



## Análisis y Planificación de Salamanca y su alfoz

**Pablo Martínez Martín**

Universidad de León (España)

**María Jesús González González**Departamento de Geografía y Geología, Universidad de León (España)  <https://dx.doi.org/10.5209/obmd.106447>

Recibido: 17 de febrero del 2025 / Enviado a evaluar: 20 de febrero del 2025

/ Aceptado: 5 de diciembre del 2025

**Resumen:** Este trabajo se centra en el análisis y ordenación territorial de Salamanca y los municipios que conforman su Alfoz. Por un lado, se estudia la evolución del territorio a lo largo de la historia, con especial interés en el casco histórico y en los factores que han contribuido al dinamismo y expansión urbana. Y por otro, los procesos de suburbanización y expansión periurbana, y los desafíos para enfrentar una planificación sostenible. Se proyectan estrategias futuras para fortalecer la integración entre Salamanca y su alfoz, entre lo urbano y lo rural, y se apuesta por un modelo de ciudad más compacto y sostenible, que equilibre el desarrollo urbano con la conservación del patrimonio natural y cultural.

**Palabras clave:** Ordenación y evolución territorial; casco histórico; estrategias urbanísticas; municipios del Alfoz; planificación sostenible; integración.

### ENG Analysis and Planning of Salamanca and its surroundings

**ENG Abstract:** This Project focuses on the analysis and territorial planning of Salamanca and the municipalities that comprise its surrounding area. On the one hand, it studies the evolution of the territory throughout history, with a special focus on the historic center and the factors that have contributed to the urban dynamism and expansion that have shaped the city as we know it today. On the other hand, it examines the processes of suburbanization and peri-urban expansion, and the challenges of addressing sustainable planning. Future strategies are projected to strengthen integration between Salamanca and its surrounding area, between urban and rural areas, and a commitment to a more compact and sustainable city model that balances urban development with the conservation of natural and cultural heritage.

**Keywords:** Territorial planning and development; historic center; urban planning strategies; municipalities of the Alfoz; sustainable planning; integration.

### FR Analyse et planification de Salamanque et de ses environs

**FR Résumé:** Cet article porte sur l'analyse et l'aménagement du territoire de Salamanque et des communes qui composent son Alfoz. Il étudie l'évolution du territoire au fil du temps, en s'intéressant plus particulièrement au centre historique et aux facteurs qui ont contribué au dynamisme et à l'expansion urbaine. Il analyse également les processus de suburbanisation et d'expansion périurbaine, ainsi que les défis de la planification durable. Des stratégies sont envisagées pour renforcer l'intégration entre Salamanque et son Alfoz, entre les zones urbaines et rurales, et prône un modèle urbain plus compact et durable, conciliant développement urbain et préservation du patrimoine naturel et culturel.

**Mots-clés:** aménagement et évolution du territoire; centre historique; stratégies d'urbanisme; communes de l'Alfoz; planification durable intégration.

**Sumario:** 1. Introducción. 2. Área de estudio. 3. El casco histórico. Conservación y Patrimonialización de la ciudad vieja. 3.1. Factores que han contribuido al dinamismo urbano. Expansión moderna. 3.2. Intervenciones urbanísticas estratégicas. Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS). Planes Especiales. 4. Planificación del Alfoz. 4.1. El papel del Alfoz. Procesos de suburbanización y expansión periurbana. 4.2. Problemáticas y desafíos actuales. Urbanización descontrolada en el Alfoz. 5. Discusión: Integración Rural-Urbana. 6. Conclusiones. 7. Bibliografía.

**Cómo citar:** González González, M.J. y Martínez Martín, P. (2025). "Análisis y Planificación de Salamanca y su alfoz". *Observatorio Medioambiental*, 28, 125-145.

## 1. Introducción

El emplazamiento físico de una ciudad y el territorio donde se asienta nos permite determinar su renombre o fracaso y como han ido evolucionando sus diferentes espacios (Gutiérrez, 2010). El área urbana de Salamanca es la respuesta a las distintas intervenciones humanas, unas de carácter colectivo o individual, público o privado, otras planificadas o espontáneas, pero todas buscando satisfacer las necesidades de su población desde su origen a la actualidad (Vaca, 2012). Por tanto, La evolución de Salamanca y su alfoz constituye un claro ejemplo de cómo las dinámicas históricas, sociales y económicas moldean los asentamientos y su planificación. Desde sus orígenes prerromanos ha experimentado un proceso continuo de ocupación y transformación, adaptándose a las necesidades de cada época.

Los dos aspectos más destacados que han condicionado el desarrollo urbano de Salamanca son: por un lado, su papel como ciudad universitaria, con un centro histórico declarado Patrimonio de la Humanidad en 1988; y, por otro, las tendencias de las últimas décadas de suburbanización que han afectado a los municipios del alfoz, que podrían definirse como dinámicas de artificialización del suelo, es decir, procesos que consisten en sustituir suelos naturales y agrarios por otros de carácter artificial, con usos muy dispares como industrial, residencial, comercial, infraestructuras de transporte, etc., hasta transformarse en espacios urbanos (Olazabal, 2018).

En la actualidad, el alfoz de Salamanca, conformado por municipios como Santa Marta de Tormes, Carbajosa de la Sagrada, Villamayor y otros, ha experimentado un crecimiento demográfico notable, generando importantes desafíos en términos de sostenibilidad, infraestructuras y cohesión territorial (Gómez, 2024). A medida que estos municipios se convierten en áreas residenciales y económicas complementarias a la ciudad, se hace necesario una planificación que garantice la integración entre el núcleo urbano y el entorno rural.

En este contexto, el análisis de la evolución de Salamanca y su alfoz resulta esencial para comprender la dinámica histórica y urbanística, que ha sido testigo de múltiples transformaciones a lo largo del tiempo. Además, nos ofrece una base para reflexionar sobre las estrategias futuras de planificación, con el objetivo de lograr un equilibrio entre la conservación del patrimonio histórico, el desarrollo sostenible y la calidad de vida de sus habitantes.

Por tanto, se analizan los cambios de los distintos asentamientos y cómo se han implementado modelos de planificación que responden a los retos de cada contexto histórico: la Universidad, el crecimiento y desarrollo de la ciudad, los planes de ordenamiento, los problemas a solucionar, las nuevas y difíciles características de la Ciudad Vieja, los novedosos modelos económicos y poblacionales y la expansión del área del alfoz, terminado con una discusión y conclusiones.

La metodología empleada ha sido una recopilación de la información bibliográfica (libros, artículos, informes), cartográfica (mapas históricos), documental y normativa de organismos públicos, como el Ayuntamiento de Salamanca y la Junta de Castilla y León, (leyes, planes generales y parciales de ordenación). Se ha utilizado programas SIG concretos, como las bases de datos de Corine Land Cover y el Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo en España -SIOSE-; el visor SIG de CyL para la comparación de fotografías de vuelos históricos; estadísticas y gráficos con datos demográficos y socio-económicos del INE; y el Atlas de Áreas Urbanas de España, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

## 2. Área de estudio

Salamanca es una de las ciudades más importantes de la Comunidad de Castilla y León y su crecimiento ha dado lugar a una expansión del conjunto de los municipios que la rodean, como Carbajosa de la Sagrada, Carrascal de Barregas, Doñinos de Salamanca, Santa Marta de Tormes, Villamayor de la Armuña o Villares de la Reina (Figura 1).

Figura 1. Salamanca y su Alfoz



Fuente: ArcgisPro. Elaboración propia.

La principal referencia histórica de Salamanca, tanto en su imagen exterior como en su configuración y ordenación espacial, ha sido la actividad universitaria. Las ciudades surgen como una respuesta a las distintas actividades socioeconómicas que se llevan a cabo en ellas y que, teniendo en cuenta su número y su entidad, tienen una mayor o menor trascendencia en su crecimiento. Dentro de esas actividades siempre suele haber una que sobresale y que le confiere unas características determinadas que la diferencian del resto. En algunos casos, esa actividad que destaca se convierte en su distintivo y en centro de su desarrollo urbano, como le ocurre a Salamanca con su Universidad (García Zarza, 2008).

Una ciudad de tamaño medio con un ritmo de crecimiento urbano y transformaciones muy importantes en algunos municipios periféricos, pasando de una estructura más o menos cerrada, con un perfil muy bajo en los usos del suelo, a otra menos densa y más extendida territorialmente (Olazabal, 2018). Salamanca inicia el siglo XX con una riqueza urbanística, patrimonial y monumental, que son producto de las distintas épocas y de los distintos pobladores, pero al mismo tiempo tiene que hacer frente a una serie de problemas como adaptar a las nuevas necesidades las viejas estructuras urbanas sin destruirlas.

El ordenamiento territorial de la ciudad se realiza con la aprobación de dos documentos planificadores con labores asignadas muy específicas: el Plan General y el Plan Especial de Protección y Reforma Interior. El primero centrándose en los nuevos asentamientos que ocuparon la periferia del norte y del sur, mejorando la calidad y el diseño de la ciudad (Duarte, 2022). El segundo ha servido como referente a otras ciudades de España que no han contado con una normativa de protección parecida hasta hace poco tiempo (Senabre, 2003).

Salamanca comenzó, en las últimas décadas del siglo XX, debido a el nacimiento de unos procesos nuevos de terciarización y gentrificación, a extenderse a los municipios circundantes con primeras y segundas residencias, que no contaban con los planeamientos adecuados para hacer frente a esa población y los servicios que demandaban, alejándose de un mercado inmobiliario muy caro (Senabre, 2003).

### 3. El casco histórico. Conservación y Patrimonialización de la ciudad vieja

El casco histórico es un producto medieval delimitado por las cercas Vieja y Nueva, ya que su configuración urbana y su red de calles estaban plenamente estructuradas en sus líneas básicas al finalizar ese período (Vaca, 2012). Es uno de los conjuntos patrimoniales más relevantes de España, gracias a su riqueza arquitectónica, cultural y simbólica. En 1988 fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO y cuenta con hitos emblemáticos como la Plaza Mayor, la Universidad y las Catedrales (Vieja y Nueva) (Patrimonio Castilla y León, s.f.). Esto ha supuesto el establecimiento de una serie de medidas que garanticen la conservación de todos sus elementos. Entre los documentos destacados para su desarrollo podemos señalar:

1. **El Convenio de Colaboración** firmado en 2007 entre el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma con dos objetivos muy concretos:
  - Afianzar los criterios para su inclusión como Patrimonio de la Humanidad: excelencia, autenticidad e integridad del bien
  - Renovar las medidas de conservación y gestión (De las Rivas y Vázquez, 2011).
2. **El Plan de Gestión de la ciudad vieja de Salamanca** elaborado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Junta de Castilla y León, en colaboración con el Ayuntamiento en 2017. Las decisiones que se tomen tienen que ser el resultado de una lectura conjunta, coherente y sistémica, que contribuyan además al desarrollo económico local, favorezcan las interrelaciones con los recursos más cercanos, concreten la forma y función de cada uno de los espacios públicos, determinen los equipamientos y servicios más adecuados, y faciliten la vida diaria a residentes y visitantes (Ayuntamiento de Salamanca, 2017).

Durante el período en que Salamanca fue nombrada Ciudad Europea de la Cultura (2002) ya se realizaron estudios y proyectos que se tradujeron en un destacado impulso para la ciudad. La UNESCO pretende que las medidas para conservar y poner en valor el patrimonio cultural coincidan con los intereses de un desarrollo sostenible. El Plan de Gestión de la Ciudad Vieja elaborado por el Ayuntamiento nace por las necesidades que implican cumplir con los objetivos propuestos por la UNESCO, buscando que las ciudades Patrimonio Mundial sean capaces de hacer frente a los problemas y realidades contemporáneas (Ayuntamiento de Salamanca, 2023).

Todo no consiste en regular lo que se puede y lo que no se puede hacer, sino en intentar que todo lo que se haga sirva para engrandecer lo que se tiene. La Plaza Mayor y las construcciones del entorno son la prueba de una ciudad que, a través del espacio cívico, universitario, foro y mercado, se ha ido reafirmando con el tiempo (De las Rivas y Vázquez, 2011).

Entre los criterios que utilizó la UNESCO para la declaración de la ciudad como Patrimonio Mundial, dos se refieren a la Plaza Mayor:

- uno de los conjuntos urbanos más importantes de la Europa del siglo XVIII.
- edificio construido por la familia Churriguera y su peculiar estilo churrigueresco con una destacada influencia tanto en nuestro país como en América Latina. (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO], s.f.)

Sus características de centralidad urbana supusieron un problema durante la primera mitad del siglo XX a la administración local a la hora de planificar y extender la ciudad, sobre todo por lo que se refiere a la estructura cerrada. La mejora de los accesos fue uno de los puntos clave para el Ayuntamiento, que consideraban a la Plaza Mayor como un problema urbano difícil de resolver. Así, en 1964 se buscaba un modelo urbano de ciudad basado en una planificación racional, beneficiándose el centro histórico (Senabre, 2008).

La Universidad de Salamanca es un lugar donde la tradición se encuentra con la modernidad, ofreciendo una educación de calidad en un entorno histórico y culturalmente rico. Una de las instituciones educativas más antiguas y prestigiosas de España y de Europa, fundada en 1218 por el rey Alfonso IX de León y consolidada en el siglo XIII por Alfonso X el Sabio, ha sido un centro de conocimiento y cultura a lo largo de los siglos, atrayendo a estudiantes y académicos de todo el mundo, y en la que destaca su enfoque hacia la internacionalización,

con numerosos programas de intercambio y colaboración con instituciones de todo el mundo, lo que permite a los estudiantes tener una experiencia global y enriquecedora. Muchos de los edificios emblemáticos del casco histórico están vinculados a la Universidad. Su fachada plateresca, con sus intrincados detalles y esculturas, es un ejemplo destacado de la arquitectura renacentista y un símbolo de la ciudad (Universidad de Salamanca [USAL], sf.)

La Catedral Vieja se sitúa en un emplazamiento privilegiado si tenemos en cuenta las funciones que cumplía en sus inicios: como "elemento de control sobre la población y el territorio y como punto de referencia visual y simbólico tanto de la propia ciudad como de los poderes que la dirigían; con unas características arquitectónicas, de apariencia y de magnitud que hacían muy difícil que pudiera ser eclipsada por otras edificaciones. La Catedral Nueva se ideó para sustituirla y satisfacer las necesidades de una población en continuo crecimiento, sin embargo, Salamanca no se entendería sin este conjunto catedralicio. Estas se complementaron desde el primer momento a pesar de sus diferencias temporales y de estilos arquitectónicos (Piñel, 2021).

La importancia histórico-artística de los elementos que conforman la Ciudad Vieja se traduce en un deber de protección y preservación que no puede omitirse ni por las instituciones y administraciones públicas ni por los ciudadanos (Santos, 2015). La puesta en práctica de los planes de gestión para estos Bienes, acordes con las directrices marcadas por la UNESCO, tienen que centrarse primero en salvaguardar de manera eficiente el Bien, pero sin dejar de lado el contexto sociocultural, los recursos económicos y los recursos humanos (García y Jiménez, 2022).

Las actuaciones llevadas a cabo en los últimos años han hecho que esta parte de la ciudad goce de una mayor calidad como espacio público, parte histórica que no puede estar al margen de los nuevos modelos de construcción, que aparecen en el espacio urbano y que surgen por las necesidades que implica convertirse en una ciudad moderna, siempre que se mantengan como garantes de su identidad histórica.

El tráfico de vehículos está sometido a importantes medidas de control, tanto en los edificios de viviendas, de residentes y pisos turísticos, que tan en auge están en los últimos años, como los relacionados con las actividades administrativas y del sector terciario, y que influyen directamente en las demandas de accesibilidad a los bienes patrimoniales (Ayuntamiento de Salamanca, 2023). Otros elementos que tienen una reglamentación son la publicidad, la iluminación de los establecimientos y actividades que desarrollan su trabajo en el Conjunto Histórico, que tienen que seguir unas normas de coherencia con el resto del edificio (materiales permitidos -hierro y madera-, y prohibidos -plásticos, aluminio o dorados-); evitar las luces de colores o seguir unas pautas de sobriedad y sencillez en rótulos, marquesinas y toldos (Boletín Oficial de la Provincia [BOP], 2023).

Desde hace dos décadas, después del Memorando de Viena sobre patrimonio mundial y arquitectura contemporánea, aprobado en 2005, la UNESCO incorpora un concepto nuevo, el paisaje urbano histórico, en el que entran en juego factores de carácter ambiental, territorial y socioeconómico en los proyectos de gestión de las Ciudades Patrimonio de la Humanidad. Se tiene también en cuenta la zona de amortiguamiento (ZA), cuyo objetivo principal es proteger al Bien frente a problemas que tengan su origen fuera de él. De ahí, que sean necesarias unas medidas y mecanismos de protección coordinadas a cualquier nivel de decisión y especialmente local y regional, que serán los encargados, de llevar a cabo tanto el proceso de construcción como de gestión (Lalana, 2010).

La ciudad actual es el resultado de un proceso de edificación, rehabilitación y ordenación desarrollado a lo largo de los años, contando con edificios muy particulares y que surgen siguiendo los cánones de la arquitectura moderna. Así, por ejemplo, el Palacio de Congresos finalizado en 1992; o las viviendas de la calle Prior, construidas antes de la Declaración de la UNESCO (Santos, 2015), pero bajo las restricciones fijadas tras la Declaración de Conjunto Histórico Artístico en 1951, por el Ministerio de Educación (Hortelano, 2000).

### 3.1. Factores que han contribuido al dinamismo urbano. Expansión moderna

La ciudad entendida como espacio urbano es el lugar donde la población realiza todas las actividades cotidianas, un espacio para ser vivido, transitado y recorrido. El desarrollo arquitectónico y urbanístico de cada lugar va unido a sus particulares características demográficas, políticas o económicas. Los cambios son continuos y tiene que hacer frente en cada momento a los problemas y dificultades que se presenten (Albarrán

y Núñez, 2009. En el siglo XIX, destacan tres circunstancias en Salamanca que marcaron su dinamismo urbano y su planificación urbanística:

- la carretera nacional Madrid-Vigo, punto de partida para la mejora y acondicionamiento de las carreteras del entorno.
- llegada del ferrocarril en 1877, que puso fin al aislamiento que sufría la ciudad y abrió el camino para la llegada de las nuevas modas, que modernizarían las actividades comerciales locales.
- destrucción de parte del patrimonio histórico-artístico, fundamentalmente por intereses particulares, incluso de las autoridades locales, que se mostraban insensibles ante tal barbarie (García Catalán, 2016).

Al comenzar el siglo XX se tiene que hacer frente a importantes necesidades y problemas originados por el aumento de la población, fundamentalmente procedente de las zonas rurales, como el abastecimiento de agua, luz, saneamiento y viviendas adaptadas a su nivel económico. Esta situación dio lugar a la falta de higiene, aumento de la morbilidad y disminución de la calidad de vida (Senabre, 2003). Pero debido a las actividades universitarias y un crecimiento industrial moderado, Salamanca vivió un desarrollo urbano y un aumento demográfico como capital de la provincia (García Zarza, 2008).

El Plan de Reforma Interior y Urbanización del Ensanche se aprobó en 1944 con la idea de mejorar las condiciones de una ciudad que crecía en extensión y en población. Se trazaron vías que permitieron una circulación fluida, eliminando callejones y calles tortuosas, y se tuvieron en cuenta medidas de edificación y urbanización mínimas para cumplir con la normativa de calificación del suelo. Llevar a cabo la urbanización del centro de la ciudad bajo estas premisas supuso la destrucción y derribo de varios edificios de carácter histórico-artístico que ocupaban una superficie especialmente extensa; el barrio del Oeste es un ejemplo (Núñez, 2015). El Plan ideaba una ciudad con zonas perfectamente limitadas teniendo en cuenta sus actividades principales o el tipo de edificaciones: comercial, universitaria, industrial, artístico-religiosa, viviendas de clase media o viviendas residenciales típicas; pero no tuvo en cuenta el desarrollo urbano hacia el sur (Albarrán y Núñez, 2009).

A partir de los años 50, es cuando se observa, en la arquitectura religiosa y en algunas promociones de viviendas, cierto carácter modernista desarrolladas fuera del recinto amurallado. Desde 1958 la normativa municipal permitía la utilización de materiales nuevos más allá de la piedra característica utilizada y mayor altura en los inmuebles (Diéguez, 2019).

Se construyeron bloques de viviendas destinados a la clase obrera, promocionados por el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar, alejados del casco histórico, en los barrios que surgieron al oeste, Vidal, Blanco o Pizarrales. Actuaciones que obligaron a las autoridades municipales a controlar que todo ese crecimiento en la ciudad no se realizase de manera caótica y confusa (Núñez, 2011).

En el lado opuesto, la zona más cercana al casco histórico, al ferrocarril, a zonas ajardinadas y a carreteras que comunicaban Salamanca con las poblaciones cercanas, se llevó a cabo un desarrollo urbanístico por las órdenes religiosas, militares y por promotores particulares. De esta época destacan la Plaza de Toros, promociones de viviendas unifamiliares y el cuartel de caballería General Arroquia (Núñez, 2017).

En 1963, hay que destacar la construcción de viviendas baratas en el barrio del Matadero y de la Vega; y la anexión de Tejares al término municipal de Salamanca, lo que supuso un incremento importante de su extensión territorial. Aparecen también el barrio de San José, el barrio del Tormes o el barrio de Buenos Aires, con viviendas que se destinan a una población, con poco valor adquisitivo, viéndose obligados a dejar sus viviendas en la parte histórica o que procedían de los barrios más marginales y vulnerables (Hortelano, 2000).

La población en 1950 era de 80.239 habitantes y en 1991 de 186.322 (INE), lo que justifica la necesidad de ese crecimiento urbanístico hacia zonas que hasta el momento parecían olvidadas.

El barrio Garrido es el más extenso y el más poblado de la ciudad. Surge a finales del siglo XIX, con la llegada del ferrocarril, para acoger a toda la clase obrera que se encargó de su construcción. Su crecimiento fue tan importante y rápido que se encontró con la falta de los servicios básicos necesarios: calles sin asfaltar, abastecimiento de agua, alcantarillado y basura muy deficientes. El paso del tiempo y los continuos cambios de las autoridades municipales consiguieron esa modernización del barrio tan deseada: asfaltado, pintura, equipamientos, zonas verdes y zonas de ocio (el Parque de Garrido, la Plaza de Barcelona, Biblioteca Torrente Ballester, Complejo Deportivo Vicente del Bosque o el Centro de Mayores Tierra Charra) (El Español, 2021).

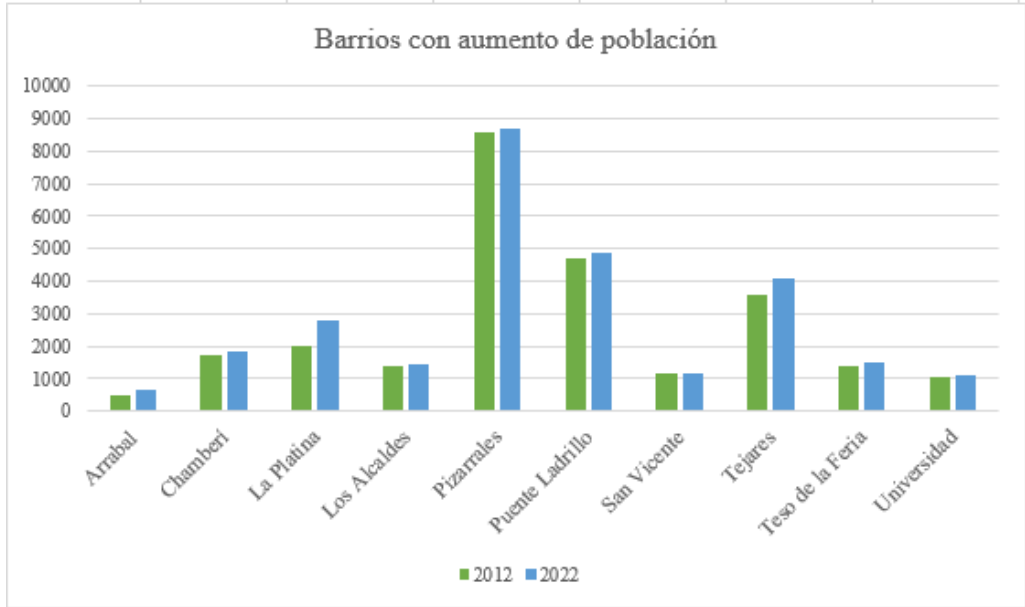
El Barrio Prosperidad con casas bajas con huertos, creció, sin orden y sin servicios mínimos, muy cerca del



margen derecho del río Tormes. Sus inicios se caracterizaron por alojar a mucha población que procedía de las zonas rurales, buscando una mejora en su calidad de vida. La instalación de la fábrica Mirat supuso la industrialización del barrio y la llegada de más clase obrera, con la oportunidad para contratistas y promotores inmobiliarios (Crónica de Salamanca, 2021). El carácter industrial continuó con otras instalaciones y actividades diversas, algunas desaparecidas y otras que todavía se mantienen (Duarte, 2022). Su ubicación estratégica, cercana a la estación de tren y al río Tormes, favoreció la instalación de pequeños talleres y negocios relacionados con la logística y el transporte.

En este contexto, las áreas de expansión hacia el sur y el este han jugado un papel crucial para aliviar la presión sobre el casco histórico, al tiempo que han abierto nuevas oportunidades de desarrollo para la ciudad. Los barrios que han tenido un aumento de sus residentes en la última década son: Arrabal, Chamberí, La Platina, Los Alcaldes, Pizarrales, Puente Ladrillo, San Vicente, Tejares, Teso de la Feria y Universidad (Gráfico 1).

Gráfico 1. Barrios de Salamanca con aumento de población.

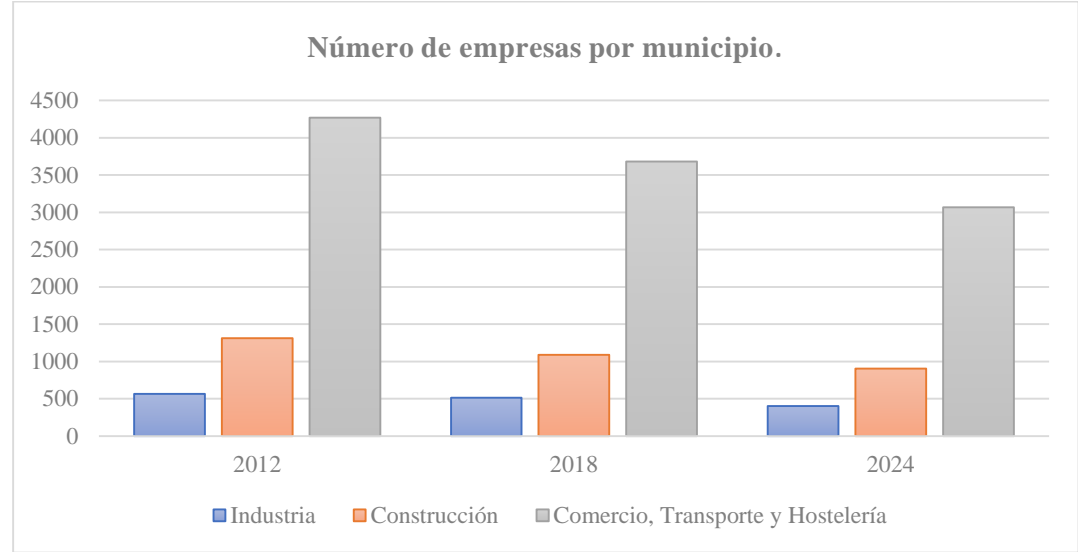


Fuente: Ayuntamiento de Salamanca (datos publicados en el diario Salamanca al Día, el 2 de febrero de 2023). Elaboración propia.

La expansión hacia el sur y el este no solo trajo consigo la creación de nuevos barrios residenciales, sino también la aparición de zonas industriales destinadas a diversificar la economía local y absorber la mano de obra de los municipios del alfoz. Esta ciudad no destaca por su carácter industrial, pero si cuenta con un patrimonio industrial heredado que marcó su pasado y sigue presente en la actualidad, como elementos recuperados y destinados a actividades muy diversas (Plaza, 2018).

El Montalvo es uno de los primeros polígonos de la ciudad, creado en la década de los 70, en el que se concentra el mayor número de industrias, talleres y almacenes. Al límite de la ciudad con Carbajosa de la Sagrada, presenta una estructura muy ordenada complementada con todos los servicios necesarios, para el desarrollo de sus actividades, y cercano a las redes de comunicación que conectan Salamanca con diferentes puntos del país (Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada, s.f.). Parte de esas instalaciones fabriles abandonadas, fueron aprovechadas por las empresas privadas para darles un nuevo uso y para intentar una nueva reordenación urbana. Aunque las casas de planta baja de principios del siglo XX fueron sustituidas por bloques de viviendas (Hortelano, 2000).

Gráfico 2. Actividades económicas en Salamanca.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Las actividades industriales relacionadas con los recursos del entorno (agricultura, ganadería, energía o turismo) son las que presentan un crecimiento lento pero constante, frente a aquellas que nacieron de una manera aislada y que hoy no cuentan con un mercado estable que les permita seguir subsistiendo (Sánchez, 2011), situaciones agravadas por las crisis económicas de las últimas décadas (la crisis inmobiliaria de 2008 y la originada por la pandemia en 2020). En el Gráfico 2 observamos la evolución en el número de empresas en distintos sectores durante los últimos años, y en el que queda reflejada su disminución, incluso en el sector terciario.

### 3.2. Intervenciones urbanísticas estratégicas. Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS). Planes Especiales

Se llevan a cabo intervenciones urbanísticas estratégicas y por ello la ciudad está implementando planes y proyectos específicos para mejorar sus infraestructuras, espacios públicos y la calidad de vida de sus habitantes. Estas incluyen la rehabilitación de edificios, la creación de nuevos espacios verdes, la mejora del transporte público, la revitalización de barrios o la promoción de un desarrollo urbano sostenible. El término estratégicas implica que estas acciones están pensadas a largo plazo para el crecimiento y desarrollo de la ciudad, considerando factores como el medio ambiente, la economía local y las necesidades sociales. En resumen, se trata de un enfoque planificado y consciente para transformar y modernizar el entorno urbano. Entre ellas podemos destacar:

- El Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS), fomentando el desarrollo sostenible con el uso del transporte público, bicicletas y zonas peatonales, que satisfagan las necesidades de la población y al mismo tiempo protejan el medio ambiente. Tiene muy presentes los principios de eficacia y eficiencia relacionados con el uso de combustibles o la emisión de gases de efecto invernadero, y de igualdad de oportunidades para toda la población, en cómo y a dónde desplazarse (Ayuntamiento de Salamanca, 2013).
- El Plan de Acción Local de la Agenda Urbana de Salamanca, que se basa en identificar la realidad local, con datos cuantitativos y cualitativos en términos físicos, sociales y económicos, y a partir de ellos establecer aquellas medidas necesarias a corto, medio y largo plazo para conseguir ese modelo de ciudad deseado basado en la sostenibilidad, innovación e inclusividad. Estas medidas son:
  - rehabilitación y promoción de edificaciones y modernización de los barrios
  - conectar la ciudad con el medio natural



- desarrollo de la economía urbana de manera sostenible e innovadora y así garantizar la permanencia de los habitantes
  - diversificar y dinamizar el turismo (Ayuntamiento de Salamanca, 2022).
- La atención a los barrios vulnerables, limitados bien por el río o por la línea férrea y que condicionaron su relación con la ciudad. Están estructurados entre áreas residenciales, zonas industriales olvidadas o superficies urbanas sin consolidar. Barrios con población diversa, joven, colectivos marginados, con bajo nivel educativo, problemas de convivencia y seguridad, tasa alta de paro y una economía muy débil. Por tanto, son necesarias intervenciones, tanto por las políticas que se lleven a cabo como por el establecimiento de equipamientos y servicios, que permitan alcanzar uno de los retos más importantes: la cohesión social y espacial de la ciudad (Ayuntamiento de Salamanca, 2015). Estos barrios son Pizarrales-El Carmen, Garrido Norte, Vidal, Tormes y San José.

## 4. Planificación del Alfoz

### 4.1. El papel del Alfoz. Procesos de suburbanización y expansión periurbana

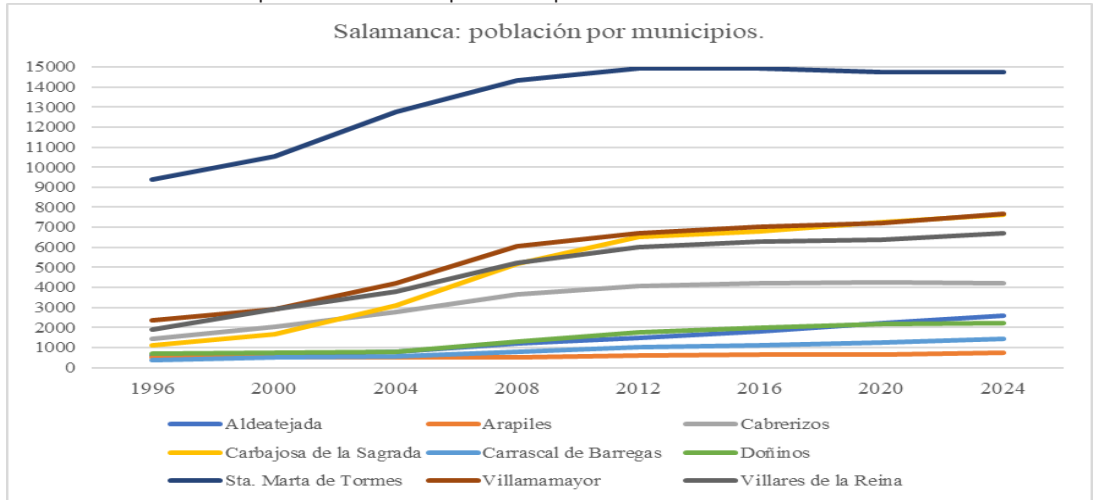
El alfoz fue definido por Estepa Díez (2009, p. 1) como un marco territorial...de mayor o menor extensión y con más o menos complejidad en su entramado institucional...existiendo por tanto una relación entre otros puntos y éste, signada por su dependencia respecto al núcleo o centro principal y por la proyección de este sobre el territorio, que de esta manera se convierte en su ámbito de actuación.

En el caso de Salamanca, municipios como Santa Marta de Tormes, Villamayor, Carbajosa de la Sagrada y otros, han evolucionado desde comunidades agrícolas y ganaderas hacia áreas residenciales, industriales y de servicios, complementarias a la ciudad. El Alfoz tiene unas características específicas que lo diferencian de otras ciudades:

- por un lado, su extensión, no supera los 200 km<sup>2</sup>
- por otro la distancia a la capital, no supera los 13km., siendo el más alejado Carrascal a 12.5 km, y el más cercano a 4.7 km, Santa Marta de Tormes (Historias y Pueblos, 2014).

La zona presenta unas singularidades poblacionales variadas, con una densidad alta, una media de 139 habitantes por km<sup>2</sup>: Carbajosa de la Sagrada 506,7 hab/km<sup>2</sup>, Villamayor 447 hab/km<sup>2</sup>, Cabrerizos 369 hab/km<sup>2</sup> y Villares de la Reina 289 hab/km<sup>2</sup> (Wilmott, 2019). En el Gráfico 3 se observa la evolución de la población en las 3 últimas décadas, con un comportamiento muy parecido en los que tienen mayor población: aumento considerable desde finales del siglo XX hasta 2008, y un ligero crecimiento o estancamiento hasta 2024. Los municipios menos poblados, Arapiles, Carrascal y Doñinos presentan una evolución más lineal.

Gráfico 3. Evolución de la población del Alfoz por municipios.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Los factores que fundamentalmente han determinado estos altibajos en el número de habitantes son la cercanía a la capital y la oferta y precios de las viviendas (Wilmott, 2019). Este dinamismo y comportamiento ha conseguido transformar la realidad y la dinámica de la ciudad central y sus sinergias (Senabre, 2011).

Las diferencias poblacionales (Gráfico 3) son importantes entre unos municipios y otros, pero les ocurre lo mismo a sus actividades económicas. Por ejemplo, Arapiles continúa con su carácter fundamentalmente agro-ganadero, indiferente a la influencia urbana de la capital; Carrascal de Barregas destaca por las urbanizaciones residenciales; Carbajosa y Villares cuentan con polígono industrial, que han ido creciendo en distintas fases; y Aldeatejada y Villamayor han tenido un fuerte crecimiento económico con el impulso de las actividades de carácter científico que se llevan a cabo en el Parque Científico de la Universidad de Salamanca y las nuevas tecnologías (Alonso, 2021).

Las nuevas urbanizaciones que surgen como residencias secundarias pronto se convierten en residencias principales de esa población que abandona Salamanca, huyendo de unos precios del suelo muy elevados (Hortelano, 2000) y de una ciudad en la que cada vez están más presentes los procesos de gentrificación y terciarización, que se reflejan en la población universitaria, despachos de profesionales y en los establecimientos relacionados con el turismo y la hostelería. En este momento, la población de la capital se desplaza a los municipios periféricos por motivos económicos, pero sigue utilizando Salamanca para cubrir unas necesidades básicas que de otra manera no podrían hacerlo (Senabre, 2003). Y es aquí donde surgen los problemas relacionados con las infraestructuras viarias y las medidas que se tienen que llevar a cabo para facilitar el acceso a la ciudad (Hortelano, 2000).

Salamanca ha pasado en las últimas décadas de un modelo compacto de ciudad a presentar una estructura difusa, en población y en actividades industriales, y que implican cambios sustanciales, tanto a nivel socioeconómico como territorial, en los municipios de su alfoz. La población deja la ciudad central buscando mejorar su calidad de vida y las actividades económicas encuentran en la periferia una accesibilidad inmejorable (Martín et al., 2000).

La extensión de los espacios suburbanos es cada vez mayor, con una dinámica de crecimiento en constante ascenso, permitiendo que el territorio alrededor de esta ciudad se consolide y supere los límites de la ciudad central (Escudero et al., 2024). El número de habitantes de todos los municipios del Alfoz ha crecido (Gráfico 3), frente a los datos de Salamanca, que ha pasado en 1996 de 159.225 habitantes a los 144.866 en 2024 (INE).

Las características más destacadas en el proceso de expansión urbana hacia la periferia son la urbanización en nuevo suelo residencial, la instalación de polígonos industriales y logísticos, superficies comerciales y de ocio, o centros de transporte que han ayudado a diversificar las funciones y complejidad de esa nueva trama urbana. Estas infraestructuras han implicado cambios sociodemográficos y urbanísticos en los municipios del alfoz, que cuentan con una urbanización menos densa y más dispersa, con la consiguiente dificultad a la hora de establecer una delimitación (Andrés et al, 2023). Esa dispersión espacial debida a actividades empresariales y a urbanizaciones residenciales tiene a su favor la calificación de suelo urbanizable a unos precios que distan mucho de los que se pueden encontrar en la capital. Las localidades que cuentan con un polígono industrial son Carbajosa de la Sagrada y Villares de la Reina y en ellas se registran más trabajadores que habitantes (Alonso, 2021).

Estos municipios se caracterizan por no contar con un Planeamiento General y por la utilización de unas Normas subsidiarias exageradamente permisivas, que transformaron el suelo rústico en urbanizable, para satisfacer una demanda en continuo crecimiento, con unas tipologías más acordes al tipo de población que los ocupaba (joven, activa y con hijos pequeños). Ese crecimiento tan rápido significa que la planificación de los equipamientos, para atender las necesidades básicas de la población, no existe y se pasa por alto la capacidad del territorio donde se establecen (Senabre, 2011). Otro elemento que marca la diferencia es el trazado del río Tormes que se convierte en el elemento natural de unión entre la capital y estos municipios circundantes y consigue llamar la atención tanto de la población como de determinadas actividades industriales (Senabre, 2011).

Estos núcleos periurbanos han sufrido en los últimos años importantes cambios motivados por la influencia de la capital, que se traducen en la desaparición de los comercios de proximidad y en encontrar una oferta comercial más amplia que en la ciudad, con una mejor relación calidad/precio. Las mejoras en las infraestructuras viarias permiten los desplazamientos en los dos sentidos y la población de estos municipios puede acceder tanto a los grandes centros comerciales de las afueras como a los pequeños comercios más

tradicionales y que se encuentran en el centro (Martín et al., 2000).

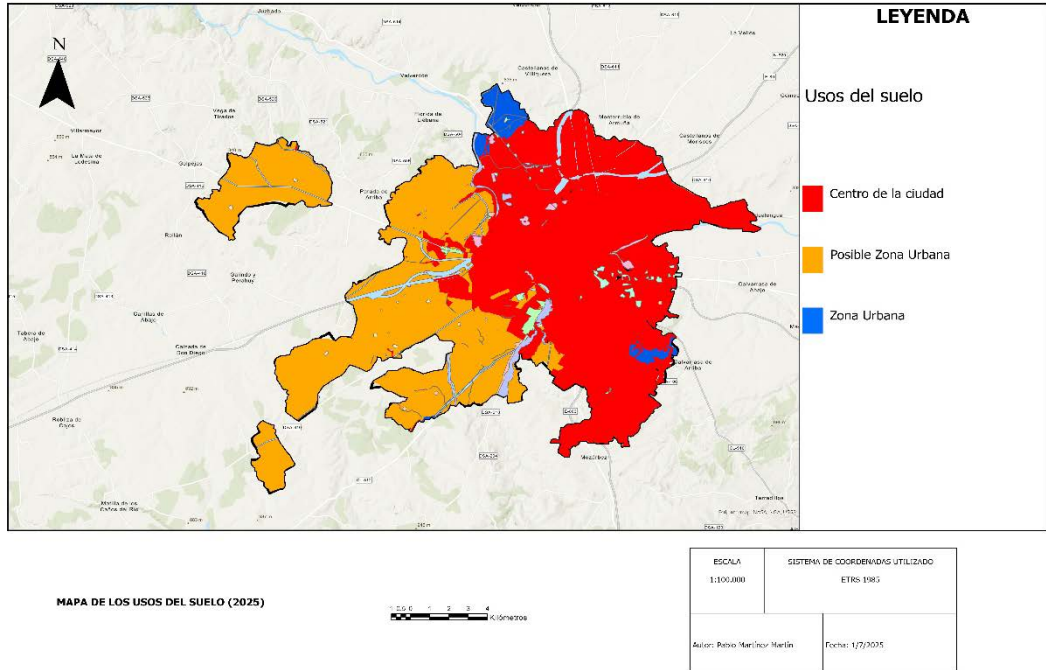
La integración del alfoz en la dinámica urbana no sería posible sin las mejoras en las infraestructuras de comunicación y el transporte público. Gestionar de forma eficiente el proceso de expansión urbana del alfoz es uno de los retos más importantes para Salamanca, teniendo en cuenta que el mayor impacto está asociado a la movilidad de la población y a los flujos de transporte, que, según el PMUS supone la utilización de los vehículos privados en un 86% y el transporte público en un 14%. Una de las peticiones más insistente por parte de los vecinos es una mejor planificación y gestión del transporte público, con relación a la frecuencia de las líneas y a la extensión del servicio a los municipios que todavía no pueden disfrutarlo (Ayuntamiento de Salamanca, 2022).

#### 4.2. Problemáticas y desafíos actuales. Urbanización descontrolada en el Alfoz

Uno de los impactos más importantes de ese crecimiento desmedido y de las actuaciones irregulares que se llevaron a cabo, especialmente en suelo rústico, los sufrió el río Tormes y las vegas que lo rodean. Tal fue la magnitud del impacto que requirió de la intervención de la Junta de CyL y de la Diputación Provincial con la firma de un convenio para proteger el medio rural, no sólo en el alfoz, sino también en el resto de los municipios de la provincia (Senabre, 2011).

Una parte importante del territorio de estos municipios ha sufrido una constante disminución y transformación del paisaje hortícola, tradicionalmente dedicado al consumo particular y a los mercados cercanos. Esto no ha supuesto un desarrollo industrial que lo compensara, como ocurrió en otras provincias de la comunidad como Valladolid o Burgos (Plaza et al., 2019). Aunque en los últimos años ese espacio hortícola ha recuperado un poco el valor de las décadas anteriores, especialmente en el este y sureste de la periferia. Un paisaje que coexiste con las urbanizaciones y los espacios industriales formando un entramado heterogéneo con usos bastante variados (Plaza et al., 2019). Desde 2006 hasta 2025 queda patente la expansión del espacio urbanizado en detrimento del espacio hortícola (Figura 2).

Figura 2. Usos del suelo 2025.



Fuente: SIU. Elaboración propia.

Tabla1. Superficies y Planeamiento

MUNICIPIO	SUPERFICIES ARTIFICIALES (HA) 2006	SUPERFICIES ARTIFICIALES (HA) 2012	SUPERFICIES ARTIFICIALES (HA) 2018	PLANEAMIENTO	AÑO
Salamanca	1679,79	1730,92	1851,27	Plan General	2007
Aldeatejada	129,09	241,99	242,11	Plan General	2007
Arapiles	32,75	229,54	156,85	Normas Subsidiarias	2004
Cabrerizos	201,11	246,56	213,02	Normas Subsidiarias	1996
Carbajosa de la Sagrada	260,85	342,31	385,62	Plan General	2017
Carrascal de Barregas	169,94	181,26	207,94	Normas Subsidiarias	2008
Doñinos de Salamanca	74,03	166,85	122,28	Normas Subsidiarias	2001
Santa Marta de Tormes	379,80	510,38		Plan General	2012
Villamayor	402,21	485,06		Plan General	2015
Villares de la Reina	268,99	268,00	461,26	Normas Subsidiarias	1999

Fuente: Corine Lancover, SIOSE y SIU. Elaboración propia.

Tabla 2. Actuaciones recientes de Planeamiento

MUNICIPIO	Hacia la actualidad
Salamanca	CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA OCUPACIÓN TEMPORAL, EN LA AVDA. DE SAN AGUSTÍN.. <b>20/06/2025</b>
Aldeatejada	MODIFICACIÓN Nº 10 DEL PGOU, REFERIDO A LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUD-1ª.. <b>07/04/2025</b>
Arapiles	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NUM. REFERIDO AL SECTOR UR-1-1A "LA PINILLA -A-. <b>15/112017</b>
Cabrerizos	MODIFICACIÓN DE LAS NS, REFERIDO A LA DIVISIÓN DEL SECTOR 19 EN CUATRO SECTORES.. <b>10/01/2024</b>
Carbajosa de la Sagrada	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SU-NC-R-1, CAMINO DE SANTA MARTA. <b>09/06/2025</b>
Carrascal de Barregas	ESTUDIO DE DETALLE SOBRE APARCAMIENTO PRIVADO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 3, «MIRADOR DEL MONTALVO», DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. EXPTE.: 261/2022. <b>10/08/2022</b>
Doñinos de Salamanca	ROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UR-14. <b>02/12/2024</b>
Santa Marta de Tormes	MODIFICACIÓN DEL PGOU N.º 11.4, MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA DE MADRID 126, PASANDO DE USO DOTACIONAL A USO RESIDENCIAL 4.1. EXPTE.: 3838/2023. <b>21/05/2024</b>
Villamayor	MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PGOU, REFERIDO AL ARTÍCULO 96, ALTURA MÁXIMA EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. <b>04/03/2024</b>
Villares de la Reina	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, REFERIDO A LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR INDUSTRIAL "CALZADA DE TORO". <b>07/08/2019</b>

Fuente: Fuente: SIUCYL. Actualización 2025. Elaboración propia.

El crecimiento de la población, desde principios del siglo XXI, tan excesivo y rápido, con repercusiones negativas sobre los municipios donde se asientan, no ha dejado indiferente a nadie. Estos municipios no tienen

una Planificación General con la que puedan hacer frente a los equipamientos básicos para cubrir las necesidades de esa población: red de saneamiento, red de comunicaciones, servicios sanitarios, etc. La improvisación es la acción que determina todo (Senabre, 2011).

Este gran crecimiento del alfoz en trama urbana es la consecuencia del crecimiento de la población, que ha provocado que en la propia capital no quede suelo para albergar viviendas y se tengan que construir nuevas urbanizaciones o edificios fuera de Salamanca para poder satisfacer todas sus necesidades. Los municipios que han crecido en mayor medida han sido Santa Marta de Tormes, Villamayor, Carbajosa de la Sagrada y Villares de la Reina, debido al gran número de urbanizaciones que se han construido, asociadas a su mayor desarrollo económico (Tabla1) (Figura 2).

Hay que destacar que se ha mejorado y ampliado los km. del carril bici, dentro de los objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, y se han conectado los municipios de Aldeatejada, Villares de la Reina, Santa Marta de Tormes o Villamayor, intentando que peatones, vehículos y bicicletas encuentren su lugar y puedan convivir de forma ordenada (Ayuntamiento de Salamanca, 2019a) (Tabla 2).

Tabla 3. Clasificación del suelo.

Municipio	Superficie total (km²)	Urbano consolidado %	Áreas de desarrollo %	Urbano no consolidado %	Urbanizable delimitado	Urbanizable no delimitado	No urbanizable
Salamanca (2025)	39,34	37,79	23,29	3,05	20,24	0,51	38,41
Aldeatejada (2024)	32,00	2,66	7,58	0,47	7,11	0	89,77
Arapiles (2021)	25,30	1,11	8,06	0,1	7,96	0	90,83
Cabrerizos (2024)	12,40	3,07	14,70	3,22	11,48	0,06	82,16
Carbajosa de la Sagrada (2024)	13,70	21,51	10,41	2,03	8,38	1,22	66,86
Carrascal de Barregas (2021)	76,60	1,15	2,37	0,01	2,36	0	96,48
Doñinos de Salamanca (2025)	14,10	1,83	12,06	0,3	11,76	0	86,1
Santa Marta de Tormes (2022)	10,01	29,47	27,77	7,37	20,40	2,22	40,53
Villamayor (2024)	20,00	20,86	7,88	0,61	7,27	0	71,26
Villares de la Reina (2024)	21,77	8,83	11,43	0,86	10,74	0,39	79,36

Fuente SIU y SIUCYL. Elaboración propia

En el 2020 el Plan Especial de Protección de Infraestructura Verde y Biodiversidad (PEPIVB) contempla el compromiso del Ayuntamiento de diseñar un modelo de ciudad de acuerdo con los principios de sostenibilidad y protección del medio ambiente. Plan formado por un conjunto de casi 300 actuaciones, a realizar en los próximos 15 años, y en el que se incluyen tanto el centro, como los barrios periféricos y los municipios del alfoz. El objetivo principal es crear corredores verdes que beneficien a todo el municipio, que se ajusten a la variedad de espacios, que contribuyan a mejorar las condiciones medioambientales, la posibilidad de crear viveros y cultivos ecológicos, convertirse en hábitat de especies animales y vegetales, y contribuir a reducir el impacto del cambio climático (Ayuntamiento de Salamanca, 2020). Entre esas actuaciones previstas por este

Plan podemos señalar:

- la incorporación de la naturaleza a la ciudad
- la adopción de medidas de contención de impactos en los usos del suelo
- la protección del patrimonio cultural y arqueológico.
- fomentar el uso de las TIC en la gestión urbana
- la conectividad y movilidad sostenible
- conservar e integrar los componentes actuales que conforman la infraestructura verde como la vegetación, el paisaje, los cauces o los caminos rurales.

No obstante, la transformación de suelo rural en suelo urbanizable ha provocado importantes cambios y efectos negativos en los ecosistemas y hábitats de animales y plantas, y pérdidas en la biodiversidad en este entorno periurbano (Fundación Renovables, 2021) (Tabla 3).

## 5. Discusión: Integración Rural-Urbana.5.

Los problemas actuales surgen principalmente por la ocupación de las zonas rurales con áreas residenciales, centros comerciales, nuevas industrias y espacios para el ocio, pero que no suponen, en muchos casos, nuevas oportunidades de empleo para sus habitantes ni un aumento en la calidad y cantidad de los servicios en comparación con la capital. Esta relación campo-ciudad y los inconvenientes a los que tienen que hacer frente necesita de una serie de instrumentos, fundamentalmente de carácter institucional y organizativo, para mitigarlos (Ministerio de Medio Ambiente, s.f.).

Las relaciones tienen que plantearse con actuaciones complementarias y colaborativas entre los dos ámbitos, buscando unos objetivos bien definidos:

1. Territorios más competitivos, a través de los transportes y las comunicaciones, el desarrollo de la educación o la diversificación económica, fomentando la colaboración entre empresas y emprendedores rurales y urbanos.
2. Territorios sostenibles, implementando prácticas de gestión sostenible de los recursos naturales y protegiendo el patrimonio natural y cultural.
3. Territorios equitativos, reduciendo la descompensación económica, demográfica y cultural actual.

Dos realidades que necesitan acercarse y hacer frente a unas relaciones e interdependencias lógicas que favorezcan su equilibrio y permitan mejorar la calidad de vida de su población, que se convierte en el fin último de la cohesión territorial (RedPAC, s.f.). La realidad que presenta Salamanca y su alfoz hace necesaria la rehabilitación y mejora de los barrios degradados, con viviendas precarias y en mal estado, tanto en espacios del centro histórico y de la periferia, como en los municipios menos desarrollados de su alfoz. Estos procesos de expansión y de urbanización han determinado unos límites confusos respecto a las áreas rurales. Es más importante realizar trabajos de rehabilitación en viviendas y edificios, priorizando aquellos que tienen que ver con mejorar la eficiencia energética, para reducir el consumo de energía y el impacto ambiental; y al mismo tiempo, conseguir que la población residente se mantenga (Ley de Regeneración Urbana, 2014)

En el Barrio del Oeste, se han llevado a cabo algunas de las actividades culturales y científicas de la Universidad y se han habilitado edificios abandonados para uso turístico. La transformación que ha conseguido el barrio se debe a tres factores fundamentales: la renovación del entorno construido, la participación social y unas actividades económicas alternativas (Sánchez et al., 2017).

Desde 2005, se cuenta con un Parque Científico, desarrollado por la Universidad y ubicado en el Campus de Villamayor, de gran relevancia en España tanto por el papel histórico de la propia Universidad, como por su compromiso con el medioambiente y la recualificación territorial de esta zona periférica de la ciudad. Un espacio moderno dentro de una institución creada en 1218 que se ha convertido en una pieza clave para reforzar la interrelación entre el ámbito científico-universitario y el industrial, y que facilita sus espacios a todos aquellos proyectos e iniciativas emprendedoras que promuevan la investigación y el desarrollo económico del entorno. (Ayuntamiento de Villamayor, s.f.).

Según los datos de la Fundación COTEC para la Ciencia y la Tecnología publicados en 2024, la población de Villamayor empleada en el sector tecnológico sobre el total de los trabajadores supone un 45,1% (se ha pasado de 89 empleados en 2013 a 1.232 en 2023). También, una situación similar encontramos en el municipio de Aldeatejada. En el 2025, la ocupación del parque es de un 84% , con la incorporación de 4 nuevas empresas (Salamanca AIDía, 2024), suponiendo un importante crecimiento en los 10 años de su existencia y que ha



contribuido a atraer empresas y emprendedores.

En noviembre de 2024, se firmó el 2º Protocolo entre la Junta de CyL, el Ayuntamiento, la Diputación Provincial y la Universidad para reforzar, en un futuro, el proyecto de Salamanca y su Alfoz, después de haberse cumplido el 90% de los objetivos fijados en el primer Protocolo, firmado en 2021. El fin es consolidar esos objetivos logrados, como la incubadora tecnológica ABIOINNOVA, el Centro Tormes+ de Formación y Emprendimiento, el Centro de Transferencia del Conocimiento Agroalimentario, Peña Alta o la Plataforma Logística Intermodal, y apostar por proyectos relacionados con la inteligencia artificial, las TICs, la digitalización o la Biosalud (Comunicación Junta de Castilla y León, 2024).

El área fluvial de Salamanca, de la que forma parte la ribera del Tormes y barrios como Tejares, Buenos Aires, Chamberí y Huerta Otea, es el espacio perfecto para conseguir un desarrollo urbano sostenible y crear nuevas oportunidades sociales y económicas. Su recuperación se ha conseguido con la puesta en marcha de huertos urbanos, un corredor verde destinado a actividades deportivas y educativas, y al ocio de las familias (Ayuntamiento de Salamanca, 2019a). Estos también los encontramos en Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada o Santa Marta de Tormes (Plaza et al., 2019).

El Tormes y el Arroyo del Zurguén son los ejes de referencia en esta área tan característica, rodeada de otros espacios destinados a actividades deportivas, zonas de paseo o viviendas. El crecimiento y expansión de la ciudad ni ha desplazado ni ha hecho desaparecer este paisaje hortícola, lo que no ha ocurrido en otros puntos con la construcción de rondas de circunvalación, necesarias al aumentar los espacios edificados (Plaza, et al., 2019). También en Carbajosa de la Sagrada encontramos espacios como el Prado Vega, el Parque Botánico y la zona de los huertos familiares urbanos.

Por tanto, se hace necesario impulsar esa conexión entre lo urbano y lo rural, implementar medidas para la conservación, la mejora y la puesta en valor del patrimonio cultural, el paisaje urbano y el patrimonio natural como elementos identificativos de este territorio. Estas situaciones ya se planteaban con el inicio del siglo y han requerido la intervención de Organismos Internacionales para recalcar la necesidad de considerar el mundo urbano y el mundo rural como elementos de un todo. Por ejemplo, la Organización de las Naciones Unidas celebró el 4 de octubre de 2004 el Día Mundial del Habitat bajo el lema "Ciudades, motoras para el desarrollo rural", con un propósito muy claro, insistir en políticas que no consideren lo urbano y lo rural como entes separados (Lahoz Rodríguez, 2010).

Los desafíos que enfrentan las ciudades en pleno proceso de urbanización acelerada son, por ejemplo, el acceso a viviendas asequibles, infraestructuras de transportes, servicios básicos y empleo. Desafíos que crecen rápidamente, y en muchos casos, ligados al aumento del uso del suelo urbano, lo que genera presión sobre los recursos naturales y la tierra. Además, las ciudades son responsables de una gran parte del consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero, lo que las convierte en actores clave en la lucha contra el cambio climático. Para construir ciudades sostenibles, resilientes e inclusivas, es fundamental que los gobiernos tomen decisiones coordinadas y estratégicas, inviertan en políticas que promuevan un desarrollo urbano responsable y creen oportunidades para todos (Grupo Banco Mundial, 2025).

Las ciudades son el motor de la actividad económica, cultural y tecnológica, pero al mismo tiempo provocan graves impactos negativos en el medio ambiente no solo en la propia zona urbana, sino que también tienen repercusiones en el entorno y en las zonas rurales más próximas. La planificación territorial tiene que tener presente los propios límites ambientales y convertirse en la clave para que las ciudades puedan seguir siendo habitables hoy y en el futuro, rompiendo así el vínculo entre crecimiento económico y degradación ambiental (Lahoz Rodríguez, 2010).

La expansión descontrolada debe sustituirse por un modelo de crecimiento basado en la sostenibilidad y la densificación de los núcleos existentes. La realidad que presenta Salamanca y su alfoz hace necesaria la rehabilitación y mejora de los barrios degradados, con viviendas precarias y en mal estado, tanto en espacios del centro histórico y de la periferia, como en los municipios menos desarrollados de su alfoz. Estos procesos de expansión y de urbanización han determinado unos límites confusos respecto a las áreas rurales. Es más importante realizar trabajos de rehabilitación en viviendas y edificios, priorizando aquellos que tienen que ver con mejorar la eficiencia energética, para reducir el consumo de energía y el impacto ambiental; y al mismo tiempo, conseguir que la población residente se mantenga (Ley de Regeneración Urbana, 2014)

La ciudad actual tiende a perder la conexión con su entorno, con los consiguientes efectos negativos en el medio ambiente, en los espacios rurales y en los espacios naturales. Esos procesos de dispersión urbana no

llevan consigo un aumento en las relaciones sociales ni en la accesibilidad a los distintos municipios. Todo lo contrario, por una parte, nos encontramos con una ciudad difusa con todos los servicios dispersos, universitarios, residenciales, comerciales e industriales, que obligan a una segregación social; y por otra, con una amplia red de carreteras y un aumento del transporte privado, que facilitan la comunicación de Salamanca con los municipios de su alfoz, pero que supone consumo de suelo, de energía y de materiales. Es decir, una ciudad poco sostenible. Se hace necesario un modelo urbano más integrado y compacto, que fomente la cohesión social y el respeto por el medio ambiente (López Trigal y Relea Fernández, 2002).

En el Barrio del Oeste, muy próximo al recinto histórico, encontramos el ejemplo de cómo trabajar para alcanzar una ciudad de todos y para todos, un territorio transformado, organizado y con voluntad colectiva. Un barrio en el que han empezado a llevarse a cabo algunas de las actividades culturales y científicas de la Universidad y se han habilitado edificios abandonados, para uso de los turistas que llegan a la ciudad y que encuentran en él un destino no tan habitual. Con unas características muy positivas: céntrico, densidad demográfica destacada, actividades económicas diversas, fácil acceso y próximo a los principales servicios básicos como la estación de autobuses, el Hospital de la Santísima Trinidad o distintos edificios universitarios. La transformación que ha conseguido el barrio se debe a tres factores fundamentales: la renovación del entorno construido, la participación social y unas actividades económicas alternativas (Sánchez Hernández, et al., 2017).

La Comisión Europea define Infraestructura Verde Urbana como una red estratégicamente planificada de zonas naturales y seminaturales de alta calidad con otros elementos medioambientales, diseñada y gestionada para proporcionar un amplio abanico de servicios ecosistémicos y proteger la biodiversidad tanto de los asentamientos rurales como urbanos (Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, 2019). El objetivo es crear una red de corredores verdes que mejore la conectividad ecológica y extienda los beneficios de la naturaleza a todos los barrios, integrándolos además en redes verdes de escala supramunicipal (Ayuntamiento de Salamanca, 2019).

En este sentido, el Ayuntamiento de la ciudad busca potenciar el medio natural del municipio con una serie de medidas destinadas a conectar las áreas verdes y entornos naturales, tanto en el tejido urbano como en su entorno más próximo, y recuperar la relación ciudad/naturaleza aprovechando la riqueza paisajística, ambiental y ecológica propia de Salamanca. Medidas como plantación de árboles, viveros y cultivos ecológicos, refugios para aves, recuperación de determinados elementos, como molinos, con fines educativos, o catalogar y proteger el patrimonio arqueológico, industrial y etnográfico. Actuaciones con un claro carácter colectivo, que contarán con la colaboración de los ciudadanos, especialmente en las riberas del río Tormes, el ensanche, la periferia y los términos municipales del alfoz de Salamanca (Ayuntamiento de Salamanca, 2019).

Hay que tener en cuenta que los ecosistemas fluviales son los más vulnerables al crecimiento y expansión de las ciudades, originando paisajes alterados y sometidos continuamente a cambios por diversas actividades residenciales e industriales y especialmente por los procesos propios derivados de la urbanización como la contaminación y la generación de residuos. Un desarrollo urbano descontrolado y sin planificación provoca alteración en el caudal de los ríos al aumentar la demanda de agua, peor calidad del agua por los vertidos, aumento de la contaminación por la emisión de gases y cambios térmicos porque se destruyen las zonas de ribera y disminuye la superficie de sombra (González Fustegueras y de La Lastra Valdor, 2007).

Así, en el municipio de Carbajosa de la Sagrada se observa que ponen en valor la sostenibilidad y el medio ambiente (se refleja en espacios como el Prado Vega, el Parque Botánico y la zona de los huertos familiares urbanos), con una calidad de vida, servicios y oportunidades económicas en constante crecimiento. Su crecimiento económico es debido a su cercanía con la capital y a sus dos polígonos industriales. (Tribuna Salamanca, 2024). Por tanto, es necesario impulsar esa conexión entre lo urbano y lo rural, implementar medidas para la conservación, la mejora y la puesta en valor del patrimonio cultural, el paisaje urbano y el patrimonio natural como elementos identificativos de este territorio (Agenda Urbana, 2021).

## 6. Conclusiones

Salamanca constituye un ejemplo paradigmático de cómo el patrimonio histórico y cultural influye profundamente en la configuración urbana y en la identidad de una ciudad. Su centro histórico, reconocido por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, junto con edificaciones emblemáticas como la Plaza Mayor,

la Universidad y las Catedrales, no solo representan hitos arquitectónicos, sino que actúan como elementos estructurantes y simbólicos que han guiado el desarrollo urbano y social de la ciudad a lo largo de los siglos.

La Universidad de Salamanca, en particular, ha sido un factor determinante en la evolución de la ciudad, modelando su estructura física y funcional desde la Edad Media hasta la actualidad. Su influencia se manifiesta no solo en la arquitectura, sino también en la configuración del tejido urbano y en las dinámicas socioeconómicas. Esta interrelación histórica refuerza la tesis de que no se puede comprender la ciudad sin considerar su carácter universitario.

Por otro lado, el crecimiento urbano reciente, especialmente en el Alfoz de Salamanca, responde a dinámicas propias del mercado de la vivienda, más que a una planificación racional del territorio. El incremento del precio de la vivienda en la capital ha derivado en una expansión periférica acelerada y desordenada, en la que los municipios del entorno han experimentado una presión demográfica sin precedentes, a menudo sin contar con las infraestructuras ni los servicios básicos adecuados para absorber dicho crecimiento.

Este fenómeno ha generado un modelo de urbanización caracterizado por la dispersión territorial, la dependencia del transporte privado y un uso intensivo del suelo, especialmente de carácter agrícola o rural, lo que implica un alto coste ambiental. Esta transformación ha puesto en evidencia la necesidad urgente de adoptar enfoques sostenibles en la planificación urbana, que minimicen el impacto ecológico, promuevan la regeneración del espacio ya urbanizado y optimicen los recursos disponibles.

El precio de la vivienda en la capital ha experimentado un incremento tan alto que estos municipios del Alfoz se han convertido en la principal atracción para una población que busca una residencia acorde con sus ingresos. Sin olvidarnos de que el crecimiento demográfico no sigue el mismo ritmo en todos, en cuanto al espacio y al tiempo. Estos siguen dependiendo de la ciudad central para una gran parte de las necesidades básicas como servicios sanitarios, servicios administrativos o educación. La situación actual es una combinación entre los modos de vida urbanos y rurales, lo que hace necesario una mayor integración, así como una planificación más eficaz.

## 7. Bibliografía

- Acuerdo 62/2006, de 27 de abril, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Plan Coordinado de Explotación del Transporte Metropolitano de Salamanca. Boletín Oficial de Castilla y León, 84 de 3 de mayo de 2006, 8186-8187. <https://bocyl.jcyl.es/boletin.do?fechaBoletin=03/05/2006>. Accesible junio 2025.
- Agenda urbana (2021). Territorio, Paisaje y Biodiversidad. <https://techfriendly.es/actualidad/articulos-agenda-urbana/agenda-urbana-territorio-paisaje-y-biodiversidad/>. Accesible junio 2025.
- Albarrán Diego, J. y Núñez Izquierdo, S. (2009). La fotografía como herramienta crítica ante la evolución urbanística y arquitectónica de Salamanca: de la posguerra a la Capitalidad Cultural. De Arte, 8, 131-137. <https://doi.org/10.18002/da.v0i8.1479>.
- Alonso Santos, J.L. (2021-2022). Salamanca, territorio en persistente disfuncionalidad económica y geográfica. Salamanca, Revista de Estudios, 65-66, 340-342. <http://www.lasalina.es/documentacion/revistadeestudios/361-2-1.pdf>. Accesible junio 2025.
- Andrés López, G., Bellet Sanfeliu, C. y Cebrián Abellán, F. (2023). Buscando límites a la urbanización dispersa: metodología para la delimitación de áreas urbanas en las ciudades medias españolas". Ciudades, 26, 143-166. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.26.2023.143-166>
- Arquitectura Urbana (s.f.). La adaptación de edificios antiguos a las necesidades actuales. <https://arquitecturaurbana.net/historia/la-adaptacion-de-edificios-antiguos-a-las-necesidades-actuales/>. Accesible junio 2025.
- Asociación de Entidades Gestoras de Enclaves Logísticos (CyLoG). <http://www.cylog.es/enclaves-logisticos/salamanca-zaldesa>. Accesible junio 2025.
- Asociación española de parques y jardines públicos (2019). Guía Divulgativa de la Infraestructura Verde Municipal. <https://www.aepjp.es/wp-content/uploads/2019/09/GUIA-DIVULGATIVA-DEFINITIVA.pdf>. Accesible junio 2025.
- Atlas Digital de las áreas urbanas. <https://atlasau.mitma.gob.es/#c=home>. Accesible junio 2025.

- Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada (s.f.). Carbajosa Empresarial. <http://www.carbajosaempresarial.es/suelo-industrial/>. Accesible junio 2025
- Ayuntamiento de Salamanca (s.f.,a). Modernismo en Salamanca. <https://www.ciudaddesaberes.es/guias/37%20MODERNISMO.pdf>. Accesible junio 2025.
- Ayuntamiento de Salamanca. Servicio de Aguas (s.f., b) <https://www.Ayuntamiento desalamanca.es/w/aguas>. Accesible junio 2025.
- Ayuntamiento de Salamanca. Plan de Movilidad Urbana Sostenible (2013) [file:///C:/Users/user/Downloads/PMUS-SALAMANCA\\_Diagnostico-1.pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/PMUS-SALAMANCA_Diagnostico-1.pdf). Accesible junio 2025.
- Ayuntamiento de Salamanca (2015). Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado. <https://www.mastormessalamanca.es/pdf/ESTRATEGIA.pdf>. Accesible junio 2025
- Ayuntamiento de Salamanca (2019a). Plan de Infraestructura Verde. <https://www.aytosalamanca.es/en/savia>. Accesible junio 2025.
- Ayuntamiento de Salamanca (2019b). Sala de Prensa. <https://www.Ayuntamiento desalamanca.es/en/w/el-ayuntamiento-de-salamanca-inicia-el-plan-de-infraestructura-verde-y-biodiversidad-con-la-plantaci%C3%B3n-de-los-primeros-93-olmos-aut%C3%B3ctonos-resistentes-a-la-grafiosis-en-diez-zonas-de-la-ciudad>. Accesible junio 2025.
- Ayuntamiento de Salamanca (2020). Plan Especial De Protección De Infraestructura Verde Y Biodiversidad De Salamanca (PEPIVB) <https://www.aytosalamanca.es/en/w/plan-especial-de-protecci%C3%B3n-de-infraestructura-verde-y-biodiversidad-de-salamanca-pepivb->. Accesible junio 2025.
- Ayuntamiento de Salamanca, (2022). Plan de Acción Local de la Agenda Urbana de Salamanca. [file:///C:/Users/user/Downloads/AUSA\\_Resumen-Sintesis\\_\\_20220726.pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/AUSA_Resumen-Sintesis__20220726.pdf). Accesible junio 2025.
- Ayuntamiento de Salamanca (2023). Plan de Gestión de la ciudad vieja de Salamanca. <https://www.Ayuntamiento desalamanca.es/w/plan-de-gesti%C3%B3n-de-la-ciudad-vieja-de-salamanca-falta-documentacion-relacionada->. Accesible junio 2025.
- Azofra Agustín, E. (2016). La arquitectura histórica de la Universidad de Salamanca como elemento estructurante en el desarrollo urbano de la ciudad. Presencias, arquitecturas en el papel y ausencias en Javier RIVERA (coord.), *Arquitectura universitaria. Ciudades patrimonio mundial: II Simposio Internacional de Arquitectura Universitaria*, Madrid, Ed. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Alcalá, 59-93. [file:///C:/Users/user/Downloads/La\\_arquitectura\\_historica\\_de\\_la\\_Universi-1.pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/La_arquitectura_historica_de_la_Universi-1.pdf). Accesible junio 2025.
- Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (2006). *Revista Arquitectura*, núm. 343, 109-111. <https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-arquitectura-100/2000-2008/docs/revista-completa/revista-arquitectura-2006-n343.pdf>. Accesible junio 2025.
- Criado Nicolás, M., Santos Francés, F y Martínez-Graña, A. (2020). Evaluación de la sostenibilidad de la expansión urbana de Salamanca (1956-2018) a través del análisis multitemporal de cambios de uso del suelo y análisis multicriterio. *Cuaternario y Geomorfología*, 34 (1-2), 23-39. DOI <https://doi.org/10.17735/cyg.v34i1-2.78448>
- De las Rivas Sanz, J.L. y Vázquez Justel, G. (2011). El paisaje urbano histórico de la “Ciudad Vieja” de Salamanca, claves para un plan de Gestión. *Ciudades* 14, 57-80. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.14.2011.57-80>
- Diéguez Melo, María. (2019). De la piedra franca a los nuevos materiales. Transformación de la arquitectura religiosa en Salamanca durante el siglo XX. *Studia Zamorensia*, vol. XVIII, 161-187. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7242724>. Accesible junio 2025.
- Diputación de Salamanca. Red de Carreteras. <http://www.lasalina.es/fomento/carreteras/documentacion/00-Catalogo-definitivo-Carreteras-Diputacion-Salamanca.pdf>. Accesible junio 2025.
- Duarte Montes, A. (2022). Salamanca. Análisis gráfico de la evolución urbana del recinto amurallado en los siglos XIX y XX. [Trabajo Fin de Master, Universidad de Valladolid], 16, 24-27, 59-60, 111-113. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/55878>. Accesible junio 2025.

- Escudero Gómez, L.A., García González, J.A. y Martínez Navarro, J.M. (2024). Ciudades medias españolas en decrecimiento: despoblación, envejecimiento y suburbanización. *Estudios Geográficos*, 85 (297), 1153. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.2024.1153>
- Estepa Díez, C. (2009). El alfoz y las relaciones campo-ciudad en Castilla y León durante los siglos XII y XIII. *Studia Historica. Historia Medieval*, 2. [https://revistas.usal.es/uno/index.php/Studia\\_H\\_Historia\\_Medieval/article/view/4275](https://revistas.usal.es/uno/index.php/Studia_H_Historia_Medieval/article/view/4275). Accesible junio 2025.
- Fundación Carolina. (2015). Objetivos Desarrollo Sostenible. <https://www.fundacioncarolina.es/wp-content/uploads/2019/06/ONU-Agenda-2030.pdf>. Accesible junio 2025.
- Fundación Renovables (2021). Conservación de la naturaleza en el entorno urbano. Análisis de la pérdida de biodiversidad, causas, consecuencias y acciones para revertirla. Materia adscrita: Conocimiento y defensa de la biodiversidad, 17-26 <https://fundacionrenovables.org/wp-content/uploads/2021/12/PROYECTO-2-Naturaleza-en-el-entorno-urbano.pdf>. Accesible junio 2025.
- García Catalán, E. (2016). Una ciudad histórica frente a los retos del urbanismo moderno. Salamanca en el siglo XIX. Ediciones Universidad de Salamanca. Edición digital Biblioteca Universidad de León, 11-15, 85-95.
- García Viana, D. y Jiménez López, D. (2022). Las ciudades Patrimonio Mundial de España. Gestión, buenas prácticas y nuevas necesidades. *Revista PH debate*, 107, 372-374. <https://www.iaph.es/revistaph/index.php/revistaph/article/view/5215>. Accesible junio 2025.
- García Zarza, E. (2008). Contribución de la actividad universitaria al desarrollo, configuración y ordenación urbanísticas de Salamanca. *Salamanca, Revista de Estudios*, 57, 281-317. <http://www.lasalina.es/documentacion/revistadeestudios/101-2-2.pdf>. Accesible junio 2025.
- Gómez Giménez, J. M. (2024). Desigualdad urbana: la segregación residencial en contextos metropolitanos sin ordenación territorial integrada. *Cuaderno de Investigación Urbanística*, 154, 1-20. <https://doi.org/10.20868/ciur.2024.154.5266>
- González Fustegueras, M.A. y de La Lastra Valdor, I. (2007). La urbanización y su efecto en los ríos. Estrategia nacional de restauración de ríos. Ministerio de Medio Ambiente y Universidad Politécnica de Madrid. *Mesa de Trabajo*, 11-29. [https://www.miteco.gob.es/content/dam/mitesco/es/agua/publicaciones/Urbanizacion\\_efectos\\_en\\_rios\\_Julio\\_2007\\_1\\_tcm30-214550.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/mitesco/es/agua/publicaciones/Urbanizacion_efectos_en_rios_Julio_2007_1_tcm30-214550.pdf). Accesible junio 2025.
- Grupo Banco Mundial (2025). *Desarrollo Urbano*. <https://www.bancomundial.org/es/topic/urbandevelopment/overview#1>. Accesible junio 2025.
- Gutiérrez Millán, E. (2010). Morfología de la Salamanca Medieval. Procesos de formación, articulación y gestión. Resultados físicos y topografías funcionales. [Tesis Doctoral, Universidad de Salamanca], 91-88. <https://gredos.usal.es/handle/10366/76491>. Accesible junio 2025.
- Hortelano Mínguez, L.A. (2000). Cambios territoriales y retos de futuro de la ciudad de Salamanca al sur del Río Tormes. *Salamanca, Revista de Estudios*, 44, 67-81. <https://produccioncientifica.usal.es/documentos/5e4fc39329995245c6b2b876?lang=ca>. Accesible junio 2025
- Hortelano Mínguez, L.A. (2010). El patrimonio cultural salmantino: una baza para el desarrollo de cara al siglo XXI. *Revista de Estudios*, 45, 401-428. <http://www.lasalina.es/documentacion/revistadeestudios/54-99-301.pdf>
- Instituto de Desarrollo Urbano. 2014. Planeamiento urbano para autoridades locales, 64-88 <https://www.local2030.org/library/67/3/Planeamiento-Urbano-para-Autoridades-Locales.pdf>. Accesible junio 2025.
- Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/>
- Junta de Castilla y León. *Comunicación*. (2024). <https://comunicacion.jcyl.es/web/jcyl/Comunicacion/es/Plantilla100Detalle/1284721258155/NotaPrens>

- a/1285420123244/Comunicacion. Accesible junio 2025
- Lahoz Rodríguez, E. (2010). Reflexiones medioambientales de la expansión urbana. Cuadernos Geográficos, 46, 293-313. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/641>. Accesible junio 2025
- Lalana Soto, J.L. (2010). Las zonas de amortiguamiento. Documentos 01. Centro Ciudades Patrimonio Mundial. Universidad de Valladolid. file:///C:/Users/user/Downloads/Las\_zonas\_de\_amortiguamiento.pdf. Accesible junio 2025.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo [Ley de Regeneración Urbana]. Boletín Oficial de Castilla y León, 181 de 19 de septiembre de 2014. file:///C:/Users/user/Downloads/2014+Ley+RU+BOCyL,0.pdf. Accesible junio 2025.
- López Trigal, L., y Relea Fernández, C. E. (2002). Ciudades y periferias sostenibles. Una revisión de conceptos y enfoques aplicados a España y Castilla y León. Polígonos. Revista de Geografía, (11-12), 113–136. <https://doi.org/10.18002/pol.v0i11-12.523>
- Martín Antona, A., Ramos Pérez, D., Sánchez Navarro, J. y Torrens Martín, A. (2000). Aproximación a las nuevas tendencias demográficas y económicas en la aglomeración urbana de Salamanca. Salamanca, Revista de Estudios, 44, 39-66. <http://www.lasalina.es/documentacion/revistadeestudios/53-2-2.pdf>
- Ministerio de Cultura (s.f.). Ciudad Vieja de Salamanca. <https://www.cultura.gob.es/cultura/areas/patrimonio/mc/patrimoniomundial/bienes-declarados/por-ano-de-inscripcion/1988/salamanca.html>. Accesible junio 2025.
- Ministerio de Medio Ambiente (s.f.). Estrategia de Medio Ambiente Urbano, 10-17 / 38-42. <https://www.famp.es/export/sites/famp/.galleries/documentos-consejo-andaluz-gobiernos-locales/344EMAUrbano.pdf>. Accesible junio 2025.
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Visor del Catálogo de Barrios Vulnerables. <https://barriosvulnerables.mivau.gob.es/>. Accesible junio 2025.
- Núñez Izquierdo, S. (2011). La vivienda obrera en Salamanca durante el Primer Franquismo (1939-1953). Soluciones arquitectónicas y su impacto en el desarrollo urbano. Alcores, 12, 179-209. <https://doi.org/10.69791/rahc.162>
- Núñez Izquierdo, S. (2015). La conformación del estilo representativo de Salamanca durante la posguerra en base a la construcción de una de las manzanas más céntricas de esta localidad. Cuadernos De Arte De La Universidad De Granada, 46, 135–152. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/caug/article/view/5135>. Accesible junio 2025.
- Núñez Izquierdo, S. (2017). El crecimiento y la transformación arquitectónica de la zona norte de la ciudad de Salamanca durante la 1ª mitad del siglo XX. Atrio, Revista de Historia del Arte, 23, 124-137. <https://www.upo.es/revistas/index.php/atricio/article/view/3769>. Accesible junio 2025.
- Observatorio de Sostenibilidad en España (2008). Sostenibilidad Local: una aproximación urbana y rural, 11-27. <https://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0536537.pdf>. Accesible junio 2025
- Olazabal, E. (2018). Dinámicas y caracterización del proceso de urbanización en España (1987-2011). Las áreas urbanas articuladas por ciudades medias. [Tesis Doctoral, Universitat de Lleida], 15-27. <http://hdl.handle.net/10803/664412>. Accesible junio 2025.
- Ordenanza reguladora de las condiciones técnicas y urbanísticas de instalación de elementos de publicidad e iluminación de actividades. Boletín Oficial de la Provincia, 10 de 17 de enero de 2023. <https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/documentacion/bop/2023/20230117/BOP-SA-20230117-001.pdf>. Accesible junio 2025.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO] (s.f.). Ciudad Vieja de Salamanca. <https://whc.unesco.org/en/list/381>. Accesible junio 2025.
- Patrimonio de Castilla y León. Salamanca. <https://www.patrimoniocastillayleon.com/es/salamanca>. Accesible junio 2025.
- Piñel Bordallo, A. (2021). El carácter fortificado de la ‘Catedral Vieja’ de Salamanca: visión y revisión de su



- fábrica medieval. Universidad Complutense de Madrid. *Studia Zamorensia*, XX, 115-130. <https://revistas.uned.es/index.php/studiazamo/article/view/27814/27438>
- Plaza Gutiérrez, J.I. (2018). El patrimonio industrial del borde sur de la ciudad de Salamanca. *Ciudades* 21, 29-38 <https://doi.org/10.24197/ciudades.21.2018.29-58>
- Plaza, J.I. et al. (2019). Paisaje de huertas periurbanas y ciudad: algunos ejemplos de Castilla y León. *Cuadernos Geográficos* 58(2), 168-193 DOI: <http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v58i2.7431>
- Rubio Muñoz, F.J. y De León Perera, C.J. (2021). Más allá de las aulas: la configuración del espacio extrauniversitario de Salamanca durante la Edad Moderna. *Tiempos Modernos*, 43, 335-358. <http://www.tiemposmodernos.org/tm3/index.php/tm/article/view/5616/1051>. Accesible junio 2025. Accesible junio 2025.
- Salamanca al Día (2023). Datos de población de los barrios de Salamanca. <https://salamancartvaldia.es/noticia/2023-02-02-barrio-a-barrio-asi-ha-sido-la-evolucion-de-salamanca-en-la-ultima-decada-314735>. Accesible junio 2025.
- Salamanca Hoy (2024). Nota de prensa sobre la construcción de una pasarela en la SA20 de acceso al Polígono Industrial. <https://www.salamancahoy.es/salamanca/ciudad/obras-ansiada-pasarela-une-salamanca-gran-poligono-20240410175447-nt.html>. Accesible junio 2025.
- Salamanca en el Ayer (s.f.). Planos de Salamanca históricos. <https://www.salamancaenelayer.com/2014/02/planos-de-salamanca.html>. Accesible junio 2025.
- Sánchez-Hernández, J.L., Nicolás Penela, A, Alonso Santos, J.L. y Moro Gutiérrez, L. (2017). Regeneración urbana, innovación social y prácticas económicas alternativas en ciudades medias: el barrio del Oeste (Salamanca). *Ería*, 1 (nueva época), 67-82 file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-RegeneracionUrbanaInnovacionSocialYPracticasEconom-6192059.pdf. Accesible junio de 2025.
- Santos Torres, J. (2015). Patrimonio y evolución de la ciudad de Salamanca. <https://inarqadia.jstarquitectura.es/?p=1583>. Accesible junio de 2025.
- Senabre López, D. (2003). Desarrollo Urbano y Urbanística del municipio de Salamanca en el Siglo XX. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146. [https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(139\).htm](https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(139).htm). Accesible junio 2025.
- Senabre López, D. (2008). La Plaza Mayor de Salamanca en el urbanismo del siglo XX. *Ciudades* 11, 191-210. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.11.2008.191-210>
- Senabre López, D. (2011). Salamanca: 1984-2011. Planeamiento, modelos de ciudad, procesos territoriales y problemas. I Jornadas sobre Urbanismo en el Norte de España. <https://dadun.unav.edu/server/api/core/bitstreams/82617936-2688-46a4-81a1-ef2570d5a8a3/content>. Accesible junio 2025.
- Suárez Grimón, V. J. (2021). DE LEÓN PERERA, C. J. (2020). La Compañía de Jesús en la Salamanca universitaria (1548-1767). Aspectos institucionales, socioeconómicos y culturales. Ed. Universidad de Salamanca-Universidad Pontificia Comillas. *Studia Historica: Historia Moderna*, 43(2), 420-424. [https://revistas.usal.es/uno/index.php/Studia\\_Historica/article/view/shhmo2021432420424](https://revistas.usal.es/uno/index.php/Studia_Historica/article/view/shhmo2021432420424). Accesible junio 2025.
- Tribuna Salamanca (2024). El perfecto equilibrio entre lo rural y lo urbano: La identidad única de Carbajosa de la Sagrada. <https://www.tribunasalamanca.com/noticias/367431/el-perfecto-equilibrio-entre-lo-rural-y-lo-urbano-la-identidad-unica-de-carbajosa-de-la-sagrada>. Accesible junio 2025.
- Universidad de Salamanca. <https://www.usal.es/historia>. Accesible junio 2025
- Vaca Lorenzo, A. (2012). Salamanca, de poblado a ciudad. Aproximación histórica a su origen, configuración y desarrollo sociourbanístico antes de la invasión musulmana. *Estudios de Historia de España* 14, 11-51. <https://erevistas.uca.edu.ar/index.php/EHE/article/view/53/56>. Accesible junio 2025.
- Willmott Amado, L. (2019). Despoblación, yacimientos de empleo y participación social. Análisis de la realidad en el nordeste de la provincia de Salamanca. *Colectivo Krora*, 16-42. <http://colectivokhora.es/estudio-sociolaboral/>. Accesible junio 2025.