

SALAMANCA: 1984-2011.

PLANEAMIENTO, MODELOS DE CIUDAD,

PROCESOS TERRITORIALES Y PROBLEMAS

David Senabre López
Prof. Encargado de la Cátedra de Geografía.
Universidad Pontificia de Salamanca

1. EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANO EN VARIAS ESCALAS.

El veintidós de febrero de 1984, la Junta de Castilla y León aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (en adelante PGOUSA) diseñado por los arquitectos afincados en Madrid, Eduardo Mangada Samaín y Carlos Ferrán Alfaro, quedando después reducido el equipo a ése último y Fernando Navazo Rivero¹. Siete meses más tarde, el diecisiete de septiembre, se hacía lo propio con el *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística* (en adelante, PEPRIRUZHA), cuyo autor fue el arquitecto Fernando Contreras Gayoso.

El dieciocho de septiembre de 1992, tres meses más tarde de aprobarse por R. D. 1/1992 de 26 de junio, el malogrado *Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, se ratifica en Salamanca el pliego de condiciones técnicas para realizar la Revisión del Plan General, a cargo de la Oficina Técnica Municipal y el equipo que redactó el PGOUSA. El partido en la oposición recurre en noviembre de ese año la adjudicación directa de la Revisión, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León².

¹ El día tres de abril de 1979, se lleva a cabo la elección directa y democrática de la nueva la Corporación municipal, tomando posesión de la alcaldía el grupo político del PSOE el día diecinueve. Se decide entonces renovar el contrato con el equipo redactor de Eduardo Mangada Samaín y Carlos Ferrán Alfaro, produciéndose entonces dicho cambio aludido (Senabre López, D., *Desarrollo urbanístico de Salamanca en el siglo XX (Planes y Proyectos en la organización de la ciudad*, p. 428).

² La alternancia política y sus formas de intervención, desde la oposición o dentro del equipo al que corresponde gestionar el municipio, es un dato que no debe desdeñarse, también en el caso específico de los últimos veinticinco años de urbanismo salmantino. Y lo es para poder entender en ocasiones por qué no se realizan determinados proyectos o, en el mejor de los casos, con el fin de acercarse con mayor precisión a saber cuáles son los motivos para ralentizar medidas o tomar determinaciones específicas que, en materias como el urbanismo, resultan reveladoras y en muchas ocasiones, perjudiciales para los intereses de la ciudad. En este sentido, la alternancia ha venido siendo la siguiente: Jesús Málaga Guerrero (PSOE), del 19-IV de 1979 al 23-V-1983; Jesús Málaga Guerrero (2ª vez. PSOE), desde 1983 hasta el 30-VI-1987; Fernando Fernández de

Mientras se resolvía dicho Recurso, el treinta de diciembre de 1994 se presenta el *Avance de la Revisión-Adaptación del Plan General*, redactado por el equipo Ferrán-Navazo y se expone para el conocimiento de la ciudad. La alternancia del equipo de gobierno municipal, tras las elecciones de 1995, detiene el proceso de Revisión-Adaptación de manera tajante, y varía el encargo hacia el ingeniero Jesús Rodríguez quien comienza el trabajo.

En este contexto debemos abrir un paréntesis y situar lo que sucederá cuatro años después, ahora en el ámbito concreto de la legislación estatal en Urbanismo, con el castigo contundente que impuso la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional, de veinte de marzo de 1997 (*Boletín Oficial del Estado* núm. 99, suplemento, de 25 de abril), por todos conocida, anulando una gran cantidad de artículos de la entonces vigente Ley, lo que obligaba a volver a la Ley de 1976 adaptándola en todo aquello que no se opusiera al texto constitucional, en consonancia con el articulado válido³. La Ley 6/1998 de 13 de abril sobre *Régimen del Suelo y Valoraciones* trataba de recuperar la *flexibilidad* -tal y como se recoge en su controvertida *Exposición de Motivos*, puntos 1 y 2- que estaba completamente perdida en la Ley 1990⁴.

Regresemos al municipio de Salamanca. El encargo para revisar el PGOUSA no tenía un futuro claro, ya que la historia urbana de la gestión municipal se topaba con un nuevo obstáculo: el horizonte cercano de superior jerarquía, esta vez con carácter legislativo y

Trocóniz (PP), desde 1987 hasta el 5-VII-1991; Jesús Málaga Guerrero (3ª vez, PSOE), desde 1991 hasta el 18-VI-1995; Julián Lanzarote Sastre (PP), desde 1995 hasta el 3-VII-1999; Julián Lanzarote Sastre (2ª vez, PP) desde 1999 hasta el 25-V-2003; Julián Lanzarote Sastre (3ª vez, PP), desde 2003 hasta el 27 de mayo de 2007, Julián Lanzarote Sastre (4ª vez, PP), desde 2007 hasta el 22 de mayo de 2011.

³ PAREJO ALONSO, L., «Análisis de la doctrina urbanística contenida en la Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la Legislación del suelo». Con la Sentencia se resolvían los recursos interpuestos por diversas Comunidades Autónomas (Aragón, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Cataluña y Navarra) contra la LrS90 y contra el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana LS92 (por Aragón, Cataluña y Baleares).

⁴ En este sentido, los preceptos referidos en el apartado 2 de la Exposición, han suscitado muchas polémicas: «Dentro de estos concretos límites, que comprenden inequívocamente la determinación de las distintas clases de suelo como presupuesto mismo de la definición de las condiciones básicas del derecho de propiedad urbana, la presente Ley pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado. Y ello de acuerdo con el planeamiento y la legislación territorial o sectorial en razón de sus valores ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, de su riqueza agrícola, forestal, ganadera o de otra índole, o de su justificada inadecuación para el desarrollo urbano. Hay que tener presente, asimismo, que la reforma del mercado del suelo en el sentido de una mayor liberalización que incremente su oferta forma parte de la necesaria reforma estructural de la economía española, para la que el legislador estatal tiene las competencias que le atribuye el artículo 149.1.13 de la Constitución Española».

La crítica se ha dirigido desde aquellos sectores profesionales que defienden conceptos distintos sobre qué se entiende por Región y espacios territoriales urbanos.

ámbito regional, de las nuevas leyes autonómicas de Castilla y León de *Ordenación del Territorio* y de *Urbanismo*, aprobadas con apenas cuatro meses de diferencia⁵.

En el ámbito geográfico autonómico se llevaba unos años investigando las escalas de la ordenación y articulación territoriales más adecuadas para la Comunidad⁶. En este sentido, se publicaron (en forma de Avance, mediante un Documento de debate ya muy maduro), las *Directrices de Ordenación Territorial de Castilla y León*, en 2000⁷. Los contenidos que allí se

⁵ La Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de *Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León* y la Ley 5/1999, de 8 de abril, de *Urbanismo de Castilla y León*.

⁶ Recordemos cómo el artículo 32 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León sostiene la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en cuanto a la Ordenación del Territorio, incluyendo así la potestad legislativa y reglamentaria, además de la capacidad de gestión y la función ejecutiva.

En ella se establecían los objetivos generales para la Ordenación del Territorio en el ámbito de la Comunidad indicando un sistema de instrumentos de planeamiento territorial que deberían de capaces de solucionar aquellas insuficiencias advertidas en el contenido de los Planes de Ordenación Urbanística, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en otras medidas de planificación, pretendiendo así superar los límites definidos por los ámbitos municipales, con el objetivo inmediato de coordinar adecuadamente todas las actuaciones con incidencia territorial supramunicipal.

A lo largo del desarrollo de la experiencia en actuaciones públicas dentro de la Comunidad Autónoma, se había hecho evidente la carencia de un sentido territorial; la falta de una visión integral que indicara pautas racionales para distribuir espacialmente las actividades, perdiendo así muchas potencialidades de cada zona específica. El concepto europeo de planificación territorial hoy pretende corregir estos desequilibrios, pero también quiere elevar con ello el nivel de vida de la población, la calidad del medio ambiente, y convertirse, en un instrumento capaz de enriquecer las economías de desarrollo endógeno, porque dentro del ámbito actual, de la Unión Europea el rasgo más importante de la competitividad radica en la especialización, la calidad de los productos, y un adecuado sistema de localización y distribución. (SENABRE LÓPEZ, D., «Información urbanística comarcal», p. 376. Memoria Técnica. PGOUSA, julio 2001).

⁷ BOCyL de 28 de diciembre de 2000. Orden de 24 de noviembre de 2000, de la Consejería de Fomento.

La propia *Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León* definió el instrumento de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional (DOAS) como el sistema más adecuado de Ordenación del Territorio, con el propósito de considerar integralmente el valor de los recursos naturales, la necesidad, situación y características de las infraestructuras y equipamientos en todos aquellos ámbitos espaciales que lo precisaran. Una de las destacadas funciones de este instrumento, es la definición de un modelo flexible de uso racional del territorio, que permite de esta manera ser coherentes con el modelo de desarrollo sostenible que defiende la Unión Europea pero también que pueda servir como sistema de coordinación entre los diversos instrumentos de planificación vigentes hoy en cada provincia.

Según el Documento de Avance de las DOT, los objetivos fundamentales del modelo territorial de Castilla y León serían los de conseguir una cohesión económica y social en la comunidad; la conservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural, y el aumento de la competitividad y el equilibrio del territorio regional. Para lograr sus objetivos el modelo territorial fija como estrategia principal modernizar las estructuras territoriales de la Comunidad, impulsando también nuevas funciones y actividades que potencien las ventajas aún sin explotar.

Se definen 14 criterios fundamentales para la ordenación del territorio, cuyo desarrollo correspondería a las Directrices Subregionales de los distintos ámbitos, concretándose mediante ellas, en propuestas de actuación perfectamente definidas:

- Se fortalecerá el sistema de ciudades de la Comunidad, intensificando el concepto de Nodo dentro del sistema urbano y mejorando las relaciones entre las propias ciudades.
- El desarrollo urbano se diseñará mediante el criterio de *complementariedad* entre cada ciudad principal de la Comunidad.

deslizaban suscitaron grandes polémicas a todos los niveles, aunque la generalización de las mismas se centró en la definición de los Nodos Primarios, las Áreas Funcionales y las Sub-Áreas. La respuesta ciudadana aconsejó a los gestores políticos no seguir adelante y todo el proyecto, “se metió en un cajón”, si se me permite la expresión coloquial.

Sin embargo, las propuestas de organización del espacio castellano y leonés contenidas en el articulado de la *Ley 10/1998*, de 5 de diciembre, de *Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León*, sí han tenido su reflejo en Salamanca (al menos en el esfuerzo por teorizar sobre qué estaba pasando en el territorio), al redactar las propias *Directrices de Ordenación de Ámbito Provincial*, y las específicas *Directrices de Ordenación del Área Funcional y el Área Urbana de Salamanca* -ambas pasaron por distintas fases finales de redacción/aprobación, aunque también quedaron diluidas en la nada administrativa-.

Realizando una recapitulación de lo relatado, hasta el momento de la aprobación la *Ley 5/1999*, de 8 de abril, de *Urbanismo de Castilla y León*, el Término Municipal de Salamanca

-
- Se favorecerá la integración de los espacios colindantes, permitiendo abrir la comunidad a los ejes y espacios transnacionales.
 - En el ámbito rural las iniciativas se deberán orientar para consolidar una red de núcleos de pequeño y mediano tamaño con suficiente capacidad para fijar la población, fortaleciendo, también, las cabeceras de las Áreas Funcionales.
 - La mejora de las infraestructuras de carreteras permitirá no sólo reforzar el sistema urbano actual sino también las conexiones con aquellos sectores rurales menos favorecidos desde el punto de vista de su situación tradicional en el entramado del territorio.
 - Los nodos urbanos primarios se reforzarán también mediante la mejora de las infraestructuras ferroviarias.
 - Se mejorará y dotará suficientemente al territorio de las infraestructuras de telecomunicaciones actuales.
 - El sistema de equipamientos hará especial hincapié en aquellas iniciativas que permitan enriquecer la calidad y diversificar la oferta dotacional.
 - Los recursos naturales y el patrimonio cultural de la Comunidad se consideran activos de primera categoría y recursos esenciales para el desarrollo regional.
 - Los recursos naturales deberán gestionarse mediante siguiendo los planteamientos europeos de *sostenibilidad*, para aunar actitudes sociales, tradición y recursos económicos, en un mismo espacio de relación.
 - Los edificios y espacios de interés patrimonial deberán orientarse para su reutilización, proyecto fundamental para conseguir la preservación del patrimonio cultural de la Comunidad.
 - La Red de Espacios Naturales de Castilla y León deberá gestionarse con criterios de preservación y mejora de los valores naturales, estableciendo como prioridad la recuperación y la conservación de la biodiversidad, y subrayando el concepto ecológico de paisaje y *ambiente singular*.
 - La Ordenación del suelo rústico se establece con la prioridad de adecuar los usos tradicionales con la vocación del territorio, favoreciendo también el desarrollo de las actividades que consigan, así, mejorar el medio rural y explotar los recursos existentes en esos espacios.
 - Las Áreas Funcionales del territorio de Castilla León serán los espacios de referencia donde aplicar las estrategias Ordenación y las Directrices de desarrollo de ámbito Subregional. (Senabre López, D., *ibídem*, p. 376-378).

se encontraba ordenado por el PGOUSA, aprobado por Orden de la entonces Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, de 22 de febrero de 1984 (BOCyL de 27 de febrero). Sin embargo, la propia *Ley de Urbanismo* de 1999 exigía un plazo de adaptación del planeamiento a sus contenidos, plazo que expiraría el 5 de mayo de 2003. Dicha *Ley de Urbanismo*, además, sufriría 5 modificaciones consecutivas, entre 2002 y 2008, por no hablar de su propio Reglamento⁸.

Del momento, contexto, situación, redacción y características generales del nuevo Plan General de Salamanca nos ocuparemos en el apartado 2.3.

2. LOS MODELOS DE CIUDAD PROPUESTOS

Han transcurrido casi treinta años de planificación urbana efectiva en Salamanca, dirigida en dos frentes, complementarios pero de tratamiento diferente. Por una parte, en el primero, está la ciudad en desarrollo, mediante la aplicación del PGOUSA de 1984 y el arranque de la Revisión-Adaptación de 2007, sobre los que se yuxtapusieron, hasta 2005, las 86 Ha del Centro Histórico, sometidas a la intervención que auspiciaba el modélico *Plan Especial de protección y Reforma Interior del Recinto Histórico Universitario y Zona Histórico-Artística* (en adelante, PEPRIRUZHA), también de 1984. Esta es la razón por la que, en este epígrafe, se haya optado por emplear el término «modelos», en plural.

El segundo frente, que he dejado para el final de esta síntesis sobre Salamanca, no sucede en la ciudad, sino fuera de ella. Es el territorio circundante sobre el que el dinamismo y

⁸ Primero, por la *Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León*; después por la *Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas*; a la que siguieron, la *Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas*; y la *Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas*. Debido a la entrada en vigor en el Estado de la *Ley 8/2007, de 1 de julio de 2007, del Suelo (vigente hasta el 27 de junio de 2008)*, se dictó la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para aplicarla en Castilla y León y armonizar la legislación autonómica con la nueva Ley Estatal y los criterios de interpretación. Finalmente, la *Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, Ley 4/2008, de 15 de septiembre*, integra todo lo anterior en un Texto Refundido (el 26 de junio de 2008 se había publicado en el BOE el *Texto Refundido de la Ley del Suelo: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo* de 2008).

Además, como desarrollo de la *Ley de Urbanismo*, se dicta el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*. Dicho Reglamento, a su vez, es modificado por cuatro Decretos, entre 2005 y 2009: Decreto 99/2005, de 22 de diciembre; Decreto 68/2006, de 5 de octubre; Decreto 6/2008, de 24 de enero; y Decreto /2009, de 9 de julio.

comportamiento de los municipios colindantes y otros más han modelado una realidad distinta, dinámica y transformadora de la propia ciudad central y sus sinergias.

Durante casi veinticinco años el planeamiento urbano de Salamanca se fue convirtiendo, para sí y para otras ciudades de España, en un mirador de la técnica urbanística y de sus resultados, sobre todo en ese maridaje entre el planeamiento general, el Especial y su Declaración como *Ciudad Patrimonio de la Humanidad*, en 1988. Desde aquel lejano horizonte de 1978, en que aceptó el reto de integrar, en conspicua sincronía y matrimonio, dos paradigmas de planificación diferentes, por el ámbito y por los principios de intervención (el pasado monumental y la ciudad que se extiende por el territorio), la gestión y la ordenación urbanística de la ciudad se hizo bifronte; *rara avis* -si se me permite la expresión-, en la historia de la Urbanística española reciente. Veamos algunas características de ambos instrumentos de planificación, ya historia reciente.

2.1 EL PLAN GENERAL DE 1984.

El PGOUSA nació de reducir un Plan rector de orden comarcal nonato, al espacio más convencional del exiguo ámbito municipal (39 Km²) -Imagen N° 1-. De aquel esfuerzo por ordenar el espacio geográfico de influencia de la ciudad y el territorio circundante, que arrancó en 1977 y se extendió durante más de cinco años (hacia un futuro nada halagüeño por las negativas y acendrado espíritu autonomista de los municipios afectados ante la propuesta de integración comarcal), quedó una documentación de diagnóstico, valiosa e ingente, que permitió perfilar el panorama sociológico y económico de Salamanca. Allí también permanecieron las primeras reflexiones sobre la relación que siempre existe entre los factores heterogéneos y el territorio geográfico común, cuando casi nadie hablaba ni planificaba en estos términos.

Por primera vez -y hasta que se aprobó definitivamente el PGOUSA-, se hablaba de protección ambiental, de respeto y conservación de valores naturales relictos, al mismo tiempo que se formulaban distintas propuestas de crecimiento y ordenación urbana. La ciudad formaba parte de un paisaje natural circundante que debía preservarse con valentía y eficacia⁹. Paradigmas todos, hoy tan cercanos a lo que propugna la Agenda 21 y otras directrices medioambientales, pero entonces, como digo, excepcionales.

⁹ Senabre López, D., *Desarrollo urbanístico de Salamanca en el siglo XX*, p. 565.

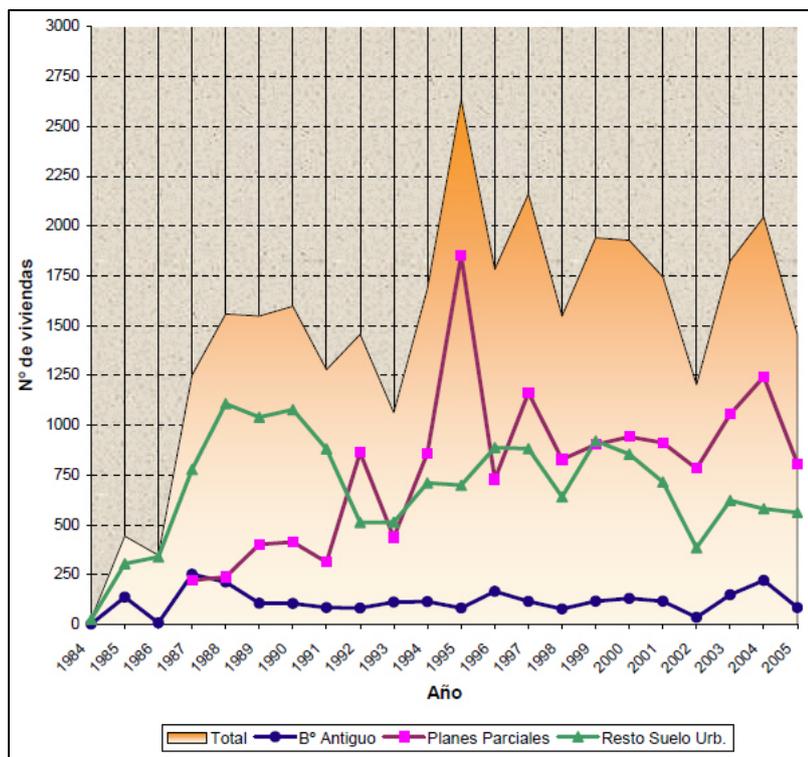
La evolución del PGOU-1984, ha dirigido su espacio de actuación en dos líneas distintas: por una parte el desarrollo sistemático de la planificación parcial por sectores, tanto de suelo programado como de suelo urbanizable, en la orla Sur y Norte. Una ingente labor que permitió controlar los nuevos crecimientos y las densidades urbanas con mucha efectividad¹⁰. Por otra, el PGOUSA abordaba el retoque, acabado y mejora de los intersticios desordenados que existían y que afectaban a la permeabilidad recomendable entre sectores de suelo urbano. Una actuación de detalle que pretendía corregir los desequilibrios y favorecer la comunicación interna, sin descuidar la calidad y el diseño urbano.

En cierta forma casi se puede decir que recuperaba en parte los principios defendidos por la técnica urbanística del ensanche decimonónico -sólo en cuanto al sentido detallista de la intervención-, valiéndose en este caso de instrumentos como los PERI y los Estudios de Detalle para corregir las deficiencias urbanísticas de la ordenación preconstitucional, desordenada y atropellante.

Las cifras de ejecución del Plan desde 1984, en cuanto al uso residencial proyectado en el mismo, se resumen en las siguientes: 18 Sectores recibidos por el ayuntamiento, formados por 31 Polígonos ejecutados y 9 en distintas fases de tramitación, que suponen 19.872 viviendas construidas sobre un espacio de 4.406.802 m². La última fase hasta su definitiva caducidad en 2005, produjo la ejecución de otros 5 sectores con 5 polígonos, para un total de 9.314 viviendas. Según los datos municipales, la construcción de viviendas del municipio entre 1984 y 2005, año de finalización de su vida útil, ha sido de 32.601, en 2.588 proyectos (2.514 viviendas en el Barrio Antiguo, 14.239 en el desarrollo de la planificación parcial, y 15.040 en el resto de suelo urbano, con medias algunos años de más de 1.400 viviendas

¹⁰ Uno de los logros más espectaculares del Plan fue la introducción de un concepto restrictivo a las densidades de metro cuadrado construido, frente a lo que había sido norma general. Así, se estableció un límite máximo de 2,1 m²/m²): *«Paralelamente el Plan introduce un drástico recorte en las edificabilidades permitidas por el planeamiento precedente. Si el Plan de 1966 y sus modificaciones posteriores comportaban índices de edificabilidad que oscilaban entre 4 y 8 m²/m², el Plan de 1984 establece una edificabilidad de derecho de 2,1 m²/m² en suelo urbano consolidado (1,5 m²/m² para los tejidos de casas bajas), pudiéndose aumentar hasta 3,5 m²/m², con transferencia de edificabilidad desde otros solares que se ceden al ayuntamiento. En suelo urbanizable, el límite máximo de edificabilidad se fija en 0,72 m²/m² sobre superficie bruta, que supone 0,54 m²/m² de edificabilidad lucrativa para el promotor inmobiliario»*. (En Senabre López, D., *ibidem*, p. 475).

construidas)¹¹. El PGOUSA ha ejecutado también un conjunto de 24 P.E.R.I., 8 Planes Parciales, 26 Estudios de detalle y 12 PAU¹².



NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS: 1984-2005

Fuente: Memoria del PGOUSA, Revisión-Adaptación 2004, aprobado el 22 de enero de 2007. http://web.aytosalamanca.es/urbanismo/index_pgou.jsp. Memoria, Tomo 1, p. 157.

¹¹ Fuente: Excmo. Ayuntamiento de Salamanca. Oficina del Plan General. Actualizado a los datos históricos contenidos en la Memoria del PGOUSA, Revisión-Adaptación 2004, aprobado el 22 de enero de 2007 y cuya documentación se puede consultar en: http://web.aytosalamanca.es/urbanismo/index_pgou.jsp. La información referida corresponde a las licencias de construcción concedidas o en tramitación, excluidos los proyectos básicos.

¹² Plan Parcial del Sector 30-B; P.E.R.I. "Charca de Capuchinos". Acción 1; Plan Parcial del Sector 62-A; P.E.R.I. "Calle del Conde de Orgaz". Acción 17; Plan Parcial "Depósito de la Chinchibarra" Sector 31-C; P.E.R.I. "Calle Escuelas Viejas" (Pizarrales-Este). Acción 63; P.E.R.I. "Carretera de Ledesma". Acción 10; Estudio de Detalle del Sector 10 "Av. Raimundo de Borgoña". Acción 14; P.E.R.I. "Calzada de Medina". Acción 21; P.E.R.I. "Calle del Arenal" (Puente Ladrillo). Acción 65; P.E.R.I. "Industrias Puente Ladrillo". Acción 36; P.E.R.I. "Barrio de San Bernardo". Acción 12-1; Plan Parcial del Sector 32-B; P.E.R.I. "Avda. de la Peña de Francia". Acción 12-3; P.E.R.I. "Calle Corral de Villaverde". Acción 48; P.E.R.I. "Avda. de Mirat". Acción 26; P.E.R.I. "Av. Pérez Almeida" (Alto del Rollo). Acción 32; P.E.R.I. "Calle Espronceda". Acción 48; P.E.R.I. "Campus Universitario Miguel de Unamuno"; P.E.R.I. "Calle Vistalegre". Acción 28; Plan Parcial del Sector 33-E; Plan Parcial "Las Pajas este". Sector 33-D; P.E.P.R.I. del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística; P.E.R.I. "Calle de la Marina" y "San Francisco Javier". Acción 27; P.E.R.I. "Avda. de Campoamor" (Depósito de aguas). Acción 30; P.E.R.I. "Barrio La Prosperidad". Acción 39; Plan Parcial Sector 34-E; P.E.R.I. "Polígono del Tormes". Acción 44; P.E.R.I. "Tejares Oeste". Acción 58; P.E.R.I. "Avda. del Comandante Jerez" (Tejares). Acción 69; P.E.R.I. "Avda. de Lasalle". Acción 57; P.E.R.I. "Carretera de Béjar" (Teso de la Feria). Acción 66; P.E.R.I. "Teso de la Feria". Acción 50; Plan Parcial "El Zurguén I". Sector 65. Fuente: Memoria del PGOUSA, Revisión-Adaptación 2004, aprobado el 22 de enero de 2007. http://web.aytosalamanca.es/urbanismo/index_pgou.jsp. Memoria, Tomo 1, p. 166.



Imagen Nº 1. Delimitación del Plan General de 1984. Fuente: Documentación del Plan.

2.2 EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRIRUZHA).

El segundo mecanismo modelador y transformador de la ciudad más importante desde 1984 ha sido el PEPRIRUZHA. Un Plan que confluye en el tiempo y en el espacio con el PGOUSA, y que además fue uno de los primeros en España diseñados para abordar la rehabilitación del espacio histórico y monumental y, por lo tanto, terminó por convertirse, junto con Vitoria, en una referencia inexcusable para otras ciudades españolas que se han ido incorporando tardíamente a diseñar y ejecutar un instrumento protector de su patrimonio.

Los antecedentes se remontan al once de febrero de 1980, momento en que se presenta una Moción municipal respecto de la actuación en el Recinto Universitario, a indicación del M.O.P.U., para incluir a Salamanca dentro de una «Operación Piloto» de rehabilitación integral. El trece de febrero de 1982 se presenta el Avance del planeamiento del Plan Especial. El treinta de junio se aprobaba provisionalmente. En septiembre de 1984 adquiría la conformidad definitiva. Un año antes, la Orden de 30 de noviembre de 1983, sobre las Áreas de Rehabilitación Integrada (reguladas en el R.D. 2.329/1983), que pretendía «la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas rurales de interés arquitectónico, histórico- artístico, cultural, ambiental o social», enmarcaba la actuación global de la Administración central.

Porque, en el caso de Salamanca, la Operación Piloto de Actuación Conjunta en el Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística contó, en todo momento, con los beneficios recogidos en el Programa de Operaciones Piloto de Actuación Conjunta en Áreas Urbanas y Asentamientos Rurales, puesto en marcha por la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo, en diciembre de 1979¹³. La llamada Operación Piloto se sustanció en un Convenio institucional firmado en Salamanca el 13 de enero de 1984¹⁴.

¹³ Dicho Programa, comprometía intervenciones en el Barrio de la Trinidad-El Perchel (Málaga); en Aguilar de Campoó (Palencia); en San Ildefonso-La Granja (Segovia); en la comarca de Sanabria (Zamora) y en Plasencia (Cáceres). A esta intervención debían añadirse los *Estudios Básicos de Rehabilitación*, comenzados en enero de 1980 por la Dirección General de Arquitectura, antecedente teórico de las futuras *Áreas de Rehabilitación Integrada* (ARI). (En Senabre López, D., *ibídem*, p. 477).

¹⁴ Dicho Convenio se firmó entre la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo, la Dirección General de Carreteras, la Dirección General de Obras Hidráulicas, la Dirección General del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, la Dirección General de Bellas Artes y Archivos, el consejero de Obras Públicas de la Junta de Castilla y León, el alcalde, el presidente de la Diputación y el Rector de la Universidad de Salamanca. El acuerdo servía para garantizar un nivel muy elevado de inversiones, según el ámbito de sus

Resulta imposible sintetizar en este contexto el contenido completo de análisis y propuestas de los veintisiete volúmenes del Plan Especial. Sí es necesario subrayar la calidad excepcional del proceso de información previa, con un nivel de detalle exhaustivo, abarcando todos los puntos de vista posibles (históricos, sociológicos, demográficos, estructurales, morfológicos, paisajísticos, funcionales, económicos, normativos y de gestión), lo que ayudó al equipo redactor para diagnosticar con total certeza cuál era la realidad social y ambiental de este gran espacio de 86 hectáreas.¹⁵

El ámbito de aplicación del PEPRIRUZHA se dividió en diecisiete sectores con un orden determinado de prelación (Imagen N° 2).¹⁶ Se llevó a cabo la catalogación de 520 edificios, fijando niveles de protección según distintas jerarquizaciones (monumental, integral, estructural o ambiental). La actuación en cada uno de los espacios se encaminaba a conseguir los siguientes nueve objetivos:

- Recuperar y conservar activamente los valores históricos de la estructura urbana.
- Contener el proceso de renovación desordenado de mediados de los años setenta.
- Conservar y mejorar la imagen de la ciudad.
- Aplicar medidas que para estimular y fijar la población residente.
- Zonificar los usos con flexibilidad, para prever cualquier contingencia imprevista.
- Limitar y controlar las actividades terciarias frente a las residenciales.
- Eliminar los usos conflictivos.
- Mejorar la accesibilidad general.
- Renovar la calidad de vida y el uso tolerable del patrimonio monumental, conviviendo en armonía con nuevas funciones.

respectivas competencias, de manera coordinada y con un calendario de actuación riguroso. (En Senabre López, D., *ibídem*, p. 477).

¹⁵ La superficie del Plan Especial era notablemente amplia -86 ha-, en comparación con otros Planes Especiales coetáneos (por ejemplo: Barcelona, 50 ha -La Barceloneta-, 80 ha -sector oriental del Centro-, Pamplona, 31,2 ha; Vitoria, 26,20 ha; Zaragoza, 24,42 ha; Tafalla, 24 ha; Estella, 24 ha; Logroño, 22,7 ha).

¹⁶ De la siguiente manera: la Plaza Mayor, San Julián y Santa Basilisa, la Gran Vía, la Rúa Mayor, la calle Compañía, la Ronda Oeste, el Barrio de San Vicente, la Vaguada de la Palma, el Barrio Chino y Cervantes, la Plaza de Anaya, San Esteban, San Pablo, el Barrio Catedralicio, la calle Libreros, el Barrio de los Caídos, el Puente Romano y el Arrabal de San Nicolás.



Imagen N° 2. Delimitación del Plan Especial de Reforma Interior. 1984. Elaboración propia.

Otra novedad que debe destacarse aquí, en cuanto a la gestión del Plan, fue el diseño de un sistema de ayudas públicas para rehabilitar los edificios catalogados, con la salvedad de que la ejecución de las mismas debería hacerse dentro del año de concesión de la misma, previa inspección final de obra. Dicha ayuda municipal era compatible con otras subvenciones procedentes de distintos Organismos públicos. Entre 1984 y 1987 se concedieron 355, con una inversión de 467.287 euros. Entre 1987 y 1992 se interrumpieron las ayudas por el cambio político en la Corporación municipal. Entre 1992 y 1994 se reanudaron, con 114 y una inversión de 212.433 euros.

Los datos del Padrón Municipal de 1975 mostraban 5.674 vecinos en el contexto espacial afectado por el Plan. En 1981 eran 7.000 (el 70 % del tejido social era autóctono y el 30 % restante población marginal con actividades relacionadas con la prostitución y la droga, en los espacios degradados del Barrio Chino y las laderas del Barrio de San Vicente). En la actualidad son más de 12.000 los habitantes (aunque sólo 2.000 se consideran como antiguos residentes). Desde 1984 a 2005, como se ha apuntado con anterioridad, se construyeron en el ámbito del PEPRIRUZHA 2.514 viviendas (108 vv/año, el 7,71 % del total del municipio).

En los cinco lustros de inversión mixta de capital -Administración y los agentes privados- en el ámbito urbano delimitado por el Plan Especial, se han inyectado unos 168 millones de euros para ejecutar una lista impresionante de proyectos de todo tipo¹⁷, aunque los últimos

¹⁷ Como ejemplos podemos citar: la ejecución del Plan Especial de las Riberas del Tormes; el Estudio de Detalle del Barrio de San Vicente; el edificio para el Conservatorio Superior de Música; se ha rehabilitado la Casa de las Viejas como sede de la Filmoteca Regional de Castilla y León; la Casa de las Conchas como Biblioteca Pública del Estado; se ha construido el Hogar municipal de Acción Social; se recuperó la Torre de Abrantes con fines docentes; las ruinas de la iglesia de San Polo, incorporándolas a la estructura de un hotel; se ha restaurado la iglesia de San Sebastián, la Clerecía, las iglesias del Arrabal y San Cristóbal (con su entorno), el Convento de las Claras, así como la ejecución de un Plan Director de rehabilitación de las Catedrales, a largo plazo; se ha construido un Instituto en Enseñanzas Medias en la Vaguada de la Palma, y una avenida que la atraviesa desde el río hasta el centro histórico; se ha rehabilitado la Casa Lis para albergar el *Museo Modernista* procedente de una sola colección particular, único en España; se ha dotado a la ciudad de un Palacio de Congresos y Exposiciones, obra de Juan Navarro Baldeweg; se ha construido la Facultad de Geografía e Historia y la Facultad de Físicas; se han levantado 16 y 55 viviendas de promoción pública en sendos proyectos alejados entre sí; se han remodelado las Plazas de San Román, San Marcos, el Corralillo de Santo Tomás y la Plaza de San Cristóbal; se han rehabilitado tramos sueltos de la Muralla más antigua, en el Paseo del Rector Esperabé y se han reconstruido otros fragmentos de lienzos derruidos por la acción del tiempo; la iniciativa privada ha construido sin interrupción numerosas viviendas en las laderas de San Vicente; se ha levantado el edificio para la sede del Archivo Histórico Provincial; se ha recuperado la Fonda Veracruz como Escuela de Hostelería; en el ámbito del Plan se han construido hasta la fecha once hoteles más (un hotel de cinco estrellas, cuatro hoteles de cuatro estrellas, dos hoteles de tres estrellas con rehabilitación integral y cinco de nueva planta de dos estrellas: en conjunto, 940 plazas más para añadir a las 3.921 existentes dentro del ámbito del Plan), para completar allí una oferta que suma veintitrés hoteles en total; se ha construido la Biblioteca de Ciencias, *Abraham Zacut*, perteneciente a la Universidad; se ha remozado la Plaza del Concilio de Trento; la Universidad ha rehabilitado la antigua Casa del Bedel; se está agregando al patrimonio arqueológico de la ciudad el Teso de San Vicente y los hallazgos arqueológicos allí encontrados, con el desarrollo desde 1999 del *Anteproyecto para la protección de los restos de la planta del antiguo convento de*

incorporados al ámbito del Plan Especial nada tiene que ver con propuestas recogidas o fomentadas en él. Más bien son producto de actuaciones e iniciativas, con financiación de distinta procedencia, que han aprovechado la inercia del espacio rehabilitado y su nueva cualidad, volcándose en añadir transformaciones y actividades de especialización funcional terciaria e institucional, que han ido introduciendo desviaciones en el modelo original. La Norma se adapta a la necesidad imperiosa o circunstancial de un proyecto y no al contrario.

Del mismo modo, desde 1987 se viene ejecutando en el ámbito histórico del Plan Especial y también fuera de él, extendiéndose por el resto de las zonas que están controladas por el PGOUSA, una tendencia progresiva a peatonalizar los entornos y no exclusivamente los monumentales¹⁸. Esta medida, lejos de perjudicar el ambiente comercial y social del ámbito central, como denunciaron en su momento los comerciantes afectados, ha demostrado ser una de las medidas más efectivas para recuperar los espacios urbanos de la memoria para el uso moderno de las actividades del sector terciario que allí se ofrecen.

Con el paso del tiempo su desarrollo y madurez también coincidió con que en 2005 finalizaba la vigencia del PGOUSA-1984. Sin embargo, el PEPRIRUZHA de 1984 no se pretendió revisar al mismo tiempo que se redactaba el nuevo Plan. Éste asumía que el Plan Especial quedaría subsumido en el nuevo, basándose en la interpretación del art. 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de *Patrimonio Cultural de Castilla y León*. («Planeamiento en conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas y conjuntos etnológicos»). 1. La declaración de un conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica o conjunto etnológico determinará la obligación para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, de redactar un plan especial de protección del área afectada *u otro instrumento de los previstos*

San Vicente y urbanización de su entorno, en dos fases de intervención, la primera de las cuales está hoy terminada, con la intención de convertir el espacio en el futuro *Parque Arqueológico* de la ciudad; se ha reconstruido el Teatro Liceo, devolviéndolo a su imagen original de 1862, integrando los restos del Convento de San Antonio del Real -S. XVIII-; se ha ejecutado el *Proyecto de rehabilitación del Colegio de Sto. Domingo de la Cruz para Sala de Exposiciones y urbanizaciones exteriores*; se ha construido el *Museo de Historia de la Automoción*, sobre la antigua fábrica de la Luz junto al río, primero en España; se ha rehabilitado de forma particular el antiguo molino asociado a la aceña, parte consustancial al tradicional perfil ribereño de la ciudad histórica, como Casino; se ha llevado a cabo la limpieza de las fachadas de la Plaza Mayor y la rehabilitación de los medallones, restaurando la policromía original; ahora se procede a la regulación de sus cubiertas; la Universidad ha rehabilitado la Hospedería Fonseca para destinarla al *Centro de Postgrado, Actividades Culturales y Formación Continua de la Universidad*; se ha rehabilitado la Torre del Clavero; concluyen las obras de nueva planta para los futuros Juzgados, en el espacio del primitivo Cuartel de la Plaza de Colón -antiguo convento de los Trinitarios Descalzos, S. XVII-, así como la nueva sede del Colegio de Abogados; se ha inaugurado el Museo de la Fábrica de Harinas (1881), gestionado por una empresa privada, ya que forma parte del «Casino del Tormes»; el Obispado presentó su proyecto de ampliación sobre el antiguo Seminario de Calatrava; también dicha institución llevó a cabo las obras de rehabilitación de la Casa de los Niños de Coro (S. XVI, en la calle San Pablo, para residencia del obispo...

¹⁸ Actualmente existe una extensa relación de aproximadamente cien calles (calles y plazas) con esta condición de restringidas al tráfico y estimuladas en su uso peatonal.

en la legislación urbanística o de ordenación del territorio que cumpla en todo caso los objetivos establecidos en esta Ley). En este caso, el nuevo Plan General. Se añadía el compromiso de aprobar un nuevo Plan Especial transcurridos dos años de la aprobación definitiva del PGOUSA. Y no.

2.3. EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, REVISIÓN-ADAPTACIÓN 2004.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca se promueve de oficio por el Ayuntamiento, adaptándose a la normativa urbanística de Castilla y León, y cumpliendo el mandato de la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley 5/1999. La maquinaria de revisión y encargo de todo tipo de trabajos comenzó en el año 2001¹⁹.

A finales de 2003 pasó la fase de Información Pública, en el transcurso de la cual se presentó la cartografía general del mismo (plano de información del territorio; clasificación del suelo; propuestas de ordenación; usos del suelo urbano; sistemas generales y dotaciones locales; jerarquía de vías públicas y sectorización propuesta). Hasta el momento no existían documentos escritos que argumentaran sobre cuál iba a ser el modelo de ciudad previsto (disponían de tres meses para hacerlo pero en el seno de la estrategia de la Corporación se mantuvo una reserva clara por mostrar sobre la mesa esas cartas).

¹⁹ Quien suscribe esta ponencia formó parte del equipo redactor, que entonces comenzó estando formado formado por: Fernando Lombardía Morcillo (*arquitecto director*), Alberto López Asenjo e Inmaculada Sánchez de las Matas y Arboix (*Arquitectos*), Julián García González, José Luis Valverde Castro (*aparejadores*); Ángel Sánchez Amores (2000-2005); Ángel Sánchez Alonso; Beatriz Poveda Bueno; Carlos Martín Gómez (+2002); Javier Martínez Pérez (2000-2002); Román Javier Hernández Calvo (2006), (*delineantes*); Benigno Sánchez Martín; M^a Isabel Herrero Sánchez (2002-2003); Miguel Ángel Barco Hernández (2000-2002), (*Administrativos*); Celestino Cabrero Quintero; Jesús Bienvenido Rodríguez Fiz (2000-2003), *Ayudantes*. Fui fue contratado, como geógrafo profesional y Asistente Técnico (colaborador externo), por el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, a través de la «Oficina Municipal para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (PGOUSA, Oficina del Plan)», creada para tal función, con efectos contractuales y administrativos desde febrero hasta septiembre de 2001, con la tarea específica de Elaborar la *Información Urbanística Comarcal*, una Memoria Técnica de 380 p. que formaba parte, como contextualización, de los ulteriores trabajos, de la revisión de dicho PGOUSA. (Tomos I, II y III de la Memoria). Dicha documentación se puede consultar en:

http://web.aytosalamanca.es/urbanismo/index_pgou.jsp

2.3.1 El Informe previo del nuevo Plan General.

Mientras maduraba el proceso, el equipo redactor elaboró tres Informes; uno redactado sobre los problemas generales del Salamanca y su entorno comarcal que presentamos aquí; unos Criterios Generales para la revisión del PGOUSA; y las alegaciones planteadas a las futuras Directrices del Área Urbana de Salamanca.

El análisis de la planimetría permitía adivinar cuáles eran las directrices principales, aunque aquí emplearemos los informes citados²⁰.

El primero de los dos Informes, *Problemas generales de Salamanca y su entorno comarcal*, realizaba algunas reflexiones sobre el área comarcal, el municipio de Salamanca en su conjunto y en el ámbito del espacio histórico; en las áreas consolidadas interiores y exteriores y en los nuevos desarrollos residenciales. En síntesis, se exponía la existencia de los siguientes problemas de partida:

- Una descoordinación entre los planeamientos municipales.
- Falta de una propuesta homogénea para la protección del medio físico singular de las riberas y terrazas del río Tormes.
- Dependencia funcional de los nuevos ámbitos residenciales con la capital, lo que produce flujos de tráfico que congestionan, en horas punta, la red viaria de acceso.
- Ausencia de una red de transporte planteada con criterios comarcales y una red viaria adecuadamente jerarquizada que aborde las distintas pautas de movilidad producidas en Salamanca y su entorno metropolitano.
- Retraso de las infraestructuras viarias nacionales de gran capacidad.
- Excesiva especialización de la ciudad en los servicios administrativos, turísticos, hosteleros y universitarios (potencialmente infrutilizado) de produce un tejido poco diversificado.
- Excesiva presión inmobiliaria sobre el centro histórico.
- Tendencia exclusivista hacia la colonización terciaria de carácter hostelero con destino turístico, que impide otras actividades, expulsa población residente, por sustitución funcional, y reduce la calidad medioambiental.

²⁰ La cita es literal, en algunas ocasiones, de los informes referidos (véase Bibliografía).

- Excesiva presión del automóvil hacia el centro.
- Invasión-transformación-ocupación de los espacios libres que acompañan a los grandes edificios institucionales o religiosos, que desempeñan una función colectiva y dotacional, aportando singularidad a la escena urbana, diversidad, esponjamiento y riqueza visual o formal.
- Periferias consolidadas, con baja calidad constructiva, tamaño reducido de viviendas, degradación ambiental por presencia de solares como consecuencia de las transferencias de aprovechamiento sin medidas correctoras ágiles.
- Carácter demasiado uniforme de las tipologías edificatorias nuevas.
- Diseños urbanos sin integración adecuada con la trama anexa.
- Precios excesivos de la vivienda.
- Ausencia casi total de construcción de viviendas protegidas.
- Ausencia de una reglamentación urbanística unitaria y completa que supere la dispersión normativa del vigente Plan General.

2.3.2 Los Objetivos propuestos en el nuevo Plan General.

El segundo Informe, al que habíamos aludido antes, resultaba más preclaro de los preceptos de fondo que perfilarían el futuro PGOUSA. Algunas de las consideraciones que en él se establecen están en consonancia con distintas ideas que apuntara en 1994 el Avance de revisión del Plan de 1984, *nonato* por cambios políticos. La relación no era ya de problemas urbanísticos advertidos en el desarrollo del Plan sino más bien de carácter propositivo. Sus consideraciones sirvieron al equipo redactor para, inspirados en ellas, establecer los Objetivos y Propuestas de Ordenación que incorporaría el Plan General, como paso previo necesario para entender las propuestas de ordenación posteriores. En el texto de la Memoria se advierte que dichos Objetivos son:

"Coherentes con los objetivos de la actividad urbanística pública que trata de asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad y el fomento del desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores del progreso económico, cohesión social de la población mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas así como la protección del medio ambiente y el patrimonio natural y cultural". (Tomo 3. Memoria, p. 25).

Los 12 puntos que articulan dichos Objetivos finalmente en el nuevo Plan General son:

1. *Hacer compatible el desarrollo urbano con la salvaguarda y protección de los recursos naturales*, tanto agrícolas como paisajísticos, mediante el establecimiento de una estructura urbana capaz de incorporar de una manera eficiente, las magnitudes y el carácter del desarrollo previsible hasta el año horizonte de 2021.
2. *Protección, conservación y mejora del medio físico y natural* mediante el señalamiento de los terrenos de interés agrícola, paisajístico, ecológico o natural y el establecimiento de medidas activas para su aplicación, planteando también la regeneración y recuperación de áreas degradadas y la repoblación forestal en zonas seleccionadas de creación de paisaje, con especial énfasis en la recuperación integral del río Tormes y sus zonas de ribera con medidas que potencien el incipiente tratamiento actual del Parque Fluvial y se constituya en la pieza fundamental del Sistema de Espacios libres de Salamanca.
3. *Reforzar y garantizar la conservación de la Ciudad Antigua* mediante la definición de sus condiciones de ordenación, catalogación, edificación y régimen de usos, impulsando medidas que permitan una mejor relación con las zonas edificadas colindantes y con el entorno natural en el que se inserta. Mayor valoración del patrimonio edificado de carácter histórico-artístico, arqueológico o simplemente ambiental del que existía en el momento de la aprobación del PEPRIRUZHA y en correspondencia con la nueva valoración que representa la inclusión de Salamanca en el grupo de Ciudades Patrimonio de la Humanidad y en el papel destacado que desempeña en la actualidad la ciudad histórica en cuanto a la generación de valor añadido en el conjunto de la economía de la ciudad.
4. *Integración de los estudios y análisis urbanísticos con los de tráfico y transporte*, de tal manera que se contemplen las relaciones entre localización e intensidad de usos con la movilidad en la ciudad y se definan nuevos viarios y conexiones Norte-Sur, que permitan establecer una correcta jerarquización de la red viaria que de respuesta a las distintas pautas de movilidad producidas en Salamanca y su entorno metropolitano.
5. *Mantenimiento del uso residencial de las áreas centrales*, estableciendo controles adecuados que garanticen el correcto equilibrio entre los usos terciarios y

residenciales, manteniendo simultáneamente el gran factor de atracción urbana que representan dichas áreas en el conjunto de la ciudad. Complementariamente, se estudiarán las localizaciones más convenientes para la implantación de nuevas actividades terciarias en función de su accesibilidad, condiciones ambientales y capacidad de regeneración urbana.

6. *Mantenimiento y conservación de los grandes equipamientos y usos institucionales* o reconversión en otros usos compatibles y necesarios, así como los espacios ligados a ellos como son los jardines, huertas, tapias, etc. por la valoración significativa que aportan, tanto usos como espacios, a la estructura y morfología de la ciudad actual.
7. *Establecimiento de una ordenación muy detallada y particularizada en las zonas consolidadas*, que complete y acabe la ciudad en la búsqueda de una mejora en la estructura urbana y un mejor equilibrio entre las densidades poblacionales y las dotaciones correspondientes.
8. *Atención especial a las zonas consolidadas de la periferia de la ciudad*, mediante la definición precisa de las condiciones de edificación y con la realización de las remodelaciones que permitan mejorar su trama urbana, las condiciones de sus espacios libres y equipamientos, utilizando los terrenos municipales obtenidos por aplicación de las transferencias de aprovechamiento.
9. *Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable atenderán a criterios de acabado y prolongación* de las tramas urbanas existentes, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior del núcleo actual de la ciudad, procurando la mezcla equilibrada de los grupos sociales, usos y actividades, a fin de fomentar la cohesión social, la gradación en las intensidades edificatorias y la mayor diversidad tipológica.
10. *Definición del ámbito para el establecimiento de un nuevo campus universitario* que permita ampliar la oferta formativa actual y establecimiento de nuevas zonas industriales y logísticas, dotadas de buena accesibilidad y en situación de equilibrio con el resto de zonas de similares características, que permitan ampliar y diversificar las actividades económicas de la ciudad.
11. Evitar la pérdida de población, especialmente la de menores recursos o jóvenes en edad de emancipación, hacia los pueblos del entorno comarcal, por los precios

excesivos de la vivienda, lo que genera un envejecimiento de la población y contribuye a la segregación funcional del Área urbana de Salamanca, en la que la capital es el centro de actividad y la comarca cumple una función exclusivamente residencial.

12. Definición de una normativa urbanística completa y detallada que supere la dispersión normativa del Plan General anterior.

El tercero de los Informes aludidos contestaba, en forma de alegaciones, a las sugerencias de la empresa redactora de las Subdirectrices que pretendían entonces ordenar el ámbito comarcal de Salamanca (cuánto se ha redactado y nunca ha salido a la luz...), aceptando propuestas referidas en ellas y matizando algún aspecto de zonificación o asignación de volúmenes en el ámbito rural. Sí se apreciaba una clara sintonía entre el Plan y las Subdirectrices, fundamental a la hora de evitar interferencias de criterio entre uno y otras.

La aprobación inicial llegaría casi 4 años después, aunque aún se prolongaría el plazo de aprobación final un año más²¹. Al realizarse la aprobación definitiva del mismo (BOCyL de 22 de enero de 2007), como era preceptivo, quedaron derogados tanto el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1984 como sus posteriores modificaciones, utilizando la fórmula legal de «planeamiento asumido» todo el planeamiento aprobado entre 1984 y 2005.

²¹ El 23 de diciembre de 2004, el Pleno del Ayuntamiento, a propuesta de la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Fomento, acordó con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. El trámite de Información Pública y contestación a las alegaciones duró entre enero de 2005 y finales de agosto de 2006, tras una ampliación (se presentaron 357 y 382, respectivamente).

Con fecha 23 de octubre de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca acordó por mayoría absoluta aprobar provisionalmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana con la incorporación de los cambios derivados de la estimación de las alegaciones señaladas y de las propuestas de la citada Comisión. Se procedió a remitir el expediente a la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, para su aprobación definitiva.

El 12 de diciembre de 2006 se reunió la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y con base en el informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio y en las explicaciones vertidas por los representantes del Ayuntamiento de Salamanca, formuló su correspondiente propuesta, que fue adoptada con el voto favorable de todos los miembros presentes. Se indicaron unas deficiencias y alguna indicación también de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (informe del 15 de diciembre). En la sesión del 20 de diciembre de 2006 el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León da el visto bueno indicando que el Ayuntamiento debe presentar un texto refundido con las correcciones. El Ayuntamiento lo hace con fecha 19 de enero de 2007. La Consejería de Fomento resuelve su Aprobación Definitiva el 22 de enero de 2007.

3. LOS PROCESOS.

3.1 PRIMERA FASE. EL TERRITORIO Y EL ESPACIO GEOGRÁFICO EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN.

El territorio circundante a Salamanca se sujeta a un modelo clásico de ocupación, con dos variantes. Por una parte es concentrado en la margen Norte y disperso en la Sur. Por otra, se da un sistema de asentamientos que ha generado una estructura urbana radial y centrípeta, donde el accidente geográfico del río Tormes articula o limita las relaciones.

El trazado general del río Tormes, la localización de los núcleos y las recientes áreas de primera residencia sobre suelos más baratos, salpican toda la vega de inundación, y permiten reforzar el carácter de ser un elemento natural que atrae el poblamiento y otras formas de explotación.

En el centro de este sistema de malla radial y centrípeta entorno a la capital ésta ejerce una influencia determinante de la que se nutren todos los municipios. Su capacidad para irradiar influencias en el territorio está favorecida por haber sido el lugar tradicional de encuentro y de paso entre las comunidades agrarias y ganaderas de ambas márgenes del río.

El análisis de la distribución de los núcleos colindantes a la capital, su posición y el tamaño de los municipios, permite comprender cómo ya hace 25 años los planificadores del *nonato* Plan Comarcal vieron de forma clara la necesidad de coordinar las planificaciones urbanas de todos ellos. En conjunto podían representar una estructura territorial homogénea y equilibrada. Pero por separado, las relaciones entre la capital y su alfoz serían necesariamente destructivas para el medio ambiente de la vega de inundación del río Tormes y muy contradictorias entre los municipios, sus equipamientos esenciales y la demanda de dotaciones complementarias.

El periurbano de municipios anejos a la capital salmantina está compuesto por nueve concejos: Aldeatejada, Arapiles-Las Torres (anexionados en 1974), Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Doñinos de Salamanca, Pelabravo, Santa Marta de Tormes, Villamayor y Villares de la Reina. En total, 165,6 km², sumadas las superficies netas de sus términos municipales.

Resulta pertinente introducir aquí una acotación disgresiva, de contexto nacional, que se sitúa en el año 1985. En ese momento se aprueba la *Ley de Activos Financieros* que -como recordarán- obligaba indirectamente al dinero negro depositado en productos financieros fiscalmente opacos, a reinvertirse en el ámbito de la construcción, produciendo una situación

nueva y tensa en el mercado, comenzando entonces un imparable incremento de la oferta y de los precios de la vivienda, a pesar de la recesión económica general de España.

Surge entonces y se extiende por diversos ámbitos urbanos españoles, una tendencia a dispersar el crecimiento residencial, buscando nuevos y baratos acomodos para los posibles compradores, esta vez en las periferias de los núcleos urbanos, hacia los municipios colindantes, donde la ausencia de Planeamiento General, sustituido por unas Normas Subsidiarias, vírgenes, inocentes y permisivas, permitían acaparar grandes paquetes de suelo susceptible de transformarse de rústico a urbanizable, rápidamente. Es un momento en el que apenas interesa el mercado de promoción que ofrecen los Planes Generales a través del Suelo Urbanizable Programado, porque todos están sujetos a largos periodos de tramitación administrativa (entre seis y diez años) para ofrecer al promotor, o marcan en sus normativas de desarrollo restricciones de densidad en la programación del suelo.

Una conjunción de estos dos factores, sobre todo el segundo, influyó también en la ciudad de Salamanca y la transformación progresiva del territorio geográfico circundante, a partir de los tres años de aprobarse el PGOUSA DE 1984, y debe mencionarse aquí. De tal forma sucedió así que, de esos nueve municipios citados con anterioridad algunos vieron incrementar su población residente de manera espectacular si realizamos la comparación con la serie de años 1981-2003: Cabrerizos un 330 %, Carbajosa de la Sagrada un 502 %, Santa Marta de Tormes en un 384 % (fue la primera población colindante en crecer, multiplicando por 4,84 los habitantes que tenía en 1981 -2.564-, para alcanzar, en tan sólo veinte años, los 12.416); Villamayor había crecido en ese periodo un 310 % y Villares un 278 %. Expresado de otra manera: los 7.752 habitantes que sumaban los nueve municipios en 1981 (entonces la capital tenía 167.131), se transformaron en 27.571, veinte años más tarde, lo que supone un incremento del 255 % (la capital tenía en 2001, 156.368).²²

Como veremos en el punto 4º, este proceso no sólo se ha incrementado sino que es esencial para comprender qué está pasando en Salamanca, cuál es el modelo resultante y dónde se producen las desviaciones y consecuencias imprevistas.

A este tipo de crecimientos tan rápidos sobre los territorios municipales de la periferia capitalina que empezaron a producirse a mediados de los años 80 del siglo pasado, se unieron también aquellas otras actuaciones irregulares, generalmente en suelo rústico, que salpicaron

²² Fuentes: Series históricas de Población. Censo de Población 1981 y Cifras Oficiales de Población (Revisión del Padrón Municipal a 1-I-2003. Fecha oficial de publicación, 20-XII-2003). En URL:

<http://www.ine.es/inebase/cgi/um?M=%2Ft20%2Fe260&O=inebase&N=&L=>

los espacios naturales próximos a la vega de inundación del río Tormes. El impacto territorial fue tan notable que suscitó el interés de la propia Junta de Castilla y León y la Excma. Diputación Provincial de Salamanca, quienes establecieron un convenio de colaboración 1990-1991 para estudiar las Actuaciones Urbanísticas Incontroladas -no sólo de este espacio, también del resto de la provincia-, con la finalidad de proteger el medio rural de la aparición y crecimiento continuado de las conocidas como urbanizaciones ilegales. Aquel estudio produjo un documento llamado *Plan Especial para la detección, inventariado y propuestas individualizadas en actuaciones urbanísticas incontroladas*²³.

3.2 SEGUNDA FASE. MODIFICACIONES EN EL PARADIGMA DEL TERRITORIO Y LA CIUDAD.

La paradoja más notoria del desarrollo del PGOUSA ha consistido en que, siendo un Plan que nacía modélico, desgajado de otro que se había pensado en 1979 con un carácter comarcal y profundas raíces medioambientales e integradoras, se ha convertido, en veinte años de desarrollo -diez más de los ajustados por ley-, en provocador indirecto de la transformación urbana y territorial del ámbito natural que forma la periferia cercana a la capital. Es decir que en la misma proporción que funcionaba el desarrollo sectorial previsto en él para el interior del municipio, comenzaban a desestructurarse hacia un crecimiento imprevisto, el resto de los municipios de su entorno.

²³ Se ha consultado el Documento original de este trabajo. La investigación y el proyecto se hizo por D. Jesús Rodríguez Martínez, ingeniero de caminos; y los arquitectos: D. José Manuel y D. Tomás Gozalo Cerezo, y D^a María Peña Arribas San Miguel).

El Estudio dejaba al margen del análisis general los municipios de Salamanca, Béjar, Ciudad Rodrigo y Santa Marta de Tormes, por disponer de planeamiento de orden superior (como mínimo NN.SS.), y por ser también ayuntamientos con una capacidad suficiente, desde el punto de vista de la gestión urbanística, para ser capaces de controlar las ingerencias por infracciones urbanas de estas características. Las conclusiones del estudio indicaban cómo la provincia de Salamanca no representaba en absoluto un caso excepcional en el problema, general y extendido por toda España, de la aparición continuada de parcelaciones y urbanizaciones sobre suelo rústico, sin estar sujetas a las correspondientes normativas urbanísticas o la autorización administrativa necesaria en estos casos. El trabajo abarcó una amplia área de 54 municipios, con una extensión aproximada de 1.136 hectáreas, advirtiéndose 128 actuaciones irregulares, sobre 3.424 parcelas analizadas, que supusieron un total de 2.120 edificaciones, distribuidas entre viviendas naves, y otros usos.

Una de las características negativas más apuntadas en el análisis fue que, una vez consumada la construcción ilegal, se produce un efecto dominó o de reflejo, al transformar, casi automáticamente, terrenos próximos a esta nueva construcción residencial en terrenos «expectantes» de ser transformados, con actuaciones parecidas en un corto plazo. Para los dueños de algunos terrenos agrícolas es más rentable venderlos con este fin, que trabajarlos o arrendarlos para las tareas agrícolas.

En el diagnóstico que se llevó a cabo se describieron en cuatro grandes grupos las urbanizaciones: *Fuera de Ordenación; Simple delimitación gráfica; Revisión del planeamiento y Derribo*. Algunas de las actuaciones descritas en dicho estudio fueron asimiladas y legalizadas por el planeamiento de desarrollo (Normas Subsidiarias) de los municipios.

Como se ha demostrado en el epígrafe antecedente, el crecimiento sin control ni sentido territorial de la primera orla de municipios, comienza en el mismo instante en que los promotores perciben la característica más comentada del PGOUSA en los foros profesionales: los límites a la densidad edificatoria que imponía el Plan. Esto no significaba imposibilidad para construir; la prueba más evidente de ello son las 32.601 viviendas levantadas, en 2.588 proyectos, pero el celo y control que fijaba la Norma municipal era de por sí tenida como un freno en el sector inmobiliario, por restrictiva y quizá también, porque su propia novedad causaba recelos.

Además, en los mismos círculos profesionales se rumoreaba que, a los pocos años de desarrollo del Plan, sólo cinco o seis promotores eran los propietarios de los grandes paquetes de suelo urbanizable de la ciudad, susceptibles después, mediante el desarrollo sectorial pertinente usando los mecanismos propios de las Juntas de Compensación, de dibujar el perfil futuro de la ciudad, y que el terreno, por ese mismo hecho, «se vendía muy caro» (los promotores aseguran entonces que el coste del suelo representa un 27 % del coste final de la vivienda).

Las *Directrices de Ordenación de Ámbito Sub-Regional*, bien provincial, o bien las específicas *Directrices de Ordenación del Área Funcional y el Área Urbana de Salamanca* - entonces en una fase de redacción-aprobación-, añadían controles y reservas que limitaban las intervenciones urbanísticas sobre las áreas rurales de nuestro territorio, intentando así fijar la población autóctona residente, sus costumbres, la tipología constructiva tradicional y el resto de valores.

Aunque lo expuesto hasta aquí es mera teoría porque en la práctica los documentos de las Sub-Directrices para Salamanca quedaron en papel mojado, y algunos de los municipios limítrofes se apresuraron a modificar o sustituir las Normas Subsidiarias que los regían hasta el momento y tratar de sacar adelante Planes Generales²⁴, para prever la demanda potencial de

²⁴ Carbajosa de la Sagrada lo tiene desde el 16/08/2001; Santa Marta, con una Aprobación Inicial en julio de 2008; Cabrerizos redactó un Plan General con Aprobación Inicial pero tuvieron dificultades administrativas para la aprobación definitiva, pasó el plazo de 2 años del RUCyL y dejó de tener validez, con lo que volvieron a la situación de las NN.SS. de 1995; en Villamayor contrató una redacción de PG en 2002, las elecciones de 2003 lo paralizan, cambia el modelo y se propone la redacción de uno nuevo. la aprobación Inicial de éste es de diciembre de 2006 y la respuesta a las alegaciones de marzo de 2009. La *Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo* obligó a su vez a adaptarse, con un nuevo periodo de Información Pública. El 22 de junio de 2010 la Comisión Territorial de Urbanismo suspende la aprobación mientras no ser resuelvan algunas cuestiones de gran calado. Se solicitó la Aprobación Parcial del PG en todo aquello no afectado por las observaciones de la CTU).

nuevas viviendas, aprovechando algunas bondades de la *Ley de Urbanismo de Castilla y León*.²⁵

Desde el año 2001 continúa ese incipiente proceso de estiramiento poblacional hacia las periferias de la capital, donde la oferta de suelo residencial y las repercusiones de cualquier operación inmobiliaria empezaban a ser mucho más lucrativas para promotor, constructor, vendedor y comprador. Era algo imparable. De tal forma es así, que en el análisis que quien suscribe realizó para la contextualización del PGOUSA 2007, en el año 2001, dedicó un capítulo muy notable del estudio para abordar este fenómeno y la definición de la posible área de influencia de la capital.

En el caso de Salamanca asistimos a una comarca que desarrollaba este fenómeno en una fase intermedia del conocido proceso de *suburbanización-rururbanición*, una tendencia general observada en todas las capitales y espacios urbanos con fuerte influencia sobre un entorno territorial inmediato. El mercado de vivienda residencial con formato unifamiliar de calidad y tipología mejores, más baratas que la oferta existente en el centro urbano consolidado, dibuja un consumo del territorio perfectamente conocido en otros países (es el concepto de *sprawl* estadounidense, aunque a una escala infinitesimal).

Este tipo de estiramientos espaciales excesivos, en varios frentes y con lejanías graduadas, repercute de una forma muy negativa siempre sobre el territorio donde se asientan, porque se producen a gran velocidad, al alimentarse del estímulo de la iniciativa de los ayuntamientos receptores sin una planificación general de las necesidades que se precisan respecto de equipamientos generales de redes de saneamiento, comunicaciones, industria o atención sanitaria. Además, lo habitual es que se produzca una colisión de intereses y mucha improvisación. La oferta suele estar sobredimensionada y en ningún momento se estudia la capacidad de carga de dicho territorio.

En el momento de revisar el PGOUSA de 1984 a través de una nueva propuesta de Plan General, desde 2001, en el caso que nos ocupa de Salamanca, comenzamos a trabajar con tres orlas de municipios, en total 24 implicados, con distintos grados de crecimiento, consolidación y características territoriales de atracción para las nuevas ofertas y demandas

²⁵ Por ejemplo, el artículo 36 de la *Ley de Urbanismo de Castilla y León*, «Sostenibilidad y protección del medio ambiente», determina en su punto 1c que: «En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 50 viviendas ó 7.500 metros cuadrados por hectárea, en los municipios con población inferior a 20.000 habitantes que cuenten con un Plan General», lo que en otras palabras viene a significar que son 20 viviendas más las permitidas en aquellos municipios sin dicha figura de planeamiento redactada. Con la reconversión desde las NN.SS. en Plan General se gana edificabilidad.

emergentes. La primera orla estaría conformada por los municipios colindantes a la capital: Aldeatejada, Arapiles-Las Torres, Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Carrascal de Barregas, Doñinos de Salamanca, Santa Marta de Tormes, Villamayor y Villares de la Reina. La segunda por: Aldealengua, Calvarrasa de Abajo, Calvarrasa de Arriba, Castellanos de Moriscos, Castellanos de Villiquera, Florida de Liébana, Miranda de Azán, Monterrubio de la Armuña, Mozárbez, Pelabravo, San Cristóbal de la Cuesta y Valverdón. Y la tercera, y atendiendo a ciertas características especiales: Galindo y Perahúy, Terradillos y Zarapicos²⁶. Hasta la fecha, la cota de proximidad a la capital se sitúa en una distancia media de 8 Km., coincidiendo con los límites de los municipios de la primera corona y parte de la segunda.

Como puede comprobarse en la imagen general de la comarca (véanse a continuación Imágenes 3, 4, 5 y 6), no podemos olvidar los propios determinismos geográficos que han relacionado a todos los municipios con la presencia específica y singular y articuladora del río Tormes y su vega de inundación, un paraje relicto, con alto valor medioambiental de bosque-galería de ribera, cuyo sensible equilibrio se ha visto comprometido en tres décadas por las actividades descritas.

Esta área geográfica se corresponde con el límite meridional de la denominada penillanura zamorano-salmantina, que arrasa el zócalo que en esta zona de la cuenca del Duero, se encuentra incidido por la red fluvial. La orografía general es muy plana, sesgada con el trazado del río Tormes y la ribera de Valmuza. Las cotas más elevadas se localizan sobre los materiales del antiguo macizo (ángulo suroriental, cerca de Terradillos, el hito de Torbiscal, con 978 m., representa la cota más alta, aunque debido al basculamiento general hacia el noreste, la elevación más significativa son Los Montalvos, con 942 m.).

El Tormes discurre por su trazado entre las cotas 785 y 765 metros, y a su vez es el sector más deprimido. El desnivel máximo supone aproximadamente unos 200 metros. El dominio de la cuenca sedimentaria en el borde septentrional se corona por altiplanos entre los 840 y los 870 m. Con el río como protagonista, las formas de modelado específicas son los *fondos de valle*. La mayor parte del valle del Tormes está formado por un sistema complejo de *terrazas*

²⁶ En esta tercera orla hay alguna excepcionalidad en la realidad de estos municipios, situados entre 10-17 Km. de la capital, por la que fueron incluidos como “tercera orla”. En el caso de Galindo y Perahúy con la urbanización de «La Rad», comenzada a construir en 1977-78, a 17 Km., de la capital, en una dehesa de la N-620. El municipio de Terradillos, a 10 Km. de la capital, tiene dos urbanizaciones, una, «El Encinar», y otra, «Los Cisnes», -con un formato de barrio urbano consolidado esta segunda- que suman más de 3.000 habitantes, en plena C-510. En el caso de Zarapicos, este municipio, se escogió por estar enclavado allí el complejo deportivo y de ocio de un campo de golf, con importantes perspectivas de desarrollo residencial, en fase de proyección y construcción. Naturalmente, la crisis inmobiliaria ha detenido el desarrollo del proyecto residencial diseñado.

que conforman unidades. Hay ejemplos entre Doñinos y Villamayor; Cabrerizos-Aldealengua, pero los desarrollos más completos se localizan al sureste, con cotas de 900 m (Terradillos, *El Encinar*, 904 m.), que además es la localización del vértice originario de todo el sistema de terrazas.

Toda la red fluvial secundaria se dirige hacia la cuenca del río Tormes, y es de tipo desordenado y heterogéneo sobre un modelo es de carácter dentrítico. La cuenca del río Tormes está hoy sometida a regulación. El paisaje se ha transformado, enriqueciéndose, a base de las actividades de explotación del regadío, introduciendo manchas paisajísticas en las riberas del río, así como proliferando asentamientos residenciales de irregular localización, bien en forma de pueblos de colonización, agregados, diseminados o viviendas aisladas (en el caso de estas últimas, sin regulación urbanística hasta hace poco tiempo).

En la segunda orla considerada hay algunos municipios que hacen uso del dominio del río con distintas actividades (son los casos particulares de Calvarrasa de Abajo, Pelabravo, Aldealengua, Florida de Liébana y Valverdón). En ese segundo arco de relaciones casi todos los municipios, por distancia y por colocación respecto de los ejes viarios, están bien comunicados con la capital, lo que ha facilitado durante estos diez últimos años el reclamo residencial (Castellanos de Villiquera, Monterrubio de la Armuña, San Cristóbal de la Cuesta, Castellanos de Moriscos, Calvarrasa de Arriba y Mozárbez). Sobre el suelo rústico se inició desde la década de los setenta, un proceso de construcción de urbanizaciones ilegales dispersas por todo el territorio -mayoritariamente por la vega del río Tormes-, que el planeamiento tuvo que asumir después como pie forzado en esta colonización del suelo rústico (abundantes casos en Castellanos de Villiquera, Villamayor, Florida de Liébana, Santa Marta de Tormes, Pelabravo, Calvarrasa de Abajo y Cabrerizos) y que marcaron, sin pretenderlo, una primera ocupación del territorio en formato de diseminados sobre suelo rústico indicativa para el planeamiento posterior y la compra y venta de lotes de terreno.

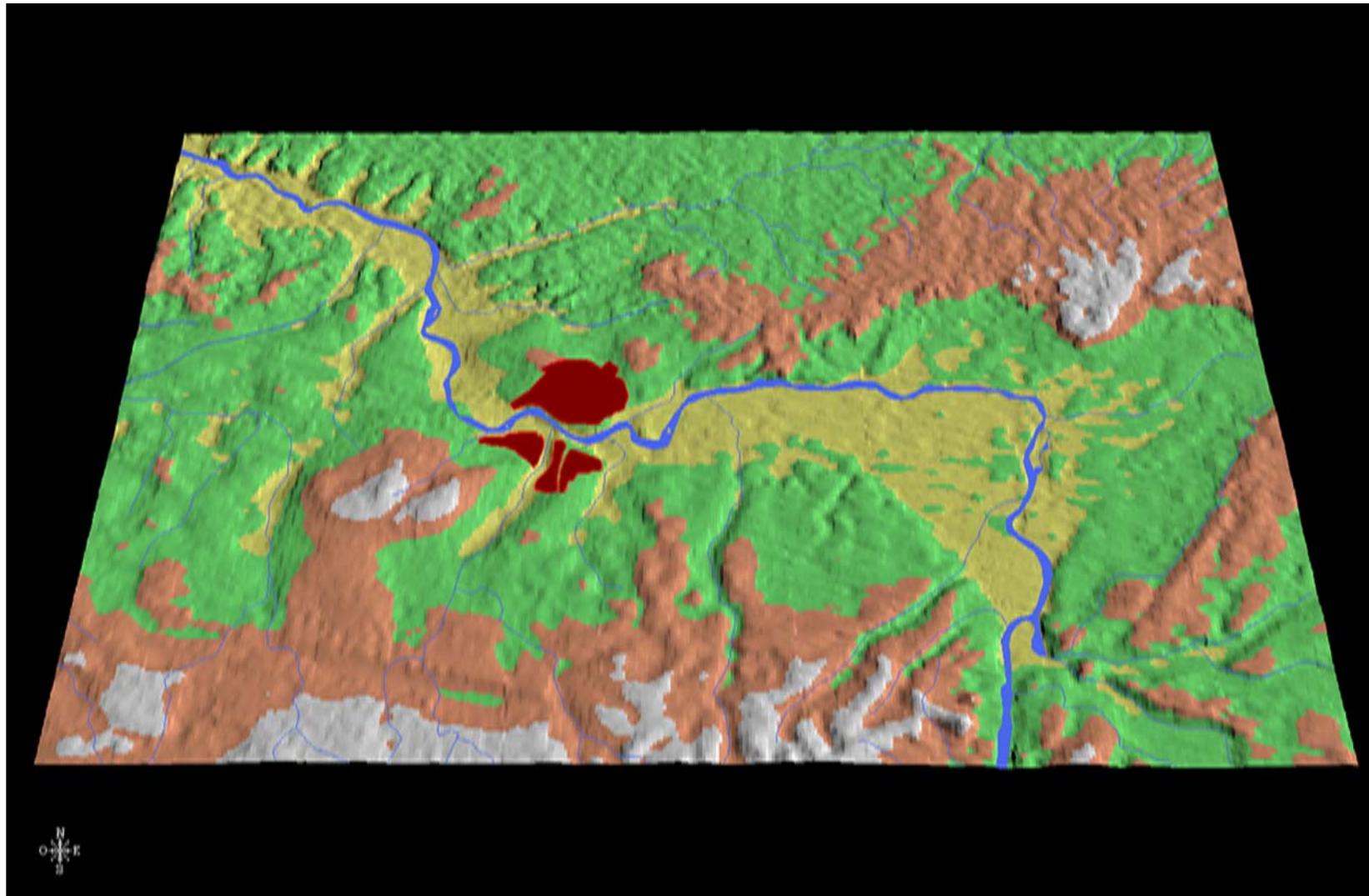


Imagen N° 3. Digitalización del talweg del río Tormes. Las cotas están representadas en función de la altura máxima. La extensión ocupa a grandes rasgos, la llanura sedimentaria de La Armuña, al Norte, y la Penillanura de la Comarca del Campo Charro, al Sur y Oeste. Autoría y tratamiento de la imagen: Carmen Domènech Martín y David Senabre López .



Imagen N° 4. Fotografía aérea de la Comarca funcional de Salamanca. Fuente: Google Earth.

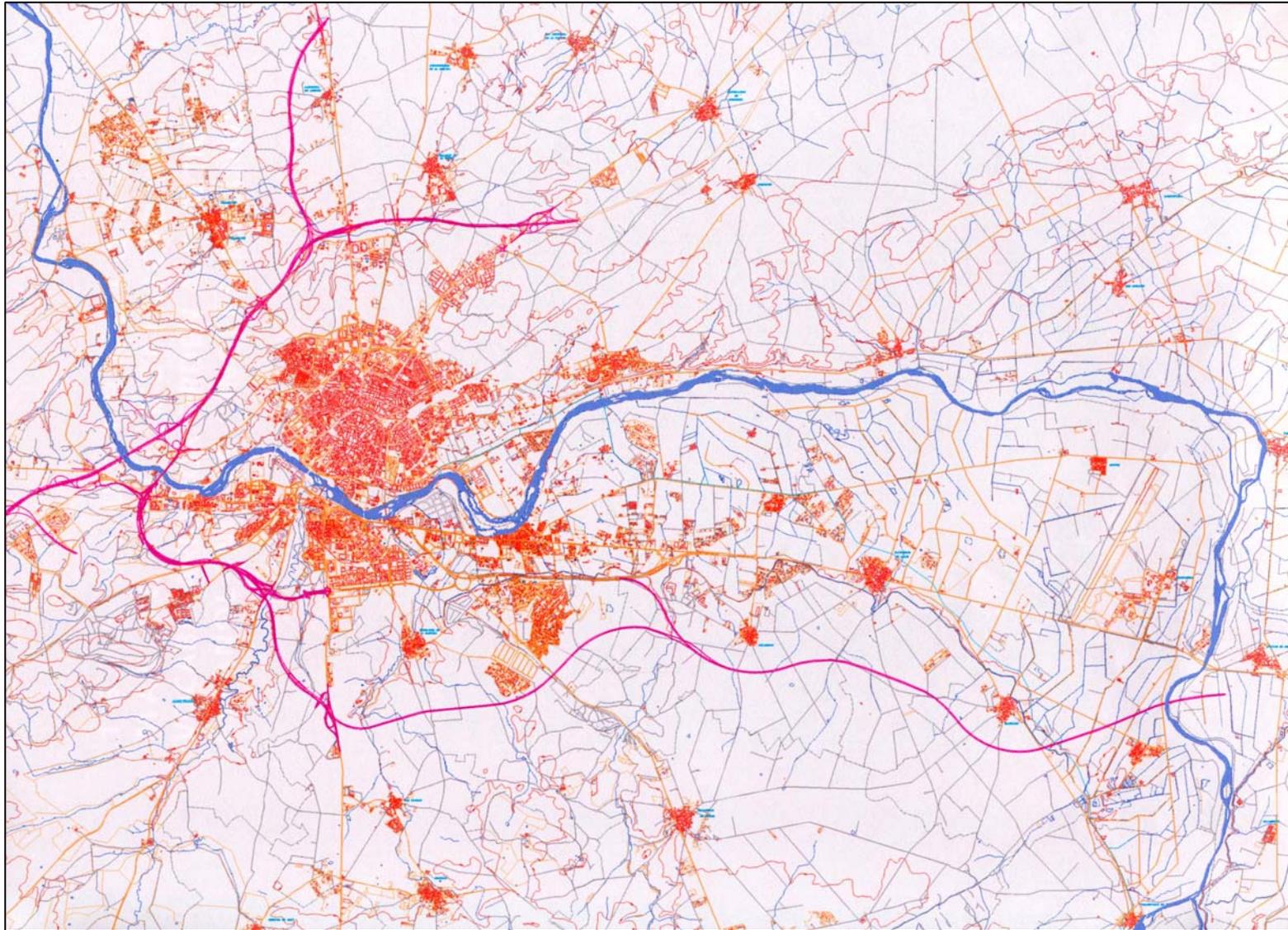


Imagen N° 5. Esquema cartográfico de la Comarca funcional de Salamanca

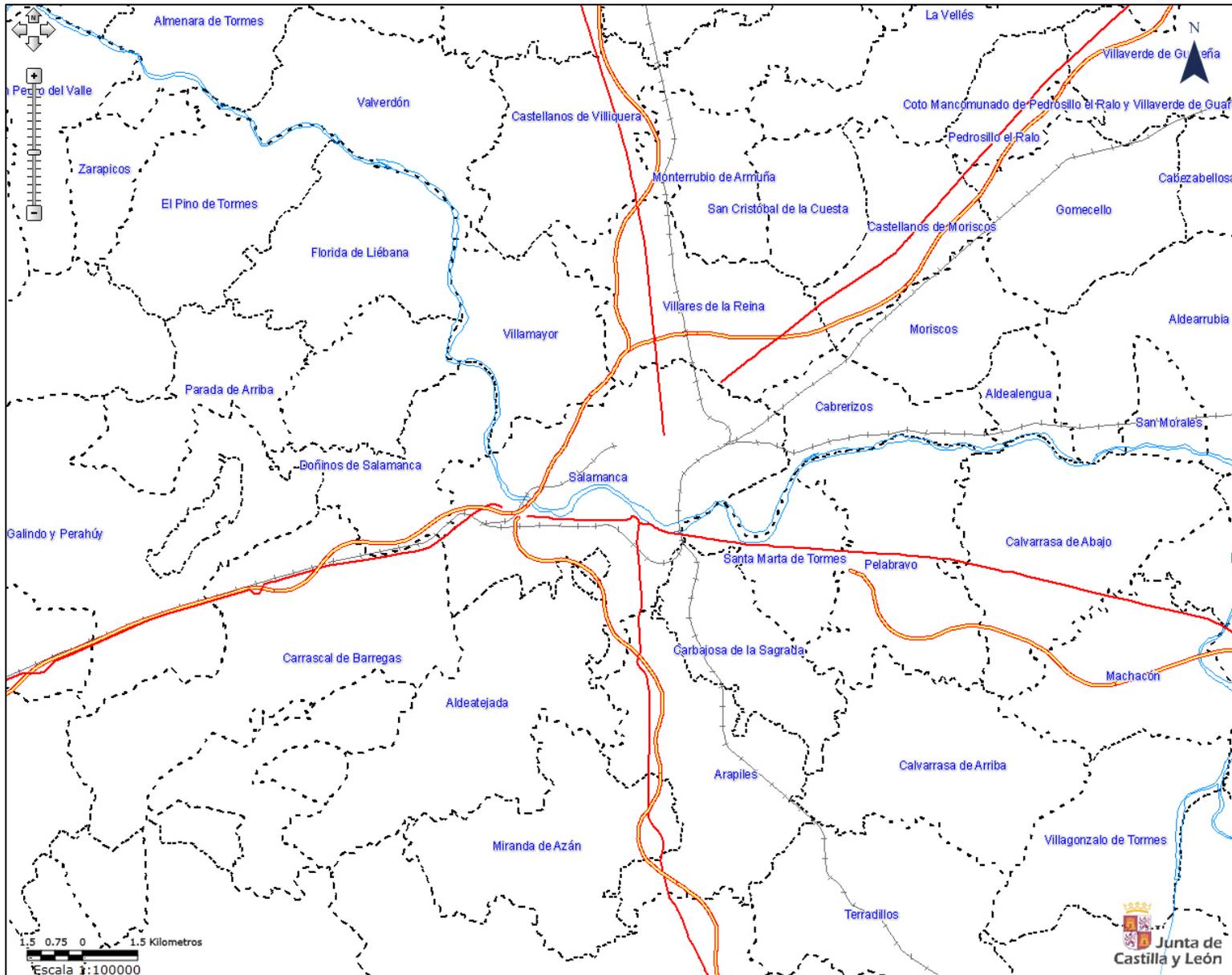


Imagen Nº 6. Delimitación municipal. Las 3 orlas de la Comarca funcional de Salamanca

3.3 TERCERA FASE. EL CRECIMIENTO Y EXTENSIÓN SUPRAMUNICIPALES.

Pero, sin duda, lo más significativo ha ocurrido al comparar cómo ha evolucionado la población de estas tres orlas por separado o unidas, y cómo lo ha hecho, en los mismos términos, la capital. Al abordar el análisis de este proceso y completarlo con datos oficiales sobre vivienda construida, aportados por los Censos 1991 y 2001, empezamos a comprender la verdadera dimensión de este fenómeno y las diferencias y matices que han marcado el proceso descrito sobre la comarca. A pesar de no disponer de los últimos datos, correspondientes a la década pasada, puesto que el Censo 2011 no empezará a elaborarse hasta noviembre de este año (y esos datos reforzarían aún más nuestra descripción), las tendencias son muy reveladoras: la capital entra progresivamente en un letargo demográfico, con pérdidas muy significativas de población, mientras que los municipios colindantes, sobre todo y algo menos la segunda y tercera corona, ganan casi en la misma proporción.

Hemos estado construyendo una comarca funcional y real de Salamanca, de espaldas al planeamiento de conjunto, por muchas indicaciones que se hubieran realizado advirtiendo de este problema de previsión y esperando con ellas remediar los problemas de coordinación y dotaciones que han ido surgiendo y a los que se ha atendido en parte, pero siempre improvisando medidas²⁷.

A continuación se presenta una Tabla que resume el comportamiento demográfico de las tres orlas y la capital entre los padrones de 1996 y 2010. Los cambios y contrastes apreciados son muy esclarecedores de qué ha estado pasando este tiempo, insistimos, sin un planeamiento supramunicipal que pusiera de acuerdo a los municipios afectados, muchos de los cuales arrancaban con Normas Subsidiarias de los años ochenta, readaptadas desde 1999 y otros, como ya se ha significado, con Planes Generales, cuyas Memorias reconocen el valor de la colindancia y relación con la capital, pero la ausencia de este planeamiento superior.

Para entender de forma rápida la trascendencia de los datos hay que anotar, como arranque, que la ciudad de Salamanca alcanzaba en 1991 el tope demográfico conocido en el siglo XX (162.888 habitantes de *Derecho* y 186.322 de *Hecho*). Según los datos del INE a 1 de enero de 1999, la población de Derecho de Salamanca (la de *Hecho* ya no se computa, por Ley, desde 1-V-1996) ascendía a 158.720 habitantes. Pues bien, en 1996, momento de

²⁷ En este sentido, consultar, también para otras cuestiones urbanísticas de todo el territorio durante 10 años: Senabre López, D. (2006): *La ciudad vivida. Ensayos sobre urbanismo y cultura*.

arranque de este análisis, el Padrón indica que la ciudad tenía 159.225 habitantes. Los datos de 2010 indican una caída hasta los 154.462 ciudadanos (4.763 menos, en 14 años, una sangría continuada de más de 300 personas/año). Con estos datos previos, podemos indicar las siguientes conclusiones extraídas de la observación de la Tabla N° 1 adjunta:

- De los 24 municipios que conforman las tres orlas comentadas, 21 han experimentado un crecimiento de su población. Los más significativos son: Carbajosa de la Sagrada, un 431%; Castellanos de Moriscos, un 334%; Monterrubio de la Armuña, 261%; Villares de la Reina, un 197%, Villamayor de la Armuña, un 176%; San Cristóbal de la Cuesta, un 165%; y Cabrerizos, con un 170%, aunque algunos de ellos partían de situaciones con muy pocos ciudadanos y cualquier incremento referido a un sector residencial con 250-500 viviendas, por ejemplo, multiplicaba su incremento²⁸.
- La primera orla, tomados los datos en su conjunto, ha tenido un importante crecimiento en estos 15 años, pasando de 18.377 a 41.318, casi 23.000 habitantes más.
- La segunda orla, con 12 municipios, menos 2, todos han aumentado, aunque de forma más modesta que la anterior, pasando de 5.775 habitantes a 9.266 (3.491 más).
- En la tercera orla, conformada por los tres municipios «especiales», el aumento más significativo corresponde a Terradillos, en los dos sectores con morfología residencial de bloques compactos y chalets, asentados desde primero años de la década de los noventa, un incremento que se sustancia en 608 habitantes más (en 1991 tenía 1.743 habitantes, pasando a 3.450 en 2010). El conjunto se incrementa de 3.154 a 4.242, lo que supone un diferencial de 1.088 vecinos.
- Si sumamos las tres orlas estamos hablando de un incremento de población de 27.520 personas para estos 15 años (pasando de 27.306 a 54.826), lo que supone duplicar el número de habitantes, algo espectacular si tenemos en cuenta los patrones socio-demográficos y territoriales en los que nos estamos moviendo ahora en el Oeste español.

²⁸ Si hiciéramos el cálculo para la década que ha terminado, 2000-2010, Carbajosa de la Sagrada es el municipio de la provincia de Salamanca en el que más se ha incrementado la población (un 257%, 4.313 personas más), muy por delante de otros municipios como Villamayor de la Armuña (122,58%), Villares de la Reina (96,52%), Cabrerizos (94,44%), y Santa Marta de Tormes (39,92%).)

- Estamos hablando de una comarca funcional, incluida la capital, con 209.000 personas a las que hay que añadir la población flotante de estudiantes de ambas Universidades.

| VARIACIONES ENTRE PADRONES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA ESCOGIDA (LAS TRES ORLAS DIFERENCIADAS): 1996-2010 | | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|
| MUNICIPIOS | PADRÓN 1996 | PADRÓN 2010 | VARIACIÓN | INCREMENTO % |
| PRIMERA ORLA | | | | |
| ALDEATEJADA | 588 | 1.336 | 748 | 127,2 |
| ARAPILES-LAS TORRES | 520 | 577 | 57 | 10,9 |
| CABRERIZOS | 1.434 | 3.918 | 2.484 | 173,2 |
| CARBAJOSA DE LA SAGRADA | 1.126 | 5.987 | 4.861 | 431,7 |
| CARRASCAL DE BARREGAS | 376 | 929 | 553 | 142,7 |
| DOÑINOS DE SALAMANCA | 684 | 1.657 | 973 | 142,2 |
| SANTA MARTA DE TORMES | 9.392 | 14.756 | 5.364 | 57,1 |
| VILLAMAYOR DE LA ARMUÑA | 2.337 | 6.457 | 4.120 | 176,2 |
| VILLARES DE LA REINA | 1.920 | 5.701 | 3.781 | 196,9 |
| TOTAL | 18.377 | 41.318 | 2010-1996= 22.941 | |
| SEGUNDA ORLA | | | | |
| ALDEALENGUA | 513 | 650 | 137 | 26,7 |
| CALVARRASA DE ABAJO | 997 | 1.112 | 115 | 11,5 |
| CALVARRASA DE ARRIBA | 661 | 647 | -14 | -2,1 |
| CASTELLANOS DE MORISCOS | 377 | 1.638 | 1.261 | 334,4 |
| CASTELLANOS DE VILLIQUERA | 565 | 683 | 118 | 20,8 |
| FLORIDA DE LIÉBANA | 252 | 290 | 38 | 15,0 |
| MIRANDA DE AZÁN | 351 | 458 | 7 | 1,9 |
| MONTERRUBIO DE ARMUÑA | 339 | 1.226 | 887 | 261,6 |
| MOZÁRBEZ | 401 | 470 | 69 | 17,2 |
| PELABRAVO | 712 | 931 | 219 | 30,7 |
| SAN CRISTÓBAL DE LA CUESTA | 337 | 895 | 558 | 165,5 |
| VALVERDÓN | 270 | 266 | -4 | -1,4 |
| TOTAL | 5.775 | 9.266 | 2010-1996= 3.491 | |
| TERCERA ORLA | | | | |
| GALINDO Y PERAHÚY | 242 | 725 | 483 | 199,5 |
| TERRADILLOS | 2.842 | 3.450 | 608 | 21,3 |
| ZARAPICOS | 70 | 67 | -3 | -4,2 |
| TOTAL | 3.154 | 4.242 | 2010-1996= 1.088 | |
| SUMA TOTAL DE ORLAS | | | | |
| | 27.306 | 54.826 | 2010-1996= 27.520 | |
| SALAMANCA | | | | |
| | 159.225 | 154.462 | -4.763 | |
| TOTAL | 186.531 | 209.288 | 2010-1996= 22.757 | |

Tabla Nº 1. Fuente: Elaboración propia. Padrón 1996, Padrón 2010.

Si además proporcionamos aquí, mediante la Tabla Nº 2, los datos desagregados de vivienda 1991-2001 (con esa salvedad de no disponer de los recogidos respecto de los últimos 10 años por el Censo 2011 aún por desarrollar), que se refieren a la capital y las tres orlas de municipios citadas, comprenderemos mejor, si cabe, el panorama de la primera década de crecimiento inmobiliario en España y su fiel reflejo en este microcosmos de la ciudad salmantina y un pequeño grupo de municipios de proximidad a ella. Los subgrupos formados: *vivienda familiar, principal, secundaria y desocupada* demuestran cómo al final de esa década todas las poblaciones han incrementado el parque inmobiliario de ocupación directa y secundaria e incluso el de expectativas de ocupación (que vendría a estar representado por las viviendas desocupadas).

En esos 10 años la capital llevaba ejecutando el Plan General desde hacía 15, lo que le permitió construir 17.972 viviendas familiares (un 28% de incremento al final de la década, de las cuales unas 7.000 eran principales y otras casi 7.000 habían quedado en expectativa de venta y ocupación, entendiéndose como tal gran parte de aquellas construidas vacías). Y, sin embargo, en esa década la población de la capital decrece en 6.500 personas.

Los 24 municipios que suman las tres coronas que aquí se han explicado, incrementaron en unas 10.000 viviendas su parque residencial, llegando hasta las 19.366 (de las cuales 11.600 correspondían entonces a sólo 5 municipios -todos colindantes-: Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Santa Marta de Tormes, Villamayor y Villares). La expectativa de viviendas construidas y desocupadas para el conjunto de todos ellos era de unas 1.500.

Todavía estaba por producirse la ralentización constructiva de los últimos 5 años y el aumento del conjunto de las viviendas desocupadas en la capital. Y frente a ella, el *boom* espejo, mucho más dinámico -imparable diría yo- de las coronas periféricas.

DATOS SOBRE EL NÚMERO Y LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS DE LOS MUNICIPIOS DE LAS TRES ORLAS A PARTIR DE LOS CENSOS 1991 Y 2001

DATOS DE VIVIENDAS (1991 Y 2001)

| MUNICIPIOS | ALDEALENGUA | | ALDEATEJADA | | ARAPILES- LAS TORRES | | CABRERIZOS | | CALVARRASA DE ABAJO | | CALVARRASA DE ARRIBA | | CARBAJOSA DE LA SAGRADA | | CARRASCAL DE BARREGAS | | CASTELLANOS DE MORISCOS | | CASTELLANOS DE VILLIQUERA | | DOÑINOS DE SALAMANCA | | FLORIDA DE LIÉBANA | | GALINDO Y PERAHÚY | | MIRANDA DE AZÁN | | MONTERRUBIO DE ARMUÑA | | MOZÁRBEZ | | PELABRAVO | | SALAMANCA | | SAN CRISTÓBAL DE LA CUESTA | | SANTA MARTA DE TORMES | | TERRADILLOS | | VALVERDÓN | | VILLAMAYOR DE LA ARMUÑA | | VILLARES DE LA REINA | | ZARAPICOS | | TOTALES | | TOTALES SIN LA CAPITAL | |
|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|----------------------|------------|--------------|------------|---------------------|------------|----------------------|------------|-------------------------|------------|-----------------------|------------|-------------------------|------------------|---------------------------|----------------|----------------------|------------|--------------------|--------------|-------------------|------------------|------------------|------|-----------------------|------|----------|------|-----------|------|-----------|------|----------------------------|------|-----------------------|------|-------------|------|-----------|------|-------------------------|------|----------------------|------|-----------|--|---------|--|------------------------|--|
| | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | 1991 | 2001 | | | | | | |
| FAMILIARES | 253 260 | 219 342 | 243 270 | 451 1.042 | 537 901 | 286 282 | 262 1.365 | 145 277 | 193 275 | 311 397 | 70 339 | 192 169 | 455 573 | 128 196 | 99 289 | 282 359 | 413 680 | 64.442 80.333 | 141 208 | 3.075 5.354 | 1.059 1.732 | 132 144 | 655 2.072 | 535 1.777 | 80 53 | 74.286 99.699 | 9.844 19.366 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PRINCIPALES | 149 200 | 151 229 | 146 164 | 247 776 | 311 353 | 179 224 | 176 833 | 71 158 | 115 161 | 140 203 | 31 255 | 56 85 | 48 147 | 29 83 | 37 203 | 98 142 | 166 279 | 49.854 56.320 | 71 149 | 1.828 3.777 | 527 1.023 | 68 103 | 344 1.206 | 325 972 | 20 25 | 55.187 68.070 | 19.366 11.750 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SECUNDARIAS | 84 - | 36 113 | 53 101 | 202 207 | 170 479 | 75 37 | 46 143 | 70 68 | 43 73 | 134 132 | 9 9 | 91 38 | 372 2 | 82 96 | 9 20 | 114 216 | 213 181 | 7.198 13.387 | 51 - | 189 486 | 117 258 | 11 25 | 240 504 | 68 569 | 32 23 | 9.709 17.167 | 2.511 3.780 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DESOCUPADAS | 12 60 | 30 - | 34 4 | 1 54 | 56 68 | 25 18 | 40 378 | 11 51 | 35 41 | 32 62 | 30 72 | 45 46 | 22 424 | 17 17 | 53 66 | 69 1 | 23 48 | 5.921 6.948 | 15 59 | 935 1.008 | 106 421 | 53 15 | 68 279 | 117 228 | 28 5 | 7.778 10.373 | 1.857 3.425 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabla Nº 2 . Fuente: INE, Censos de Población y Viviendas 1991-2001. Dirección General de Estadística. Elaboración propia

NUEVAS CONSTRUCCIONES DE VIVIENDAS
Periodo 1984-2005

| Año | Proy. | Barrio Antiguo | | Planes Parciales | | Resto Suelo Urbano | | TOTAL Viv. | % Respecto año anterior |
|--------------|--------------|----------------|-------------|------------------|--------------|--------------------|--------------|---------------|----------------------------------|
| | | Viv. | % | Viv. | % | Viv. | % | | |
| 1984 | 10 | 2 | 7,41 | | 0,00 | 25 | 92,59 | 27 | 0 |
| 1985 | 22 | 138 | 31,15 | | 0,00 | 305 | 68,85 | 443 | 1.540,74 |
| 1986 | 27 | 8 | 2,31 | | 0,00 | 339 | 97,69 | 347 | -21,67 |
| 1987 | 113 | 252 | 20,14 | 221 | 17,67 | 778 | 62,19 | 1.251 | 260,52 |
| 1988 | 145 | 213 | 13,66 | 238 | 15,27 | 1.108 | 71,07 | 1.559 | 24,62 |
| 1989 | 137 | 106 | 6,85 | 402 | 25,97 | 1.040 | 67,18 | 1.548 | -0,71 |
| 1990 | 126 | 105 | 6,57 | 414 | 25,92 | 1.078 | 67,50 | 1.597 | 3,17 |
| 1991 | 132 | 85 | 6,65 | 313 | 24,47 | 881 | 68,88 | 1.279 | -19,91 |
| 1992 | 112 | 82 | 5,63 | 863 | 59,23 | 512 | 35,14 | 1.457 | 13,92 |
| 1993 | 95 | 112 | 10,54 | 438 | 41,20 | 513 | 48,26 | 1.063 | -27,04 |
| 1994 | 122 | 115 | 6,83 | 859 | 51,01 | 710 | 42,16 | 1.684 | 58,42 |
| 1995 | 135 | 82 | 3,11 | 1.852 | 70,34 | 699 | 26,55 | 2.633 | 56,35 |
| 1996 | 142 | 166 | 9,31 | 729 | 40,89 | 888 | 49,80 | 1.783 | -32,28 |
| 1997 | 126 | 116 | 5,37 | 1.163 | 53,82 | 882 | 40,81 | 2.161 | 21,20 |
| 1998 | 132 | 78 | 5,04 | 829 | 53,55 | 641 | 41,41 | 1.548 | -28,37 |
| 1999 | 175 | 117 | 6,03 | 903 | 46,52 | 921 | 47,45 | 1.941 | 25,39 |
| 2000 | 162 | 131 | 6,79 | 942 | 48,86 | 855 | 44,35 | 1.928 | -0,67 |
| 2001 | 139 | 117 | 6,60 | 942 | 53,10 | 715 | 40,30 | 1.774 | -7,99 |
| 2002 | 112 | 34 | 2,72 | 833 | 66,53 | 385 | 30,75 | 1.252 | -29,43 |
| 2003 | 129 | 149 | 8,16 | 1.055 | 57,78 | 622 | 34,06 | 1.826 | 45,85 |
| 2004 | 203 | 221 | 10,81 | 1.243 | 60,78 | 581 | 28,41 | 2.045 | 11,99 |
| 2005 | 92 | 85 | 5,84 | 808 | 55,53 | 562 | 38,63 | 1.455 | -28,85 |
| TOTAL | 2.588 | 2.514 | 7,71 | 14.239 | 43,68 | 15.040 | 46,13 | 32.601 | |

Tabla N° 3. Fuente: Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca -Revisión-Adaptación 2004, Texto Refundido-. Memoria. Tomo 1, p. 156.

La actividad constructiva desarrollada por el Plan General de 1984 fue arrolladora, hasta el mismo año de 2005 en que termina su ejecutoria, como se atestigua en la Tabla N° 3, elaborada en el transcurso de la redacción de la Memoria y actualizada en 2005, cuando se procedió a la liquidación del mismo. Tuvo picos por encima de las 2.500 viviendas/año en

1995, y por encima de las 1.900 viviendas/año en 1997,1999, 2000 y 2004. A medida que se encarecía el precio del suelo y la repercusión sobre las viviendas en la capital, disminuyeron las ventas y aumentó la oferta, mucho más barata, en la primera orla de municipios, sobre todo. Salamanca se había convertido en una de las ciudades con el precio del suelo/vivienda construida más caras de España²⁹ (véanse Tablas N° 4 y 5).

| PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN SALAMANCA 1985-2003 (en €) | | | | | | | |
|---|-------------------------------|----------|----------|----------|------|------|-------|
| SALAMANCA | Precio Medio €/m ² | | | | % | % | % |
| | XII/1985 | XII/2001 | XII/2002 | XII/2003 | | | |
| | * | 1.264 | 1469 | 1.627 | 10,7 | 28,7 | 399* |
| MEDIA NACIONAL | 326 | 1.453 | 1.667 | 1.802 | 18,8 | 24 | 452,7 |

Tabla N° 4. Índice Inmobiliario de ST: Representa el precio medio de la vivienda nueva en las capitales de provincia, tomando como base el precio 100 el 31 de Diciembre de 1985. * Al carecer de dato sobre el precio medio en Salamanca para 1985, se toma como referencia la media nacional. Fuente: *Sociedad de Tasación* <<http://www.st-tasacion.com/indice.html>> y elaboración propia. También citada en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28092%29.htm>.

| EVOLUCIÓN PRECIO M ² CONSTRUIDO EN LA CAPITAL DE SALAMANCA 1995-2003 (en €) | | | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| SALAMANCA | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| | 921,35 | 961,62 | 955,61 | 991,76 | 1.088 | 1.208 | 1.284 | 1.469 | 1.627 |

Tabla N° 5. En Euros. Fuente: *Sociedad de Tasación* <<http://www.st-tasacion.com/indice.html>>. También citada en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28092%29.htm>.

Es indudable que un crecimiento de este tipo, en el que la previsión de viviendas, el ritmo de construcción y una demanda incipiente al principio fue espectacular, generó un despliegue real de bonanza, actividad y negocio. Y tuvo un “efecto llamada” inmediato sobre otros municipios, que empezaron a ofrecer suelo rústico con posibilidades de urbanizable. Dichos municipios periféricos, al ofrecerse como alternativa más económica a la demanda insatisfecha de la población joven, por las alzas en el precio de la vivienda, produjeron un crecimiento improvisado, desorganizado y rápido. Lo que a su vez se convertía en un manifiesto déficit de: dotaciones básicas (saneamiento integral, traída de aguas, depuración, tratamiento de RSU); infraestructuras viarias deficientes, porque en las recalificaciones de

²⁹ A pesar de la oferta abrumadora, los precios de la vivienda siguieron creciendo en la capital, de tal manera que, en el ranking de precio medio del metro cuadrado construido en España, Salamanca oscilaba entre el puesto 15° y el 8° del conjunto de las capitales de España (en enero 2003, la tercera más cara de Castilla y León, sólo superada por Valladolid y Burgos). En el año 2000 se situaba en el 8° puesto, sólo por detrás de Barcelona, San Sebastián, Madrid, Bilbao, Vitoria, Burgos y Oviedo.

proximidad a carreteras ya consolidadas -o al propio río-, se producían grandes intersticios que quedaban “a la expectativa” de recalificación en el futuro. De hecho, estos suelos de reserva han quedado gravitando como intersticios entre el viario de circunvalaciones.

Ninguna de las medidas urbanísticas con las que los municipios colindantes se sumaron a esta *vorágine* edificatoria (naturalmente a la escala propia del espacio referido) se pensó en clave comarcal o mancomunada para resolver los problemas que iban surgiendo, con la excepción más reciente de la inauguración del CTR Provincial de Gomecello³⁰, dentro del proyecto de Red Regional de CTRS de Castilla y León, y en coordinación con el sellado del más que colmatado vertedero municipal de Salamanca. La instalación, a 15 Km. de la capital, trata 130.000 Tm. de residuos anuales.

La vega del río Tormes fue una de las más asediadas, procediéndose a una progresiva alteración del paisaje relicto ripícola, perfectamente mantenido desde la regulación de la Presa de Santa Teresa, 54 Km. aguas arriba. La permeabilización de las conexiones entre ambas márgenes, en el seno del municipio de Salamanca para articular el crecimiento residencial disperso, *urbanizó* en cierta forma, la estructura del río que, además, no dispone de un plan integral de saneamiento, drenaje y mantenimiento.

Para comprender mejor este proceso en el que el territorio natural y paisajístico sobre el que se asienta la irreconocida Comarca de Salamanca se ha ido transformando por las acciones y omisiones del municipio central y los aquellos estrictamente colindantes citados, más Terradillos, presentamos a continuación, en la Tabla 6, una selección de 75 ítems económicos y sociales, entre 1991 y 2001, de entre los muchos que facilita La Caixa, y la evolución reciente de los datos poblacionales, entre 1999 y 2010, ateniéndonos a los datos del Padrón municipal.

Como los datos proporcionados son prolijos aquí sólo presentaremos algunos apuntes de qué está ocurriendo en esta segunda fase del modelo socio urbanístico de la comarca de Salamanca, en medio -también es cierto-, de esta crisis inmobiliaria y productiva general. La ciudad de Salamanca ha experimentado en diez años una sustantiva bajada en aspectos de una importancia indiscutible, como son la población (3.100 habitantes menos), y una subida sin parar en el paro (en todos sus tramos y porcentajes). Sin embargo, al ser una de las provincias

³⁰ 20 de marzo de 2007, tras seis años de enfrentamientos en Tribunales, entre el Ayuntamiento del municipio y la Junta de Castilla y León, y pendiente de un recurso presentado ante el Tribunal Constitucional contra la *Ley Regional de Ocupación Urgente de la tierra* de la Junta de Castilla y León.

con más nivel de ahorro de España, algunos indicadores de consumo asociados a la compra de distintos bienes han aumentado (el mercado automovilístico, los teléfonos).

Todos los indicadores que hemos recogido respecto de los tipos de industria por ramas de actividad, han bajado, excepto las propias de la construcción, que subieron de 1.322 a 1.380. Salamanca se convirtió en pocos años, como estamos explicando en una referencia regional por el número de activos económicos dedicados a la promoción y construcción de viviendas, muchas de cuyas empresas no tenían experiencia previa en estas lides y sólo surgieron para aprovechar con oportunismo la situación del mercado. Las actividades de comercio minorista han sufrido el reajuste del sector, la crisis y la reestructuración de los modelos de consumo, más encaminados a grandes superficies y centros comerciales de periferia. En este caso, los datos no mienten: de 4.955 negocios el descenso ha sido a 4.024. Es sintomático que una ciudad de servicios como es esta, claramente, haya bajado en las actividades de restauración y bares, y en los Índices: industrial, comercial, comercial mayorista y minorista, turístico y en de Actividad económica. Algo ocurre en este modelo.

Por el contrario, y sin entrar en demasiados detalles, puesto que se ven de forma palmaria en los datos de la Tabla 6, los municipios colindantes a Salamanca se han beneficiado de su posición, del privilegio de ofrecer suelo más rentable, más barato y con tipologías más al gusto de la nueva sociedad, y mientras la maquinaria del Plan General de Salamanca desarrollaba suelo y promociones muy caras en un municipio muy pequeño (39 km²) casi colmatado, estos espacios periféricos han ido mejorando en todos los ítems que mejor ejemplifican el consumo y la demanda satisfecha por la población joven, incorporada con gran rapidez allí. Han sido los casos de Santa Marta de Tormes, Carbajosa de la Sagrada, Cabrerizos, Villares y Villamayor.

PRIMERA ORLA. MUNICIPIOS COLINDANTES A LA CAPITAL (MÁS TERRADILLOS). INDICADORES ECONÓMICOS 1999-2001 SEGÚN EL SERVICIO DE ESTUDIOS DE «LA CAIXA». CORRECCIONES DE DATOS SEGÚN CENSOS 1991 Y 2001 Y PADRONES DE 1999 Y 2009

(En azul, datos de 1999, en negro, datos de 2009)

| MUNICIPIOS DEL ÁREA DE INFLUENCIA | Código INE | Población 1999 / 2009 | Pob. varones | Pob. mujeres | Variación pob. 91-99 / 04-09 (Abs) | Variación pob. 91-99 / 04-09 (%) | Variación pob. 99-09 (Abs) | Variación pob. 99-09 (%) | Extensión (km2) | % Paro pob. de dcho. 99 / 09 | % Paro V | % Paro M | % Paro 16-24 años |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Aldeatejada | 37023 | 625 1.290 | 308 650 | 317 640 | 109 462 | 17,4 61,3 | 665 | 106,4 | 32 | 6,3 | 3,4 | 9,2 | 8,2 |
| Cabrerizos | 37067 | 1.775 3.773 | 891 1.892 | 884 1.881 | 855 1.005 | 48,1 36,3 | 1.998 | 112,5 | 12 | 3,5 5,2 | 2,3 3,5 | 5,8 7,0 | 3,3 4,5 |
| Calvarrasa de Abajo | 37069 | 1.005 1.092 | 501 565 | 504 527 | -91 87 | -10,9 8,1 | 87 | 9,7 | 28 | 4,9 8,9 | 3,8 8,1 | 5,9 9,7 | 11,5 12,0 |
| Carbajosa de la Sagrada | 37085 | 1.530 5.623 | 771 2.920 | 759 2.703 | 857 2.275 | 56,01 80,7 | 4.093 | 267,5 | 14 | 7,1 7,6 | 4,2 5,7 | 12,7 9,7 | 9,7 9,1 |
| Doñinos de Salamanca | 37117 | 720 1.493 | 376 782 | 344 711 | 77 490 | 10,6 61,3 | 773 | 107,3 | 14 | 6,7 | 5,5 | 8,0 | 9,6 |
| Salamanca | 37274 | 158.720 155.619 | 74.483 72.048 | 84.237 83.571 | -4.168 -4.796 | -2,6 -3,0 | -3.101 | -0,3 -1,9 | 39 | 5,9 7,9 | 3,9 7,1 | 7,6 8,5 | 6,5 9,2 |
| Santa Marta de Tormes | 37294 | 10.166 14.630 | 5.081 7.310 | 5.085 7.320 | 3.349 7.813 | 32,94 53,40 | 4.464 | 43,91 | 10 | 5,6 8,1 | 3,1 6,3 | 8,5 9,8 | 6,6 8,3 |
| Terradillos | 37322 | 3.037 3.438 | 1.546 1.768 | 1.491 1.670 | 1.294 2.030 | 57,3 14,8 | 401 | 13,2 | 33 | 4,9 10,1 | 3,1 8,8 | 6,9 11,4 | 4,8 10,8 |
| Villamayor | 37354 | 2.765 6.251 | 1.446 3.166 | 1.319 3.085 | 1.564 2.030 | 130,2 48,1 | 3.486 | 126,0 | 16 | 5 6,7 | 3,5 5,7 | 7,6 7,7 | 4,6 7,2 |
| Villares de la Reina | 37362 | 2.722 5.509 | 1.382 2.774 | 1.340 2.735 | 1.522 1.725 | 126,8 | 2.787 | 102,3 | 22 | 4,6 6,5 | 2,8 5,0 | 7,7 8,0 | 4,2 5,0 |

| MUNICIPIOS DEL ÁREA DE INFLUENCIA | % Paro 25-49 años | % Paro 50 y + años | Nivel económico* | Cuota de mercado | Teléfonos | Vehículos de motor | Automóviles | Camiones y furgonetas | Motocicl. | Autobuses | Tractores | Otros vehículos de motor | Oficinas bancarias |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------|--------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|--------------------|
| Aldeatejada | 8,9 | 5,2 | | 3 | 468 | 1.029 | 692 | 189 | 58 | 3 | 11 | 76 | 1 |
| Cabrerizos | 5,9 9,2 | 4,2 3,0 | 4 | 4 7 | 795 1.278 | 1.030 2.494 | 790 1.784 | 154 293 | 70 270 | 6 0 | 1 15 | 9 132 | 2 2 |
| Calvarrasa de Abajo | 6,1 12,9 | 2,7 6,2 | 3 | 2 2 | 422 482 | 547 917 | 383 619 | 102 167 | 15 47 | 0 0 | 7 7 | 40 77 | 1 1 |
| Carbajosa de la Sagrada | 14,4 11,0 | 0,8 6,4 | 5 | 5 10 | 781 2.452 | 1.085 3.361 | 674 2.316 | 327 563 | 39 267 | 1 0 | 6 32 | 38 173 | 3 5 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Doñinos de Salamanca | 8,9 | 4,9 | | 3 | 535 | 942 | 681 | 118 | 67 | 0 | 6 | 70 | 2 |
| Salamanca | 11,0 13,4 | 2,4 5,0 | 5 | 396 349 | 72.787 82.663 | 73.344 87.376 | 60.347 67.482 | 8.605 10.265 | 2.766 4.901 | 296 293 | 312 483 | 1.018 3.952 | 145 169 |
| Santa Marta de Tormes | 9,3 12,0 | 3,2 6,7 | 5 | 23 29 | 3.768 6.772 | 4.827 8.914 | 3.943 6.894 | 601 960 | 187 584 | 2 3 | 24 38 | 70 435 | 8 11 |
| Terradillos | 7,7 14,0 | 3,7 9,6 | 5 | 6 5 | 991 938 | 1.373 2.120 | 1.136 1.679 | 182 233 | 42 87 | 0 0 | 3 1 | 10 120 | 1 2 |
| Villamayor | 8,6 9,3 | 3,6 6,9 | 5 | 7 10 | 1.226 2.174 | 1.582 3.998 | 1.160 3.009 | 226 446 | 69 322 | 1 2 | 39 13 | 87 206 | 2 3 |
| Villares de la Reina | 8,8 9,5 | 2,6 5,5 | 5 | 11 16 | 2.132 4.322 | 3.136 7.010 | 1.864 4.456 | 950 1.804 | 69 306 | 34 38 | 78 151 | 141 255 | 3 7 |

| MUNICIPIOS DEL ÁREA DE INFLUENCIA | Bancos | Cajas de Ahorros | Coop. de Crédito | Act. Industria | Energía y agua | Extrac. y transf. min.energ.; ind.quím. | Industrias transf. de metales; mec. Precisión | Indust. Manufact. | Construcc. | Act. comerciales mayoristas | Mat agrarias; alim.- bebidas/tabac. | Textiles, confec., calzado y art. cuero | Productos farmac.; perfum. y mant. hogar |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|--|--|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|---|---|
| Aldeatejada | 0 | 0 | 1 | 20 | 1 | 2 | 4 | 13 | 16 | 7 | 3 | 0 | 2 |
| Cabrerizos | 0 | 1 | 1 | 67 | 0 | 4 | 3 | 15 | 45 | 6 | 4 | 0 | 0 |
| Calvarrasa de Abajo | 0 | 1 | 0 | 32 | 0 | 2 | 6 | 1 | 23 | 6 | 5 | 0 | 0 |
| Carbajosa de la Sagrada | 1 | 1 | 1 | 114 | 1 | 14 | 12 | 45 | 42 | 41 | 15 | 4 | 10 |
| Doñinos de Salamanca | 2 | 2 | 1 | 63 | 0 | 12 | 11 | 40 | 63 | 46 | 18 | 4 | 10 |
| Doñinos de Salamanca | 0 | 1 | 1 | 16 | 1 | 1 | 6 | 8 | 13 | - | 0 | 0 | 0 |
| Salamanca | 79 66 | 60 79 | 6 24 | 1.950 553 | 3 3 | 35 26 | 91 90 | 499 434 | 1.322 1.380 | 541 482 | 226 191 | 28 20 | 45 51 |
| Santa Marta de Tormes | 3 4 | 4 5 | 1 2 | 178 38 | 0 1 | 2 2 | 4 4 | 30 31 | 142 128 | 36 26 | 20 14 | 1 3 | 3 2 |
| Terradillos | 0 0 | 1 2 | 0 0 | 23 8 | 0 0 | 3 2 | 1 1 | 2 5 | 17 17 | 5 4 | 4 2 | 0 0 | 0 0 |
| Villamayor | 1 1 | 1 2 | 0 0 | 78 15 | 0 0 | 9 8 | 6 2 | 7 5 | 56 55 | 10 12 | 4 6 | 1 0 | 0 0 |
| Villares de la Reina | 1 2 | 1 3 | 1 2 | 223 180 | 2 4 | 16 21 | 42 56 | 91 99 | 72 103 | 168 207 | 59 62 | 5 7 | 10 18 |

| MUNICIPIOS DEL ÁREA DE INFLUENCIA | Comerci p. mayor de art. duraderos | Comercio p. mayor interindustrial | Otro comercio al por mayor interindustrial | Otro comercio l por mayor no especif. | Act. comerciales minoristas | Act. com. alimentación | Act. com. Total no alimentación | Act. com. vestido y calzado | Act. com. hogar | Act com. Resto no alimentación | Act. com. c. mixto y otros | Act. com. grandes almacenes | Act. com. Hipermercados |
|--------------------------------------|---|---|--|--|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Aldeatejada | 0 | 2 | 0 | 0 | 13 | 7 | 6 | 0 | 3 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Cabrerizos | 0 | 1 | 1 | 0 | 12 | 5 | 6 | 0 | 0 | 6 | 1 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|----------|----------|
| | 0 | 1 | 1 | 0 | 34 | 14 | 20 | 0 | 3 | 17 | 0 | 0 | 0 |
| Calvarrasa de Abajo | 0 | 1 | 0 | 0 | 13 | 5 | 3 | 0 | 0 | 3 | 5 | 0 | 0 |
| | 1 | 1 | 0 | 0 | 11 | 3 | 3 | 0 | 0 | 3 | 5 | 0 | 0 |
| Carbajosa de la Sagrada | 5 | 0 | 2 | 5 | 39 | 10 | 28 | 2 | 6 | 20 | 1 | 0 | 0 |
| | 5 | 2 | 4 | 3 | 70 | 15 | 45 | 1 | 13 | 31 | 10 | 0 | 1 |
| Doñinos de Salamanca | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 2 | 3 | 0 | 0 | 3 | 1 | 0 | 0 |
| Salamanca | 74 | 22 | 88 | 58 | 4.955 | 2.087 | 2.680 | 728 | 573 | 1.379 | 188 | 0 | 2 |
| | 75 | 21 | 78 | 46 | 4.024 | 1.453 | 2.418 | 643 | 535 | 1.240 | 153 | 0 | 1 |
| Santa Marta de Tormes | 0 | 1 | 8 | 3 | 181 | 78 | 94 | 17 | 19 | 58 | 9 | 0 | 0 |
| | 1 | 1 | 4 | 1 | 296 | 88 | 197 | 67 | 40 | 90 | 11 | 0 | 0 |
| Terradillos | 1 | 0 | 0 | 0 | 23 | 12 | 8 | 0 | 1 | 7 | 3 | 0 | 0 |
| | 1 | 0 | 1 | 0 | 27 | 15 | 10 | 0 | 2 | 8 | 2 | 0 | 0 |
| Villamayor | 0 | 0 | 5 | 0 | 52 | 23 | 23 | 3 | 6 | 14 | 6 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 6 | 0 | 63 | 18 | 40 | 2 | 9 | 29 | 5 | 0 | 0 |
| Villares de la Reina | 39 | 16 | 31 | 8 | 153 | 25 | 122 | 1 | 37 | 84 | 6 | 0 | 0 |
| | 52 | 16 | 43 | 9 | 172 | 17 | 149 | 2 | 52 | 95 | 6 | 0 | 0 |

| MUNICIPIOS DEL ÁREA DE INFLUENCIA | Act. com. almacenes populares | Act. com. ambulante y mercadillos | Act. com. otro comercio mixto | Superficie- m2 activ. ciales. minoristas | Superficie- m2 total alimentación | Superficie-m2 total no alimentación | Superficie-m2 vestido y calzado | Superficie- m2 hogar | Superficie- m2 resto no alimentación | Superficie- m2 c. mixto y otros | Superficie-m2 grandes almacenes | Superficie- m2 hipermercados | Superficie-m2 almacenes populares |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|-------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---|
| Aldeatejada | 0 | 0 | 0 | 815 | 287 | 528 | 0 | 83 | 445 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cabrerizos | 0 | 0 | 1 | 1.364 | 322 | 1.030 | 0 | 0 | 1.030 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 | 4.754 | 799 | 3.955 | 0 | 334 | 3.621 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Calvarrasa de Abajo | 0 | 2 | 3 | 526 | 218 | 179 | 0 | 0 | 179 | 129 | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 2 | 3 | 415 | 53 | 270 | 0 | 0 | 270 | 92 | 0 | 0 | 0 |
| Carbajosa de la Sagrada | 0 | 0 | 1 | 10.208 | 2.006 | 8.069 | 300 | 2.883 | 4.886 | 133 | 0 | 0 | 0 |
| | 1 | 0 | 0 | 22.693 | 2.042 | 14.894 | 1.000 | 3.980 | 9.914 | 5.757 | 0 | 5.000 | 0 |
| Doñinos de Salamanca | 0 | 0 | 0 | 359 | 114 | 229 | 0 | 0 | 229 | 16 | 0 | 0 | 0 |
| Salamanca | 10 | 110 | 66 | 340.607 | 81.724 | 225.982 | 65.863 | 60.242 | 99.877 | 32.901 | 0 | 22.000 | 4.331 |
| | 1 | 10 | 64 | 276.730 | 59.222 | 199.903 | 60.231 | 45.348 | 94.324 | 17.605 | 0 | 13.913 | 2.000 |
| Santa Marta de Tormes | 2 | 1 | 6 | 16.943 | 2.040 | 13.363 | 1.023 | 2.474 | 9.866 | 1.540 | 0 | 0 | 445 |
| | 0 | 2 | 2 | 46.895 | 8.849 | 36.867 | 10.806 | 9.100 | 16.961 | 1.179 | 0 | 0 | 127 |
| Terradillos | 0 | 1 | 2 | 1.335 | 658 | 611 | 0 | 58 | 553 | 66 | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 1 | 1.314 | 455 | 778 | 0 | 31 | 747 | 81 | 0 | 0 | 0 |
| Villamayor | 0 | 4 | 2 | 6.431 | 717 | 5.641 | 135 | 1.551 | 3.955 | 73 | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 2 | 7.250 | 1.150 | 6.041 | 164 | 2.113 | 3.764 | 59 | 0 | 0 | 0 |
| Villares de la Reina | 1 | 0 | 5 | 56.155 | 957 | 49.383 | 14 | 14.967 | 34.402 | 5.815 | 0 | 0 | 116 |
| | 0 | 0 | 0 | 75.540 | 593 | 69.234 | 661 | 23.808 | 44.765 | 5.713 | 0 | 0 | 0 |

| MUNICIPIOS DEL ÁREA DE INFLUENCIA | Superficie- m2 otro comercio mixto | Centros comerciales | Superficie-m2 centros comerciales | Actividades de restauración y bares | Índice industrial | Índice comercial | Índice comercial mayorista | Índice comercial minorista | Índice de restauración y bares | Índice turístico | Índice actividad económica |
|--------------------------------------|---|------------------------|---|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Aldeatejada | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 1 | 3 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| Cabrerizos | 12 0 | 0 0 | 0 0 | 9 9 | 3 2 | 2 2 | 2 3 | 1 2 | 2 2 | 2 1 | 3 2 |
| Calvarrasa de Abajo | 129 92 | 0 0 | 0 0 | 10 5 | 2 2 | 1 1 | 2 2 | 1 0 | 2 1 | 2 1 | 1 1 |
| Carbajosa de la Sagrada | 133 757 | 0 1 | 0 11.200 | 15 25 | 30 11 | 11 17 | 24 19 | 3 14 | 3 6 | 0 0 | 13 9 |
| Doñinos de Salamanca | 16 | 0 | 0 | 4 | 11 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 |
| Salamanca | 6.570 1.692 | 3 3 | 19.169 29.579 | 1.652 1.473 | 235 170 | 528 408 | 321 237 | 654 546 | 771 630 | 371 365 | 437 342 |
| Santa Marta de Tormes | 1.095 1.052 | 0 2 | 0 46.490 | 57 86 | 12 8 | 14 17 | 18 9 | 11 23 | 14 22 | 39 64 | 15 14 |
| Terradillos | 66 81 | 0 0 | 0 0 | 11 5 | 1 0 | 1 1 | 2 1 | 1 1 | 3 1 | 0 0 | 1 1 |
| Villamayor | 73 59 | 0 0 | 0 0 | 22 29 | 5 3 | 4 3 | 6 2 | 3 4 | 5 7 | 0 12 | 4 3 |
| Villares de la Reina | 5.699 5.713 | 0 0 | 0 0 | 49 62 | 11 10 | 41 43 | 93 81 | 10 12 | 10 13 | 7 6 | 21 18 |

Tabla N° 6. Fuente: Anuario Económico de España 2001 y 2010. Servicio de Estudios de «La Caixa». www.estudios.lacaixa.es.
INE. Censos de 1991 y 2001 y Padrón municipal de 1999. Elaboración propia.

4. ALGUNOS PROBLEMAS RECONOCIBLES.

4.1 FORMAS DE GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO INACEPTABLES. EL URBANISMO INDOLENTE.

Como reflexión en voz alta para todos aquellos que puedan encontrar cierto reflejo en la casuística aquí relatada respecto de las ciudades y territorios donde trabajan o investigan, me gustaría comenzar aseverando que, a mi juicio, gravita sobre todas las planificaciones una característica común, que no debe soslayarse nunca: el incumplimiento sistemático de los plazos para revisar el planeamiento, circunstancia que por repetida en tantas ciudades y territorios parece que hoy apenas tiene importancia; nos hemos acostumbrado. Y no es así. La tiene y mucha.

La vertiginosa realidad social supera al paradigma urbanístico con una velocidad tal que apenas existe tiempo y -lo que es peor- espacio, para reaccionar ante tantos hechos que no pueden preverse con suficiente antelación, lo que produce que la planificación urbana estire sus paradigmas teóricos hasta horizontes de más de una década, cuando no, doble la mayor parte de las veces su vida útil y, por ende, todos los planteamientos teóricos de los que partió, muchos de los cuales están obsoletos o son, manifiestamente inútiles.

Esta circunstancia -la obsolescencia del planeamiento por caducidad- parece baladí a los ojos de los gestores políticos, cuyos horizontes se construyen en fracciones de legislatura cuatrianual, pero resulta de suma importancia para la estrategia urbana y territorial. Desfases de sólo un quinquenio marcan la diferencia entre llegar a tiempo para resolver un problema o aceptar como hechos consumados, arbitrariedades sin solución; improvisaciones de consecuencias indefinidas. La norma en planificación urbana debe ser flexible, sí; pero bajo los auspicios de una única fórmula: la revisión del planeamiento en tiempo y forma. Y si no estamos de acuerdo con esto y pertenecemos a esa esfera doctrinal que piensa que existe un exceso de regulación administrativa y que el modelo de planeamiento y gestión debe ser otra, la discusión caminaría por otros cauces.

4.2 EL MECANISMO DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y SU HUELLA EN EL TEJIDO URBANO

El mecanismo de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (en adelante, TAU), ha tenido unas notables repercusiones urbanísticas, que han sido negativas al final de su uso

continuado, incluso con grave polémica sujeta a resoluciones judiciales, en el ámbito de desarrollo del PGOUSA³¹.

Las Normas Urbanísticas del PGOUSA lo incluían en los artículos 37, 75 y 76). Con él se preveían dos tipos de aprovechamiento: el *aprovechamiento normal*, el propio de cada parcela o solar (derivado del derecho de propiedad, al que se daba un máximo de 2,1 m²/m²); y el *aprovechamiento máximo*, que sería la edificabilidad total o el límite máximo que se podría materializar sobre una parcela o solar (3,5 m²/m², siempre que el constructor fuera capaz de transferir edificabilidad desde otra parcela de suelo residencial, que pasaba a manos del Ayuntamiento, pero ahora ya sin esa edificabilidad).

La diferencia entre ambos aprovechamientos es lo que se transfería desde otra parcela, que se adquiría exclusivamente con ese fin. En teoría, el mecanismo servía también al ayuntamiento para liberar suelo, reorganizarlo y así dotar de equipamientos colectivos a áreas con carencias. Esas parcelas sin edificabilidad podía recalificarse para equipamientos que no supusieran aprovechamiento lucrativo.

Inmediatamente antes de la entrada en vigor, el 5 de mayo de 1999, la Ley 5/1999 de 8 de abril de *Urbanismo de Castilla y León* (en adelante, LURCAL) -que no admitía ya esta práctica de las Transferencias-, el 30 de julio de 1998 el ayuntamiento modifica las Normas del PGOUSA, introduciendo nuevos párrafos en el punto 4º del artículo 37.7, en el sentido de añadir la interpretación de que «cuando un propietario solicita una Transferencia, con ello se entiende delimitada la Unidad de Actuación», porque la LURCAL obligaba delimitar Unidades de Actuación, usando los «Proyectos de Actuación», para gestionar el *suelo urbano no consolidado y urbanizable*, algo que no se estaba haciendo en Salamanca.

La segunda intención de la modificación de las Normas se basaba en que la LURCAL, en su Transitoria 3ª-1 (*Vigencia de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal*), recordaba expresamente que, una vez su entrada en vigor a partir del 5 de mayo: «En el suelo urbano no incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el *suelo urbano consolidado*». Y en dicho suelo *no* puede haber Transferencias. Al introducir en la rectificación de las normas del PGOUSA la consideración de que el suelo de

³¹ En este sentido, véase: ESPINOZA GUERRA, L. E. y SENABRE LÓPEZ, D., «Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en la ciudad de Salamanca (1984-2001): uso y abuso».

los aprovechamientos que se transferían con el mecanismo de las TAU se consideraba *no consolidado*, desaparecía teóricamente la ilegalidad.

La intención fue que las modificaciones se aprobaran antes de que entrara en vigor la LURCAL, pero fue posible. El refrendo de la Junta (con la Ley ya en vigor desde el día 5 de mayo, recordemos), se realiza por Orden de 27 de mayo de 1999 (BOCL 9-VI-1999). Como anécdota añadiremos que el Decreto 223/1999 de la Junta de Castilla y León, de 5 de agosto de 1999, aprobando la Tabla de Preceptos de los reglamentos urbanísticos aplicables según la Ley, declaraba *no vigente* en la Comunidad de Castilla y León el Art. 78.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, único amparo posible que podía quedar para este pérfido sistema³².

Por otra parte, a partir de 1998 los solares dedicados a estos fines escasean o los constructores no los encuentran a los precios deseados. El ayuntamiento transige y otorga licencias de nuevas viviendas «a cuenta», es decir con *Transferencia de Edificabilidad*, pero sin exigir la entrega inmediata de las parcelas desde donde se transfería, con la única condición de retener la licencia de primera ocupación hasta recibir el solar, lo que no impidió ocupar los nuevos edificios sin licencia.

Además, la reforma de las Normas del PGOUSA permitía algo nuevo e insólito: se podía reconocer edificabilidad «sobrante», no materializada, en el suelo ocupado por edificios *no* residenciales, sobre todo con uso institucional. Ésta podía ser enajenada y transferida al suelo residencial, abriendo la posibilidad de transferir también desde los grandes paquetes de aprovechamiento no residencial teórico existentes, sobre todo en instituciones civiles, religiosas, militares..., que podía trasladarse a las zonas más lucrativas. La particularidad estaba en que los terrenos desde donde se «extraía» la edificabilidad continuaban en manos de sus propietarios, sin cederse al Ayuntamiento³³.

Se reconoció a la Diputación Provincial, el Obispado, la Universidad Pontificia y a la «Sociedad Campo de Tiro», y Deportes, mediante Convenios, más de 67.000 m² de edificabilidad residencial en sus edificios institucionales (incluido el Cementerio Diocesano). El secretario general del Ayuntamiento comunicó a los servicios municipales, con fecha de 28 de octubre de 1999 que no se seguirían concediendo licencias de obra si no se entregaba de

³² «En suelo urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del plan y no se irrogue perjuicio a terceros propietarios».

³³ En: ESPINOZA GUERRA, L. E. y SENABRE LÓPEZ, D. *ibídem*.

inmediato la parcela. El informe del oficial mayor, el 13 de diciembre de 1999 aseguraba la legitimidad transitoria de las Transferencias.

Los constructores habían acumulado una deuda con el ayuntamiento, desde 1995, de 67.000 m², y 1.000 viviendas habitadas y bajos comerciales sin licencia de primera ocupación. Teóricamente, esa bolsa de dinero podría ser devuelta mediante la venta de esa edificabilidad reconocida sobre edificios no residenciales y así, además de saldar la deuda se conseguían las licencias de primera ocupación que faltaban. Sin embargo, en sucesivos convenios que se siguieron firmando, el destino no fue aquel sino más bien el de seguir empleándolo para obtener nuevas licencias. La asociación ecologista ADECO interpone recursos a partir de septiembre de 2000 contra todos los convenios que seguían amparándose en las Transferencias, declaradas fuera de la Ley, con esta segunda pretensión (en concreto los del Obispado referido al Cementerio y el de la «Sociedad Campo de Tiro»).

A pesar de que se había colocado un volumen de edificabilidad en el mercado equivalente a la deuda, ésta sólo se había saldado en 30.000 m². En febrero de 2001 quedaba una deuda de 25.000 m² por liquidar.

El 22 de noviembre de 2001, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (TSJCyL) resuelve, mediante un Auto, el recurso interpuesto por la «Ecologistas en Acción» contra los dos Acuerdos que reconocían edificabilidad residencial transferible al Cementerio del Obispado y a la «Sociedad Campo de Tiro», en el sentido de adoptar «la medida cautelar de suspender los Acuerdos y convenios urbanísticos impugnados», desvelando indicios de ilegalidades la actuación al no haberse empleado para cambiar de *no residencial* a *residencial* el sistema de las «Unidades de Ejecución». Se rechazaba la Orden de la Consejería que modificaba el art. 37 del PGOUSA, aprobada días después de la entrada en vigor de la Ley de Urbanismo³⁴.

Para tratar de solventar este nuevo problema, ahora ya de orden jurídico, y evitar esperar varios años a un fallo en firme del Tribunal, se estudian las bases argumentales en que se apoyaron los magistrados del TSJCyL para resolver la nulidad de este mecanismo. En julio de 2002 la Junta de Castilla y León aprueba la *Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León*, con las modificaciones oportunas

³⁴ En: ESPINOZA GUERRA, L. E. y SENABRE LÓPEZ, D. *ibídem*.

que permitían dar vigencia, mediante una disposición transitoria, al mecanismo de las Transferencias, mientras se terminara de revisar el PGOUSA³⁵.

Ante esta nueva situación, de aparente resolución del *problema*, en enero y marzo de 2003 el ayuntamiento firma dos nuevos convenios, de nuevo con el Obispado y a la «*Sociedad Campo de Tiro*». En este caso dichos convenios pretendían reconocer y de hecho así lo hicieron, como edificabilidad transferible el «vuelo» existente sobre el cementerio y el complejo deportivo, con la que se estaban realizando 66 promociones a lo largo de 2003, 14 de las cuales ya habían finalizado en diciembre. Sin embargo, el 5 de diciembre de 2003, de nuevo otro Auto del TSJCyL suspende de forma cautelar ambos, considerando este caso como uno más acumulado al proceso anterior, aludiendo incluso a los fundamentos jurídicos en que se había basado para resolver el Auto del 22 de noviembre de 2001.

El resultado de todo este sistema ha sido -según los datos del «Inventario de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico», recogidos en el verano de 2001-, que existen en poder del Ayuntamiento 224.758 m² de superficie de terreno sin edificabilidad, sin contar los provenientes de reconocer edificabilidad residencial a parcelas no residenciales, situados en barrios periféricos, con síntomas de degradación. Tras consultar a los servicios urbanísticos y jurídicos de la Dirección General de Urbanismo, en el nuevo Plan General se describe la solución consensuada para ello³⁶.

³⁵ Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Boletín Oficial de Castilla y León, suplemento al número 134 de 12 de julio de 2002. Boletín Oficial del Estado, núm. 178, viernes 26 de julio de 2002. 27,574.

³⁶ Memoria del Plan General. Tomo III. Páginas 40,41. Cita textual: *Estos terrenos, en general de pequeñas dimensiones y situados de una manera dispersa, básicamente en los barrios de Pizarrales y los Alambres, permiten en muchos casos ampliar los espacios libres de determinadas manzanas o definir nuevos espacios libres, pero existe una gran cantidad de solares entre medianerías que no permiten cumplir con los objetivos anteriores y no existen otras opciones que o bien entrar en procesos de reestructuración de manzanas completas afectando por tanto a las edificaciones colindantes, o encontrar un procedimiento para volver a construir estos terrenos pero sin dotarles de edificabilidad en origen.*

El conjunto de terrenos de propiedad municipal, obtenidos mediante la gestión de las transferencias de aprovechamiento, quedan recogidas en planos (5-PI) y en texto en el Anejo de Memoria Informativa denominado de Ejecución de Planeamiento.

La solución ha consistido en establecer una unidad de actuación, de carácter discontinuo, de suelo urbano no consolidado, en el que se incluyen terrenos próximos a las dos zonas citadas y un conjunto de terrenos de transferencias. La edificabilidad lucrativa, únicamente se asigna a los terrenos próximos, de carácter privado, y se obliga mediante el establecimiento de las condiciones de ordenación, a construir en los terrenos de transferencia, entre medianerías, y dejar como espacios dotacionales, la totalidad de los terrenos privados. La relación superficial de unos y otros terrenos permite cumplir con el estándar de 1 m²/m² y 70 viv/ha en el conjunto de la actuación. Mediante este sistema los terrenos de carácter público no pierden superficie y pasan de una situación dispersa y aislada a estar agrupados y por tanto cumplir con su destino dotacional, en el entorno inmediato que les dio origen.

4.3 LAS MODIFICACIONES-TRANSFORMACIONES EN EL INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DECLARADO *PATRIMONIO MUNDIAL*

La enumeración de actuaciones que figuran en el epígrafe 2.2 es suficientemente explícita para dar una idea aproximada, aún sin conocer la ciudad, de la actividad intensa a que ha sido sometido su centro histórico en veintiún años de vigencia (hasta la transitoria al nuevo PGOUSA de 2005), teniendo en cuenta, además, que en dicha lista no se recoge la obra residencial de iniciativa privada, que como tuvimos oportunidad de anotar en epígrafes anteriores, ha sido de 2.514 viviendas.

La ejecución continuada del PEPRIRUZHA, cuya revisión debía haberse efectuado en 1994, pero no se hizo, ha ido introduciendo transformaciones imprevistas en los planteamientos iniciales. Del mismo modo en que he aludido en el apartado 4.1 a la necesidad de que los plazos de revisión del planeamiento municipal de cualquier PGOU se respeten, mucho más si cabe en el caso de un ámbito monumental como el salmantino donde, además, se han estado perfilando para él medidas que sugieren transformaciones o adecuaciones de espacios y ofertas monumentales para los eventos de 2002 (*Salamanca 2002, Ciudad Europea de la Cultura*) y *Salamanca 2005. Plaza Mayor de Europa*.

Al igual que sucede en alguna de las ciudades afines, dentro de sus ámbitos históricos, Salamanca ha estado desvinculada hasta ahora, en su relación institucional, de ICOMOS (*International Council on Monuments and Sites, Consejo Internacional de Monumentos y Sitios*), Organismo Internacional de UNESCO, encargado del estudio y preservación de los espacios históricos declarados *Patrimonio de la Humanidad*, que consiguen serlo, tras solicitarlo, gracias a los informes consultivos previos que emite dicho Organismo para la Unesco. Desvinculada y abiertamente enfrentada en algunos casos incluso, desde 2002.

La Declaración de *Patrimonio de la Humanidad* comporta más obligaciones que devociones, una circunstancia que no ha parecido estar del todo clara en los ámbitos de la Administración pública española, a medida que el rango desciende, desde el Ministerio y las Consejerías Autonómicas, hasta los ayuntamientos en los últimos 10 años, aunque ahora se atisbe un cierto cambio. La obligación de emitir informes sobre cada obra que se lleve a cabo dentro de los ámbitos definidos en la Declaración y previos a la aprobación por parte de los ayuntamientos de dicha modificación³⁷, rara vez se cumple en estas ciudades. Es un debate y

³⁷ Véase: *Directrices prácticas sobre la aplicación de la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial*. Comité Intergubernamental de Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural. UNESCO, abril 2005. Art. 55. *Con ese fin, el Comité recomienda que los Estados Partes cooperen con los organismos*

polémica suficientemente conocidos en el seno de los expertos en Patrimonio Mundial, que ha tenido su permanente amplificación, en forma también de noticias, en periódicos, agencias y todo tipo de medios de comunicación³⁸.

La acumulación de nuevos proyectos urbanos en el espacio del Centro Histórico, alguno de los cuales -Auditorio de Caja Duero en el Huerto de las Adoratrices, *nonato*- suscitó fuertes polémicas, con la oposición frontal de la Academia de Bellas Artes de San Fernando; el desarrollo de planificación específica en turismo; la modificación puntual del ámbito del Plan Especial (en veintiséis ocasiones), por diversos motivos, o la falta absoluta de cuidado por la recuperación e integración del patrimonio arqueológico, sobre parcelas propiedad municipal y de la Universidad de Salamanca, a medida que este Patrimonio salía a la luz en distintas intervenciones³⁹, han ido separando la idea primigenia de conjunto del PEPRIRUZHA por otra distinta, sin propuesta planificadora, estudio ni consenso social.

El estiramiento en la interpretación de la normativa, sin la urgencia de una revisión directa, rompe los modelos originarios y encamina los espacios a un cierto libre albedrío, aunque en apariencia esto no se advierta, sobre el suelo urbano consolidado o recién urbanizado, por alguien ajeno a la ciudad, y sólo sea posible notarlo cuando se hace un análisis histórico de las transformaciones allí ocurridas o se analicen las actas municipales y sobre todo, las de las Comisiones Territoriales de Patrimonio (en el caso de Castilla y León), donde llegan los expedientes y se exponen argumentos a favor, en contra, y las razones por las que se aprueban según qué proyectos.

consultivos a los que ha encargado que efectuaran un seguimiento y redactaran, en su nombre, un informe sobre la marcha de las obras de preservación de los bienes que figuran en la Lista del Patrimonio Mundial.

Art. 56. El Comité del Patrimonio Mundial invitó a los Estados Partes en la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, a que lo informasen, por conducto de la Secretaría de la UNESCO, acerca de sus propósitos de iniciar o autorizar, en una zona protegida por la Convención, considerables obras de restauración o nuevas edificaciones que pudieran modificar el valor del bien como parte del patrimonio mundial. En tal caso, la notificación se deberá efectuar lo antes posible (por ejemplo, antes de la redacción de los documentos básicos para proyectos específicos) y antes de que se tomen decisiones difícilmente reversibles, a fin de que el Comité pueda participar en la búsqueda de soluciones adecuadas para garantizar la plena conservación del valor que posee el sitio en calidad de parte del patrimonio mundial.

³⁸ En el caso concreto de Salamanca, el *Comité de Patrimonio Mundial* ha indicado de forma reiterada en sus sesiones de los años 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006 del incumplimiento sistemático de los principios concurrentes en el cuidado del Patrimonio como ciudad del Patrimonio Mundial, sin que las Instituciones asumieran las indicaciones realizadas.

³⁹ En el caso del ámbito histórico de las antiguas pistas de atletismo (6.400 m², con niveles prerromanos, romanos, y medievales de enorme interés), perfectamente visibles, a través del Google Earth (coordenadas 40°57'41.72" N y 5°40'11.53" O).

4.4 LA CONSTRUCCIÓN DE UN PARADIGMA. ¿EXISTE LA MARCA «SALAMANCA CULTURAL» COMO MODELO DE URBANISMO CULTURAL?

El 17 de noviembre de 2000, el Consejo de Ministros aprobaba el Acuerdo por el que se autorizaba la suscripción de un convenio de colaboración entre el Ministerio de Economía, la Consejería de Industria, Comercio y Turismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, el Ayuntamiento de Salamanca, la Cámara de Comercio e Industria de Salamanca, la Asociación de Empresarios de Hostelería de Salamanca y la Asociación de Empresarios de Comercio de Salamanca (AESCO), para el desarrollo de un *Plan de Excelencia Turística* (en adelante PET) en Salamanca. La realización del PET de Salamanca se encargó a la Consultora *ICN-Artea, S.L.*, creada en 1992 y radicada en Pamplona, a quien en julio de 2002 se adjudicó el concurso de asistencia técnica para la gerencia del *Plan de Excelencia Turística de Salamanca* por 96.603,68 euros. El 16 de abril, se constituyó la Sociedad «Turismo y Comunicación de Salamanca, S.A.U.», una herramienta con la que gestionar el Plan de Turismo de la ciudad diseñado por la Consultora.

A partir de entonces, sólo un análisis detallado del documento que sirvió para formular dicho PET permite comprender cuáles son las motivaciones que van despuntando como proyectos en la ciudad, pensando en una futura explotación de sus recursos culturales. No se trata, por tanto, de una programación, fruto del criterio consensuado por la ciudad, sobre qué tipo de futuro y modelo de ciudad se desean, sino más bien podría interpretarse como una imposición formal que procede de una Consultora no radicada en el ámbito que analiza y, lo que es más preocupante, con libertad absoluta, porque de eso se trata: programar sugerencias y establecer cuáles son las modificaciones que deben introducirse en el espacio urbano y cultural, y terminar dibujando el modelo turístico propuesto por ellos. No hay discusión posible. No hay ninguna fórmula que permita opinar o discrepar. No existe entonces ningún otro sistema que el propio de aceptar los preceptos que allí se redactan y sugieren.

La lectura profunda y detenida de este tipo de documentos, de por sí cerrados al conocimiento general de la población, sirve para advertir numerosos fallos de información y diagnóstico -el de Salamanca no es una excepción⁴⁰-, permitiendo también dibujar una idea preclara de mercantilismo extremo. Se busca que la ciudad que financia el estudio obtenga los máximos beneficios. Ninguna consultora de este tipo introduce factor alguno de análisis de

⁴⁰ En este sentido, véase: SENABRE LÓPEZ, D., «El Plan de Excelencia Turística de Salamanca».

los impactos, resistencias o límites de carga que podrían resultar al desarrollar los modelos que propugnan (puesto que aquello sería ir en contra de su espíritu continuamente propositivo), y la mera relación de obras de consulta que explicitan a veces entre la documentación manejada como justificación de la ciencia que allí pretenden desplegar, no tranquiliza mucho en otro sentido.

Pero, sin duda, el salto cualitativo que precisaba Salamanca para situar su potencial en un contexto donde las intervenciones dentro de España en forma de un urbanismo de espectáculos culturales estaban a la orden del día, se comenzó a fraguar dos años antes de este PET y por otro motivo mucho más importante por su proyección europea. Tras la certificación de que se designaba a la ciudad como *Salamanca 2002. Ciudad Europea de la Cultura* -galardón compartido con Brujas-, el 28 de mayo de 1998, transcurrió un año hasta formalizar la creación de un Consorcio, el día 30 de septiembre de 1999. Con él se puso en marcha una ingente labor de programación cultural⁴¹ que tenía en cuenta, además, la redacción de un ambicioso proyecto de nuevas infraestructuras para tal fin.

El programa de inversiones superaba los 60 millones de euros, dividido entre las distintas Administraciones públicas. Construcción y rehabilitación fueron las metas emprendidas. Sólo los gastos del Consorcio fueron de 19,2 millones de Euros (las aportaciones de patrocinadores ascendieron a 14.900.000 €), con un coste de programación de 30,9 millones. Los correspondientes a la construcción-rehabilitación de los edificios más significativos (el «Centro de Artes Escénicas»; el «Centro de Arte de Salamanca»; el Teatro Liceo; el edificio Multiusos «Sánchez paraíso» y la Sala de Exposiciones del «Colegio de Santo Domingo de la Cruz»), han supuesto 40,290 millones de euros⁴².

El «Centro de Artes Escénicas» fue uno de los primeros edificios. Obra del arquitecto Mariano Bayón Álvarez, sobre una superficie de 8.872 m², 1.400 espectadores y una inversión de 10.749.612,35 € (Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, Junta de Castilla y León y Ayuntamiento), junto a la antigua cárcel provincial, en el barrio de La Prosperidad.

El «Centro de Arte de Salamanca» (CASA), junto al anterior, era un edificio que, en parte rehabilitaba el antiguo centro penitenciario (construido en 1932) y en parte introducía fábrica nueva, jugando con el lenguaje arquitectónico de contraste, en diálogo con las formas que

⁴¹ La descripción pormenorizada de los proyectos puede consultarse en: SENABRE LÓPEZ, D., «Información urbanística comarcal», julio 2001, 380 pp. p. 249-272, Oficina del Plan General, Excmo. Ayuntamiento.

⁴² *Salamanca 2002, un año de cultura*. Ed. Consorcio Salamanca 2002, 331 pp., Salamanca, diciembre 2003.

heredaba. Obra de Horacio Fernández del Castillo Sainz, sobre 8.515 m², y una inversión de 7.512.651,30 € (Ministerio de Fomento, Junta de Castilla y León y Ayuntamiento).

La tercera contribución fue el vaciado y reconstrucción del Teatro Liceo, recuperando la tradicional imagen del mismo, con 140 años de vida en Salamanca, e incorporando, a su vez, la integración monumental de parte de las antiguas ruinas del Convento de San Antonio del siglo XVIII (la otra parte la incorporó la tienda Zara a su nuevo establecimiento en el verano de 2005), que antaño sirviera de almacén al antiguo teatro, y que aparecieron en su totalidad tras el vaciado. Situado en la céntrica Plaza del Liceo, la superficie construida fue de 6.012 m², bajo la autoría del arquitecto Fernando Bueno y Vicente, con un aforo para 732 espectadores y una inversión de 7.779.424 € (Ministerio de Fomento, Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, Junta de Castilla y León y Ayuntamiento).

La cuarta dotación cultural se trasladó al barrio de Garrido, junto a la glorieta de Castilla y León. Fue el «Pabellón Polivalente para Usos Múltiples, Culturales, Deportivos y de Actividades Diversas», conocido como «Edificio Multiusos». Su autor fue el arquitecto gallego Xosé Manuel Casabella López. 25.485 m², un aforo para 6.000 espectadores y una inversión de 11.710.066 € (financiados por el Ministerio de Educación, cultura y Deporte, Junta de Castilla y León y Ayuntamiento). La cubierta -en palabras del propio arquitecto- «es el elemento más singular del edificio, una gran concha que le confiere la personalidad y representatividad necesaria para distinguirlo y destacarlo en su contexto». Toda la estructura de la cubierta está construida con una malla y panel sándwich mixto de chapa de acero grecada, capa de aislamiento interior y terminación con lámina de cobre de 0,6 mm.

El quinto proyecto abordaba la rehabilitación del antiguo Colegio de Santo Domingo de la Cruz (siglo XVI), dentro del entorno de la parcela de San Esteban, para su conversión en Sala de Exposiciones, junto con la urbanización de los exteriores y acceso. Se construía también un edificio auxiliar, directamente comunicado con el primero. El autor del proyecto fue el arquitecto municipal Fernando Bueno y Vicente. La superficie total, 809 m² (350 m² de los cuales, eran para la Sala de Exposiciones). El presupuesto de 2.539.046 € se financió con fondos del Ministerio de Fomento, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento.

El «Museo de Historia de la Automoción», sexto proyecto, se veía también impulsado dentro de las dotaciones para 2002, aunque era un viejo proyecto cuyos primeros orígenes databan de 1987, en otra ubicación, y de 1992 el proyecto básico, ya para el emplazamiento actual. La obra fue redactada por los arquitectos José Elías Díez Sánchez y Pío García

Escudero, sobre una parcela junto al puente romano y la iglesia de Santiago, que contenía edificios industriales del siglo XIX, y que en su momento habían servido como fábrica de energía eléctrica para la ciudad. El Plan Especial del centro histórico determinaba la obligación de conservar las dos naves laterales. Se añadía un edificio nuevo anexo. Cuando se produjo la excavación del espacio allí, aparecieron restos de muros de gran sección, pertenecientes a la antigua iglesia románica de San Nicolás -S. XII- y al Anfiteatro Anatómico -S.XVI-, sitios en ese lugar y en posición transversal a dicha parcela, al viario y a otra colindante. Se modificó la losa continúa prevista como sistema cimentación por un complejo sistema de pilotaje, para salvarlos. Entre septiembre de 2000 y abril de 2001 se redactó un proyecto complementario que introdujo profundos cambios en la idea original, respetando lo descrito hasta aquí en estas líneas, a cargo de José Elías Díez. La superficie construida asciende a 5.000 m², con presupuesto de obra de 3.3245.063 €, a cargo del Ayuntamiento.

El «Museo de Historia del Comercio y la Industria», más la urbanización complementaria, se centraba sobre un solar situado en la Avenida de Campoamor, la Plaza de San Antonio y la calle Ecuador, antiguo emplazamiento del Cuartel de Bomberos (Ricardo Pérez Fernández, 1932), hasta su derribo. La intervención, a cargo de los arquitectos Javier Rey y Javier Gil, pretendía recuperar el espacio correspondiente a los antiguos depósitos de agua semienterrados, estructurados en dos y separados por un muro de ladrillo macizo de 1,5 m. de espesor, con una superficie total aproximada de 1.571 m² (abovedada con una cuadrícula de 5,00 x 5,00 metros, con pilastras y bóvedas de ladrillo macizo revestidos de enfoscado de cemento). A esto habría que sumar la superficie de urbanización que acompaña al proyecto, 2.745 m². La obra está financiada por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento. Antes de comenzar su ejecución, se llevó a cabo el derribo del antiguo depósito de aguas de Campoamor, entre febrero y marzo de 2002.⁴³

La octava y última de las infraestructuras es el *Parque arqueológico del Cerro de San Vicente*. Contratado en diciembre de 1999 al equipo multidisciplinar formado por los

⁴³ El derribo de este depósito, no catalogado en el PGOUSA de 1984, una triste afrenta al patrimonio histórico industrial de la ciudad y de su memoria colectiva, formaba parte -como mejora ofrecida por la empresa adjudicataria- del *Proyecto de captación y Conducción del abastecimiento de Agua Potable a Salamanca desde el Azud de Villagonzalo*, autorizado por resolución de 2 de abril de 1993, de la Secretaría de Estado para las Políticas del Agua y el Medio Ambiente, de la Dirección general de Obras Hidráulicas. El 11 de febrero de 2000 se publica en el BOE N° 36 la convocatoria para la contratación del Proyecto, por un presupuesto estimado de 3.052.742.340 ptas. En septiembre de 2000, «Aguas del Duero, S.A.» encomienda a CORSAN, S.A. la redacción del Proyecto de construcción, con un presupuesto de 2.978.933.869 ptas. La obra afectada los términos municipales de francos, Villagonzalo de Tormes, Calvarrasa de Abajo, Naharros, Cabrerizos y Salamanca. El proyecto, era obra de Carlos Jurado Cabañes, con un plazo de ejecución de 15 meses.

El derribo, con parones judiciales incluidos, duró desde el 19 de febrero hasta el 16 de marzo de 2002.

arquitectos Pablo Núñez Paz, Pablo Redero Gómez y Juan Vicente García; el ingeniero de caminos Jesús Rodríguez Martínez y el arqueólogo Carlos Macarro Alcalde, mediante concurso público convocado por el Ayuntamiento. Situado en el cerro del mismo nombre, la superficie construida es de 2.745 m² y el presupuesto de obra de 2.587.066,18 € (financiado por el Ministerio de Educación y Cultura, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento). Tras tres años resolviendo reparcelaciones, el 9 de septiembre de 1999 se aprueba definitivamente. En febrero de 2000, el último de los modificados recibe el informe positivo.

La idea es que forme parte de lo que se ha dado en llamar el *Parque Arqueológico del Cerro de San Vicente*, un proyecto ya antiguo, más amplio y ambicioso, centrado en las sucesivas campañas de excavación y datación arqueológica de los primeros vestigios de la ciudad, desde 1989, y ampliado en un futuro al emplazamiento que ocupó el derribado Colegio Hispanoamericano, ya propiedad del ayuntamiento, tras un convenio de permuta con la Universidad Pontificia⁴⁴. Los muros de la planta baja del convento son el zócalo de la nueva construcción, además de recuperar también pavimentos, contrafuertes y bodegas. El total de la superficie de conjunto será de 23. 800 m², al incluir un Parque público. El día 13 de diciembre de 2002 este proyecto recibió el *Primer Premio Ciudades Patrimonio de la Humanidad*, otorgado por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. Hoy está todavía a medio construir, con un indudable deterioro de la obra ejecutada. un proyecto premiado, a medio hacer y rematar, en la fachada más histórica de la ciudad.

La suma del modelo cultural nacido de los ecos de una exitosa programación *Salamanca 2002*, más los preceptos indicados por el PET, que inexorablemente parecen seguirse en la gestión de la cultura de Salamanca desde entonces, encaminan el paradigma de ciudad cultural y turística entre 2000 y 2010 hacia un sistema caro de organización, en un ayuntamiento cuyo presupuesto se ha incrementado en estos últimos 5 años desde los 116 millones de euros a los 139, del todo exiguo si, terminados los proyectos con financiación externa de 2002 y 2005 (que citaremos a continuación), quisiera seguir estableciendo con recursos propios la asunción de nuevos proyectos turísticos.

⁴⁴ El origen de lo que hoy es la ciudad se encuentra precisamente en este entorno, con dataciones del año 1000 a. C., final de la Edad del Bronce. Se han encontrado fechado yacimientos arqueológicos de cabañas de planta circular con fábrica de adobe, de los siglos VII-V a. C., y castros celtíberos (Vaceos y Vetones) de los siglos IV-I a. C. Solidarios con ellos en este espacio singular se encuentran los restos del convento de San Vicente, cuya fundación se data en el año 660, desapareciendo tras la invasión árabe. En el siglo XII hay una donación del mismo a la Orden de Cluny por Alfonso VII. Los Reyes Católicos indican que pase a la Orden de los Benedictinos de Valladolid. Desde entonces, y hasta el siglo XVIII, el grandioso convento recibe importantes reformas arquitectónicas. La Guerra de la Independencia en la ciudad lo transforma en un bastión sobre la vega del río Tormes, desmontándolo y usando sus materiales para defender otros cerros. Entre 1812 y 1853 terminó por arruinarse.

Durante el año 2003 asistimos a inequívocos signos que demuestran cómo la gestión y muy costoso mantenimiento de los edificios culturales 2002 no podía abordarse con las pretensiones y proyección fijadas al comienzo. Sólo los proyectos modificados en los edificios 2002 suponen 7,6 millones de euros, asumidos, en parte, por la Junta y el Estado y en parte por el ayuntamiento. Tras la extinción natural del *Consortio Salamanca 2002*, transcurrido dicho año, se plantea el futuro de la programación cultural.

En enero de 2003 la Junta anuncia que asume la gestión, funcionamiento y conservación del *Centro de Artes Escénicas* durante diez años, mediante la firma de un Convenio. Se comprometía también a encargar y pagar varios estudios para tratar de subsanar los graves problemas de acústica. El cambio de consejero de Cultura en el gobierno regional tras las elecciones modificará en parte las pretensiones iniciales, tras un año sin casi actividad cultural en aquel edificio (hasta el mes de noviembre de 2003).

El seis de marzo de 2003 se aprueban los estatutos de dos Fundaciones: la Fundación Municipal *Salamanca Ciudad de Cultura* y la Fundación *Centro de Arte de Salamanca* (CASA). El 21 de abril se nombra un director para el CASA. El día 21 de agosto se rectifica y desde la alcaldía se anuncia la extinción de la fundación *Centro de Arte de Salamanca* (CASA), para integrarla en *Salamanca Ciudad de Cultura* a cuyo frente se coloca un gestor desde el día 9 de agosto. El director del CASA dimite (que había sido también el antiguo coordinador de programación del Consorcio 2002 extinto). La fusión de ambas Fundaciones responde a «un replanteamiento de la gestión cultural y una recomposición de las posibilidades presupuestarias», incluyendo el cambio del organigrama del personal existente.

El 19 de diciembre se anuncia desde el ayuntamiento que el CAE y el CASA cambian de nombre e imagen corporativa a partir del 1 de enero de 2004. El primero pasa a llamarse *Centro de las Artes Escénicas y de la Música* (CAEM) y el segundo, *Domus Artium 2002* (DA2). Ambos siguen adscritos, junto con el Teatro Liceo, la Sala de Exposiciones Santo Domingo de la Cruz y el Auditorio de San Blas a la Fundación *Salamanca Ciudad de Cultura*.

El siguiente horizonte se situó esta vez en el año 2005, momento en que se cumplían los 250 años de construcción de la Plaza Mayor salmantina. El diez de mayo de 2003 se hacía público, en el programa del Partido Popular para las inmediatas elecciones municipales del día 25 de mayo, la intención de celebrar el hito, bajo el nombre de *Salamanca 2005, Plaza Mayor de Europa*. La intención de continuar con la fórmula cultural de «efecto llamada» era

evidente. En los medios se reflejaba la intención política de que tal celebración fuera «una minicapitalidad cultural», pero esta vez de medio año, con un programa de actividades⁴⁵ centradas en la efeméride, desarrollado entre abril y septiembre de dicho año 2005.

La herencia del urbanismo de eventos y espectáculos «estrella» de 2002 ha dejado en la ciudad de Salamanca un conjunto de contenedores culturales que mejoraban la oferta anterior del novísimo y único Palacio de Congresos y Exposiciones de Juan Navarro Baldeweg, cuyo resolución de concurso databa de junio de 1985. La obra comienza en 1988, pero no se inauguró hasta el 3 de julio de 1992⁴⁶. La idea es dotar a la ciudad de los soportes físicos variados que precisaría una oferta cultural continuada, rica, y dentro de los círculos nacionales e internacionales del panorama cultural. Corresponde a los expertos en este tipo de artes y rentabilidades culturales opinar sobre si, ocho años después, realmente estamos dentro de los circuitos o no, y si la oferta se mantiene en consonancia, proporción y escala con la variedad de soportes arquitectónicos de que dispone Salamanca hoy, la población residente y la capacidad de concitar aquí encuentros para los territorios periféricos.

4.5 DEBILIDADES Y AMENAZAS PARA UNA REFLEXIÓN SOBRE EL FUTURO DE SALAMANCA.

Cuando se redacta el nuevo Plan General, el equipo de trabajo dedica un pequeño apartado del Tomo III de la Memoria a expresar, mediante el método DAFO, la síntesis de *debilidades* y *amenazas* que se deducían del trabajo previo de Análisis Geográfico Regional sobre la ciudad y su contexto. Desde mi punto de vista técnico resulta uno de los apartados más interesantes, a pesar de su sencillez y de que allí no se delimite suelo o se valoren y apliquen coeficientes o se hable de diseño urbano. Y lo es porque no resulta fácil encontrar un ejercicio tan directo y resuelto de sinceridad técnica y científica reconociendo unas circunstancias muy negativas y con gran peso para el futuro de la ciudad. Esta es la razón de que el presente trabajo tenga como colofón la suma de ambas, cuya mera relación invita,

⁴⁵ El programa cultural diseñado llevó por título «Salamanca 2005. Plaza Mayor de Europa», con actividades musicales y escénicas destinadas a todos los públicos. Comenzó el 2 de abril y la programación caminó coordinada por el *I Festival Internacional de las Artes de Castilla y León* organizado por la propia Junta.

⁴⁶ En su momento fue una referencia arquitectónica y urbanística en España, y a partir de su modelo cúbico otros muchos arquitectos y ciudades se incorporaron a esta idea integral de gran contenedor cultural, adaptativo a distintas tipologías de eventos, incluso copiando o inspirándose en su geometría. Como ya tuve ocasión de publicar en 1993, el proyecto estuvo supeditado técnicamente por la cúpula rígida de baldaquino, en hormigón, de 1.400 Tm. y 1.100 m², construida exenta y elevada por 16 gatos hidráulicos. El propio autor ha realizado después 11 intervenciones más, en la misma línea conceptual, dentro y fuera de España, hasta 2005.

indefectiblemente a reflexionar sobre la adecuación del modelo urbano y proyectual, frente a la realidad en sí misma, más social, dinámica, sensible, rápida y anticipadora que casi siempre termina por condicionarlo todo. Ésta última afirmación podría ser, a su vez, el arranque de un interesante debate. Hoy más que nunca.

Ese ejercicio de sinceridad urbanística arranca admitiendo que la principal debilidad (ya apuntada antes) consiste en una ausencia de Directrices de Ordenación metropolitana, para hacer compatibles los distintos usos del territorio de la Comarca, con proyección supra urbana. Esto produciría, además, una ausencia de jerarquización en la red viaria capaz de gestionar las distintas pautas de movilidad de Salamanca y el espacio metropolitano. También se anotaba como debilidad la desprotección evidente del medio físico representado por el río Tormes con sus riberas y terrazas fluviales. Otras tres debilidades describían la ausencia de una red de transporte comarcal planteada con criterios funcionales unitarios, el desarrollo retrasado de las infraestructuras viarias nacionales de gran capacidad, y una reducción evidente de los servicios ferroviarios. Otras debilidades son de mayor calado, como la ausencia de suelo para usos industriales, o para la implantación de nuevas actividades económicas, como Parques Empresariales y Tecnológicos, o una incapacidad de diseñar instrumentos que permitieran generar dinámicas sociales y económicas para fijar empleo, población y activos. Es decir, que de una forma directa, se admitía la debilidad estructural de Salamanca, lo que podemos confirmar si recordamos la Tabla Nº 6.

Las *Amenazas* definidas en el método DAFO, indican, por su relevancia, que las prioridades superan con creces la mera planificación urbana, porque el panorama no podía ser menos halagüeño. La principal amenaza arranca con las proyecciones de población que quien suscribe elaboró para la contextualización del nuevo Plan General. Dichas perspectivas preveían una pérdida constante para Salamanca, en tres escenarios de hipótesis distintas. Y asociada a ella, una falta constatable de perspectivas económicas y laborales para retener a los jóvenes egresados de ambas Universidades. Se percibía también una nula capacidad para la innovación, al estar la ciudad excesivamente especializada en los servicios administrativos, turísticos, hosteleros y universitarios. El centro de la ciudad sufría los mismos tics de aquellas otras excesivamente volcadas en actividades empresariales dedicadas al turismo:

-Invasión de usos terciarios dominantes en el Área Central con expulsión de la población, congestión de tráfico y dificultades de aparcamiento.

-Tendencia hacia la colonización terciaria de carácter hostelero con destino turístico en el casco histórico, que impide otras actividades y reduce la calidad medio ambiental.

-Presión creciente del tráfico automóvil y aparcamiento en el Área Central.

Los últimos años de desarrollo sectorial habían generado en la ciudad unos precios muy elevados de la vivienda, lo que continuó produciendo un vaciado hacia el entorno comarcal. La excesiva recalificación de un centro histórico casi colmatado de espacio urbanizable produjo, además, una terrible presión sobre los espacios libres internos de grandes edificios conventuales o religiosos, observando el potencial de aquellos solares con una avidez recalificadora, siempre volcada al terciario de calidad. Además, las ordenanzas para construir en los nuevos desarrollos residenciales introdujeron demasiada uniformidad de las tipologías edificatorias, lo que produjo una ausencia de gradación en las intensidades de actividad, sin jerarquías urbanas, ni transiciones, ni piezas que sirvieran para coser el suelo consolidado con los nuevos desarrollos. Las periferias que se fueron consolidando (consolidadas porque estaban construidas, que no por habitadas) lo han hecho con una muy baja calidad ambiental, interfiriendo también en ello la gran cantidad de solares degradados en un puzzle de piezas que han quedado como restos de las transferencias de aprovechamiento, ya citadas en el capítulo 4.2.

La suma de las debilidades y fortalezas aquí enunciadas y resumidas coloca al Planeamiento en Salamanca en una difícil tesitura: el exceso de viviendas construidas, el parón del mercado de compra, venta y alquiler, la siempre constante marca de «Salamanca Patrimonio Mundial», el parón demográfico, la falta de entendimiento supracomarcal, el peso excesivo de esa percepción de ser el «Oeste del Oeste», rayano además con Portugal, nos inclinan a pensar, más bien, en que lo que debe variar primero es la estrategia superior del territorio y su ordenación. Mientras no sea así, este espacio continuará languideciendo. No hay indicador que se consulte, que asegure lo contrario.

Territorio, planeamiento, urbanismo y proyecto dependen, más que nunca, de otro tipo de ideas, que superen los recursos tradicionales, muy agotados aquí. Seguramente la clave está en nuestra situación de ventaja y hermanamiento tradicional con el vecino portugués y esa posición intermediaria de esta área en relación con Portugal frente al resto de España.

BIBLIOGRAFÍA ESPECÍFICA

ARCHIVO. EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA y OFICINA TÉCNICA DEL PLAN GENERAL:

-*Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca*. Documento: Justificación, antecedentes y condicionantes.

-*Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación*, 1982.

-*Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística (PEPRIRUZHA)*. 1984.

-*Avance del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación*. Memoria. Equipo técnico Mixto dirigido por D. Fernando Lombardía y del equipo consultor «Estudios de Planeamiento y Arquitectura», dirigido por D. Carlos Ferrán y D. Fernando Navazo. Salamanca, 1994. 2 vols.

-*Criterios generales para la revisión del Plan General*. 2001.

-*Problemática general de Salamanca y su entorno comarcal*. 2001.

-*Alegaciones a las Directrices del Área Urbana de Salamanca*. Febrero de 2003.

BOGART, WILLIAM T., *Don't Call it Sprawl. Metropolitan Structure in The Twenty-First Century*. Cambridge University Press, 218 pp., NY, 2006.

CAMPESINO FERNÁNDEZ, ANTONIO-JOSÉ, «Políticas urbanísticas 1979-1998». En MELLA MÁRQUEZ, J. M^a. (Coord.). *Economía y Política Regional en España ante la Europa del Siglo XXI*. Akal Ediciones y Asociación Española de Ciencia Regional, XXVIII. Pp. 592-607. Madrid, 1998.

CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. y SENABRE LÓPEZ, D. (2009b): «Nuevas centralidades en territorios periféricos: el Oeste peninsular». Coords.: Félix Pillet Capdepón, María del Carmen Cañizares Ruiz, Ángel Raúl Ruiz Pulpón. En: *Actas del XXI Congreso de Geógrafos Españoles*, «Geografía, Territorio y Paisaje: el estado de la cuestión». Pp. 111-127. Cuenca. Ediciones de la Universidad de Castilla la Mancha. 2009. 1.872 pp.

CONSORCIO SALAMANCA 2002, *Salamanca 2002, Ciudad Europea de la Cultura*. Ed. Consorcio 2002, Salamanca, 2002, 525 pp.

CONSORCIO SALAMANCA 2002, *Salamanca 2002, un año de cultura*. Ed. «Consorcio Salamanca 2002», 331 pp., Salamanca, diciembre 2003.

CONTRERAS GAYOSO, F., *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística*. 270 pp. I.T.U.R. Ed. Centro de Publicaciones del M.O.P.U.. Salamanca, 1987.

CONTRERAS GAYOSO, F., *Recuperación del Casco Histórico de Salamanca*. En *Actas del Congreso Internacional de Urbanismo y Conservación de Ciudades Patrimonio de la Humanidad (Cáceres, 1992)* Pp. 133-146. C.O.A.EX. Asamblea de Extremadura. Mérida, Badajoz, 1993.

ESPINOZA GUERRA, L. E. y SENABRE LÓPEZ, D., «Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en la ciudad de Salamanca (1984-2001): uso y abuso». En *Actas del VI Coloquio de Geografía Urbana. La Ciudad: nuevos procesos, nuevas*

respuestas, pp. 229-241. Secretariado de Publicaciones y Medios Audiovisuales. Universidad de León. León, 2003.

FUNDACIÓN SALAMANCA CIUDAD DE CULTURA y SALAMANCA 2005, PLAZA MAYORA DE EUROPA, ESTELLA, A. (coord.), Salamanca 2005, Plaza Mayor de Europa. Programación cultural. 2 de abril-16 de octubre. Ed. FSCU y SPME, 435 pp., Salamanca, 2005.

ICOMOS (*Internacional Council on Monuments and Sites -Consejo Internacional de Monumentos y de Lugares de Interés Artístico e Histórico*).

-*Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural*. 21 de noviembre de 1972. En: <http://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

-*The Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*. January 2008. En: <http://whc.unesco.org/archive/opguide08-en.pdf>

INE, www.ine.es

PAREJO ALONSO, L., «Análisis de la doctrina urbanística contenida en la Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la Legislación del suelo». En *Rev. Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, XXIX (112), 1997, pp. 311-322.

PATRIMONIO DE CASTILLA Y LEÓN: <http://www.patrimoniocastillayleon.org>

SENABRE LÓPEZ, D.,

-(1993): «El efecto de la actividad rehabilitadora en Salamanca». En *Actas del Congreso Internacional de Urbanismo y Conservación de Ciudades Patrimonio de la Humanidad (Cáceres, 1992)* Pp. 325-334. C.O.A.EX. Asamblea de Extremadura. Mérida, Badajoz.

-(2001a), *El primer depósito de aguas de Salamanca*. Informe como geógrafo profesional, en colaboración con el profesor de Historia del Arte D. José Ignacio Díez Elcuaz, por encargo de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca (Servicio Territorial de Educación y Cultura, Junta de Castilla y León), para las reuniones de los días 19 y 26 de abril de 2001 sobre el primer *Depósito de Aguas de Salamanca*, sus características y relación histórica y urbanística con la ciudad, a fin de incluir esta obra arquitectónica de ingeniería civil dentro del Catálogo de Elementos de Protección Integral, para su preservación y reutilización y ulteriores medidas que se determinen.

-(2001b),«Información urbanística comarcal». Memoria Técnica de 380 pp. Documento Anexo, de los trabajos previos para la *Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca* (PGOUSA). Trabajo inédito. Oficina del Plan General. Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, julio de 2001.

-(2001c), «El Área Funcional de Salamanca en el Avance de las Directrices de Ordenación Territorial de Castilla y León». En *Actas del Tercer Congreso Internacional de Ordenación del Territorio*. CD-ROM. Gijón, julio de 2001.

-(2001d), «Salamanca y su Plan Especial de Protección: la efectividad en el cuidado del patrimonio». En *Revista de Estudios Geográficos*, Nº 244, julio-septiembre 2001, pp. 525-543. Madrid.

-(2001e), «El Plan de Excelencia Turística de Salamanca». En *Actas del XVII Congreso de Geógrafos Españoles. Forma, función y territorio en el nuevo siglo*. Universidad de Oviedo, CECODET y AGA-AGE. Oviedo, noviembre de 2001, pp. 472-476.

- (2002), «Rehabilitar Cascos Históricos: los paradigmas de Vitoria y Salamanca». En Fernando Fernández Gutiérrez (ed.), *Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI*, Almería, Universidad de Almería, 2002, pp. 583-591.
- (2002b), *Desarrollo urbanístico de Salamanca en el siglo XX (Planes y Proyectos en la organización de la ciudad)*. Consejería de Fomento. Junta de Castilla y León. 669 pp., Salamanca, 2002.
- (2003a), «Desarrollo urbano y urbanística del municipio de Salamanca en el siglo XX». En «*V Coloquio Internacional de Geocrítica: La vivienda urbana y la construcción del espacio social en la ciudad*». Internet. 14-V-2003. SCRIPTA NOVA. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. 1 de agosto de 2003. ISSN: 1138-9788. Nº 146 (139). En:
[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(139\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(139).htm)
- (2003b), «La construcción de viviendas en Salamanca (1984-2002)». On line. En «*V Coloquio Internacional de Geocrítica: La vivienda urbana y la construcción del espacio social en la ciudad*». Internet. 14-V-2003. SCRIPTA NOVA. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. 1 de agosto de 2003. ISSN: 1138-9788. Nº. 146 (092). En:
[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(092\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(092).htm)
- (2005a), «Salamanca 1975-2000. Ciudad y territorio». En: ROBLEDO HERNÁNDEZ, RICARDO (coord.), *El siglo de Salamanca*. Editorial, TRIBUNA DE SALAMANCA, Salamanca, 2005, pp. 237-245.
- (2005b), «La Plaza Mayor en el pensamiento Urbanístico del siglo XX». En, ESTELLA GOYTRE, A. (coord.), *La Plaza Mayor de Salamanca*. Vol. 3º, “250 años de la Plaza”. Pp. 202-237, Caja Duero, Salamanca, 2005.
- (2006), *La ciudad vivida. Ensayos sobre urbanismo y cultura*. Colección Monografías y Ensayos, Nº 16. Servicio de Publicaciones de la Universidad Pontificia de Salamanca, Salamanca, 296 pp.
- (2007), «La ciudad de Salamanca, germen de un ideario para el nuevo urbanismo español de la posguerra». En Rev. «Alcores», Revista de Historia Contemporánea, Nº 4, pp. 147-165, *Fundación Veintisiete de marzo*, León.
- (2008), «La Plaza Mayor de Salamanca en el urbanismo del siglo XX». En Revista “Ciudades”, Nº 11. *Ciudad e infraestructuras*. Pp. 191-210. Instituto Universitario de Urbanística. Universidad de Valladolid.
- (2010), «El principio de «autenticidad» en la doctrina sobre el Patrimonio Mundial». En LAZCANO QUINTANA, I.; DOISTUA NEBREDA, J. (Eds.). Serie: *Documentos de Estudios de Ocio*, 38. 282 pp.
- SOJA EDWARD. W., *Postmetrópolis, Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Ed. Traficantes de sueños, 594 pp. Madrid, 2008.
- VV.AA.: *Hormigón Alzado. La destrucción en Salamanca del edificio más emblemático de nuestra modernidad*. Ed. Librería Cervantes, 165 pp., Salamanca, 2003.
- VV. AA.: *Derecho Urbanístico de Castilla y León*, Ed. El Consultor de los ayuntamientos y Juzgados, 1.944 pp., Junta de Castilla y León, Valladolid 2005.
- VV.AA.: *Derecho urbanístico de Castilla y León*, Editorial Lustel, 280 pp., 2007.