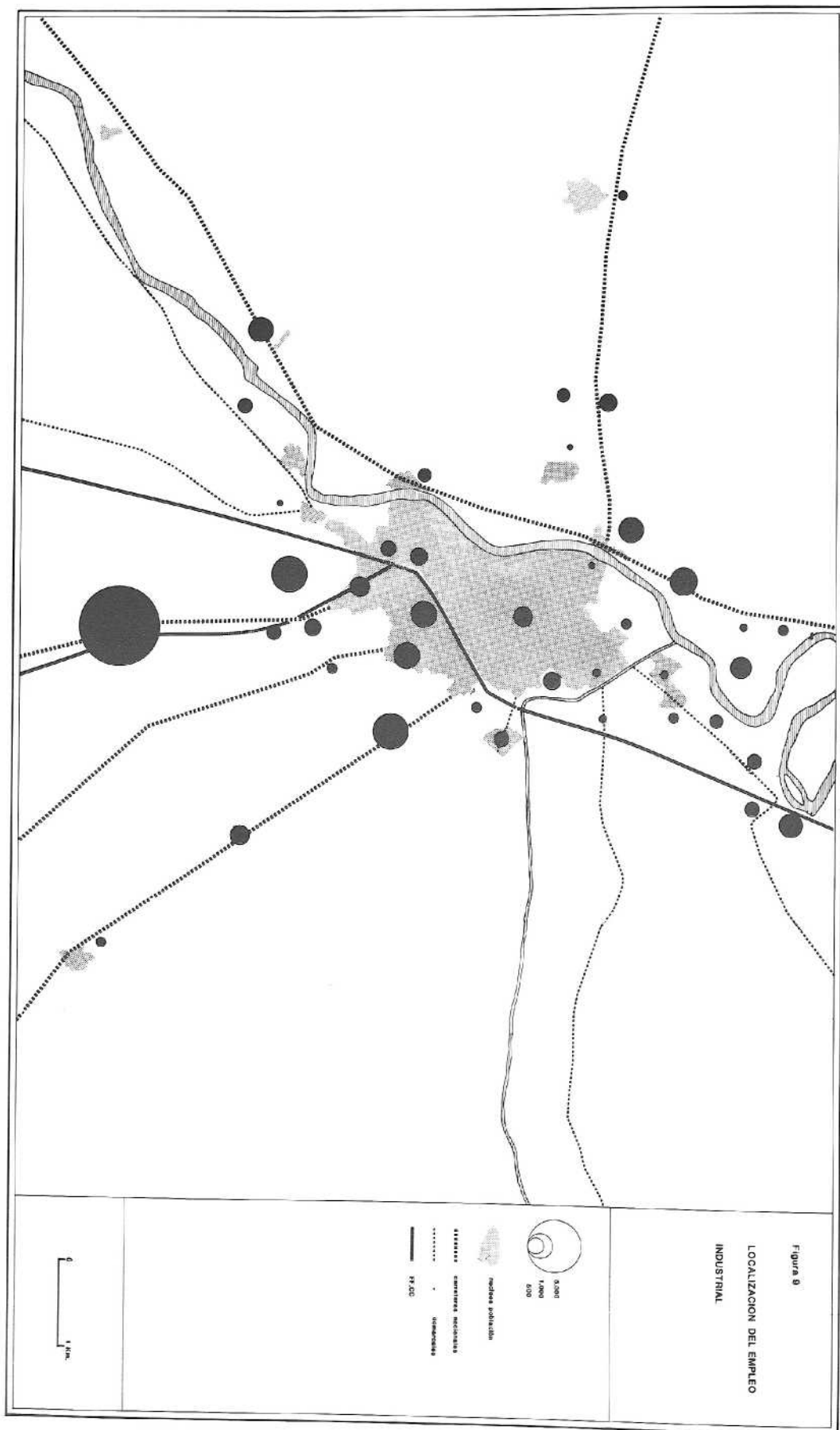
En definitiva, el área suburbana aparece como un área compleja y sobre todo muy dinámica. La intensidad del crecimiento urbano en las últimas décadas ha supuesto una intensa presión sobre estas áreas que se han visto afectadas por intensos cambios en los usos del suelo y sobre todo las expectativas territoriales generadas han provocado la aparición de numerosos barbechos sociales como una modalidad de consumo anticipado. Se localizan sobre todo en los bordes de las carreteras —Carretera de Burgos, Camino Viejo de Simancas— y en la periferia de los núcleos de población —Laguna de Duero, La Cistérniga, Zaratán, etc.

Es además un espacio móvil ya que si bien tiende a ser incorporado al tejido urbano por su borde interno, el externo avanza a costa del área periurbana, al mismo tiempo que se amplía su radio; si en 1956 apenas tenía un par de km., en la actualidad puede alcanzar los 10 en los bordes más dinámicos —carretera de Madrid, Camino Viejo de Simancas, carretera del Pinar, etc.

#### b) El área periurbana: los enclaves del consumo

A partir de una determinada distancia del frente de urbanización —8 o 10 km.— la presión urbana de Valladolid va disminuyendo, se hace más tenue, más laxa, más selectiva. Aparece así un área en la que el consumo de espacio es menor, limitada a determinados sectores muy localizados que aparecen como verdaderos enclaves en un territorio donde los usos agrarios tienen una importancia mayor. Se trata de un área, cuyo radio oscila entre los 20 y 40 km., según los distintos sectores, en la que aparecen sólo aquellos tipos de consumo que son más versátiles a la distancia: la residencia principal, la secundaria y todos aquellos usos que más que un consumo de territorio suponen la valoración de unos potenciales ecológicos o de unos recursos litológicos o forestales.

El área periurbana de Valladolid presenta como uso urbano dominante la residencia secundaria y en general los espacios de ocio en un sentido amplio, consumo que ha gravitado de forma esencial sobre el sector meridional, más accesible, con unas condi-





ciones adecuadas para este tipo de uso, tanto ecológicas —frecuencia de pinares, de riberas, de cursos de agua, de rupturas de pendientes— como jurídicas —predominio de montes públicos (33).

La residencia secundaria es el exponente más expresivo de los nuevos usos en el área periurbana de Valladolid que se manifiesta por múltiples municipios, incluso ya alejados de la ciudad —Hornillos, Olmedo— como lugares de acogida de este tipo de residencia que en la mayor parte de los casos procede de actuaciones de gran envergadura con promociones de varias decenas y centenas de Ha (34). Se pueden calcular en unas 2.000 Ha. las afectadas por este tipo de consumo, cifra no muy alta en relación con la superficie total del área periurbana —algo más de 100.000 Ha.— pero que aparecen como un exponente claro de los procesos de dominación del territorio con un carácter muy selectivo y que en una primera etapa aparecen como enclaves (35) (Fig. 11).

Estas urbanizaciones se basan en la promoción de parcelas de dimensiones variables, entre los 500 metros cuadrados de las más pequeñas a varios miles, con un neto predominio de la vivienda unifamiliar y con un escaso volumen de edificación: son áreas de baja densidad tanto si la edificación es de vivienda unifamiliar o de apartamentos: la densidad de La Corala con chalets es semejante a la del Montico que también tiene apartamentos. Estas urbanizaciones han supuesto un cambio sustancial en la morfología constructiva del área rural vallisoletana y por otro lado han significado la aparición de nuevos núcleos de población para varios centenares o millares de personas, incluso mayores que los capitales de los municipios donde se han asentado (Fig. 12).

La residencia secundaria constituye el uso más importante y es en la actualidad uno de los mayores consumidores de espacio en el área periurbana de Valladolid. Es el tipo de uso que presenta una mayor dimensión aun en este período de crisis económica, evidente en que no se han producido retrocesos de la edificación hasta 1980. Al mismo tiempo es el uso que genera importantes conflictos territoriales, ya que ha originado cambios de atribuciones de suelo al margen de todas las ordenanzas: las urbanizaciones ilegales se han extendido de forma considerable en los últimos años, ya que han sido contabilizadas casi un centenar de este tipo que han afectado a unas 700 Ha. (36).

(33) En una distancia inferior a los 20 km. hay unas 10.000 Ha. de pinar y en un radio de 50 km. la superficie total es de 50.000 Ha., que suponen un potencial para 5 millones de personas en condiciones óptimas según los cálculos dados por D. DUVIGNEAU: *La síntesis ecológica*, Madrid, Ed. Alhambra, 1977, 306 pp.

(34) Las urbanizaciones más antiguas eran de pequeñas dimensiones ya que apenas llegaban las mayores a las 30 Ha. (Coto del Cardiel). El Montico, La Luz, Las Fuentes y la Mejorada superan en cambio las 100 Ha. y el Montico con 250 supone el intento urbanizador de mayor envergadura. Junto a ellas han proliferado también otras muy pequeñas. E. GONZÁLEZ URRUELA: *Valladolid, Ciudad...* Ob. cit. y *Estudio de parcelaciones*, Ob. cit.

(35) El consumo de espacio para residencia secundaria se acelera a medida que ha crecido la ciudad y ha superado los 200.000 habitantes, umbral que J. ORTEGA VALCARCEL considera como mínimo para la aparición de una aureola de residencia secundaria. Cf.: *Residencias secundarias y espacios de ocio en España*, Valladolid. Departamento de Geografía. 1975, 98 pp.

El resto de los usos que consumen espacio tienen una importancia reducida. El consumo de residencial principal se limita a la periferia de algunos núcleos de población —Portillo, Mojados—. El industrial a algunas fábricas dispersas, como la planta azucarera de Olmedo; de materiales de construcción en Puente Duero, Boecillo o la Pedraja; de piensos compuestos en Viana o Tudela; químicos en Cabezón; o talleres de madera en Iscar. Las infraestructuras se limitan a las instalaciones del aeropuerto ampliado en 1982, en Villanubla, las de la subestación eléctrica de La Mudarra, o a las ampliaciones de las infraestructuras viarias: variantes, lazos, carriles de giro, isletas, etc.

### c) Apropiación y uso del territorio en el área periurbana

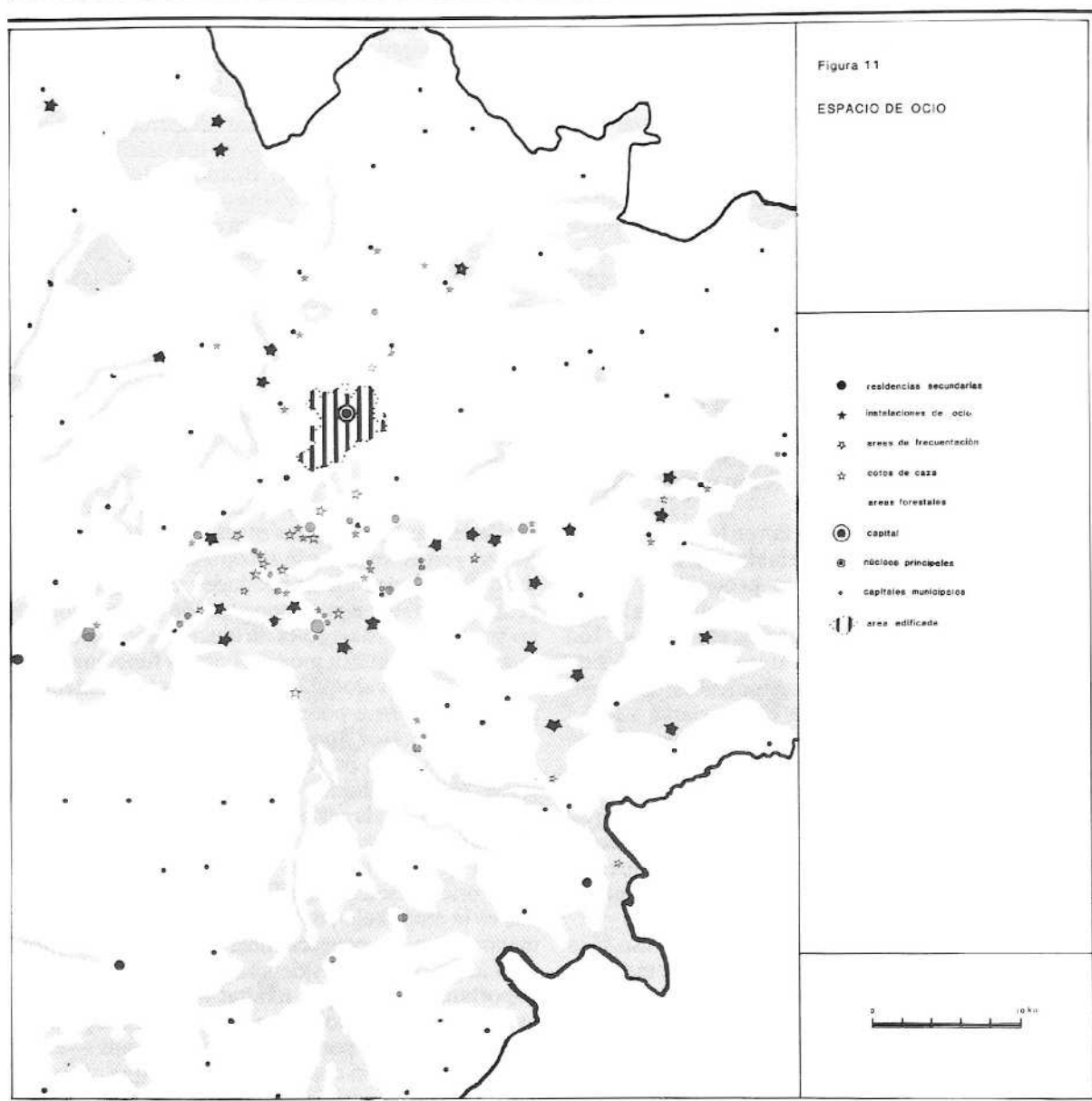
Al margen del consumo directo existen en las periferias de las ciudades otros procesos territoriales que van asociados a la apropiación y uso del territorio por o para las necesidades urbanas, que en principio no suponen un consumo de espacio porque no generan cambios en la atribución del suelo, sino que tan sólo inducen modificaciones funcionales en relación con la valoración urbana de equipamientos, infraestructuras o potenciales existentes.

Estos procesos aparecen tanto en el área suburbana como en la periurbana, pero si en la primera aparecen más diluidos en relación con la intensidad del consumo, en la segunda adquieren una importancia capital, ya que constituyen los primeros exponentes de la dominación territorial.

La orientación primordial de estos espacios usados es la ampliación del espacio de reproducción al menor costo. La consecuencia ha sido la incorporación al patrimonio residencial urbano de una parte importante del antiguo hábitat rural que, abandonado por las poblaciones rurales, ha sido ocupado de forma progresiva por poblaciones urbanas —en el sentido de que son colectivos sociales que obtienen sus rentas de las actividades urbanas—. En la actualidad, la mayor parte de los núcleos de población del área periurbana presentan cambios sociales importantes perceptibles en el elevado número y porcentaje de la población activa no agraria, en el incremento de la población asalariada, en la frecuencia de las migraciones diarias de trabajadores, en el crecimiento de la población inmigrante, en las relaciones que mantienen con la ciudad. Este fenómeno muy intenso en el área suburbana, ha adquirido una importancia notable en el área periurbana y es uno de los factores de progresiva transformación territorial. Si en el año 1970, estos procesos afectaban a núcleos que estaban a menos de 25 km. de la capital, en la actualidad se ha ampliado el radio, son muy frecuentes los que están por debajo de los 40 y algunos superan los 50 (37) (Fig. 13).

(36) *Estudio de parcelaciones...* Ob. cit. y J. M. EZQUIAGA DOMÍNGUEZ: "Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la Ley del Suelo". *Ciudad y Territorio*, n.º 56, 2/83, pp. 59-72.

(37) La ampliación del radio es continua y el principal agente ha resultado ser las cinco factorías de F.A.S.A. que atraen trabajadores incluso desde núcleos de la provincia de Segovia, a más de 60 km.



Así el área periurbana sin presentar grandes cambios morfológicos aparece como un tipo de espacio afectado por una intensa transformación en su estructura interna, con modificaciones en la composición social y con un cambio en las relaciones territoriales, por su creciente vinculación a la ciudad en donde se generan las rentas de una parte importante de su población con quien mantiene flujos intensos.

Además de la utilización del hábitat rural como lugar de reproducción de la fuerza de trabajo urbana, existen también procesos de uso para determinadas finalidades que no impiden o anulan los usos previos. Afectan sobre todo a las áreas forestales que tienden a satisfacer una demanda de ocio que no implican conflictos ni con el consumo ni con la apropiación, ya que no elimina las explotaciones tradicionales (resinas, frutos, maderas, etc.). Esta es la forma más laxa de dominación territorial en este caso realizado por los colectivos urbanos menos potentes que son los usuarios de este tipo de espacio. Así mientras las actividades y colectivos sociales dominantes tienen capacidad de consumo de territo-

rio, lo demás se limitan a la apropiación o uso de espacios sin verdadera posibilidad de consumo (Fig. 14).

Estas modalidades de apropiación y uso del espacio son las únicas existentes en algunos sectores del área periurbana y su consecuencia es una estructura territorial más laxa. En ella la relación entre el espacio agrario y no agrario se establece en beneficio del primero que conserva una primacía superficial indiscutible.

La menor intensidad del consumo en el área periurbana y la existencia tan sólo de procesos de apropiación o uso se traduce en una transformación más escasa que la del área suburbana. A pesar de ello, el área periurbana presenta también rasgos de dinamismo en la edificación, en las infraestructuras e incluso en algunos equipamientos que están casi ausentes del resto del espacio rural —como ocurre con las áreas deportivas y de recreo—. La aureola periurbana se configura como un sector diferenciado del resto del área rural, aunque sus límites no son nítidos. El borde más próximo al área suburbana



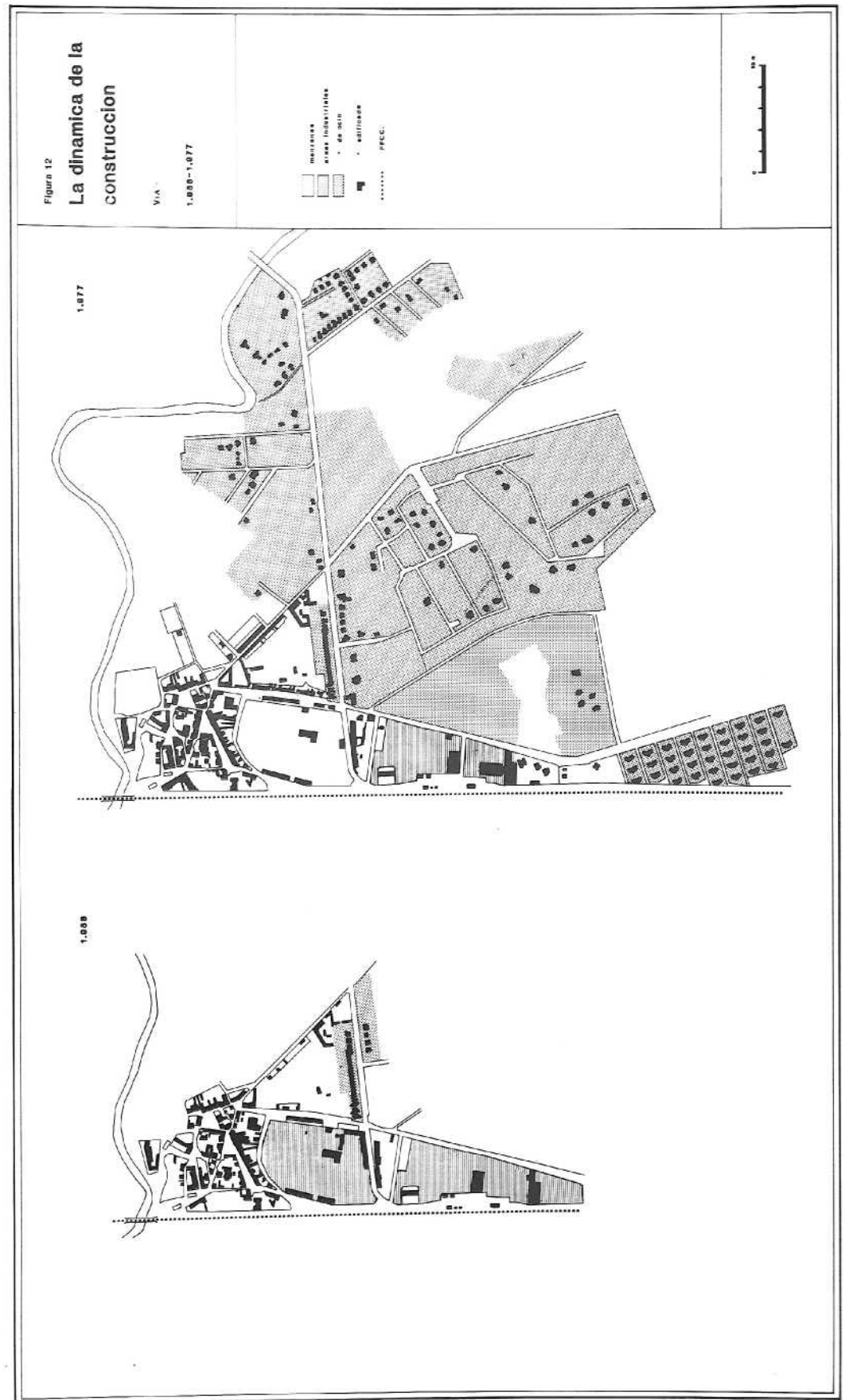




Fig. 13. El hábitat rural ha sido apropiado por las poblaciones obreras. La Cistèrniga.

presenta una mayor frecuencia e intensidad en el consumo, que se va reduciendo a medida que se incrementa la distancia. En el borde externo la transformación es muy puntual y de forma imperceptible se pasa al espacio rural de dominio agrario.

Es también un espacio móvil ya que el crecimiento del área suburbana supone su reducción por el borde de contacto entre ambas, mientras que se va ampliando por el borde externo. En 1970 apenas superaba los 25 Km.; en cambio, en la actualidad, puede alcanzar los 50 aunque con una marcada forma estrellada, asociada al papel urbanizador de los principales ejes de las carreteras. Además en el caso de Valladolid presenta una clara disimetría

entre el norte y el sur, con una ampliación muy fuerte por el sector meridional.

### 3. El consumo de espacio como generador de conflictos territoriales

Los procesos territoriales de las áreas suburbanas-periurbanas asociados al consumo, apropiación o uso de suelo, han inducido importantes cambios en estos espacios que se caracterizan en la actualidad por un intenso dinamismo evidente en la proliferación de nuevas edificaciones, en la aparición o mejora de infraestructuras, en los flujos, etc.; pero al mismo tiempo son los responsables de los problemas existentes en ellas. Estos procesos significan la difusión de una economía mercantil especulativa en la que las actividades y grupos sociales dominantes se han apropiado de las plusvalías, ya sea por la vía de conseguir un territorio barato, o por haber podido apropiarse de las rentas de situación, de los equipamientos e infraestructuras preexistentes o por descargar determinados gastos de la producción del espacio sobre las colectividades.

En la actualidad estos territorios son el escenario de importantes conflictos que proceden en primer lugar de la consideración de que el espacio rural es un espacio *vacío*, susceptible de ser ocupado (38). Es decir, se considera que el espacio agrario está disponible para otros usos. De ello se derivan dos importantes conflictos: el de la competencia entre los usos agrarios y los urbanos y el carácter depredatorio que ha adquirido este consumo.

(38) N. MATHIEU: "Questions sur les types d'espaces ruraux en France", *L'espace géographique*, 1982, n.º 2, pp. 95-110.



Fig. 14. Los pinares y las riberas son usados como áreas de ocio de las poblaciones urbanas. Viana de Cega.



Esta situación ha sido permitida y acentuada por una planificación territorial que ha marginado a amplios sectores de los territorios afectados por estos procesos, y cuando ha existido —caso del Plan Comarcal de 1969— se ha puesto al servicio de los intereses del capital y ha permitido fuertes especulaciones —volumetrías muy altas— y ha impuesto una dominación en los territorios, con una asignación de usos marcada por una intensa segregación y no ha amortiguado los graves costos que ha tenido esta forma de consumo, orientada a la consecución rápida de los mayores beneficios.

La planificación territorial ha acentuado la fragilidad de un espacio caracterizado por su escasa capacidad de respuesta, al estar constituido por municipios muy pequeños, desbordados por la complejidad de los problemas que les afectan. Por este motivo el crecimiento y conformación del área periurbana se ha realizado en unas condiciones de falta de control, sin más ley que las establecidas por los propios consumidores en busca del mínimo costo y máximo beneficio. Sin considerar los costos a medio y largo plazo, ni las hipotecas que este tipo de ocupación generaba sobre las áreas afectadas. Como señala C. CRETIN "l'espace periurbain paraît enregistrer passivement les à coup d'un développement au dessin anarchique. C'est la logique implacable du profit, matérialisée par la rente foncière que le sous tend" (39).

Estas condiciones han posibilitado un verdadero caos en el consumo de espacio evidente en los conflictos de uso, en el deterioro ambiental y en el despilfarro en la utilización del territorio, potenciales y recursos.

La competencia de usos aparece porque indudablemente el consumo de espacio *no se establece* sobre un territorio vacío, sino sobre un territorio productivo agrario, de gran valor en el caso de las áreas de regadío. La presión territorial y la distinta capacidad de las actividades económicas para soportar el incremento en los precios del suelo ha supuesto que todo el avance urbano se realice sin paliativos sobre el espacio rural —de secano, de regadío, de eriales o improductivo—. El consumo conlleva una reducción del espacio agrario, quien ha soportado a sus expensas el incremento de la superficie urbana (Fig. 15).

El espacio agrario de Valladolid es además abundante, es barato porque ha sido muy afectado por el



Fig. 17. El consumo ha originado un espacio muy compartimentado, con usos variados y dispersos.

éxodo rural y tiene una escasa participación de espacios no utilizables: pocas áreas con pendientes fuertes, ausencia de barreras topográficas próximas. Por otro lado la competencia de la actividad agraria era escasa por la reducida superficie de regadío y con rentas por unidad de superficie muy bajas (Fig. 16).

De ahí que el consumo de espacio manifieste un marcado carácter depredativo con ocupaciones indiscriminadas, en las que se manifiestan fuertes carencias de determinados equipamientos que coinciden con una destrucción del capital existente. Es el caso de la escasa valoración de la denominada agricultura intersticial que podría haber paliado la escasez de zonas verdes. La eliminación de esta agricultura que sólo exigía una conservación hace necesaria inversiones para la creación de zonas verdes (40).

Tampoco se ha realizado una distribución racional de los consumos para evitar despilfarros y destrucciones elevadas. La casi totalidad de la superficie consumida ha sido promovida por la iniciativa privada. El resultado ha sido una intensa fragmentación del territorio que obstaculiza cualquier corrección futura de uso y la necesaria armonización de los existentes. La compartimentación sólo permite pequeñas actuaciones que resultan muy costosas de mantener en equipamientos o infraestructuras y aparecen dificultades para la integración de los territorios enclavados. De igual forma el dominio de la iniciativa privada ha favorecido que determinados potenciales —sobre todo paisajísticos— hayan sido destruidos por la introducción de elementos extraños, el descuido respecto a la calidad ambiental, o la apropiación individual de bienes colectivos (Fig. 17).

La introducción de elementos extraños está en relación con la aparición de modelos urbanísticos que nada tienen que ver con la tradición arquitectónica de la zona, ni en los materiales utilizados ni en la morfología del hábitat. Se trata de modelos estandarizados que se han desarrollado al margen de los tipos tradicionales. El deterioro ambiental está aso-

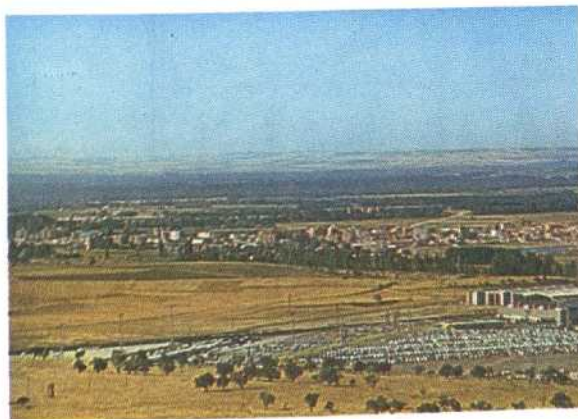
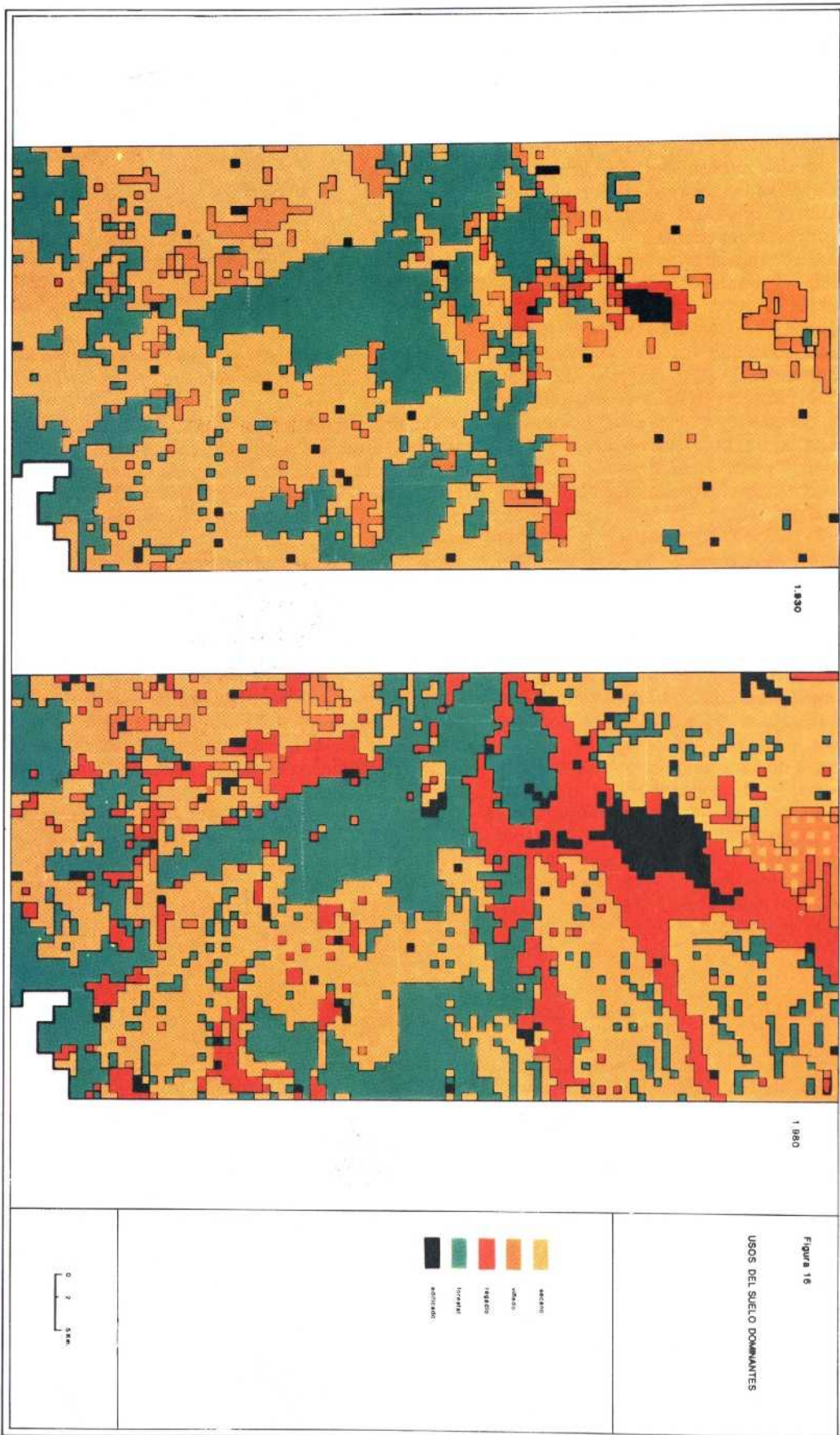


Fig. 15. El consumo de espacio se realiza a costa de espacio de espacio productivo agrario, tanto de secano como de regadío. Factoría de FASA y Laguna de Duero.

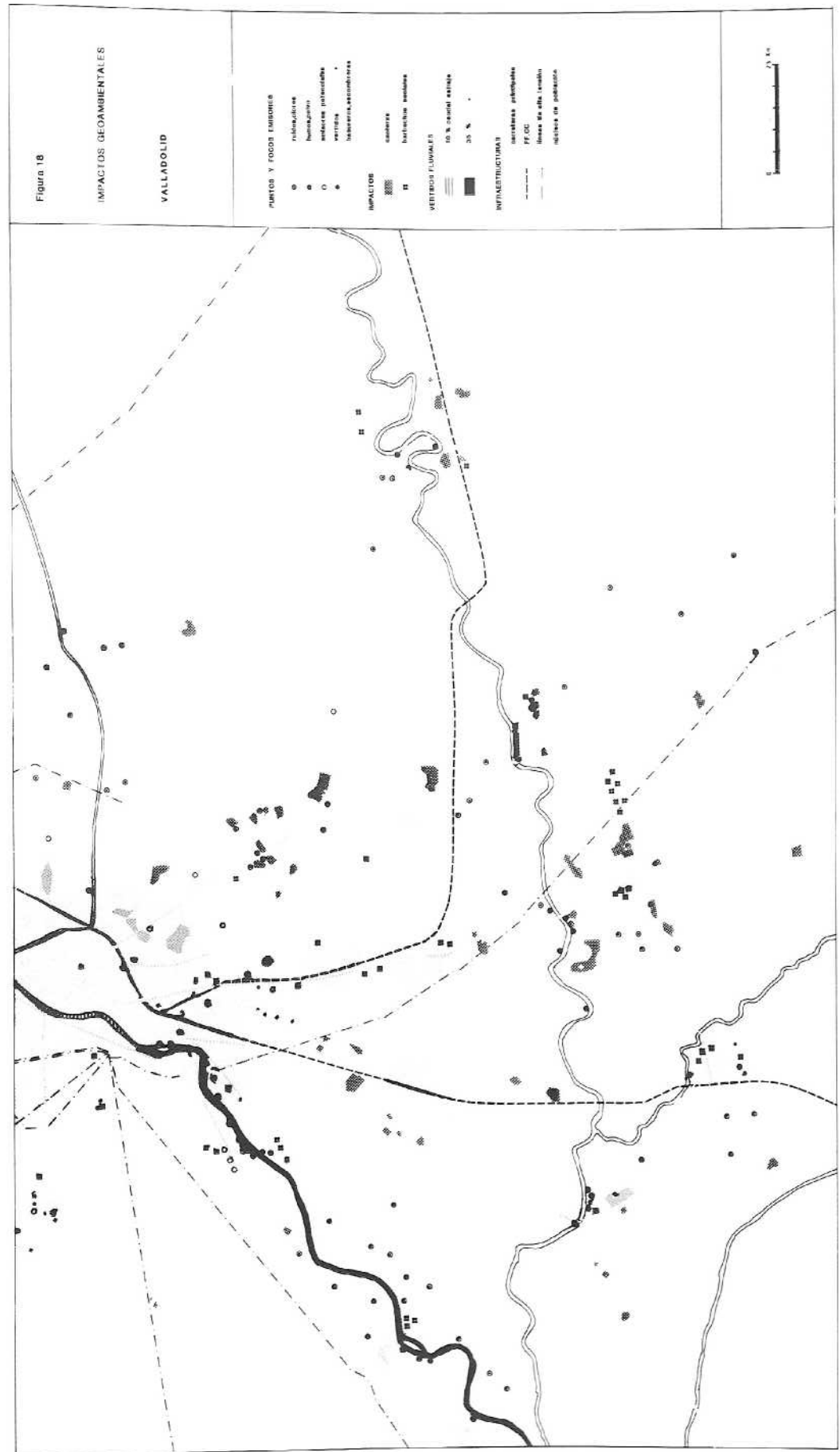
(39) C. CRETIN: "Les problèmes d'organisation dans les franges périurbaines et le développement régional". *Régions géographiques et régions d'aménagement*. Ob. cit. pp. 109-122. Cf. p. 117.

(40) M. J. WISE: "Land use planning..." Ob. cit.









ciado a la asignación dada a estos territorios como lugar de acogida de actividades insalubres, nocivas y molestas, peligrosas, sin considerar su potencial ambiental (Fig. 18).

Los principales focos emisores se encuentran en Zaratán —primero en torno al basurero urbano, en la actualidad trasladado porque quedaba a las puertas de la ciudad— y después en torno a la fábrica de cemento con importantes emisiones aéreas; en Santovenia y proximidades procedentes de la planta química de NICAS, de la azucarera y de Endasa con importante contaminación atmosférica y vertidos; en Arroyo de la Encomienda en torno a las plantas de cartón y celulosa; en Boecillo, Puente Duero, Aldeamayor con contaminación procedente de numerosas granjas ganaderas y de las canteras de explotación de áridos. Aparte están las múltiples escombreras, basureros, que aparecen en las proximidades de los núcleos de población, colonias de chalés, colegios, en los bordes de las carreteras, en las riberas y en los pinares. Existen numerosos vestigios en la carretera de Palencia, en el camino de las Arcas Reales, etc. (Fig. 19).

En determinadas situaciones atmosféricas —anticiclones sobre todo—, la atmósfera suburbana presenta los rasgos inequívocos de esta contaminación de la que los principales agentes son las plantas azucareras, NICAS o la fábrica de cemento de Zaratán. También la muestran los ríos en sus tramos periurbanos. En primer lugar el Pisuega que recibe como vertidos un tercio de su caudal de estiaje y en menor medida el Cega, Adaja y Esgueva (41).

(41) E. GONZÁLEZ URRUELA: *Valladolid. Ciudad y Territorio*. Ob. cit.

Por último, la no limitación y ordenación de las edificaciones ha favorecido una proliferación de construcciones que obstaculizan la percepción de amplios espacios, cuando no impiden el acceso a muchos lugares. De ahí el despilfarro asociado a los territorios enclavados de difícil accesibilidad.

También se puede hablar de un despilfarro de capital productivo asociado a la ocupación de terrenos, algunos de gran calidad para el cultivo, o con importantes equipamientos de regadío, canales, pozos o líneas eléctricas, asociado al abandono de tierras, convertidos en barbechos sociales. El despilfarro de capital se puede apreciar en la proliferación de tendidos eléctricos en todas las direcciones con las consiguientes servidumbres de paso y el incremento de la compartimentación del territorio y la disminución de su calidad (Fig. 20).

Despilfarro, asociado a la planificación de las vías de comunicación e infraestructuras —carreteras, FF.CC., canales— que con trazados casi paralelos han enclavado numerosos territorios y han limitado su accesibilidad con terraplenes elevados, cuyo resultado ha sido en muchas ocasiones su abandono productivo y la dificultad para la sustitución de usos, sin que se hayan utilizado como “cintas” verdes.

El despilfarro coincide con un aprovechamiento exagerado del territorio que presenta una elevada densificación, donde el crecimiento de los núcleos sólo se realiza en superficie edificada, no en zonas verdes. La urbanización de Torrelago da densidades de 100 viviendas/Ha. (Fig. 21).

Densificación y despilfarro no son más que los exponentes de un tipo de ocupación del territorio,



Fig. 19. Cementerio de coches. La Cistérniga.





Fig. 20. Los tendidos de alta tensión en un área forestal han obligado a la apertura de una amplia zona de seguridad. Portillo.

realizado bajo las leyes del máximo beneficio, sin cortapisas legales ni sociales. La pequeñez de los municipios, la falta de unas ordenanzas adaptadas a los procesos, hace que hoy los ruidos, los vertidos, los malos olores, los problemas de tráfico, la contaminación aérea sean problemas graves, que dificultan la expansión de nuevos usos o deterioran los ya existentes —proximidad de granjas ganaderas o áreas de ocio, etc.

El consumo de espacio aparece en la actualidad como uno de los procesos territoriales de mayor incidencia en la organización del territorio suburbano y periurbano, asociado al crecimiento de las ciudades; un crecimiento que ha cambiado sus formas, que ha superado los estrictos límites urbanos para irradiar sobre un amplio territorio. Es por ello un proceso de origen urbano, realizado por y para las actividades, equipamientos y colectivos sociales urbanos. El espacio urbano estricto ha integrado en su órbita al espacio rural y de forma intensa al más próximo. El resultado ha sido un proceso de integración dependiente de las áreas rurales en una nueva articulación territorial.

En ella aparece con gran nitidez la *acción segregadora de la ciudad* —o del capital a través de la ciudad— en el espacio rural inmediato erradicando, rompiendo, imponiendo usos, generando importantes competencias y conflictos de usos, y subordinando el espacio rural preexistente. La nueva articulación territorial ha consagrado a la ciudad, el espacio urbano estricto, como el centro, el núcleo polarizador del territorio en torno al cual gravita el espacio rural y de forma fundamental el suburbano y periurbano.



Fig. 21. Edificación en altura y los bloques compactos en Torrelago. Laguna.

En este proceso cabe resaltar el papel decisivo del planeamiento que ha dotado a los agentes urbanos de una serie de mecanismos legales que han permitido, favorecido y acelerado el consumo del espacio en las áreas periurbanas, al mismo tiempo que han sancionado los procesos de segregación, dominación territorial en sus formas más descarnadas de apropiación, deterioro, despilfarro y contaminación.

De ahí la necesidad de considerar el espacio urbano y el rural como una dimensión territorial en el análisis y consideración de los problemas del área suburbana y periurbana. Cualquier actuación sobre

ella deberá pues tener en cuenta no sólo los aspectos más externos del consumo de espacio, sino también los procesos, los mecanismos que los generan, las expectativas a las que responden, para poder hacer frente a la compleja problemática de estos espacios. Así lo han entendido los especialistas anglosajones que se van volcando hacia la planificación y ordenación del territorio en las periferias urbanas, que tienden a ser convertidos en los "pulmones" de las congestionadas ciudades centrales, al mismo tiempo que prevén usos de suelo de baja densidad en la idea de que la calidad de una ciudad se puede medir por la calidad de su área periurbana.

Guía de  
Fuentes  
Documentales  
para la  
Historia Urbana  
de Madrid  
1940/80

Carmen Gavira

N  
O  
V  
E  
D  
A  
D

## GUIA DE FUENTES DOCUMENTALES PARA LA HISTORIA URBANA DE MADRID 1940/80

Por CARMEN GAVIRA

Precio: 1.800 Ptas.

Esta guía, pretende servir de orientación a todos aquellos que trabajan sobre Madrid en el período en que esta Provincia sufre sus mayores transformaciones demográficas, sociales, administrativas y urbanísticas.

Apoyándose en las nuevas técnicas documentales para el tratamiento automatizado de la información, y contando con el entusiasmo y la preparación del equipo de profesionales del Instituto de Información y Documentación en Ciencias Sociales (ISOC) del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), Carmen Gavira, profesora de Urbanismo de la Universidad Politécnica de Madrid y Doctor vinculado del C.S.I.C., ha elaborado este trabajo de localización, selección y clasificación de más de 3.000 documentos sobre la Comunidad de Madrid, accesibles a través de sus distintos índices: autores, geográfico y materias.

El texto, se acompaña de una serie de orientaciones generales sobre el período analizado (cronología, bibliografía...) y de informaciones prácticas para la consulta de los documentos que en él aparecen (descripción y localización de bibliotecas, prensa local, repertorios bibliográficos ...).

PEDIDOS A:



**SERVICIO DE PUBLICACIONES**  
Consejo Superior de Investigaciones Científicas  
Vitruvio, 8 - Telef. (91) 262 96 33 / 262 96 34 / 261 28 33

**CSIC**