

**RECUALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS DE USO INDUSTRIAL  
EN CIUDADES MEDIAS ESTRATÉGICAS:  
EL ÁREA FUNCIONAL DE SEGOVIA  
COMO ESPACIO DE OPORTUNIDAD EMERGENTE<sup>1</sup>**

**Fernando MANERO MIGUEL**

**Esther GIL ALVAREZ**

**Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio**

**UNIVERSIDAD DE VALLADOLID**

[manero@fyl.uva.es](mailto:manero@fyl.uva.es)

[esther@fyl.uva.es](mailto:esther@fyl.uva.es)

## **INTRODUCCIÓN**

Aunque las diferencias de escala imponen contrastes significativos entre las ciudades a la hora de afrontar los riesgos y asumir las posibilidades inherentes a la globalización de las actividades económicas, las comprobaciones empíricas revelan que entre ellas se dan analogías bien marcadas cuando se trata de abordar, desde el punto de vista estratégico, los planes y proyectos que hagan posible tales objetivos o, al menos, sintonicen en esa dirección. En este proceso conviene subrayar el papel desempeñado por ese escalón transicional de la jerarquía urbana del que forman parte las ciudades de mediana e incluso de pequeña dimensión, donde, en virtud de las actuaciones de mejora cualitativa acometidas en el espacio capitalino y de los procesos de ordenación del crecimiento periférico que en ellas tienen lugar, es posible percibir el desarrollo de capacidades funcionales que las permiten articular un área de influencia como soporte metropolitano, máxime cuando se halla debidamente vertebrado (Manero, 2010 a), para la implantación de actividades innovadoras y para el afianzamiento de su pretendido poder de atracción inversora.

---

<sup>1</sup> La realización de este trabajo se inscribe en la línea de investigación amparada en los Proyectos "Ordenación del territorio y competitividad urbana: análisis y evaluación de las políticas públicas de gestión de las ciudades de Castilla y León" (VA081/03) y "Nuevas metodologías y directrices aplicadas a la ordenación y gestión del territorio: estudio comparado de las políticas territoriales de Castilla y León en el contexto español e internacional" (VA025A08).

Sin duda estas expectativas potenciales, que los agentes públicos y privados tratan de materializar mediante estrategias compartidas, no son indiferentes al aumento de la renta de situación que provoca la inserción de las ciudades en los ejes de comunicación sobre los que se ha configurado una trama circulatoria de nuevo cuño, que opera como factor de valorización locacional. De este modo se abre un nuevo campo de posibilidades capaz de estimular la toma de decisiones estratégicas con incidencia clara sobre el territorio a través de ambiciosas iniciativas inmobiliarias - tanto con fines residenciales como de infraestructura adecuada a la instalación empresarial- de las que deriva una concepción de la ciudad y de su futuro en franca contraposición con las que tradicionalmente habían sido sus pautas clásicas de comportamiento y gestión.

La toma en consideración de la experiencia de Segovia y su área de influencia, sin perder al tiempo la perspectiva de su propio marco provincial, está justificada por el hecho de que las tendencias observadas en esta pequeña ciudad de la Comunidad de Castilla y León y en su entorno de relaciones más inmediato responden a la lógica de un proceso de transformación potencial bastante significativo que conviene analizar a fin de entender los fundamentos en los que se apoya, analizar el alcance de las estrategias puestas en práctica, valorar la implicación concurrente de los actores implicados y comprobar el nivel de correspondencia que pudiera existir entre los objetivos perseguidos y los logros objetivamente alcanzados. Constituye, en suma, un ejemplo elocuente de las nuevas directrices hacia las que se orienta la trayectoria de las ciudades de mediana y pequeña dimensión en España, en las que se ejemplifica el alcance real de las actuaciones a favor de una configuración policéntrica del territorio europeo. Se trata, en cualquier caso, de líneas de acción asociadas a la voluntad de imprimir pautas de crecimiento y de acreditación cualitativa con decidida voluntad innovadora en un escenario donde el peso de la industria aparece, sin embargo, minimizado en función del alto grado de terciarización de la sociedad y de la economía segovianas.

### **1. UNA ESTRUCTURA SOCIO-PRODUCTIVA FUERTEMENTE TERCIARIZADA**

La relevancia del sector terciario resulta, en efecto, inequívoca en el espacio que nos ocupa. Baste señalar que, de acuerdo con los datos facilitados por el Servicio de Estadística de la Junta de Castilla y León, casi los dos tercios (65,4%) de los afiliados provinciales a la Seguridad Social pertenecen a este sector. A enorme distancia figuran los ocupados en la industria y la construcción, con proporciones de afiliados similares en ambos casos (13,3% y 12,6% respectivamente), en tanto que se mantiene en un umbral aún destacado, comparativamente con los valores promedios españoles y europeos, el grupo adscrito a las actividades agrarias (8,7 %).

**Cuadro I. Afiliaciones a la Seguridad Social en Segovia**

Sectores	Personas afiliadas	%
Agricultura	5.072	8,7
Industria	7.796	13,3
Construcción	7.773	12,6
Servicios	38.308	65,4
<b>Total</b>	<b>58.549</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Dirección General de Estadística de la Junta de Castilla y León (Diciembre de 2009)

A la vista de esta información puede decirse que en el espacio segoviano se ha producido el tránsito de una estructura socio-económica primordialmente sustentada en las actividades agrarias a otra en la que de manera ostensible prima el terciario, acusando en ambas situaciones la endeblez persistente en el tiempo de su personalidad industrial. Es decir, la disminución de empleos en el sector primario, congruente con la desvitalización demográfica de la población rural y la modernización de las estructuras de aprovechamiento, se ha visto compensada por una progresión creciente del complejo laboral y funcional asociado al apogeo de las actividades de servicios que fundamentalmente se explican en función del crecimiento de la demanda local. Así se entiende también el incremento observado en el sector de la construcción, resultante de una dinámica inmobiliaria fuertemente expansiva que, tanto en la capital como en numerosos municipios de la provincia, no hace sino reflejar las directrices de una planificación urbanística excesivamente ambiciosa, estimulada, sin apenas restricciones y orillando cualquier observación en sentido contrario, por las expectativas prometedoras del atractivo turístico y del impacto previsiblemente derivado de la instalación y entrada en funcionamiento de la alta velocidad ferroviaria.

## 2. INSUFICIENCIAS, LIMITACIONES Y PERSPECTIVAS DEL TEJIDO INDUSTRIAL

Los estudios realizados sobre la dimensión y las tendencias características de la actividad industrial en Castilla y León ponen reiteradamente de manifiesto la posición secundaria que tradicionalmente ha ostentado la provincia de Segovia en la estructura del sistema productivo industrial de la región (Manero, 1985; Folgado, 2005; Luengo y Martínez, 2005). Como aproximación global al panorama ofrecido por el sector, baste decir que esta posición se aprecia claramente, como ya se ha señalado, en la limitada importancia del empleo, cuyo valor se sitúa por debajo del promedio de Castilla y León<sup>2</sup>, pero sobre todo en el bajo nivel de participación que la industria segoviana alcanza dentro de las magnitudes regionales y

<sup>2</sup> Según la Contabilidad Regional del INE, la población ocupada en la industria segoviana representa el 11,9% frente al 14,4% en la Comunidad Autónoma.

nacionales. Igualmente se revela al comprobar que tan solo aporta el 9,09% del VAB bruto provincial frente al 15,04% en Castilla León o el 15,15% en España, sin perder de vista el hecho de que su tendencia no es ajena a la pérdida de peso relativo, como expresivamente ha sucedido en el periodo 1996-2005 <sup>3</sup>.

Aparece, pues, como una industria relegada a un segundo plano en la estructura productiva y a la par poco diversificada, ante la relevancia de las fabricaciones enraizadas en el pasado. Y es que, dentro de ella, destaca el conjunto de instalaciones dedicadas a la producción agroalimentaria, ya que la mitad de las diez primeras firmas del ranking empresarial corresponden a este sector, cuya primacía es compartida con el de transformación de la madera, firmemente sustentado en la materia prima obtenida en la provincia, y que adquiere en la localidad de Cuéllar, y en los municipios pinariegos (Coca, Lastras de Cuellar, Zarzuela del Pinar y Cantalejo) su representación más relevante, mientras en el caso de la fabricación de alimentos la mayor dispersión en el espacio marca la tónica principal, sin desmerecer de la posición alcanzada por Carbonero el Mayor, Cantimpalos y la misma capital provincial, entre otros. Con todo, la posición hegemónica de ambas actividades no impide resaltar la importancia de las industrias extractivas y de material de construcción, en las que sobresalen algunos pocos, pero muy productivos municipios, como es el caso de Carrascal del Río (extracción de arenas, cuarzo y feldespato) o de Pradales, sin dejar de lado la personalidad de Nava de la Asunción, donde se localizan varias empresas especializadas en la fabricación de elementos para la edificación como el gres y el hormigón.

Se trata, en cualquier caso, de un entramado empresarial en el que prevalece de forma abrumadora la microempresa. No en vano el 95,1 % de los establecimientos fabriles ocupan a menos de 10 empleados y sólo el 0,5 % del total de establecimientos superan el medio centenar. Mas, en medio de este panorama, no conviene olvidar la nota de excepcionalidad introducida por algunas firmas de cierta envergadura, que modifican ligeramente al alza el promedio de trabajadores por empresa, como se refleja en el dato de que, merced a ellas, la ocupación media es de 9,6 trabajadores por cuenta ajena, resultando algo superior en la industria agroalimentaria que en el resto<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> En la serie examinada durante este decenio la participación de la industria en el VAB provincial ha ido perdiendo entidad relativa, al pasar del 12,08% en 1996 al 10,80% en 2005 hasta llegar al 9,09% de 2006. Está por comprobar si esa disminución obedece a la crisis del sector o a su debilitamiento relativo en un contexto marcado por el apogeo de la construcción y los servicios.

<sup>4</sup> Puede verse la influencia en estas ratios de empleo de empresas como *Saint Gobain* o *Real Fábrica de Cristales* en la Granja, *Santos Galindo Telecomunicaciones y Servicios* en Segovia, *Idemsa* y *Ontex Peninsular* en Valverde del Majano, *Conorsa- Hormigones Adaja* en Nava de la Asunción, *Persianas Hernando* o *Proinserga-Dibaq Diproteg* en Segovia, *Cerámica García Cuesta* en Nava de la Asunción, *Electricidad Eufón* en Cuéllar, *Gres El Acueducto* en Otero de Herreros, *Destilerías DYC* en Palazuelos de Eresma y *Klein* en Segovia, entre otras.

Finalmente, estas características se corresponden con un comportamiento espacial claramente sesgado a favor de un reducido número de enclaves. De ahí la tendencia a la concentración en la capital provincial y en los municipios integrados en su área de influencia más inmediata (Valverde del Majano, San Ildefonso, Palazuelos de Eresma y, de manera más difusa en el conjunto del alfoz<sup>5</sup>), a la que se suman ubicaciones dispersas, aunque no demasiado alejadas de la capital tampoco, que comúnmente coinciden con núcleos de cierta tradición manufacturera, que ha logrado sobrevivir en medio de no pocas dificultades (Cuéllar, El Espinar, Nava de la Asunción, Carbonero el Mayor, Cantalejo o Cantimpalos).

A la vista de las tendencias observadas, el diagnóstico que cabe hacer nos lleva a la identificación de los dos factores esenciales que han mediatizado la evolución tecnológica e industrial del espacio segoviano. De un lado, una carencia manifiesta de infraestructuras necesarias para el desarrollo del tejido empresarial, tales como las relacionadas con la dotación adecuada de suelo o de redes de comunicación y transporte adaptadas a las exigencias de la movilidad requerida. Y, de otro, no es menor el margen de responsabilidad que concierne a las insuficiencias mostradas por una cultura empresarial que, más allá de las singularidades que presenta de forma muy localizada, pone al descubierto síntomas de fragilidad a la hora de afrontar los riesgos que implica una actividad de estas características. Las discontinuidades en la creación de empresas, la vida limitada de muchas de las iniciativas llevadas a cabo o la descoordinación de estrategias entre diferentes actores, e incluso por parte de los órganos encargados de su articulación estratégica, revelan un panorama de relativa atonía no ajeno al hecho de que la cultura empresarial de base industrial se ha visto en alto grado mediatizada por una propensión preferente, como ya se ha indicado, a considerar a Segovia como un ámbito eminentemente basculado a favor de las actividades asociadas al sector terciario, que encuentra en el turismo – y en las funciones adicionales que de él derivan - uno de sus principales ejes de actuación.

No cabe duda que se trata de un fenómeno poderosamente favorecido por la inserción plena e ininterrumpida del espacio segoviano en el área de influencia de Madrid, que tradicionalmente ha ejercido, y sigue ejerciendo, un poder galvanizador de su desarrollo económico y social de primer orden, persistente incluso tras la intensificación de sus vínculos con Valladolid, como corresponde a las relaciones surgidas en el seno de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, muy cuestionada en sus inicios por un sector relevante de la sociedad segoviana. En cualquier caso, las lógicas económico-territoriales aparecen dominadas por la prevalencia de su condición primordial como espacio de servicios adaptados a las exigencias de una

---

<sup>5</sup> El "alfoz" lo componen 21 municipios del entorno. Se trata de Basardilla, Bernuy de Porreros, Brieva, Espirido, Hontanares de Eresma, Los Huertos, La Lastrilla, La Losa, Navas de Riofrío, Ortigosa del Monte, Otero de los Herreros, Palazuelos de Eresma, San Cristóbal de Segovia, San Ildefonso o La Granja, Santo Domingo de Pirón, Segovia, Sotosalbos, Torrecaballeros, Trescasas, Valseca y Valverde del Majano. El conjunto comprende una superficie de 6795 Km<sup>2</sup>, donde residen 152.640 personas (Fuente: DOTSE, 2006,18).

demanda externa muy vigorosa, lo que no impide destacar la voluntad de reordenación estratégica planteada con especial atención a partir de los años noventa con el fin de adecuar el espacio segoviano a las exigencias del desarrollo industrial y de los procesos de innovación que conlleva.

Y es que la toma en consideración tanto de la tipología empresarial como de algunos de sus comportamientos espaciales pone de manifiesto una dinámica industrial que, con visión prospectiva, debe ser necesariamente matizada. Es decir, en un contexto dominado por la insuficiencia comparativa del sector frente a la abrumadora expansión de los servicios se observa, empero, una coexistencia de las actividades clásicas, asociadas fundamentalmente a la iniciativa local, con una tipología de empresas que han logrado modificar ligeramente las líneas de especialización tradicionales e incluso sus propias pautas tecnológicas, poniendo en evidencia una situación en cierto modo ambivalente, ya que si, por un lado, las inercias subsisten en la configuración del tejido productivo no son menos obvios, por otro, los síntomas de una modernización que avala un escenario de posibilidades aún por desarrollar. Nos encontramos ante un hecho avalado por la puesta en marcha de actuaciones de ordenación del suelo industrial que demuestran un empeño decidido a favor de una revitalización de sus perspectivas como espacio de interés para la inversión en actividades generadoras de alto valor añadido.

### **3. UN ESCENARIO DE POTENCIALIDADES Y EXPECTATIVAS: ESTRATEGIAS DE DESARROLLO, INCREMENTO DE LA OFERTA DE SUELO INDUSTRIAL Y POLARIZACIÓN ESPACIAL**

En la concepción de las estrategias de desarrollo planteadas desde la sociedad segoviana no es infrecuente encontrar posturas decididamente defensoras de lo que siempre se ha entendido como una privilegiada situación geográfica. Este argumento cobrará fuerza significativa cuando, a comienzos de los noventa (1993), se plantee – lo que en ese momento era inédito en Castilla y León – la necesidad de acometer un enfoque de la economía segoviana con criterios prospectivos. No otro será el fin perseguido por la elaboración del *Estudio Prospectivo de la Economía Segoviana* (EPES) en el que se verán implicadas las Administraciones públicas, la Federación de empresarios y la entidad financiera provincial. Sobre la base de un diagnóstico crítico, en el que se destaca “la acentuación de la pérdida de competitividad que ya se observa en sus sectores productivos respecto a las demás provincias periféricas de Madrid”, pone especial énfasis en las “necesaria incorporación de nuevas tecnologías en los procesos de producción” como garantía para “beneficiarse de la descentralización de unidades de producción, en su tiempo concentrados en Madrid y formar parte de un nuevo espacio industrial y de servicio susceptible de atraer estas unidades, como están haciendo con un cierto éxito Guadalajara, Toledo, Alcalá de Henares o Talavera” (EPES, 1993: 24-25).

No sorprende, por tanto, esa conexión que reiteradamente se trata de establecer entre el futuro de Segovia y los "retos de la periferia" dinamizada por el crecimiento metropolitano de Madrid ante "la necesidad vital (sic) para la provincia segoviana de competir con las demás zonas geográficas de Madrid para beneficiar directamente o de manera inducida el desarrollo previsto de la Capital hacia su periferia" (EPES, 1993, 27). Una opción estratégica, pues, resueltamente planteada que necesariamente ha de suponer una serie de requisitos, entendidos como inexcusables "desafíos institucionales". Entre ellos particular atención merecen las acciones encaminadas a mejorar la dotación de suelo industrial, y que en el estudio aparecen sustentadas en seis líneas de acción básicas.

#### **Cuadro II. Estrategias de suelo industrial en el escenario de desarrollo prospectivo de la economía segoviana (1993)**

1. Realización de un inventario detallado del suelo industrial existente
2. Elaboración, a partir del inventario, de una estrategia de creación de suelo industrial teniendo en cuenta objetivos de equilibrio territorial
3. Realización de actuaciones por las Sociedades de Gestión Urbanística, orientadas a la consecución de una oferta adecuada en calidad, localización y precios
4. Adecuación de determinados polígonos a los requerimientos de la demanda actual
5. Mejora de las infraestructuras de acceso a los polígonos industriales e instalación de servicios comunes
6. Promoción de suelo industrial a través de las Sociedades de Gestión Urbanística

Fuente: EPES, 1993.

#### **3.1. Una oferta de suelo industrial en proceso de crecimiento, aunque de importancia aún limitada en el conjunto de la región**

Más allá del voluntarismo que estos objetivos pudieran encerrar, no cabe duda que la oferta de suelo industrial ha experimentado un avance significativo, tanto por lo que respecta a la superficie como a la calidad de las dotaciones, en los últimos años del siglo XX y especialmente en la primera década del XXI. Sintoniza con una tendencia generalizada en España e igualmente manifiesta en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, donde la oferta de este tipo de suelo se refleja en la existencia de 352 polígonos, que en conjunto abarcan una superficie de 142,2 millones de metros cuadrados, sujetos a diversas modalidades de

promoción, como se refleja en el Cuadro III<sup>6</sup>. En este conjunto, cuyos datos hemos elaborado en esta ocasión con el fin de presentar una información actualizada de la oferta de suelo industrial en Castilla y León y sobre la que habremos de realizar aportaciones ulteriores, la provincia de Segovia ofrece una importancia relativa modesta, ya que tan sólo representa el 5,57 % del total, lo que no impide destacar aspectos interesantes que tienen que ver con las particularidades que presentan las estrategias de dotación emprendidas en el espacio segoviano en consonancia con los factores de dinamización comentados.

**Cuadro III. Suelo industrial en Castilla y León. Distribución por provincias y promotores**

	Polig.	SEPES	%	ADEAPTE (Gesturcal)	%	Municipal	%	Mun. y privado	%	Privado	%	Total	%
Ávila	19	782,72	20,31	2742,47	71,17	60,00	1,56	268,32	6,96	-	-	3853,51	2,77
Burgos	52	5711,00	13,59	4427,94	10,53	7539,29	17,94	9450,23	22,48	14902,74	35,46	42031,20	29,56
León	63	2716,88	12,37	4715,39	21,47	9580,27	43,63	1463,66	6,67	3483,30	15,86	21959,50	15,44
Palencia	31	3078,14	33,45	4911,39	53,37	815,47	8,86	333,47	3,62	63,51	0,69	9201,98	6,47
Salamanca	28	1398,68	16,56	2175,73	25,76	1419,11	16,80	-	-	3452,38	40,88	8445,90	5,94
Segovia	32	984,38	12,44	2895,03	36,58	3126,47	39,50	180,00	2,27	729,37	9,27	7915,25	5,57
Soria	34	673,92	4,84	2860,92	20,55	5514,50	39,62	3350,00	24,07	1520,62	10,92	13919,96	9,79
Valladolid	67	6113,23	21,66	7354,69	26,06	4070,31	14,42	2936,10	10,40	7749,88	27,46	28224,21	19,85
Zamora	26	410,97	6,19	2731,46	41,13	2929,40	44,11	100,00	1,51	469,31	7,07	6641,14	4,67
<b>Total</b>	<b>352</b>	<b>21869,92</b>	<b>15,38</b>	<b>34815,02</b>	<b>24,48</b>	<b>35054,82</b>	<b>24,65</b>	<b>18081,78</b>	<b>12,72</b>	<b>32371,11</b>	<b>22,77</b>	<b>142192,65</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Agencia de Desarrollo Económico de Castilla y León. 2010. Elaboración propia

El balance ofrecido por el conjunto provincial no carece, en efecto, de importancia sobre la base de la infraestructura integrada por 32 polígonos que comprenden una superficie cercana a los ocho millones de metros cuadrados.

Se trata, en principio, de una dotación de espacio para uso empresarial nada desdeñable que se ha ido configurando progresivamente a partir del incremento numérico y la difusión territorial de las iniciativas de promoción de suelo, que en los años setenta prácticamente quedaban identificadas con los dos polígonos industriales – “El Cerro” y “Hontoria” - situados en las proximidades del casco histórico de Segovia, e impulsados por la Sociedad Pública Estatal de Suelo (SEPES), que en cierto modo marcará el punto de partida para el despliegue de iniciativas en diversos lugares del espacio provincial. El panorama general que deriva de esta evolución en el tiempo revela, empero, patentes contrastes en la distribución y nivel de aprovechamiento del espacio para este tipo de usos. Estos contrastes, que han de ser interpretados desde la

<sup>6</sup> En septiembre de 2008 tuvo lugar la fusión por absorción de la empresa pública Parques Tecnológicos de Castilla y León por Gesturcal (Gestión Urbanística de Castilla y León). La empresa resultante se denominará en adelante ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, si bien en el texto se utiliza el término de Gesturcal, ya que es el nombre que figura en las fuentes y el de la empresa responsable de la actuaciones mencionadas aún bajo este epígrafe.

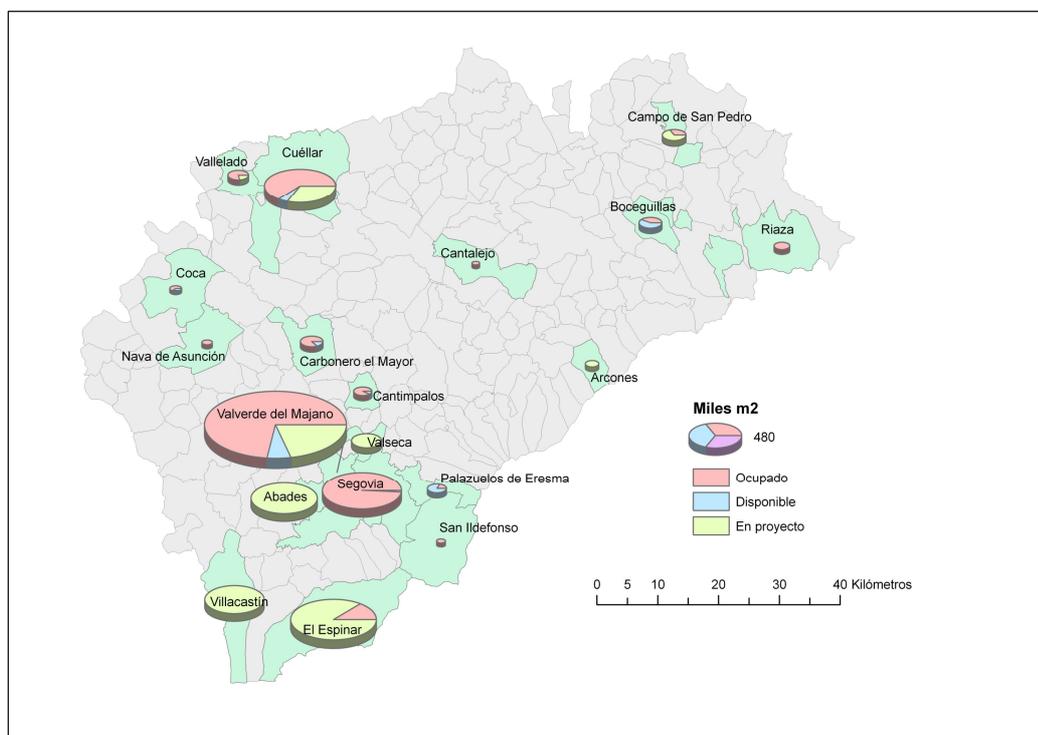
dimensión espacial que define las perspectivas de cada uno de los polígonos y consecuentemente del ámbito territorial en que se insertan, son fácilmente deducibles a partir de los dos criterios que expresivamente la información utilizada proporciona: de un lado, la situación en que se encuentra la dotación existente desde el punto de vista de las características de su nivel de ocupación o de su condición de proyecto; y, de otro, el papel desempeñado en cada caso por los promotores responsables de su diseño y puesta en práctica. El peso relativo que en el conjunto presentan las actuaciones impulsadas por los Ayuntamientos, que, aunque ligeramente, superan las acometidas por la Administración regional a través de Gesturcal advierte del alcance de los liderazgos locales y del sentido complementario atribuido a la estrategia autonómica.

**Cuadro IV. Suelo de uso industrial en Segovia: Localización por municipios y grado de ocupación (en miles de metros cuadrados)**

	Políg.	Total	Ocupada	%	Disponible	%	En proyecto	%
Abades	1	722,3	-		-	-	722,3	100,0
Arcones	1	45,0	-		-	-	45,0	100,0
Boceguillas	1	55,1	48,6	88,2	6,5	11,8	-	-
Campo San Pedro	1	120,0	40,0	33,3	-	-	80,0	66,7
Cantalejo	1	17,5	17,5	100,0	-	-	-	-
Cantimpalos	1	75,1	67,8	90,3	7,3	9,7	-	-
Carbonero el Mayor	2	111,2	95,1	85,5	16,1	14,5	-	-
Coca	1	35,0	22,1	63,1	12,9	36,9	-	-
Cuéllar	10	820,8	507,1	61,8	42,3	5,2	271,4	25,6
El Espinar	2	1132,2	129,2	11,4	3,0	0,3	1000,0	88,3
Nava de la Asunción	1	28,3	28,3	100,0	-	-	-	-
Palazuelos	1	81,7	15,0	18,4	66,7	81,6	-	-
Riaza	1	58,1	58,1	100,0	-	-	-	-
San Ildefonso	1	20,7	20,7	100,0	-	-	-	-
Segovia	2	984,4	974,2	99,0	10,2	1,04	-	-
Valseca	1	180,0	-	-	-	-	180,0	-
Valverde Majano	2	2740,7	1980,7	72,3	210,0	7,7	550,0	20,1
Vallelado	1	92,5	72,5	78,4	-	-	20,0	21,6
Villacastín	1	594,7	-	-	-	-	594,7	-
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>7.915,3</b>	<b>4.076,9</b>	<b>51,5</b>	<b>375,0</b>	<b>4,74</b>	<b>3.463,4</b>	<b>43,76</b>

Fuente: Agencia de Desarrollo Económico de Castilla y León. 2010. Elaboración propia

Gráfico 1. Localización de suelo industrial según superficie y nivel de ocupación

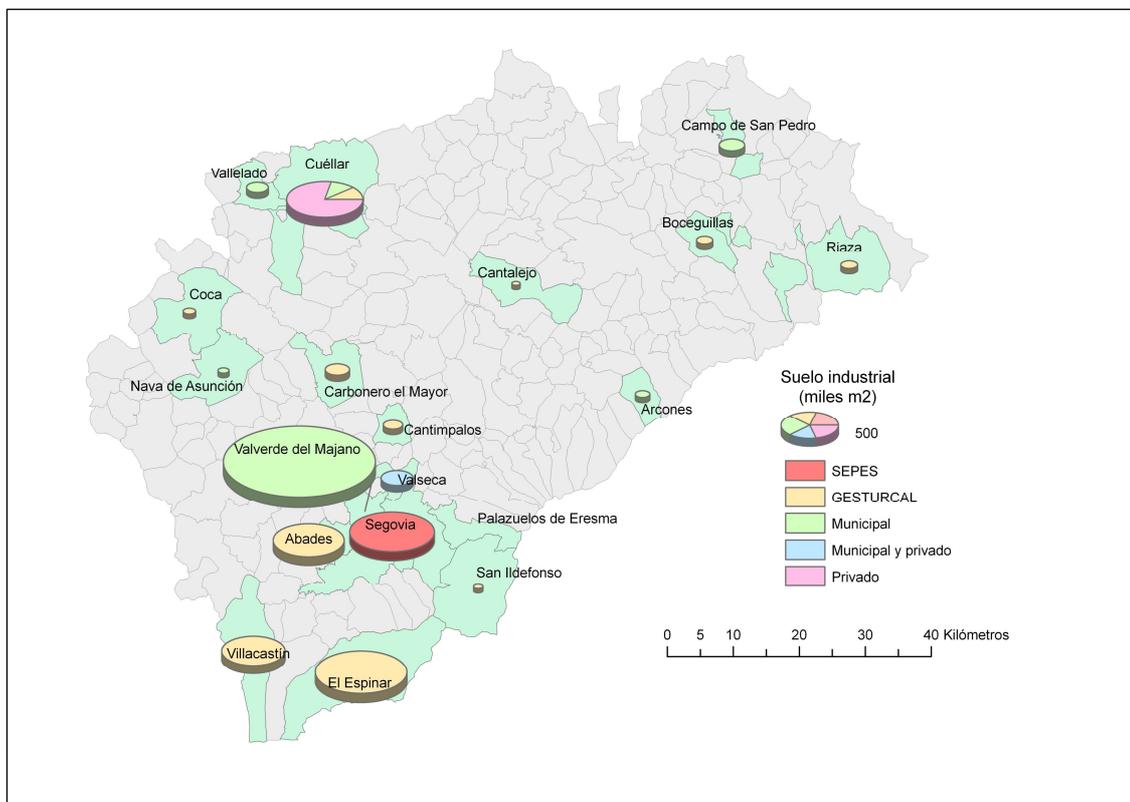


Cuadro V. Distribución del suelo por promotores y nivel de ocupación

Promotores	Pol.	Ocupada	%	Disponible	%	En proyecto	%	Total	% s/total
Municipal	7	2218,4	71	213,0	6,8	695,0	22,2	3126,4	39,5
Gesturcal	13	524,8	18,1	53,2	1,8	2317,0	80,0	2895,0	36,6
SEPES	2	974,2	99,0	10,2	1,0	-	-	984,4	12,4
Privado	9	359,5	49,3	98,5	13,5	271,4	37,2	729,4	9,2
Municipal y privado	1	-	-	-	-	180,0	100,0	180,0	2,3
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>4076,9</b>	<b>51,5</b>	<b>374,9</b>	<b>4,7</b>	<b>3463,4</b>	<b>43,8</b>	<b>7.915,2</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Agencia de Desarrollo Económico de Castilla y León. 2010. Elaboración propia

Gráfico 2. Tipos de promoción de suelo industrial



### 3.2. Diversidad de tendencias y directrices en el espacio provincial: el afianzamiento de los procesos de polarización en el área funcional de Segovia

En función de ambos elementos de juicio – reforzados por la consulta efectuada, en una primera aproximación, a algunos municipios más representativos de cada una de ellas - podría establecerse una tipología de situaciones que ponen de manifiesta la diversidad de tendencias que coexisten a este respecto en el seno del espacio provincial y que en cierto modo revelan los comportamientos diferenciados en que se inscriben actualmente las ofertas de suelo industrial de acuerdo con las lógicas espaciales que caracterizan a las diferentes localizaciones.

- Cabe destacar, en primer término, la situación en la que, bien por estancamiento o por las escasas expectativas de una oferta de suelo superficialmente muy limitada, se encuentran aquellos municipios que, caracterizados en varios casos por una tradición manufacturera notable, han visto limitadas sus posibilidades en este sentido, ya que han alcanzado la colmatación del espacio disponible y no se contemplan proyectos de expansión futura. Distribuidos en el territorio a modo de enclaves fabrilmente especializados, es la imagen ofrecida por Carbonero el Mayor, con dos polígonos cuya superficie conjunta

supera los 100 mil metros cuadrados, y los más modestos de Cantimpalos, Riaza, Coca y Cantalejo, en los que la política de suelo ha gravitado exclusivamente sobre la iniciativa de la empresa pública regional (Gesturcal), a los que hay que añadir también el pequeño polígono de Nava de la Asunción, auspiciado por el Ayuntamiento.

- Por otro lado, significado especial adquiere el área de implantación empresarial sustentada en los municipios limítrofes de Cuéllar y Valledado. Ambos configuran un espacio de dinamismo industrial muy arraigado en el tiempo, que incide en la organización del territorio a través de una densa trama de polígonos industriales que superan en el caso del primero los 820.000 m<sup>2</sup> para alcanzar en el segundo los 92.455. La experiencia cuellarana es llamativa si se tiene en cuenta que la dotación existente aparece desagregada en una decena de polígonos, esencialmente derivados de la iniciativa local – de ahí la relevancia del que es propietaria la ancestral Comunidad de Villa y Tierra (100.000 m<sup>2</sup>) – y sobre todo de la promoción privada que aglutina el 79 % de la superficie de suelo total del municipio, ya sea ocupada, disponible o en proyecto. Esta presencia del capital privado confiere a la infraestructura existente y prevista en Cuéllar una indudable singularidad, obviamente motivada por las expectativas que en ella se concitan en consonancia con sus potencialidades industriales reconocidas y con el horizonte de rentabilidad a que se abre la mejora de la accesibilidad del municipio, estratégicamente situado entre Valladolid y Segovia y favorecida además por la finalización de la autovía que enlaza ambas ciudades. Un horizonte del que en cierto modo también participaría el vecino Valledado, en cuyo polígono industrial, promovido por el Ayuntamiento, se contempla un plan de ampliación de dos hectáreas adicionales a las 9,24 ya ocupadas.

- En tercer lugar, no parece desacertado efectuar una puntualización específica a propósito de aquellos lugares que, sin ofrecer aún valores destacados en cuanto a la magnitud de su inventario de suelo para el tipo de usos que nos ocupan, amplían en el ámbito no urbano las posibilidades de atracción inversora, abiertas fundamentalmente a las exigencias de una demanda externa. La buena localización que les distinguen en ejes viarios relacionados con Madrid o con Segovia justifica la atención merecida. Es el caso concreto de Boceguillas, donde Gesturcal se muestra como el promotor de un pequeño polígono de 55.000 m<sup>2</sup>, que casi ha llegado a su término, lo que posiblemente explicaría la actuación impulsada por el Ayuntamiento de Campo de San Pedro, donde a los 120.000 ya dotados, y con un nivel de ocupación que apenas llega al tercio de su superficie, se ha de sumar un proyecto de otros 80.000, que acabaría, aunque en la localidad se estima que pudiera ir en el futuro mucho más allá, por ratificar una posición sólida en el extremo nororiental de la provincia, al socaire de las posibilidades de movilidad inducidas por la Autovía del Norte, que enlaza Madrid con la frontera francesa. Y, aunque en un contexto menos intensivo desde el punto de vista circulatorio, no hay que subestimar el empeño de las autoridades locales del municipio de Arcones a favor de la proyectada creación de un polígono, inicialmente modesto, de 4,5 Has., con el que se pretende

mitigar las carencias de este tipo de suelo a lo largo de la N110 (Segovia-Soria), que transcurre al pie de la vertiente norte de la Sierra de Guadarrama. El hecho de que el polígono de Riaza, situado en el mismo eje, se halle colmatado y la mayor proximidad a la capital de la provincia parecen haber contribuido a la adopción de esta iniciativa.

- Y, finalmente, la ordenación espacial del suelo industrial concede una importancia de primer orden a la dotación configurada en la capital provincial y particularmente en su área de influencia. La superficie abarcada, representativa globalmente del 81,6 % de la registrada en el conjunto de la provincia, da buena idea del nivel de polarización alcanzado, con manifestaciones de notable entidad, como se reflejan en el Cuadro VI.

**Cuadro VI. Suelo industrial en el área de influencia de Segovia**

Municipio	Polígono	Superficie	%	Promotor	Ocupada	Disponible	Ocupación %	En Proyecto	En Proyecto %
Valverde del Majano	Área Industrial Europa	1800000	27,9	Municipal	1040000	210000	57,8	550000	30,6
El Espinar	El Espinar II	1000000	15,5	Gesturcal	-	-	-	1000000	100,00
Valverde del Majano	Nicomedes García	940720	14,6	Municipal	940720	-	100,00	-	-
Abades	Abades	722292	11,2	Gesturcal	-	-	-	722292	100,00
Segovia	Hontoria	699114	10,8	SEPES	688905	10209	98,5	-	-
Villacastín	Villacastín	594730	9,2	Gesturcal	-	-	-	594730	100,00
Segovia	El Cerro	285264	4,4	SEPES	285264	-	100,00	-	-
Valseca	Valseca	180000	2,8	Municipal y priv	-	-	-	180000	100,00
El Espinar	Los Llanos San Pedro	132220	2,0	Gesturcal	129220	3000	97,7	-	-
Palazuelos de Eresma	P.Emp. Segovia 21	81700	1,3	Privado	15000	66700	18,4	-	-
San Ildefonso	Las Eras I y II	20688	0,3	Gesturcal	20688	-	100,00	-	-
<b>Total</b>		<b>6456728</b>	<b>100,0</b>		<b>3119797</b>	<b>289909</b>	<b>48,3</b>	<b>3047022</b>	<b>47,2</b>

Fuente: Agencia de Desarrollo Económico de Castilla y León. 2010. Elaboración propia

Es evidente que esta tendencia a la concentración en la oferta de suelo industrial, y cuyo reflejo resulta palmario al observar la importancia de los proyectos previstos con los que se trata de hacer frente a un incremento potencial de la demanda – de difícil satisfacción con las disponibilidades existentes - , no es ajena a las expectativas creadas desde hace tiempo en Segovia y su entorno más próximo al amparo de los efectos consecuentes a la nueva centralidad que pudiera proporcionar la línea de alta velocidad ferroviaria que entró en funcionamiento a finales de 2007 (Folgado, 2008; Bellet et alii, 2008). Se ha visto así reforzado un anhelo muy sentido en la sociedad segoviana, cuya proclividad a favor de las sinergias susceptibles de

derivarse de su relación con la capital de España ha sido una constante muy enraizada a lo largo del tiempo<sup>7</sup>. Los impactos que esta mejora de la conectividad y la accesibilidad, que al tiempo se ha materializado en actuaciones modernizadoras de los enlaces por carretera (a Madrid y Valladolid), sobre las estrategias aplicadas a la dotación y acondicionamiento de suelo industrial no podían dejar de manifestarse de manera casi inmediata, merced al fortalecimiento de la competitividad territorial que proporcionan. Y lo han hecho de forma espacialmente diferenciada, por mor de las distintas posibilidades permitidas por los escenarios tradicional o actualmente abocados a este fin. De ahí la pertinencia de señalar las diversas situaciones observadas.

Todo parece indicar, en principio, que los polígonos vinculados en origen a las operaciones, casi pioneras, de SEPES en el propio término capitalino han alcanzado un nivel de madurez que les aproxima a la culminación de sus capacidades. Sucede en "El Cerro" y también en "Hontoria", donde son muy pocas ya las parcelas a disposición de posibles usuarios<sup>8</sup>. Asimismo, parece agotado el margen de maniobra existente en el pequeño polígono de San Ildefonso o La Granja, de promoción autonómica, mientras el ambicioso programa, basado en financiación privada, contemplado en Palazuelos de Eresma con el enfático nombre de "Complejo Empresarial-Tecnológico- Residencial y de Ocio Segovia 21" se muestra, a tenor de los datos oficiales en una situación muy incipiente, que impide hacer estimaciones sobre su viabilidad a corto plazo, no obstante la intencionalidad de sus gestores de presentar el proyecto como "el lugar natural de expansión de la ciudad de Segovia". Es un fiel testimonio de una sensibilidad muy definida a favor del aprovechamiento de los nuevos vectores de relación eficiente que reestructuran el espacio urbano y sus periferias. No de otro modo podría entenderse la decisión de crear el Círculo de las Artes y la Tecnología, en el que se potencia un "centro de emprendedores", y al que se pretende dinamizar gracias a una localización privilegiada en torno a las vías principales que orientan la expansión de la ciudad hacia el sur.

---

<sup>7</sup> Tal y como sistemáticamente se reitera por parte del Observatorio Socio-Económico auspiciado por Caja Segovia como en el Plan Estratégico promovido por la sociedad Segópolis, fundada en 2004 y en la que se dan cita todas las instituciones locales y provinciales, amén de las asociaciones de empresarios y el gobierno regional. Concebida como un órgano de reflexión y debate, su apuesta más ambiciosa se basa en un Programa de actuación referido a Segovia y su área de influencia a lo largo del período 2006-2016.

<sup>8</sup> Entre las parcelas sin actividad predominan aquellas de mayor tamaño, poniendo de manifiesto una discordancia entre las características de la empresa segoviana por su dimensión y número de empleados y las unidades de superficie disponibles. Este inconveniente unido al proceso del aumento del precio del suelo no utilizado, por la cercanía de este polígono a la estación del AVE y su buena comunicación con la red viaria (autovía y circunvalación), requerirían un nuevo planeamiento, con el objetivo de adecuar el tamaño de las parcelas. El suelo sin ocupar del que goza el polígono de Hontoria presenta, además, barreras añadidas a la instalación de empresas. En primer lugar el espacio vacante es absolutamente insuficiente para el asentamiento y futura expansión en dimensiones de una empresa. Por otro lado, el estado de la superficie de las parcelas vacantes hacen necesaria la realización obra previa, incrementando costes y desincentivando inversiones. Todas estas observaciones proceden de la información suministrada por el Plan General de Ordenación Urbana de Segovia.

Con mayor grado de efectividad en cuanto a las operaciones programadas de suelo industrial se plantea el proceso de configuración del municipio de Valverde del Majano como el escenario más representativo de la adecuación del espacio periurbano de Segovia al horizonte de crecimiento y atracción que estratégicamente se contempla. No en vano opera sobre la base de una infraestructura previa de cierta consistencia, sustentada en el polígono originariamente promovido por uno de los empresarios más conspicuos de la historia industrial segoviana (Nicomedes García Gómez, 1901-1989), sino también por una buena planificación de suelo industrial, gestionado en ambos polígonos por el Ayuntamiento. Una infraestructura concebida desde el principio con criterios de racionalidad en los que cimentar su prestigio, y que a partir de 2008 trata de cobrar empuje renovado con la ampliación de medio millón de metros cuadrados que, unidos a los preexistentes (Cuadro IV), han de configurar la denominada "Área Industrial Europa", en la que se centran las estrategias de desarrollo con un esfuerzo y afán de proyección por parte de las autoridades locales que no pasan desapercibidos. Se trata de una iniciativa cuyo recorrido está aún muy abierto y sin duda supeditado a la atención que pudiera prestarla una corriente inversora capaz de encontrar fácil acomodo en el ámbito de mayor potencialidad del área funcional considerada.

Con todo, no son pocas las reservas suscitadas, si se tiene en cuenta la situación de competencia surgida entre las dotaciones en expansión de Valverde del Majano y las que a la par promueve la Junta de Castilla y León en el municipio próximo de Abades, programado, con sus 72,2 Has., como una pieza básica de la Red de Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, amén de la oferta prevista por el consorcio que, formado por el Ayuntamiento y el capital privado, trata de llevarse a cabo en Valseca, con la intención de cristalizar en un moderno polígono de 18 Has. en las proximidades de la autovía que conecta Segovia con Valladolid (CL 601).

De todos modos, las directrices que inspiran el avance cuantitativo y la adecuación cualitativa de la oferta de suelo para implantación de empresas en el espacio articulado por la ciudad de Segovia revelan al propio tiempo un sesgo ostensible en pro del afianzamiento de la capacidad de atracción reconocida a las áreas meridionales de la provincia. Pudiera decirse que el contrapunto a la fortaleza que trata de adquirir el municipio de Valverde del Majano en el norte es correlativo con el que a la par la iniciativa autonómica, a través de la sociedad Parques Tecnológicos y Empresariales (antes Gesturcal), trata de imprimir a los espacios más claramente basculados hacia la aglomeración madrileña, centrando la atención en dos actuaciones de indudable dimensión estratégica. Es la conclusión que se extrae de la operación planificada en El Espinar, donde, una vez culminadas las posibilidades del polígono de "Los Llanos de San Pedro", se emprende la creación del de "El Espinar II" con una superficie de un millón de metros cuadrados, pese a las resistencias manifestadas frente a los impactos ambientales que pudiera ocasionar. Y, aunque de menor tamaño, la sintonía con esta tendencia hacia el sur no es menos inequívoca con la voluntad de promover

desde el gobierno autónomo el polígono de Villacastín, con una superficie cercana a los 600.000 m<sup>2</sup> y localizado en una situación crucial, que se apoya en la confluencia de las principales rutas de gran capacidad que en sentido meridiano conectan la provincia y su capital con Madrid.

### Conclusiones

La disponibilidad de una buena oferta de suelo industrial siempre ha constituido una de las principales dotaciones de infraestructura en la que las ciudades fundamentan su capacidad de atracción empresarial. Se trata de una estrategia generalizada, en la que participan tanto las grandes ciudades como las que, caracterizadas por dimensiones más modestas, pugnan también por acreditar sus ventajas comparativas en un contexto dominado por la movilidad de los factores y la fuerte competencia interterritorial.

Las economías de escala que pueden generarse en este eslabón intermedio del sistema urbano, y que conviene valorar en su justa dimensión, no son en modo alguno irrelevantes. Numerosas son, en efecto, las experiencias que lo respaldan como expresión de los esfuerzos en los que la iniciativa pública – en los diferentes escalones del entramado administrativo - y el capital privado concilian intereses para acometer proyectos que, a la postre, arrojan resultados de muy desigual valoración, ya que las respuestas por parte de la demanda no siempre están garantizadas de antemano. De ahí la conveniencia de analizar a fondo las características y la solidez de cada una de las operaciones llevadas a cabo, sobre todo cuando se comprueba hasta qué punto de su nivel de calidad y de su buena situación dependen las posibilidades de merecer el reconocimiento y la atención pretendidos, que en marco de fuerte competencia no son fáciles de alcanzar sin esfuerzo y una adecuada proyección de imagen.

El panorama ofrecido al respecto por la provincia de Segovia resulta expresivo, pues reúne buena parte de los rasgos que ejemplifican la multiplicidad de factores confluyentes en la identificación de las tendencias características de los espacios concebidos para albergar instalaciones empresariales. La tipología señalada sobre la base de la información disponible y las verificaciones efectuadas *in situ* permiten discernir la diversidad de situaciones detectadas en los diferentes ámbitos y particularmente ilustrar sobre el alcance de los dinamismos constatados en la ciudad principal y en su área de influencia. Las transformaciones ocurridas en época reciente aparecen claramente inducidas por un escenario de nuevas perspectivas cuya incidencia dista mucho de haberse manifestado aún por completo. Más de lo que no cabe duda de que un nuevo ciclo se abre para la economía, la sociedad y el territorio segovianos al amparo de la mejora introducida en las condiciones de accesibilidad, en el afianzamiento de su posición competitiva en el ámbito de difusión del crecimiento madrileño y en el empeño por brindar a las iniciativas innovadoras, interesadas en este escenario

emergente, áreas de implantación que tratan de ajustarse a los requerimientos de una demanda cada vez más cualificada.

## BIBLIOGRAFIA

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA (2007): *Plan General de Ordenación Urbana*.

BELLET, C. y ALONSO, P. (Coord.), (2008): *Los efectos socio-económicos y territoriales del tren de alta velocidad en Segovia*. Segovia, Editorial Obra Social de Caja Segovia.

*DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE ÁMBITO SUBREGIONAL DE SEGOVIA Y SU ENTORNO* (2005). Valladolid, Junta de Castilla y León.

*ESTUDIO PROSPECTIVO DE LA ECONOMIA SEGOVIANA* (1993). Segovia, Junta de Castilla y León, Diputación Provincial de Segovia, Ayuntamiento de Segovia, Federación Empresarial Segoviana y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia

FOLGADO, J.A.(2005): *La economía segoviana a principios del siglo XXI*. Segovia, Caja Segovia

FOLGADO, J.A. (2008): *Los efectos socio-económicos y territoriales del tren de alta velocidad en Segovia. Retos y oportunidades*, Segovia, Caja Segovia.

LUENGO, J.A. y MARTINEZ, L.C. (2005): "Población y estructura urbana: aproximación a la diferenciación demográfica de la ciudad de Segovia", en *Investigaciones Geográficas*, núm. 37, pp. 47-58.

MANERO, F. (1982): "La industria y las ciudades de Castilla la Vieja y León" en *El espacio geográfico de Castilla la Vieja y León*, Burgos, Consejo General de Castilla y León, pp. 213-240

MANERO, F. (1985): *La industria en Castilla y León. Dinámicas, caracteres, impactos*. Valladolid, Ámbito Ediciones, 3ª Ed.

MANERO, F. (2010 a): "La cultura territorial metropolitana: de las relaciones de conflicto a la gobernanza supramunicipal. Una aproximación a la experiencia española", en *XI Coloquio Internacional de Geocrítica*, Buenos Aires, 18 pp.

MANERO, F. (2010 b): "Reestructuración urbana y funcional de las ciudades medias españolas: los ejemplos de Burgos, León y Segovia", en *España en Transformación*, Madrid, Casa de Velázquez. (en prensa)

MANERO, F. y PASCUAL, H. (1998): "Castilla y León ante el cambio industrial: ajustes productivos y estrategias de desarrollo" en *La economía de Castilla y León ante el siglo XXI*. Valladolid, Junta de Castilla y León, pp. 109-166

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES (2007): *Anuario de estadísticas laborales y Asuntos Sociales* (Datos de Fichas Municipales de Caja España)

OBSERVATORIO SOCIO-ECONÓMICO DE SEGOVIA (2005): *Informe sobre Segovia y su área de influencia (conclusiones)*. Segovia, Caja Segovia

OBSERVATORIO SOCIO-ECONÓMICO DE SEGOVIA (2005): *Diagnóstico de Segovia capital y su entorno*. Segovia, Caja Segovia

PLAN ESTRATEGICO DE SEGOVIA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA-SEGOPOLIS. Segovia, Ayuntamiento de Segovia. Vid <http://www.segopolis.es>

SEGÓPOLIS (2006): *La estrategia de Segovia y su área de influencia 2006-2016: La ciudad que se descubre a sí misma*, Segovia, Ayuntamiento de Segovia