

EL CENTRO UNIVERSITARIO DE LEON: GENESIS Y SIGNIFICADO DE UN ESPACIO URBANO

por Antonio T. REGUERA RODRIGUEZ

I. PLANTEAMIENTO Y CONTEXTO

Para comprender la naturaleza del fenómeno que comporta la planificación de un *Centro Universitario* es necesario contextualizar su situación. Se trata de un fenómeno urbanístico parcial, de la construcción de *una parte de la ciudad*, que no se produce desconectado de la compleja realidad urbana en la que se inscribe.

Tiene sentido entonces plantearnos bajo qué presupuestos hemos de entender explicado el fenómeno ciudad; y más concretamente, cuáles son los principios operativos que rigen en el modo de producción capitalista —puesto que en esta contingencia histórica nos encontramos— en virtud de los cuales se operan las transformaciones —reconstrucciones del espacio físico, dando lugar a las formas de acumulación— producción que denominamos ciudad capitalista.

Esas transformaciones del espacio físico no se producen por casualidad. Efectivamente, nos encontramos con que ha sido una peculiaridad del modo de producción capitalista la incorporación del espacio como una mercancía más. Antes el espacio era un valor de uso —lo que no quiere decir que no fuera susceptible de apropiaciones diferenciales— que realizaba la función de soporte de actividades humanas, tenía una materialidad física determinada y era el «arsenal de medios de producción» o se situaba como agente productivo —la tierra como factor de producción—; pero una vez dominantes los principios de la economía de mercado, el espacio ha pasado a tener un valor de cambio: se produce, se intercambia, se consume... Su producción está dentro del mecanismo general de producción de cualquier otra mercancía.

¿Qué relación interpretativa podemos establecer entonces entre *capitalismo, espacio y ciudad*? De una parte, sabemos que el capital en su proceso de expansión tiende a que el espacio, de forma extensiva e intensiva, entre a formar parte del proceso de creación o realización de la plusvalía. Es decir, observamos la tendencia a la construcción del espacio como espacio del capital, verificándose tal construcción a través de las operaciones de transformación del territorio dependientes de las inversiones de capital al efecto. Este, aparte del directamente productivo y cuyo ciclo de retorno se realiza en un proceso de

trabajo, es el llamado *capital fijo*¹, con un ciclo de retorno más largo, y desglosable en capital al servicio de la «condición general de los procesos de trabajo» —p. ej., las inversiones en obras de infraestructura— y capital transformado en medios de producción e instrumentos de trabajo.

En otro sentido, la ciudad se nos aparece como una *forma específica de organización socio-espacial*, conectada o dependiente del proceso general de transformación; o lo que es lo mismo, esta reconstrucción del espacio que se opera bajo los presupuestos del modo de producción capitalista supone como modalidad la *concentración de medios de producción y fuerza de trabajo que asume la forma de ciudad*.

Teniendo en cuenta las precisiones anteriores podemos llegar a hacer una imbricación conceptual mucho más matizada que incluya los contenidos de mayor relevancia explicativa del fenómeno que estudiamos. Es sabido que en el modo de producción capitalista la estructura económica es la estructura dominante. Estamos ante nuevas relaciones de producción, procesos sociales diferentes y una *nueva organización espacial de lo urbano* con respecto a anteriores organizaciones mediatizadas por el dominio de estructuras diferentes. En este modo de producción son preceptivas las *leyes de la acumulación*, relativas a la producción y al mercado, siguiéndose de ellas la *concentración* en el espacio de medios de producción y fuerza de trabajo. La concentración de estos elementos se relaciona con la *cooperación* que debemos entender relacionada con la maximización en la producción y extracción de plusvalía.

En este contexto de relaciones y de interdependencias la ciudad no es sino la especificación espacial de la estructura económica, político-jurídica e ideológica; y la estructura urbana será, por lo tanto, la resultante de la articulación espacial de los elementos del sistema económico. Básicamente, nos encontramos con *elementos de producción y elementos para la reproducción de la fuerza de trabajo* —residencias, equipamientos educativos, sanitarios, de ocio, etc.—, todo ello dentro del dominio de la propiedad privada y de la separación del trabajador asalariado de los medios e instrumentos de trabajo, como claves fundamentales para comprender el fenómeno urbano capitalista.

Para ir acercándonos al objeto de estudio hemos de centrarnos en aquellos elementos relacionados con la *reproducción de la fuerza de trabajo*; y de entre ellos, los que tienen el carácter de *equipamiento social*, claramente diferenciados de otros también relacionados con la misma finalidad, como es el caso de la residencia o el alojamiento. Desde otro punto de vista más urbanístico, un *Centro Universitario* forma parte del complejo de infraestructuras de carácter cultural o/y educativo, distintas de aquellas que tienen una mayor susceptibilidad económica y que se relacionan más directamente con las condiciones generales de la reproducción del capital: ferrocarril, otras redes viarias, redes de abastecimientos, etc.

Con esta dicotomía entre *infraestructuras culturales y económicas* se delimita muy sucintamente parte del organigrama funcional de la ciudad, pero sin duda alguna una visión más profunda y menos tópica nos llevaría a reducir

(1) M. FOLIN, *La ciudad del capital y otros escritos*, Barcelona, Gustavo Gili, 1976, pp. 70-71.

las diferencias entre ambas. Estamos sugiriendo la necesidad de valorar determinadas dotaciones infraestructurales, como es el caso de un *Centro Universitario*, más en la órbita de lo «económico» y menos en la de lo «social». A saber, nos tenemos que preguntar si no se trata tanto de un equipamiento social cuya finalidad pudiera ser «proporcionar ciertos márgenes de bienestar», como de la *reestructuración del capital productivo*. De esta función de reestructuración se hace eco Folín, además de precisar otras funciones:

«... la particular naturaleza del capital invertido en estas obras constituye uno de los instrumentos de entencimiento de la caída del tipo medio de interés y, por lo tanto, uno de los instrumentos de control de la crisis económica, bien sea por que asumen la función de creadores de «demanda efectiva» para determinados sectores de la producción, más o menos claves, o bien sea por el hecho de que no suponen ningún gasto de capital productivo: el capital invertido en ellas generalmente es un capital devaluado»².

Esta imbricación directa con los procesos económicos se puede ver también en algunos de los textos que sobre el tema contiene la Ley de Educación. Así, en el artículo 65-5 se dice que:

«en cada ejercicio las Universidades habrán de formular una memoria de sus actividades y resultados, así como los balances y cuentas... La contabilidad de las Universidades se organizará de manera que facilite la determinación analítica del coste y rendimiento de sus servicios»³.

«Coste y rendimiento de sus servicios»: consideración estrictamente rentabilista de lo que en principio pudiéramos pensar como obra de carácter socio-cultural. El propio rector recientemente definía la Universidad de León en términos estrictos de economía de mercado al referirse a su volumen de negocios y al hecho de ser «una de las mejores industrias de León»⁴. Realmente se trata de una *empresa de servicios* de estas características, ya que posibilita la retención en la propia ciudad de la mayoría de los flujos de rentas familiares que no hace mucho tiempo eran canalizadas hacia otros distritos por razón de estudios. Estamos, sin duda, ante un valioso instrumento para la *relocalización y centralización de plusvalías* y para intervenir en aquellos canales de circulación del excedente económico que tutela el Estado.

En resumen, el contexto general en el que se inscribe el *Centro Universitario de León* tiene dos vertientes. Por una parte y como tal entidad, se incluye dentro del *capital fijo social*, cuya finalidad es reestructurar y establecer las «condiciones generales» de reproducción del capital productivo; y, por otra, sabemos que estos procesos de reproducción tienen sus propias dimensiones

(2) *Ibidem*, p. 82.

(3) *Ley General de Educación y Financiamiento de la Reforma Educativa*, Madrid, Editorial Escuela Española, 1972, p. 35.

(4) *Diario de León*, 3 de octubre de 1984, p. 5.

espaciales, generan formas específicas en los procesos de construcción del espacio. Una de estas formas es la ciudad en su conjunto y en los elementos que la integran. Y uno de estos elementos, el *Centro Universitario*, es de reciente creación como institución y como espacio urbanístico, con la particularidad de que este espacio se planificó *ex profeso*. Tiene interés, por lo específico y las implicaciones de la operación, tratar de conocer los contenidos del Plan, su relación con el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad y su transcendencia inmobiliaria, no sin antes referirnos a algunos pormenores de la gestión institucional del *Centro*.

II. INSTANCIAS PROMOTORAS E INSTRUMENTOS OPERATIVOS

2.1. Opciones en favor del Centro Universitario

Se nos ha expuesto recientemente⁵ con exhaustividad abundantes referencias relativas a la descripción del proceso de implantación de la «enseñanza superior» en la ciudad de León hasta desembocar en la promulgación de la Ley 29/1979, por la que se disponía la creación de la Universidad de León. Este hecho suponía sancionar jurídicamente lo que empezaba a ser desde ese momento la materialización de una nueva institución englobada dentro del aparato formal de la organización estatal.

No obstante, al proceso de gestación del Centro Universitario no le faltó una cierta efervescencia durante los aproximadamente diez últimos años hasta su sanción legal. Efectivamente, según se desprende del trabajo de M. Cordero citado, durante estos últimos años se fueron explicitando perspectivas de signo muy diferente en relación con la creación de un Centro Universitario en León. Se comprende que desde la «metrópolis» del distrito se pusieran de forma sistemática todo tipo de trabas si pensamos tan sólo en la detracción económica que suponía la secesión de León y su constitución en distrito propio. Se entiende, también, que el más variado espectro sociológico dentro de la capital leonesa acariciara la idea de poder capitalizar de alguna forma el proyecto. Evidentemente, la creación de una obra de «equipamiento socio-cultural» de estas características en una ciudad como León suscitaba *expectativas de rentabilidad* a plazo variable, y bajo sus diferentes formas de materialidad, para todos los posibles sectores implicados, cuyas iniciativas confluían⁶ en pro de la constitución de la Universidad: personas de prestigio, finanzas, profesionales diversos, asociaciones de padres y, en general, todo el sector servicios. Ni que decir tiene que al coincidir los últimos años del proceso con los primeros del cambio de formalidades políticas, el asunto se presentaba como un bocado

(5) M. CORDERO DEL CAMPILLO, *La Universidad de León. De la Escuela de Veterinaria a la Universidad*, León, Editorial Everest, 1983.

(6) A pesar de ello, esta confluencia circunstancial no debe ocultarnos la realidad. Esta no es otra que la ciudad de León, como cualquier otra ciudad, no es sino un escenario de confrontación dialéctica de intereses.

muy apetitoso capaz de satisfacer ansias inmediatas de proveerse de un «patrimonio político» para presentarse con garantías de éxito al pueblo elector. M. Cordero denuncia de alguna forma este hecho: «durante la campaña electoral que culminaría el 15 de junio de 1977 el tema universitario fue abordado también como propaganda que podía dar votos por algunos candidatos»⁷.

Dejando aparte el transfondo económico que la operación comportaba y la superficialidad de los intentos de una rentabilidad política coyuntural, lo cierto es que la vanguardia de la promoción estuvo representada por diversas autoridades académicas que esgrimían razones tan convincentes como la relativa a que «supone una injusticia que unas provincias puedan disponer, graciosamente, de facultades y universidades completas, con cargo al erario público, en tanto que otras, como la nuestra —León— han de sufragarse los gastos de educación superior»⁸. Aunque dicho con otras palabras, se estaban cuestionando frontalmente los criterios de distribución espacial del excedente económico gestionado por el Estado.

Pero con todo, el proyecto sólo tomó cuerpo cuando la Caja de Ahorros se decidió a financiarlo y a tomar a su cargo la promoción urbanística del Centro.

2.2. La operatividad de la Caja de Ahorros

Existen opiniones muy contradictorias referentes al papel económico y social que juegan las Cajas de Ahorros y creemos que es necesario no ignorar algunas de esas opiniones por si ello nos ayudara a comprender mejor la naturaleza del fenómeno que estamos estudiando y que se trata fundamentalmente de una *operación urbanística*.

En una valoración casi oficial se define a las Cajas de Ahorros como «instituciones en las que no existen socios capitalistas, sus excedentes de gestión se destinan a la constitución de reservas para mayor garantía de sus imponentes y a la realización de obras benéfico-sociales que revierten tanto en favor de sus propios clientes como de la población en general»⁹. Bajo esta apreciación se comprenden las manifestaciones que en su día hizo la Caja de Ahorros de León en el sentido de que iba a continuar «la tradicional línea de ayuda a la enseñanza», dada, más en concreto, «la preocupación que en todo momento ha tenido la entidad por el desarrollo de la enseñanza universitaria en nuestra provincia»¹⁰.

En una visión radicalmente distinta se ofrecen razones, inclusive datos, para pensar totalmente lo contrario. Mediante un breve ejercicio reflexivo

(7) M. CORDERO DEL CAMPILLO, *op. cit.*, p. 489 y nota 15 (p. 496).

(8) *Ibidem*, p. 488.

(9) V. ARROYO RUIPEREZ, «Acciones de las Cajas de Ahorros en favor del campo español», *Coloquio Hispano-Francés sobre espacios rurales*, T. II, Madrid, Instituto de Estudios Agrarios, 1983, p. 297.

(10) *Memoria 1974*, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de León. León, 1975, s.p.

podemos deducir que en una *economía de mercado* el sistema financiero está mediatizado en su funcionamiento lógicamente por las propias reglas del mercado; es decir, los criterios a considerar con predilección no son otros que los que se pueden identificar con beneficio, rentabilidad, acumulación, rotación rápida del capital, etc. Ahora bien, en el marco de la libre empresa también interviene el Estado y hemos de suponer que lo hace como instrumento de clase. Esta intervención en el orden económico-financiero iría encaminada a potenciar una *cierta relocalización del excedente económico* para tratar de resolver algunas contradicciones cuyos efectos más visibles serían la desigual distribución de la renta, el dominio de unos sectores económicos sobre otros, la necesidad de relanzar la actividad económica en algunas zonas y sectores, etc. Dentro de este contexto de actuaciones estatales, y como uno de los pilares básicos del sistema financiero, aparecen las Cajas de Ahorros, instituciones que tradicionalmente han venido siendo instrumentalizadas para financiar los programas de inversión del sector público, afirma García Villarejo. El procedimiento —sigue diciendo este autor— es bien sencillo; mientras hasta 1933 regía un coeficiente obligatorio de fondos públicos del 30 %, cuando se las asoció desde el punto de vista financiero a los grandes programas de inversión pública del INI se elevó al 60 %, y en 1984, la variación porcentual alcanzó hasta el 65 %¹¹.

Pero la contradicción con la visión «oficialista» no está en la instrumentalización que el Estado haga de las Cajas, sino en que parece ser que en atención a la lógica que orienta el funcionamiento del mercado, se ha podido detectar como las Cajas de Ahorros están actuando como *cauces de drenaje* de un elevado porcentaje de recursos de unas regiones a otras y del sector agrario a otros sectores. Por ejemplo, sólo dedican a la región castellano-leonesa el 47 % de los fondos obtenidos en la misma y no más de un 10 % de los recursos se han destinado al sector agrario¹². Constatar estos extremos significa poder afirmar que su primigenio carácter, el «benéfico-social», queda muy diluido en favor de opciones económicas estrechamente relacionadas con criterios de rentabilidad, y, por lo tanto, con expectativas financieras que favorecen la concentración y centralización de recursos en aquellas zonas ya tradicionalmente receptoras de los mismos.

No es nuestro objetivo tratar de profundizar aquí la somera disección que hemos sugerido sobre el comportamiento y la naturaleza de las Cajas de Ahorros como parte del sistema financiero; sirva solamente como apunte capaz de evitar una posible excesiva linealidad en favor de lo «benéfico-social».

Centrándonos sobre la función promotora de la Caja de Ahorros de León en relación con el *Centro Universitario* hay que indicar que se producen una serie de confluencias de situaciones que permitieron la ubicación del Centro donde ahora se encuentra. La Caja, decidida ya a llevar adelante la promoción urbanística, compra los terrenos denominados «Vega» o «Huerta del Obispo»

(11) A. GARCIA VILLAREJO, «La financiación del desarrollo regional: el caso de Castilla-León», *Jornadas sobre Ordenación del Territorio y Desarrollo Regional en Castilla-León*, Madrid, Confederación Española de Cajas de Ahorros, 1982, p. 94.

(12) *Ibidem*, pp. 94-95.

al Obispado de León, que era su titular, y cuya cabida, incluyendo otras pequeñas fincas necesarias para dar salida a las vías principales, ascendía a 247.742 metros cuadrados¹³. Pero el encaje de situaciones no deriva tanto de que una entidad quiera comprar y de que la otra quiera vender, sino del hecho de que sobre estos terrenos pesaba una servidumbre de enajenación, ya que por legación testamentaria no podrían transferirse por parte del Obispado a no ser para fines benéficos¹⁴. He aquí que la Caja, según su «certificado de nacimiento»¹⁵, no puede sino ajustarse a este tipo de fines, con lo que había vía libre para la enajenación. Esta se produce e inmediatamente la Caja encarga estudios prospectivos sobre las posibilidades de la enseñanza universitaria en León. Elabora también un anteproyecto de urbanización y construcciones para la ubicación del *campus*¹⁶, comenzándose así toda la práctica técnica relativa a la producción —génesis— de un espacio urbano.

2.3. Situación del planeamiento urbanístico. Necesidad de su revisión

La ciudad de León y su inmediatez espacial está sometida a criterios normativos con validez legal: existía un Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) que zonificaba el espacio planificado fijando especializaciones funcionales para las diversas partes de la ciudad. Concretamente los terrenos adquiridos por la Caja de Ahorros estaban incluidos dentro del Polígono 53 del P.G.O.U. de 1960, cuyos usos previstos eran los siguientes:

	Ha.	%
— Zona de influencia ferroviaria	12,35	37
— Zona de industria pesada	6,87	20
— Zona agrícola	14,75	43
TOTAL	33.97	100 ¹⁷

Efectivamente, el Plan de 1960 preveía la ubicación en parte de los terrenos que hoy forman el *Centro Universitario* de la terminal de ferrocarril de La Robla, lo que suponía que un espacio paralelo a ambos lados de la vía iba a quedar afectado por instalaciones relacionadas con la infraestructura ferroviaria, además de las servidumbres obligadas que causa este tipo de transporte. Todo ello conformaría la *zona de influencia ferroviaria*. En concomitancia con ésta se reservaba el espacio comprendido entre la vía férrea y la de ronda para instalaciones relacionadas con la *industria pesada*. El resto del espacio hacia el norte se consideraba, de momento, *zona agrícola* (ver Figura I).

(13) Archivo Municipal de León (AML), Ingeniería, Leg. 289: *Plan Parcial de Ordenación Urbana del Centro Universitario de León* (PP), 1974, «Memoria-Información...».

(14) No puedo por el momento justificar documentalmente esta afirmación, ya que se me ha participado de «viva voz». El lector sabrá en estos casos dotarse de la prudencia debida.

(15) Ver nota n.º 9.

(16) *Memoria 1974, op. cit.*, s.p.

(17) AML, PP, «Memoria-Información...», s.p.

Como se puede comprender, este tipo de zonificación era claramente discordante con relación a la que ahora se proyectaba: instalar un *Centro Universitario*. Esta es la razón por la cual la Caja de Ahorros formaliza una petición al Ayuntamiento en el sentido de que se cambie la calificación de estos terrenos y se apruebe un Plan Parcial de Ordenación Urbana del Centro Universitario para adaptarse a la normativa vigente en materia de actuaciones urbanísticas¹⁸.

La propuesta de modificación se hizo en el sentido de que estos terrenos pasasen a ser calificados como de *equipamiento social*, previsión que ya encajaba con la naturaleza de las actividades para cuyo desarrollo se planificaba el *Centro Universitario*. Se culminan todos estos trámites —o estrategias— relacionados con la administración del urbanismo cuando el Ayuntamiento aprueba en enero de 1975 el proyecto de modificación del Plan de Ordenación Urbana de 1960, según proposición de la Caja de Ahorros para que estos terrenos figuren como de *equipamiento social*. Se aprueba también el Plan Parcial del Centro Universitario y la Dirección General de Urbanismo resuelve a favor el expediente en noviembre de 1975¹⁹.

De todo este proceso resulta que se ha obtenido una nueva sanción legal al recalificar unos terrenos, una parte de la ciudad, a instancias de una entidad promotora cuyas actividades socioeconómicas se resuelven en parte por medio de actividades urbanísticas. Todo ello nos viene a corroborar algunas viejas hipótesis relativas a la naturaleza del urbanismo. A saber, que hay personas físicas, jurídicas, entidades, instituciones, etc., que poseen la relevancia suficiente como para hacer del urbanismo un instrumento de control y de gestión de las actividades económicas en el espacio urbano y de las contradicciones asociadas, de fijación de estrategias, en fin, relacionadas con la renta inmobiliaria y con la producción del espacio. Más adelante estableceremos la ligazón entre la promoción en sí y la renta inmobiliaria; en el capítulo que sigue a continuación analizamos los contenidos urbanísticos que creemos más relevantes, empezando por la propia producción del suelo.

III. CONTENIDOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA

3.1. Producción del espacio

Como ya indicamos en el primer capítulo, el espacio ha sido incorporado como una mercancía más al ciclo productivo, lo que quiere decir que se produce, se consume y genera rendimientos. En nuestro caso la operación de producción comienza con el acto de compraventa de los terrenos por el que éstos iban a quedar desafectados de su valor de uso precedente. Este venía determinado por el uso que del espacio se hacía para la producción agraria,

(18) *Memoria 1974, op. cit., s.p.*

(19) *Memoria 1975, C.A. y M.P. de León. León, 1975, s.p.*

determinada, a su vez,²⁰ por las dosis de capital y trabajo invertidos en ese espacio.

En primer lugar, la nueva valoración de uso de ese espacio, en cuanto espacio soporte de las funciones derivadas de la puesta en funcionamiento del *Centro Universitario*, se hace previa su valoración de cambio, o lo que es lo mismo, después de haber concurrido al mercado —aunque fuera restringido y controlado— donde se valoró en términos monetarios.

Después de este primer acto económico se ponen en marcha una serie de procedimientos técnicos que tratan de contrastar la cualificación de ese espacio para la función requerida, y en su caso instrumentalizar los elementos necesarios para dotarle de esa cualificación. En efecto, dentro del programa de anteproyectos y estudios previos se hizo una valoración de elementos topográficos, geológicos e hidrológicos, tanto superficialmente como de los niveles freáticos. Esta valoración delimitó una serie de condicionantes en atención a los cuales era necesaria la realización de un *estudio geofísico* de los terrenos «con objeto de conocer en todos los lugares de la finca la composición del subsuelo y comportamiento mecánico bajo la acción de las edificaciones que se puedan construir»²⁰. Algunos de los resultados de este estudio se pueden ver en la Figura II, en la que se especifican las diferentes *zonas geotécnicas* en relación directa con condicionantes de la edificación.

La práctica subsiguiente a este reconocimiento de aptitudes físicas se relaciona ya con las transformaciones que se operan para convertir el espacio físico en suelo urbano. Se comienza construyendo un *sistema de saneamiento* que solucione mediante drenaje adecuado y encauzamiento cubierto los inconvenientes que respectivamente se podían derivar de lo elevado de los niveles freáticos y del curso superficial de agua existente. Con todo, la producción del espacio necesario para las funciones previstas se completa con las inversiones que de capital fijo se realizan para llevar a cabo las obras de infraestructura; en definitiva, las obras de producción de suelo urbano, de urbanización.

Estas obras de carácter infraestructural comprenden todas las dotaciones que el espacio existente ha de recibir en materia de *redes tecnológicas y viario*. Así, en cuanto al *abastecimiento de agua* era relativamente fácil enlazar con el sistema general de la ciudad realizando la toma en la intersección de la C/P. Risco con la de La Palomera. Ya dentro del Centro, se diseñó una red principal formando un anillo cerrado alrededor de la zona de Facultades para conseguir una distribución de presiones homogénea, dividiéndose en ramales secundarios para cada parcela y en bocas de riego. El *saneamiento* se resuelve mediante dos colectores paralelos por los que se da salida a las aguas negras y a las aguas de lluvia, sirviendo uno de ellos de desagüe de la presa vieja a la vez que canaliza las aguas de lluvia y escorrentía.

Al igual que las anteriores redes, la de *energía eléctrica* no representa elevados costes de instalación, ya que los terrenos del Centro son atravesados en su parte NE por dos líneas de alta tensión. La conexión se hace por medio de una subestación transformadora que se divide, a su vez, en tres centros de

(20) AML, PP, «Centro Universitario de León...», s.p.

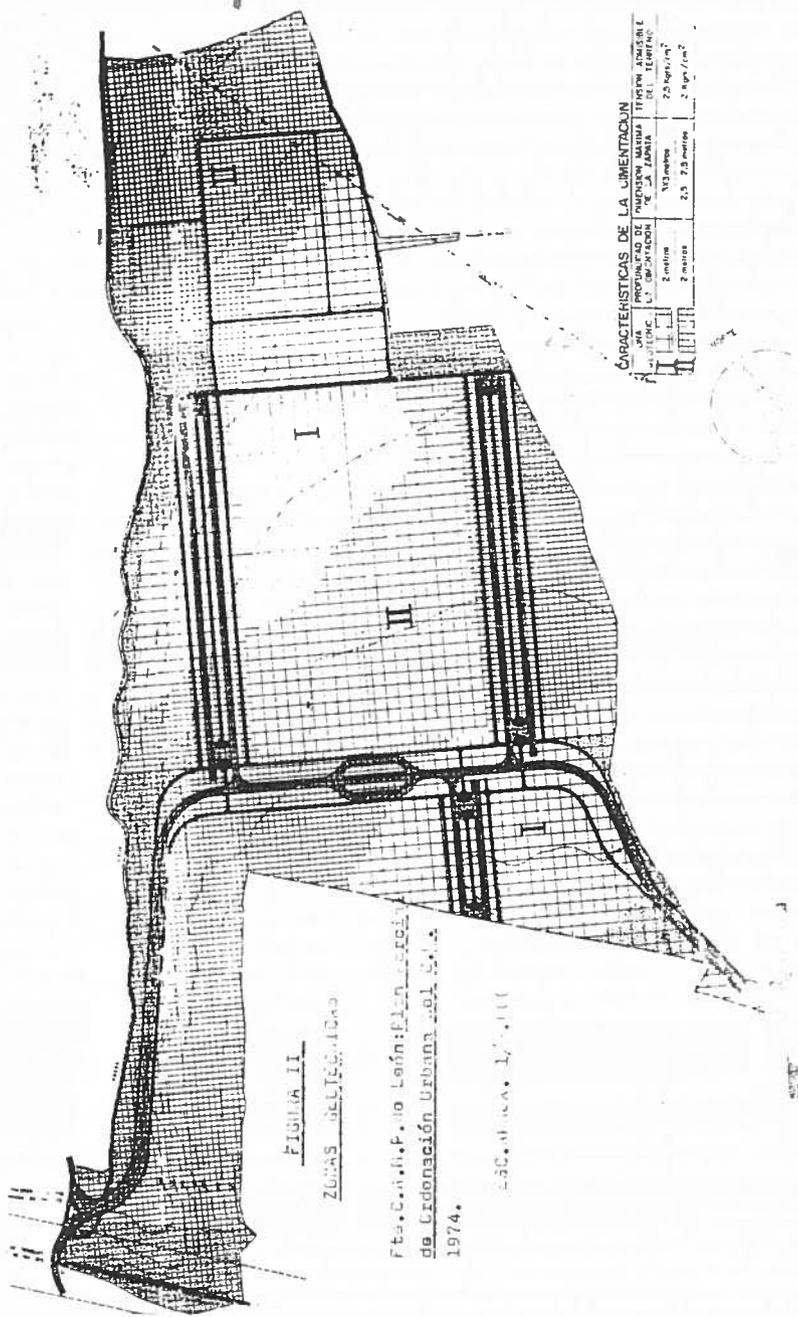


FIGURA II

ZONAS DELIMITADAS

Fts. C. A. H. P. de León, Plan de Ordenación Urbana del C. U. 1974.

ESCALA: 1/1000

CARACTERÍSTICAS DE LA UBICACION

INDICADOR	VALOR	UNIDAD	INDICADOR	VALOR	UNIDAD
AREA PROYECTADA DE URBANIZACION	133 hectáreas	hectáreas	TITULO DE LA TERRENO	25 hectáreas	hectáreas
AREA DE URBANIZACION	2 hectáreas	hectáreas	VALOR	2,5 hectáreas	hectáreas

transformación que son los que alimentan la red de distribución formando un anillo cerrado con objeto de dar flexibilidad al servicio en caso de avería.

Las dotaciones relativas a la *estructura viaria* serán las de mayor trascendencia dentro del equipamiento infraestructural del Centro: por su diseño, por su densidad, por su jerarquización y por su condicionamiento en el reparto espacial del resto de las funciones. Existían ya dos vías rodadas tangentes al *Centro Universitario* por el E y O, la CN-261 a Santander y la avenida de S. J. de Sahagún, que facilitaban el enlace con el centro urbano al desembocar en dos importantes intersecciones de tráfico, la Catedral y la plaza del Espolón. Se daba por descontado que, una vez realizada la vía de ronda que prevee el Plan Arterial y que es tangente a los terrenos, esta vía permitiría la comunicación rápida con cualquier parte de la ciudad. A nivel interno, una vía principal pone en comunicación las dos carreteras tangentes, localizándose hacia la mitad de su recorrido el centro de gravedad de las comunicaciones desde donde serán posibles los accesos a las subvías perpendiculares a la principal y a los estacionamientos de éstas, así como a aquellos de los que particularmente se dote a cada edificio. Yuxtapuestas a las vías rodadas se construyen las peatonales para dar acceso a los edificios y al parecer para sugerir —como más adelante se verá— una determinada modalidad de desplazamiento.

Otro tipo de redes tecnológicas, como es la del *gas* para laboratorios o la de *distribución de vapor o agua caliente*, en la medida en que se pensaba en una centralización de producción de calor, siguen siendo hoy sólo dos provisiones más.

No es difícil llegar a la conclusión de que el equipamiento infraestructural, que transformaba el espacio físico desafectado de su valor de uso primario en suelo urbanizado, se realizó sin grandes dificultades debido a la proximidad y facilidad de conexión con los sistemas de redes generales de la ciudad. A propósito se dijo nada más realizar los estudios previos que «la finca estaba en condiciones favorables para su urbanización y aprovechamiento inmediato»²¹.

Esta es la *mercancía* resultante del proceso de producción o de capitalización del espacio. A los terrenos en cuestión se les ha dotado de nuevos contenidos capaces de satisfacer las demandas de las funciones que va a soportar: espacio edificado, espacio libre, espacio verde... El análisis a continuación de estas funciones y de los diseños morfológicos resultantes nos proporcionará una visión global y relacionada de los *elementos interiores*²², de la estructura urbanística del *Centro Universitario*.

3.2. Diseño y estructura funcional del Centro Universitario

Siguiendo la estructura modelizada que podemos ver en la Figura III, el contenido del programa general del *Centro Universitario* se resuelve en varias

(21) AML, PP, «Plan Parcial de Ordenación Urbana...», s.p.

(22) Llamamos *elementos interiores* de la operación urbanística que estamos analizando a los contenidos físicos, visibles y mensurables, diferenciándolos de los *elementos externos* o efectos inferidos al contorno y relativos a la renta absoluta, renta diferencial, especulación del suelo, perspectivas urbanísticas zonales, etc. Estos últimos se tratarán en el capítulo IV.

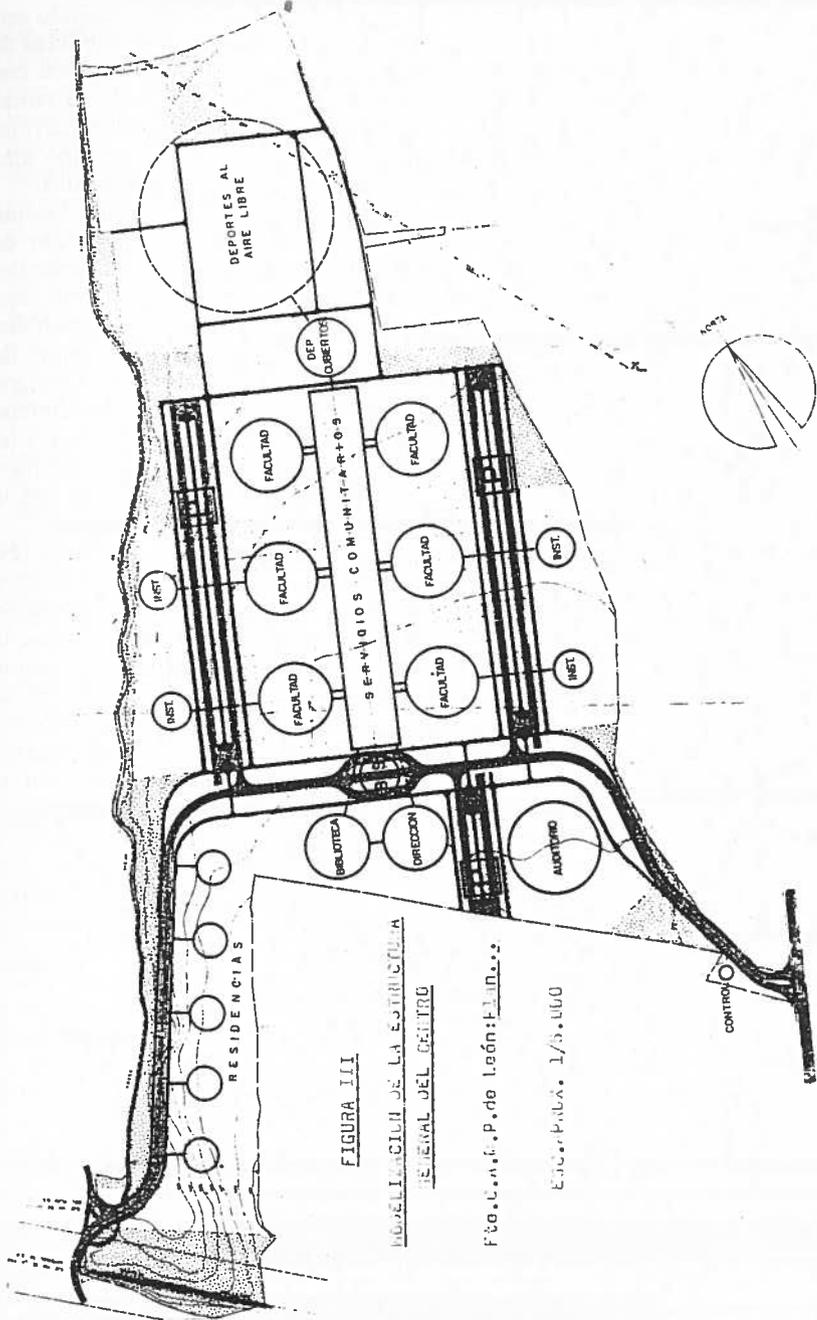


FIGURA III

MODELLACION DE LA ESTRUCTURA
GENERAL DEL CENTRO

Fto. C. A. R. P. de León: F. L. N. S.

EGG. PAU. 1/3.000

áreas funcionales. Ocupa una posición central el *área docente*, incluyendo seis Facultades, las cuatro ahora existentes más otras dos (?), con la posibilidad de instalar en la zona el ICE. En conexión directa, urbanística y funcional con cuatro Facultades se prevé la construcción de Institutos dedicados a tareas docentes e investigadoras «como elementos de coordinación entre las actividades de tipo técnico propias de la Universidad y aquellas obras de tipo más práctico propias de la actividad profesional o de aplicación de la técnica»²³.

Bajo un criterio de complementariedad, en relación con la actividad docente se diseñó una banda central interfacultades que con la denominación de *servicios comunitarios* daría cabida a centros de documentación, cálculo, editorial, laboratorios, cinemateca, salas varias, vestíbulos, restaurantes, etc. Con un criterio de mayor individualización y, sin duda, aprovechando también las posibilidades espaciales, el Plan localiza en la proximidad del «centro de gravedad» varios *edificios especiales*, entre los que se encuentra el de dirección y servicios auxiliares —dependencias de órganos rectores, secretaría, administración, archivos, dispensario médico, etc.— y la Biblioteca General y el Auditorio, estos dos últimos concebidos como servicio para el *Centro Universitario* y para la ciudad, «como proyección de la vida universitaria sobre la vida ciudadana»²⁴.

En el *área residencial* se prevé la construcción de colegios mayores, bloques de apartamentos para estudiantes y residencias para profesores y personal de servicios. Es evidente que las previsiones en torno a esta función están minimizadas y ello no nos debe extrañar si tenemos en cuenta que la construcción del espacio residencial se inscribe en un marco de reproducción del capital totalmente distinto, y no por las razones que «técnicamente» se aducen: «las personas y familias que se alberguen dentro del recinto del *Centro Universitario* no han de ser muy numerosas, ya que la cercanía del casco urbano es muy grande y el sistema educativo español no suele utilizar el sistema de internados»²⁵.

Como complemento de la actividad docente-intelectual y «para uso y disfrute de alumnos y profesores» se reservó un *área deportiva* en la que se ubicarían una variada gama de deportes realizables en instalaciones cubiertas y al aire libre —piscinas, fútbol, atletismo, tenis etc.—. Finalmente, y sin especificación espacial, excepto en el caso de la subestación transformadora, se preveía instalar en el Centro una especialización funcional en relación con *talleres de reparación y mantenimiento*, además de una *central térmica* que pudiera abastecer de calor a la mayor parte de las edificaciones.

La *estructura viaria* se resuelve en dos accesos desde las dos carreteras tangentes y una vía principal que las enlaza (ver Figura III). En el punto central o centro de gravedad de las comunicaciones del área se dispone la terminal del transporte colectivo y público desde donde serán posibles con facilidad los accesos múltiples. Las vías secundarias y los estacionamientos se disponen perpendiculares a la principal, y con dimensiones proporcionales a las áreas a

(23) AML, PP, «Plan Parcial de Ordenación Urbana...», s.p.

(24) *Ibidem*, s.p.

(25) *Ibidem*, s.p.

las que está previsto que sirvan. Los estacionamientos específicos y las vías peatonales complementan la red general, dando acceso a las instalaciones. En este sentido, se observa una clara contradicción en las previsiones del Plan, pues mientras se habla de estacionamientos específicos para cada edificio se intenta «dar prioridad absoluta al peatón en el recinto destinado al área docente»²⁶. La prioridad absoluta del peatón supone negar la presencia física de hecho o posible de cualquier vehículo que por su naturaleza, bien estacionado o en forma de flujos, ocupa y consume espacio sin competencia.

Ahora bien, ¿qué criterios ordenancistas asistieron a los diseñadores de la estructura funcional que hemos acabado de ver? De forma más explícita, ¿bajo qué razones hemos de entender realizada la disposición de la *zonificación interna* que se refleja en la Figura IV?

Sin lugar a dudas el eje y centro lo constituye el área docente en la que se disponen de forma agrupada a ambos lados de un eje de servicios comunes las Facultades para favorecer las interrelaciones. Dada esta disposición central era fácil relacionar el área docente con todos sus complementos a la vez que se facilitaban las posibilidades de crecimiento centrífugo —aumentar el número de Facultades—. Como ya indicamos, la disposición de algunos elementos singulares, como la Biblioteca General y el Auditorio, se hizo en función de su fácil utilización «por el resto de la sociedad leonesa». La zona residencial se ubicaría en aquellos terrenos más próximos a las zonas ya edificadas y a las que en la actualidad se están construyendo por los alrededores. También los razonamientos sobre esta localización tenían una base topográfica: «las viviendas en bloque se adaptan mejor a una topografía con mayores pendientes»²⁷. No faltaron apreciaciones estéticas para justificar un determinado emplazamiento, así el Auditorio, próximo a la entrada por la carretera de Santander, «puede acompañar a la formación de un agradable marco de entrada al Centro Universitario, dada su singularidad constructiva»²⁸.

Con otro criterio, las instalaciones deportivas se asentarían en la zona de menor interferencias con el resto de las actividades. Las zonas de espacios libres no eran otra cosa que un conjunto de ribetes marginales o excedentes de regulación espacial, pero permitían cumplir la Ley del Suelo que prevé la reserva de un 10 % del espacio para estos usos en cada polígono²⁹.

La inscripción de estas funciones en el espacio está previsto se haga sobre una *modelización parcelaria* (ver Figura V) que se ajusta a esquemas reticulares —cuadrados, rectángulos y asimilados—, repitiéndose en la medida de lo posible la parcela estándar, especialmente en el área central «para poder subdividirla en módulos múltiples»³⁰, y así facilitar el crecimiento del *Centro Universitario*. Efectivamente, esta parcelación tan cuadrículada tiene su lógica; se explica por el hecho de que así el espacio es fácilmente susceptible de cálculo y

(26) *Ibidem*, s.p.

(27) *Ibidem*, s.p.

(28) *Ibidem*, s.p.

(29) «Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana», «BOE» de 14 de mayo de 1956, ver art. 115-4.

(30) AML, PP, «Plan Parcial de Ordenación Urbana...», s.p.

racionalización, se ordena y se maximiza la valoración de los procesos productivos de los edificios y la construcción total del espacio previsto vendría dada por una confluencia y coexistencia de sistemas racionalizados parciales. En suma, se trata de una metodología positivista que trata de valorar el espacio en términos de volúmenes, longitudes, superficies, etc.; y desde el punto de vista de la planificación urbanística no se trata sino de la aplicación sistemática del esquema reticular a un espacio no regularizado³¹. Claro que en la práctica, de la concurrencia variada de promotores había que esperar soluciones arquitectónicas diferentes en la medida en que se permitiera libertad de composición y no se impusiera el proyecto de arquitectura único y la unidad de criterio.

De momento en el Plan está previsto que los *tipos edificatorios* varíen sus módulos e indicadores de magnitud y densidades en función del destino de cada parcela edificable (ver Cuadro I).

Cuadro I. Algunas características de la morfología edificatoria

Parcelas	Superf./parc.	Ocupación máx. (%)	Altura máx. N.º plantas	Edificabil. máx. Mod. m ² /m ²	Volumen máx. Mod. m ² /m ³
DO	7.372	60	3 y 4	1,8	6,6
SC	3.686	80	2	1,6	5,6
EE	Variable	60	3	1,8	6,6
I	Variable	50	2	1	3,5
R	Variable	50	4	2	6
DEci	7.806	60	3	1,8	6,6

Fuente: *Plan Parcial...*

Por término medio no se permite que la morfología edificatoria supere el 60 % del espacio edificable y el máximo de plantas es de cuatro, en parte condicionado por la servidumbre geofísica: cimentación, soporte de tensiones, niveles freáticos, etc.

En conjunto la estructura funcional del Centro Universitario se resuelve en las proporciones que podemos ver en el Cuadro II. El espacio edificado es inferior al 50 %, y de éste algo más de la tercera parte está ocupado por el área docente. Pero lo que resulta una «salida de tono urbanística» es la previsión que se hace, y que ya está construida, de espacio viario. Se trata del mayor subconjunto funcional del Centro y guarda estrecha relación con la tendencia a la maximización de medios de autolocación privados. Efectivamente, estamos comprobando una vez más cómo los planificadores de nuevos espacios urbanos y sus constructores adoptan con facilidad una posición servil con respecto al consumo privado del espacio por parte del automóvil.

(31) Ver al respecto P. SICA, *Historia del urbanismo*, s. XIX, T. I, Madrid, IEAL, 1981, p. 55.

Cuadro II. Significado espacial de la estructura funcional

Zonas	Superficies		
	Absol.	%	
Area docente	44.232	17,85	ZONAS EDIFICABLES 48,62 %
Servicios comunes	11.058	4,46	
Edificaciones especiales	20.275	8,18	
Institutos de investigación	18.275	7,38	
Residencias	19.124	7,72	
Deportiva edificable	7.510	3,03	
Deportiva no edificable	38.316	15,47	ZONAS NO EDIFICABLES 51,38 %
Espacios libres	33.962	13,71	
Varios	49.762	20,09	
Vía de ronda	3.255	1,31	
Subestación eléctrica	1.973	0,9	
TOTAL	247.742	100,00	

Fuente: *Plan Parcial...*

En contraste con esta privatización del espacio —y hemos de pensar que cada automóvil tiene ya previsto, diseñado y de uso exclusivo un lugar, esté ocupado o no— se echa en falta una previsión mucho más generosa de *espacios libres*, pues aunque éstos en el conjunto suponen el 13,71 %, sin embargo, sabemos que no son sino retazos sobrantes de la cuadrícula general (ver Figura IV), que en modo alguno conforman una área que pudiera ser valorada como estancia, paseo, distracción..., y en la que sin más pretensiones aparecieran algunas de las muy diversas alternativas que la naturaleza ofrece en materia ambiental y paisajística. Por el contrario, una «mentalidad clorofilica» en exceso racionalizada nos ha obsequiado profusamente con un verdor permanentemente aseado y quizá relacionado con cierta conciencia de clase, pero que «no se puede pisar».

3.3. Ritmo de actuaciones y cumplimiento del Plan

Por razones de prudencia económica y sin imperativos temporales estaba previsto que el Centro fuera dotándose de los contenidos específicos en cuatro fases. En una *primera* se habilitarían los terrenos para tres Facultades, Filosofía y Letras, Derecho y Biología, así como los accesos viarios y la subestación de energía eléctrica. La construcción de parte de la zona residencial y deportiva, la de la Facultad de Veterinaria, los servicios comunitarios y los edificios especiales completarían el programa parcial de una *segunda* etapa. En las *dos últimas* etapas, «a más largo plazo, inciertas», se completaría el resto de zonas deportivas y residenciales, las dos nuevas Facultades, los Institutos, el Auditorio, etcétera.

Ni que decir tiene que el Plan está ralentizado y el Centro funciona como tal en la actualidad —noviembre de 1984— con sólo dos edificios para tres Facultades. En 1977 comenzaron las obras de urbanización de los terrenos y las del edificio que albergaría las enseñanzas de Filosofía y Letras³², y un año antes la Caja de Ahorros cedió un solar al Ministerio destinado a la construcción de la Facultad de Biología³³. Unos años más tarde, en 1981, se hacía la cesión respectiva a la Facultad de Veterinaria³⁴. En la actualidad estas dos últimas Facultades se encuentran en proceso de ampliación y ante la perspectiva de una ocupación inmediata, respectivamente. Las últimas referencias relativas al avance en la construcción del Centro parecen indicar que están en marcha las tramitaciones previas de los proyectos de la Facultad de Derecho y el edificio de servicios comunitarios. Este es el haber —y el debe— que presenta la promoción urbanística del Centro Universitario de León.

Es evidente que el Centro está funcionando con un elevado déficit en relación con las previsiones de espacio construido, razón por la cual el edificio de la Facultad de Filosofía y Letras es hoy un edificio multiusos que se está viendo radicalmente afectado en su estructura interna debido a las constantes demandas de espacio. Por supuesto, ninguna de las previsiones que el Plan contempla en materia de vivienda, deportes, edificios especiales, etc., parece vaya a tener una concreción material a corto plazo, máxime si tenemos en cuenta que no acaban de fijarse bases sólidas que permitan garantizar una dinámica integral de la institución³⁵.

En realidad, para nuestros objetivos analíticos el mayor o menor grado de densificación constructiva del Centro, o de cumplimiento del plan previsto no es determinante. Sí lo es la operación urbanística de base, infraestructural, capaz de crear por sí sola una avalancha de expectativas urbanísticas circundantes. Este hecho nos remite al problema de la *renta inmobiliaria* y a su significado para la comprensión de la dinámica espacial de la ciudad.

IV. ENJUICIAMIENTO

4.1. Breve valoración de la Universidad como institución

No se puede desde la previsión limitada de un trabajo de unas pocas páginas tratar de analizar las diferentes opciones valorativas que cabe hacer de una institución universitaria, por lo que nos hemos de centrar en su consideración como operación urbanística. No obstante, y para aligerar la represión que

(32) *Memoria 1977*, C.A. y M.P. de León. León, 1978, s.p.

(33) *Memoria 1976*, C.A. y M.P. de León. León, 1977, s.p.

(34) *Memoria 1981*, C.A. y M.P. de León. León, 1982, s.p.

(35) Muy recientemente la prensa local se ha hecho eco de la oferta de distribución de fondos que la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León ha hecho a los rectores de las Universidades de la comunidad. Por esta razón se podría pensar que si el evidente voluntarismo de los máximos responsables hacia la ampliación de los contenidos funcionales del Centro Universitario encuentra respuesta en estas propuestas de reparto, podría ser que, como se indica en la información periodística, León se beneficiara de una Biblioteca General, instalaciones deportivas, institutos, etc. Ver *Diario de León*, 13 de noviembre de 1984.

supone sujetarse a un aspecto concreto de una realidad compleja, nos permitimos tan sólo enunciar o sugerir algunas ideas que serían el reflejo de los contenidos más relevantes que determinan la compleja realidad institucional que llamamos Universidad.

Como tal institución de carácter público forma parte del aparato del Estado, cuyo organigrama se resuelve en tres líneas de actuación básicas: la político-jurídica, la ideológica y la coercitiva. En este caso, y dado que la institución tiene asignadas funciones relativas a la enseñanza superior, el encuadre más aproximado podría ser el ideológico. Parece evidente que de ideológica tendríamos que calificar la función *culturalista* basada en la transmisión de conocimientos que no hacen sino reiterar los valores de la cultura dominante. ¿Y en el plano más específico de lo *educativo*? Desde este punto de vista la enseñanza —y en la propia Ley de Educación se dice— está implicada directamente en los planes de cualificación de la fuerza de trabajo, o lo que es lo mismo, en la preparación profesional en relación con «las necesidades que plantea la dinámica de la evolución económica y social del país»³⁶. Pero, sin duda, no se agotan aquí las posibilidades de lo *educativo*. En clara relación con la función ideológica y no desconectado de aspectos socio-políticos, *educar* equivaldría a «globalizar actitudes y comportamientos que no desdigan de las finalidades propuestas por el modelo de organización social vigente en orden a su reproducción»³⁷. Parece ser evidente, entonces, que la educación no equivaldría a un proceso de formación humana integral, de liberación de la persona, no con base en un método de imposición de conocimientos, sino a través de la enseñanza del aprendizaje y del respeto a la creatividad; y, por supuesto, nada tendría que ver con la «producción de espíritus subversivos». Pero si estas «desviaciones» se produjeran, el propio sistema se encargaría de minimizar los efectos o, en su caso, de marginar el producto.

En otro orden de cosas, estaría dentro de toda lógica el pensar que la Universidad es el santuario por excelencia donde habrían de oficiarse los rituales relacionados con la *producción científica*... Sin embargo, habrá que convenir, a instancias de personas concedoras a fondo de la situación, en que no está clara una relación tan directa. A propósito, son cuando menos alarmantes algunas de las proposiciones del *Informe Zorita* al referirse de manera contundente y rotunda a la imposibilidad de organismos oficiales de investigación —Universidades, CSIC y otros— para llevar a cabo programas de investigación en tal sentido. No ignorando la existencia de personas valiosas e incluso sobresalientes —se continúa diciendo— son tantas y tan graves las deformaciones, taras y deficiencias que les aquejan, como tales instituciones, que no se puede pensar en que puedan promover, fuera de ellas y en el presente, lo que no les ha sido posible realizar eficientemente en un largo pasado³⁸. No se hace alusión

(36) *Ley General de Educación...*, op. cit., p. 7.

(37) A. REGUERA RODRIGUEZ, *Estructura y dinámica de la población de Los Palacios (Sevilla)*, Sevilla, Ayuntamiento de Los Palacios, 1981, pp. 42-43.

(38) E. ZORITA TOMILLO, *Informe sobre política científica para la Comunidad Autónoma de Castilla y León*, Burgos, Servicio de Publicaciones del Consejo General de Castilla y León, 1983, pp. 52-53.

directa a ello, pero esta crítica institucional nos parece que remite al encuadre ideológico de la institución que hemos presentado. En el mismo sentido que las conclusiones del informe citado, leemos en Mumford lo siguiente:

«... la universidad ha participado hasta hoy, de algún modo, en la exclusividad y la norma conservadora profesional del sistema corporativo. Con excesiva frecuencia, las principales contribuciones al conocimiento, desde Newton hasta Einstein, desde Gilbert hasta Faraday, se han realizado fuera de los muros de la universidad»³⁹.

Vano sería negar que la Universidad es un subconjunto de la sociedad y, como tal, un *marco socio-político* con cierto grado de especificidad. Esta viene determinada por un conjunto de condicionantes que conforman el complejo institucional y que no hacen sino maximizar ciertas contradicciones, una de cuyas manifestaciones más evidentes es la negativa a reconocer tal escenario de confrontación política, o de dialéctica conflictiva entre los diferentes grupos socio-profesionales.

Como *empresa*, o unidad básica sobre la que se organiza la producción-distribución de elementos indispensables para la valoración de un capital, la Universidad también cumple su cometido. Ya hicimos alusión a la no ocultación de criterios de evaluación directamente rentabilistas, tanto si se refería al significado en sí de la inversión de una masa de capital determinada como a la obtención de los productos esperados por dicha inversión. No obstante, la Caja de Ahorros señaló que el *Centro Universitario* no significaba una empresa de rentabilidad económica, sino más bien una promoción cultural y profesional de las nuevas generaciones..., cuya rentabilidad no se puede medir en la propia promoción material⁴⁰.

Toda esta realidad institucional que formalmente se nos presenta bajo manifestaciones multivariantes tiene su propia especificación espacial. Es decir, en nuestro caso, la sanción legal a la institución universitaria fue precedida de un proyecto urbanístico que actualmente sigue en ejecución, pero que ya de antemano introdujo ciertos condicionantes en el desenvolvimiento y en los ritmos parciales de construcción de la ciudad. Entonces, ¿bajo qué determinantes hemos de entender concebido el *Centro Universitario* de León como operación urbanística?

4.2. Valoración del Centro Universitario como operación urbanística

Nuestra tesis al respecto es la siguiente. Con independencia de cuál haya sido la intención o las previsiones urbanísticas, explícita o implícitamente, de la Caja de Ahorros a la hora de planificar el *Centro Universitario*, lo cierto es que la entidad financiera en cuestión aparece como una de las «fuerzas económi-

(39) L. MUMFORD, *La ciudad en la historia*, T. I. Buenos Aires, Ediciones Infinito, 1979, p. 338.

(40) AML, *PP*, «Plan Parcial de Ordenación Urbana...», s.p.

cas» más relevantes a escala de la ciudad. En cualquier caso, la determinación fundamental estriba en que sus actuaciones no pueden desligarse, ni siquiera indirectamente, de los principios que informan el hacer económico en las *economías de mercado*. Pues bien, esta determinación general estaría en la base de operaciones específicas como serían en este caso las estrictamente urbanísticas. Avanzando por esta vía hemos de considerar que las *operaciones urbanísticas* —y reiteramos que no es necesario una consciencia explícita de ello— no serían sino *operaciones económicas* en el sentido de que la ciudad, además de marco y soporte de la producción..., es también acumulación de producción en sí misma. En cada ejercicio económico tenemos evidencias constatables de cómo la ciudad se reproduce y se produce, se amplía en diferentes direcciones e intensidades.

En este contexto hemos de entender la promoción del *Centro Universitario* como una actuación urbanística que tiene como telón de fondo los presupuestos y las expectativas de la *renta inmobiliaria*. En parte, y sin apenas veladuras, los autores del proyecto dejan entrever a través de toda la parafernalia contextual que le acompaña esta realidad. Así, la zona a urbanizar es presentada como una «zona límite», como un «terreno virgen», susceptible de ser receptor de unas operaciones de transformación urbanística sin distorsiones:

«No hay personalidad urbanística acentuada en ningún sentido..., por lo que sin interferir con la tendencia actual de actuación urbanística se puede plantear una *acción urbana* que a la vez que da personalidad a la zona beneficia al resto de la ciudad»⁴¹.

Por otra parte, y en el mismo sentido, se hace una valoración previa de una accesibilidad favorable y de una situación privilegiada con explícitas previsiones de futuro:

«La *situación de los terrenos* del Centro Universitario tangentes a esta vía —la vía de ronda (ver Figura I)—, y muy cercanos a uno de los enlaces de vías secundarias, es *privilegiada con respecto a la estructura urbana del León futuro*, ya que es la forma de asegurar un alto grado de *accesibilidad* del Centro Universitario desde cualquier punto de la ciudad»⁴².

Como prueba más fehaciente de estas expectativas inmobiliarias para un futuro próximo, pero siempre figurando en primera instancia la necesidad de dotar a León de un *lugar ordenado* donde se puedan desarrollar las actividades de enseñanza superior, se fijaron como objetivos generales de la planificación:

«Programar y ordenar esta promoción de forma que las *futuras actuaciones* tengan una *coordinación con las que se van a poner inmediatamente en marcha*, de forma que el crecimiento se realice de una manera ordenada y cada una de las actuaciones quede

(41) *Ibidem*, s.p.

(42) AML, PP, «Propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León para la creación del Centro Universitario», s.p.

englobada dentro de un *conjunto armónico*, en donde cada parte no sólo funcione bien en sí, sino que contribuya a que las demás funcionen mejor»⁴³.

No parece difícil deducir que de la promoción del Centro Universitario —sobre un espacio de unas 25 Ha.— se habría de inferir un proceso de valoración general y progresiva de la zona, considerando ésta como toda la parte NE de la ciudad. Además no debemos olvidar que, previo a la promoción en sí, los instrumentos de gestión urbanística manejados desde el Ayuntamiento, mediante una operación de *zoning* —o de adopción de determinadas formalidades cualitativas en relación con la previsión de usos de espacio, que es lo mismo—, habían decidido que la zona quedara afectada al uso genérico de *equipamiento social*, extendiéndose, por supuesto, esta calificación a los terrenos que rodeaban a los de la Caja de Ahorros, formando de esta manera una unidad urbanística perfectamente definida y con homogeneidad de usos.

Es cierto que parte de estos terrenos son propiedad del Ayuntamiento, lo que no deja de ser una circunstancia favorable para el uso a que se destinan; pero también hay que resaltar que en más del 90 % de su longitud el perímetro de la finca sobre la que se llevó a cabo la actuación urbanística linda con propiedades privadas.

Sin lugar a dudas, estas propiedades se están beneficiando de la forma más gratuita posible del «gesto benéfico-social» de la Caja de Ahorros. ¿Por qué? Sin inversión de capital y sin que medie proceso alguno de trabajo, están *acumulando plusvalías*⁴⁴ ligadas a las expectativas de especulación que se materializarán en el momento que cada propietario decida acceder a la transferencia de titularidad jurídica de su propiedad. Hemos llegado a la formulación del problema fundamental en relación con la gestión del suelo urbano: la tolerancia en la apropiación privada de plusvalías que han sido creadas por actuaciones urbanísticas de entidades y organismos públicos, sin establecer de hecho mecanismo efectivo alguno de retorno de los contenidos económicos inferidos a dichas propiedades.

Resulta que lo que nos era presentado formalmente como una «promoción cultural en beneficio de todos los leoneses» se irá convirtiendo a corto y medio plazo en una operación económico-urbanística ligada a las expectativas de la renta inmobiliaria. Renta que debemos entender en dos direcciones: la *renta diferencial*, que depende de la situación de cada terreno en particular dentro del agregado urbano, en virtud de cuya posición los terrenos gozan en el mercado de mayor o menor favor por parte de los adquirentes; y la *renta absoluta*, que capitaliza los efectos de un trabajo social de conjunto que se traduce en la expansión urbana. Depende, por lo tanto, esta última de la capacidad genérica

(43) AML, PP, «Plan Parcial de Ordenación Urbana...», s.p.

(44) Entendemos aquí por *plusvalías* «un incremento en el valor de la tierra o edificios derivado de acciones de las autoridades al realizar obras públicas o mejoras, o al imponer restricciones en el uso de la tierra en otros lugares. Por ejemplo, las mejoras en las calles pueden dar un valor adicional a las propiedades adyacentes; la creación de leyes de regulación urbana pueden mejorar la amenidad de un área residencial e incrementar de esta forma su valor». Ver A. SELDON y F. G. PENNANCE, *Diccionario de economía*, Barcelona, Oikos-Tau, 1980, p. 421.

de determinado suelo para participar en la vida de una comunidad, independientemente de su localización dentro del agregado urbano. La renta absoluta se genera de forma automática por las obras de urbanización con que se dota al suelo —como fue el caso de la finca de la Caja de Ahorros, hoy Centro Universitario—, la proximidad a otros terrenos urbanizados —en nuestro caso, el frente NE de la ciudad—, la aprobación de un plan regulador —el Plan Parcial del Centro Universitario—, la realización de alguna obra pública —la gran vía de circunvalación en perspectivas— e incluso las meras expectativas de los propietarios sobre las posibilidades de que sus fincas sean urbanizadas y edificadas⁴⁵.

Todas estas *ingerencias externas* que potencialmente se pueden ir derivando de la promoción urbanística del *Centro Universitario* de León tendrán cumplida expresión material en la medida en que se vaya verificando la llamada «teoría del deslizamiento urbano»:

«Se instala un centro muy cerca de la vieja ciudad (?) y se espera que ésta, por sí misma, lentamente se deslice hacia aquí»⁴⁶.

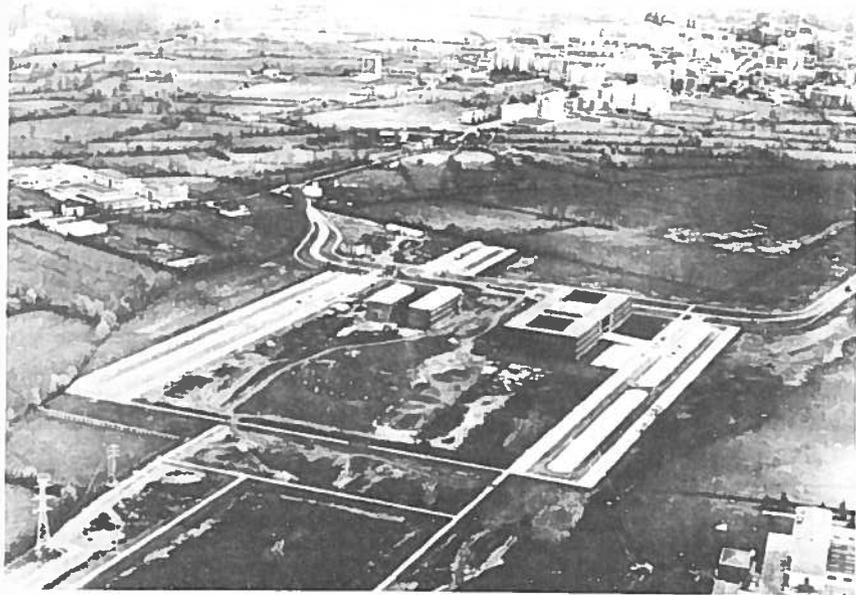
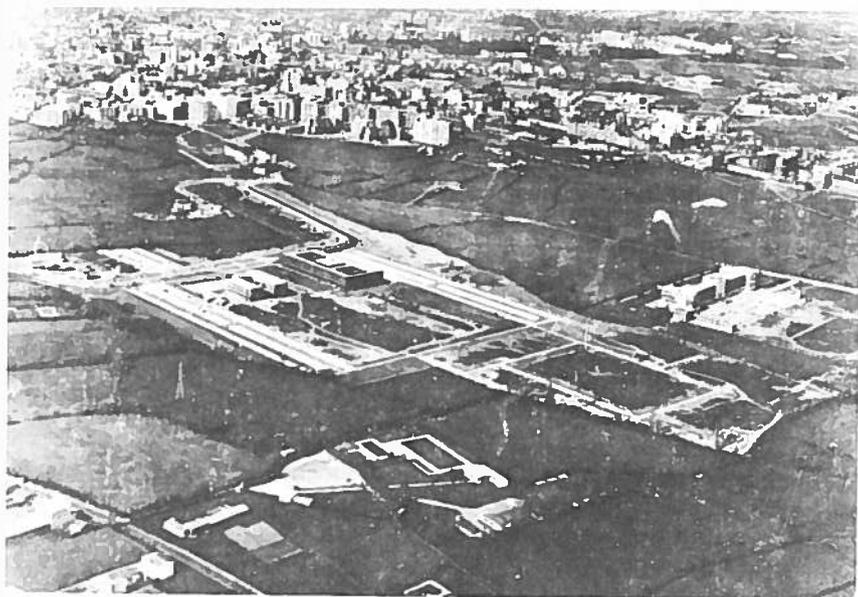
Efectivamente, la urbanización del *Centro Universitario* ha dejado un espacio intermedio, con respecto al «continuo urbano» (ver Figura VI) que se ha revalorizado de forma automática y sobre el que se centrarán expectativas de construcción a muy corto plazo. Aparentemente podríamos modelizar esta casuística en el tipo de crecimiento urbano aludiendo al sistema de vasos comunicantes y a la tendencia «natural» al relleno de vacíos intermedios, pero sabemos, e indirectamente lo hemos ido reflejando a lo largo de las páginas precedentes, que nada relevante sobre los procesos de construcción de la ciudad ocurre de forma mecánica, espontánea o casual; muy al contrario, de previsión, cálculo y racionalidad hemos de hablar si nos estamos refiriendo a operaciones, en este caso urbanísticas, que se inscriben en el marco de una economía de mercado.

No olvidando esta afirmación que acabamos de hacer, nos podemos explicar algunos de los sorprendentes contenidos que se incluyen en las normas generales adjuntas a la documentación del Plan. Estas normas generales u ordenanzas tienen la misión de «garantizar la ejecución correcta de la actuación urbanística, salvaguardando los oportunos intereses de los propietarios de parcelas, de sus futuros moradores y de la región en general..., y de regular el uso, disfrute y ejercicio de los derechos sobre los terrenos afectados por la ordenación»⁴⁷. Evidentemente, tenemos los suficientes elementos de juicio como para saber que hablar de «terrenos afectados por la Ordenación» es una ambigüedad. Pero donde no hay ambigüedad posible es en aquellos textos en

(45) Aunque apoyamos estas afirmaciones especialmente en G. CAMPOS VENUTI, *La administración de lo urbano*, Barcelona, Gustavo Gili, 1971, pp. 16 y ss., y en P. SICA, *op. cit.*, p. 42, el fenómeno del rendimiento del suelo urbano se puede encontrar tratado, entre otros, en D. HARVEY, *Urbanismo y desigualdad social*, Madrid, Siglo XXI, 1977, pp. 184 y ss., y J. LOJKINE, *El marxismo, el Estado y la cuestión urbana*, Madrid, Siglo XXI, 1979, pp. 157-162.

(46) J. BEAUJEU-GARNIER y G. CHABOT, *Tratado de Geografía Urbana*, Barcelona, Vicens Vives, 1970, p. 255.

Fig. VI.—Centro universitario y «continuo urbano».



Fuente: CAMP de León: *Memoria 1978*.

los que se manifiesta con toda claridad la posibilidad de la *privatización* de los terrenos urbanizados por la Caja de Ahorros.

Aunque en el artículo 4.º se dice que «los posibles beneficios que puedan obtenerse por la presente promoción siempre quedarán de uso y disfrute de la Caja de Ahorros o de la Asociación Administrativa creada al efecto...»⁴⁸, sin embargo, el artículo 6.º contempla la posibilidad de la existencia de parcelas que pueden pertenecer a personas o entidades públicas o privadas⁴⁹. De forma más taxativa, «cualquier parcela —se nos dice en el artículo 9.º— de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquiera de las redes de servicios públicos...»⁵⁰. Sin lugar a dudas, se contempla la posibilidad de la privatización de parcelas del *Centro Universitario*, previa su urbanización. Entonces nos podemos preguntar —para concluir— ¿cómo es posible que la Caja de Ahorros, una «institución financiera de carácter benéfico-social», pueda producir suelo urbano para luego contemplar su privatización? Habíamos creído entender que las transferencias de suelo se harían hacia instituciones públicas y preferentemente hacia el Ministerio de Educación.

O es que tenemos un concepto equivocado de *lo privado*, o de lo contrario *lo público* no es sino la placenta sobre la que germinan las semillas del lucro.

(47) AML, PP, «Plan Parcial de Ordenación Urbana...», s.p.

(48) *Ibidem*, s.p.

(49) *Ibidem*, s.p.

(50) *Ibidem*, s.p.