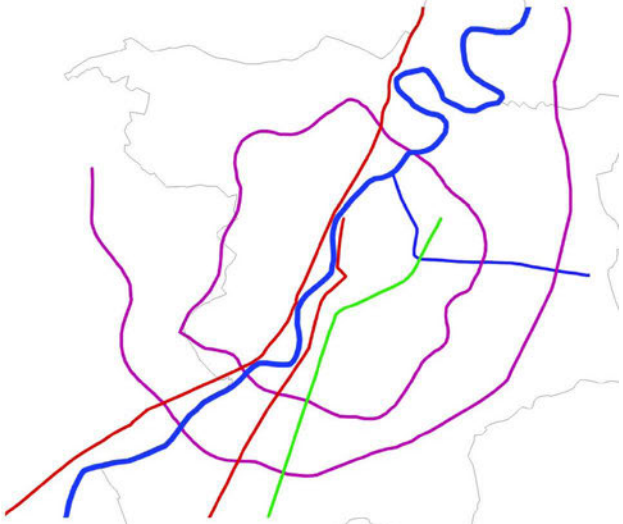
V.E

APROXIMACIÓN ANALÍTICA AL CENTRO HISTÓRICO

V.E.1 DINÁMICAS Y PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE VALLADOLID

V.E.2 CONDICIONES DE LO EDIFICADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE VALLADOLID

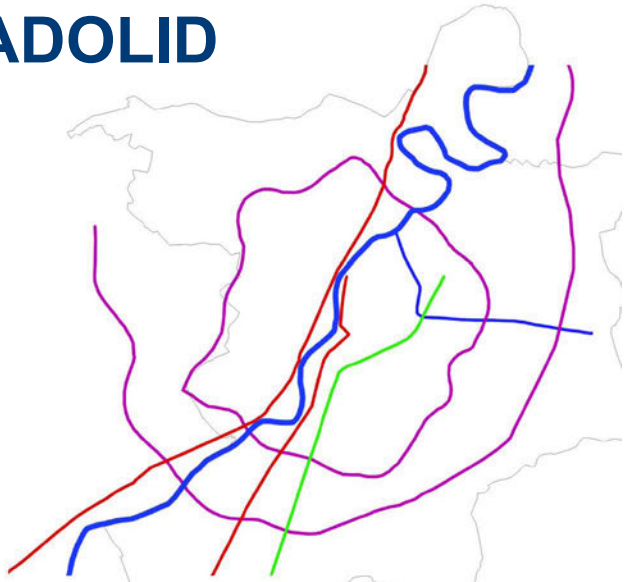


Ayuntamiento de Valladolid

prointec

APROXIMACIÓN ANALÍTICA AL CENTRO HISTÓRICO V.E.1

DINÁMICAS Y PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE VALLADOLID



Ayuntamiento de Valladolid

prointec

V.E.II. DINÁMICAS Y PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE VALLADOLID.

003 0. Introducción. Un trabajo de campo para detectar las transformaciones urbanas en el ámbito residencial. Una lectura apropiada del mismo.

009 1. Los antecedentes y la situación actual.

011 2. Los nuevos procesos de transformación-sustitución de tipo residencial se concentran en los sectores centrales de la Ciudad Histórica.

017 3. Dos procesos de renovación urbana que se complementan: Los vacíos presentes en 1985 constituyen la base de las transformaciones llevadas a cabo entre 1986 y 2012.

019 4. Una segunda generación de transformaciones que apuesta por la renovación-demolición de los restos de viviendas tradicionales heredados para reconvertirlos en nuevos productos residenciales.

021 5. Primer ensayo como “modelo” a seguir y a interpretar: La calle Cebadería y el caso del edificio localizado en el número 5 c/v Calle Sandoval.

023 6. De la cantidad edificada a su cualificación. La incorporación sucesiva de categorías espaciales que realizan la exclusividad.

027 7. Una estrategia común, verificada en el eje Cebadería-Fuente Dorada, está definiendo un proceso específico de apropiación de las “zonas centrales” del Centro Histórico.

039 8. Algunas conclusiones a propósito del comportamiento de los “sectores centrales” del Centro Histórico. El caso de Plaza Mayor 18/19 como referencia y “modelo”.

043 9. De las dinámicas propias del “sector central” a las que se están desarrollándose en sus “bordes periféricos”.

053 10. Lo específico de estos “bordes periféricos”: ¿Cómo se comportan, en dichos bordes, las variables utilizadas para caracterizar a los “sectores centrales”.

055 11. Algunas conclusiones y alternativas posibles.

0. Introducción. Un trabajo de campo para detectar las transformaciones urbanas en el ámbito residencial. Una lectura apropiada del mismo.

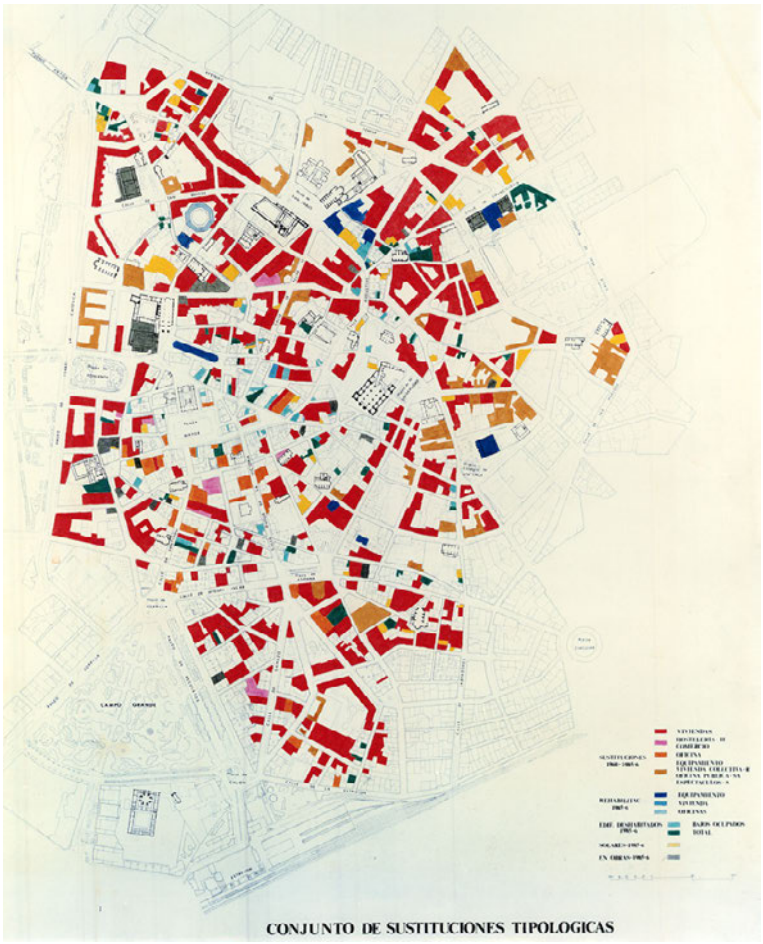
0

Para proceder al conocimiento del proceso de transformación que ha protagonizado el Centro Histórico de Valladolid, nos hemos servido, como no podía ser de otra forma, de la realización de un trabajo de campo mediante el cual hemos ido detectando, plano y lápiz en mano, los cambios observados, parcela a parcela, que estaban implicados con la desaparición de los edificios preexistentes y su sustitución por otras tipologías arquitectónicas. En el plano que presentamos, resultado del trabajo de campo emprendido, están señalados, con distinto color, parcelas donde se han llevado a cabo la construcción de nuevos edificios, previa demolición de los existentes, o en "solares" allí localizados. También se han señalado, los "edificios rehabilitados", las "ruinas", "solares" o "edificios vacíos-abandonados". Bien entendido, que el campo rastreado es el que se vincula con la residencia. Todo lo marcado, en efecto, hace referencia exclusiva a sustituciones que han acabado siendo elementos residenciales, aunque su uso posterior se haya desviado, como veremos, hacia otros menesteres económicos.

El periodo de tiempo contemplado, para valorar este proceso de transformación, ha sido el recorrido desde 1986 a 2012. Hay que decir que partimos del privilegio científico de haber participado en aquella otra elaboración que supuso la constatación, mediante un primer trabajo de campo realizado en 1985, a propósito de las transformaciones acaecidas en el Centro Histórico de Valladolid desde 1960 a 1985. Lo que hemos hecho, por tanto, es un ejercicio de largo alcance que nos ha permitido conocer, sin apenas ruptura temporal, los procesos integrales de transformación que se han sucedido desde 1960 a la actualidad. Para establecer una relación entre lo realizado en 1985, procesos de transformación 1960/85, y lo elaborado en 2012, proceso de transformación1986/2012, hemos marcado, con una trama gris, las transformaciones que se corresponden con el primer trabajo de campo, lo que nos permite, decimos, comparar ambos momentos.

Hemos tratado de mostrar un trabajo de campo lo menos complejo posible, es decir, constatando lo imprescindible, un número mínimo de variables, para permitirnos una visión clara de los procesos de transformación que se han producido en el Centro Histórico de Valladolid. En este sentido, hemos señalado en el plano tres grandes casuísticas: Los edificios transformados, señalados en color rojo; los edificios rehabilitados, señalados con un color azul; y los edificios abandonados, en estado de ruina y los "solares", señalados, todos ellos conjuntamente, con color amarillo. En esta última caracterización, hemos identificado, como una única categoría, "abandono", "ruina" y "solar", dando a entender con ello un elenco de situaciones que han consumado su recorrido hacia la sustitución, o previa sustitución, del bien patrimonial correspondiente. Una vez que

los edificios están abandonados, vacíos, en estado de ruina, o reducidos a "solares", expresan el paso inmediatamente anterior a su sustitución, indicándose, con ello, que el proceso ha superado, quizá, la etapa más difícil, identificada con el trabajo sucio por excelencia, que es dejar al edificio en cuestión sin uso, camino hacia su sustitución final.

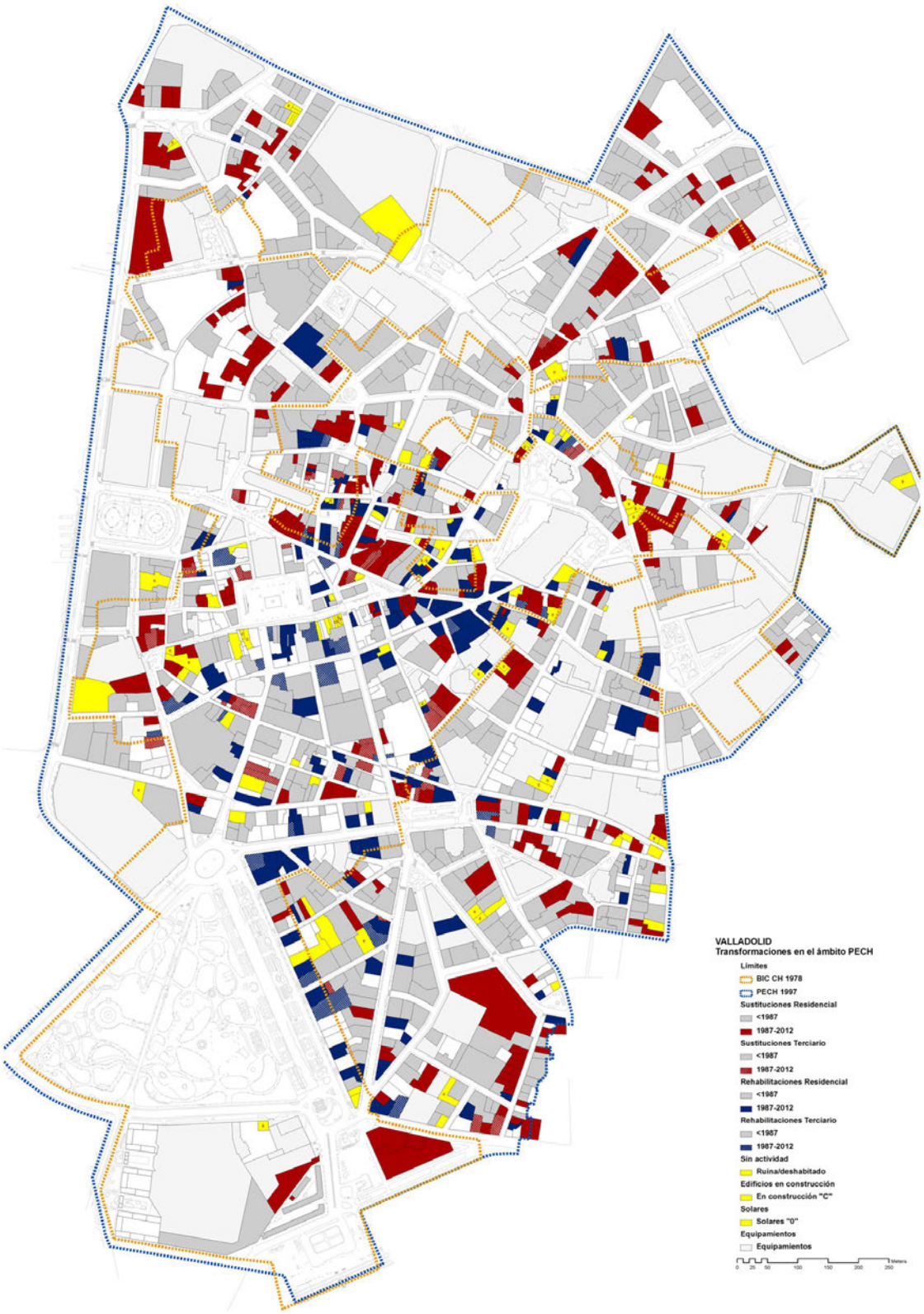


Procesos de transformación en el Centro Histórico de Valladolid. 960/1985.
[Fuente: IUU, 1985]

Las otras dos categorías de variables, las que hacen referencia a las "sustituciones" y "rehabilitaciones" llevadas a cabo, están más claras, aunque, del mismo modo, requieren una explicación. Cuando hablamos de "sustituciones" nos estamos refiriendo a la presencia de edificios de nueva construcción que se han materializado previa demolición de aquellos existentes que, hasta entonces, configuraban el ámbito patrimonial del Centro Histórico. Dichas "sustituciones", también, han podido realizarse procediendo a una nueva construcción sobre "solares" existentes. En un principio, se trata de edificios que contemplan, vía proyecto, un programa residencial. Estamos observando, por tanto, el ámbito de la nueva vivienda construida. Señalamos, en rojo, las parcelas que han sido ocupadas por estas nuevas construcciones, lo que puede ocultar, en algunos casos, la parcelación primitiva, ya que, por análisis posteriores, hemos

Procesos de transformación en el Centro Histórico de Valladolid. 1986/2012.

[Fuente: IUU, 2012]



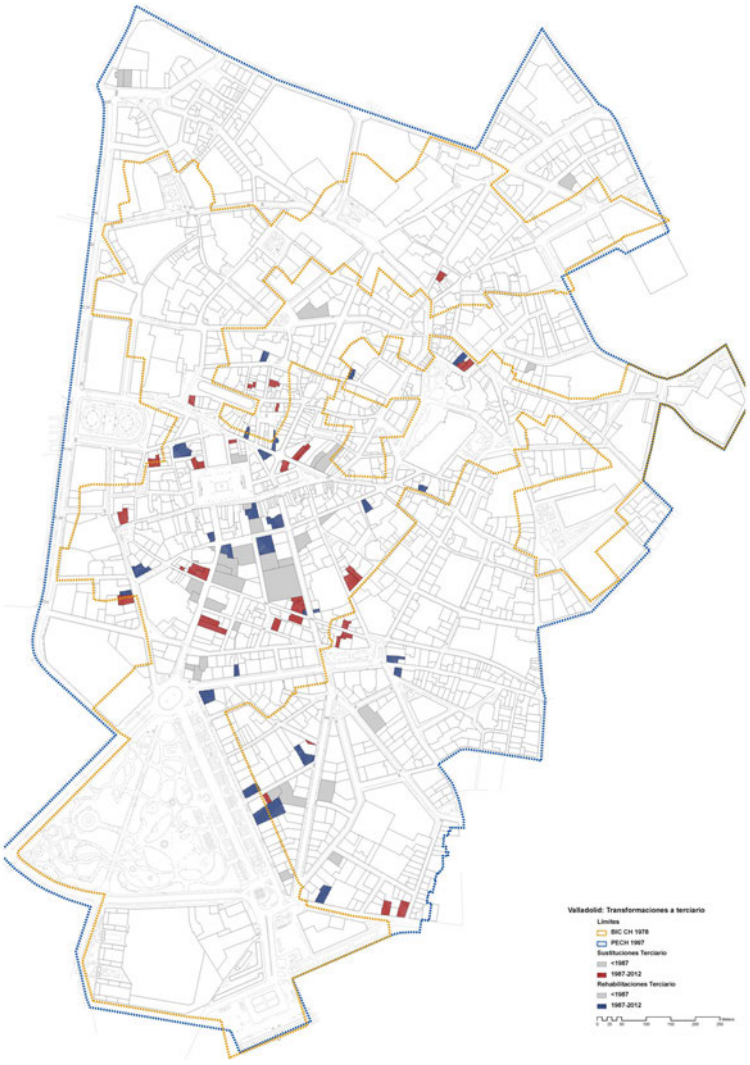
comprobado que algunas de estas nuevas construcciones se han llevado a cabo concentrando parcelas más pequeñas que se localizaban en régimen de continuidad. Los procesos de concentración de propiedad que se han producido está pormenorizadamente tratados a la hora de analizar los proyectos concretos de edificación que hemos manejado como fuente de información.

Por lo que se refiere a los “edificios rehabilitados”, señalados en color azul, decir que hemos contemplado esta caracterización tipológica ya que, aunque se trata de proyectos que reinterpretan la edificación existente, el resultado final se manifiesta como una nueva construcción, un edificio residencial, en nuestro caso, que se incorpora al Centro Histórico. Para detectar estas construcciones, hemos entendido que “rehabilitar” es “modernizar” la edificación existente sin proceder a su demolición. Dicha “modernización” la hemos entendido cuando

Transformaciones a “terciario”. 1960/1985.
[Fuente: IUU, 1986]

se ha producido el tratamiento y puesta al día de más de un elemento estructural básico. De esta manera evitábamos identificar un edificio rehabilitado por el sólo hecho de que su fachada se hubiese pintado. Hemos considerado que rehabilitar va más allá del tratamiento que se hace de una fachada.

Una primera observación del plano, donde se refleja el trabajo de campo realizado, nos permite reflexionar a propósito de algunas hipótesis de partida que pretendemos demostrar. En primer lugar, constatar que los procesos de transformación, aunque aparecen muy distribuidos, se concentran en algunos sectores. El más destacado es el que se identifica con el "sector central", es decir, en torno a Cebedería-Platerías-Fuente Dorada-Plaza Mayor-Santa María. Este "sector central" destaca cómo ámbito que ha estado más expuesto que ningún otro a los procesos de transformación reseñados. En paralelo, se observan concentración de sustituciones en los "bordes periféricos" de este "sector central", aunque pensamos que la cualidad de dichas transformaciones es diferente según se trate de uno u de otro. Aquella que se identifica con el "sector meridional, ámbito estructurado por las



Transformaciones a "terciario". 1986/2012.
[Fuente: IUU, 2012]

calles Recoletos-Gamazo-Muro, por ejemplo, parece recoger las más altas cotas de exclusividad aunque solo sea por el hecho de que en este sector nos encontramos con una importante muestra de “edificios rehabilitados”. Además, si superponemos al “plano de transformaciones” aquel otro que hace referencia al que expresa al mismo proceso, aunque referido, en esta ocasión, a la “terciarización”, es decir, los nuevos edificios que se acometen para que acojan las actividades no residenciales, comprobamos que dichos “edificios terciarios” de nueva construcción se localizan en este “borde sur”, manteniendo una relación muy estrecha con las “rehabilitaciones residenciales” emprendidas. Los otros “bordes”, como el caso del sector que bascula en torno a la calle Mantería, o aquellos otros que se identifican con los barrios de San Nicolás o Santa Clara, han sido transformados en menor medidas que los “centrales”, lo que no es de extrañar dado el gran expolio que sufrieron entre 1960 y 1985, como queda comprobado en el trabajo de campo realizado por entonces. Por último, en el “borde nordeste”, nos referimos al barrio de San Martín, se está produciendo un proceso de transformación que se aproxima, en cierta medida, a los índices de “cualidad” que dominan los “sectores centrales”. Puede constituirse como la extensión de las casuísticas que se consolidan en Cebaderia-Fuente Dorada, sobre todo, por lo que se refiere a la oferta de un ambiente urbano de similares características, aunque menos agobiado por la “terciarización”. Muestras de “patrimonio catalogado”, que no son tan frecuentes en el resto de los “bordes”, si exceptuamos al más meridional y el de San Martín, están condicionando un proceso de transformación que está marcado por una más alta calidad.

1. Los antecedentes y la situación actual.

1

No deja de ser una oportunidad, tanto por razones relacionadas con el conocimiento que procuramos de una ciudad, como por el hecho de vincularlo con razones científicas extraídas de una práctica de laboratorio, trabajar, en momentos históricos diferentes, a propósito de un mismo problema, los procesos de renovación urbana del Centro Histórico de Valladolid.

Hace veintisiete años, en efecto, elaboramos un trabajo de campo referido a dichos procesos, en el marco de la redacción del Plan Especial de Conservación del citado Centro Histórico, lo que dio, como resultado, el documento que presentamos. El nuevo trabajo de campo realizado, que se corresponde con la observación de esos mismos procesos, desde entonces a la actualidad, revela, cuando menos, que nos encontramos ante una nueva manera de entender esos procesos de sustitución que delatan una dinámica urbana, también, diferente.

La correspondencia entre ambas indagaciones son claras. Si en el primer rastreo por el Centro Histórico de Valladolid se observaban, y esta fue una de las conclusiones más evidentes, razones puramente inmobiliarias, extrayendo el máximo de las condiciones de urbanización vinculadas a lugares históricos, recreando y desarrollando la razón de ser de las llamadas “rentas urbanas diferenciales”, permitiendo altas edificabilidades en unas zonas, generalmente las que recorrían los bordes del Centro Histórico, y dejando “intactas”, sin “renovar”, vacías, abandonadas o en ruina, las zonas, por así decirlo, más “centrales del centro”, en la actualidad son precisamente estas últimas las que concentran el mayor número de intervenciones.

Un proceso, por tanto, ha preparado a otro, encontrándose en el primero de ellos las razones que han impulsado al segundo, hasta el punto de poder argumentar que estamos ante un hecho que nos explica, con todo rigor, cómo tras el abandono, la ruina y el vaciamiento, se esconde una estrategia de la que, posiblemente, no se pueda anticipar con claridad sus resultados futuros, pero sí dejarla en la espera de una posible reactivación.

En aquel trabajo de campo, realizado en 1985, en paralelo a la observación de los procesos de sustitución, “renovación urbana”, que supusieron, por entonces, la pérdida de gran parte de la vivienda tradicional y su sustitución por tipos arquitectónicos que manifestaban unos índices de edificabilidad muy superiores a la de los edificios demolidos, en torno a los 12 metros cúbicos sobre metro cuadrado, según normativa derivada del llamado Plan Mesones, en paralelo a este análisis, decimos, llevamos acabo aquel otro que hacía referencia a la actividad terciaria. Reseñamos, en efecto, los nuevos edificios terciarios que habían resultado como consecuencia de las sustituciones emprendidas. Los resultados de este nueva indagación revelaban que la actividad terciaria, la que se estaba materializando en edificios únicos, producto de concretas sustituciones llevadas a cabo, se

localizaban en el entorno de la Plaza Mayor, con un recorrido claro hacia su sector sur, hacia las calles de Gamazo y Muro.

Si observamos el mismo proceso de "terciarización", tal y como se ha estado produciendo, también, por sustitución de antiguos edificios, desde 1986 a la actualidad, comprobamos que se sigue consolidando, como tal, el sector que ya daba muestras de esa funcionalidad en 1985.

El elemento diferencial más importante que observamos, entre el trabajo de campo realizado en 1985 y el que se corresponde con el momento actual, hace referencia, por tanto, al cambio operado en la localización y en la manera de proceder a la producción de los nuevos productos inmobiliarios residenciales. Los nuevos elementos residenciales, en efecto, se localizan donde antaño se expresaba la ruina y la desolación, es decir, en los sectores más centrales del Centro Histórico.

Los nuevos procesos de "renovación urbana", por tanto, se han decantado por proceder a un cambio cualitativo, inmobiliaria y socialmente hablando, que está suponiendo cambiar de escenario, mostrando menos insistencia en los sectores periféricos y concentrándose, en contrapartida, en sus sectores más centrales. Por el contrario, las sustituciones que suponen la presencia de nuevos edificios terciarios, insisten en lo ya consolidado. Cambio de estrategia, por tanto, en los procesos de producción de los nuevos elementos residenciales.

2

2. Los nuevos procesos de transformación-sustitución de tipo residencial se concentran en los sectores centrales de la Ciudad Histórica.

Los resultados obtenidos del segundo trabajo de campo realizado, el que se corresponde con la situación actual, son consecuencia, decimos, del primero, lo que quiere decir que se estaban incubando durante el periodo 1960/85. Mientras se procedía a operaciones de transformación cuantitativas-inmobiliarias se estaba fomentando, al mismo tiempo, la desolación, nuevos procedimientos para hacer rentable, en un futuro, lo "no transformado" por entones. Y decimos esto porque, como ya hemos reseñado, son precisamente esas zonas no intervenidas, dejadas "en compás de espera", las que concentran el mayor número de intervenciones en la actualidad, lo que está suponiendo la sustitución del "patrimonio" por entonces no eliminado y dejado en ese "compás de espera".

Sector Central del Centro Histórico. Procesos de transformación, 1960/1985.
[Fuente: IUU, 1986]

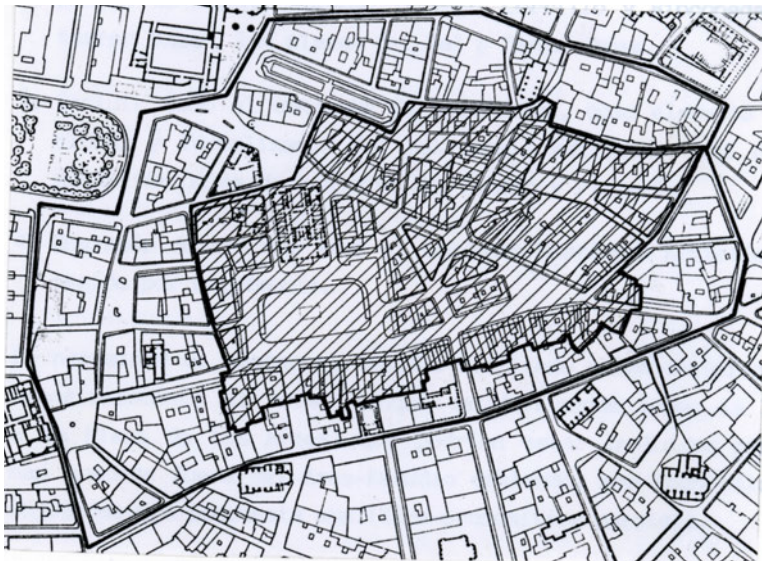
Sector Central Centro Histórico. Procesos de transformación, 1987/2012.
[Fuente: IUU, 2012]

En este “sector central”, en contraste con los procesos de renovación urbana que se concentraban en los “sectores centrales periféricos”, concretamente en los barrios de San Nicolás y Santa Clara, situados al noroeste y noreste del recinto históricos, junto con los que se localizaban en sur-sureste, en torno a las calles Gamazo-Muro, se estaban produciendo unos fenómenos, allá por los años sesenta-ochenta, que, aunque se expresasen desde su “estatismo” o aparente paralización, de hecho no se vinculaban a procesos concretos de renovación urbana, manifestándose, en contrapartida, otra manera de proceder a dinámicas urbanas específicas, aquellas que supeditaban su realización al paso de los años.

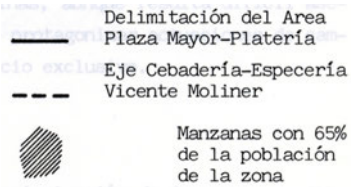
Ha sido precisamente esta desolación observada, por entonces, en Plaza Mayor y alrededores, la que se ha mantenido hasta fechas recientes, cuando se ha iniciado una segunda generación de procesos de “renovación urbana” que se han concentrado, sobre todo, en el sector norte de la citada Plaza, es decir, en la zona más deprimida en los años ochenta, la que estaba siendo objeto de un mayor abandono, quizá, con el objetivo de preparar, para más adelante, lo que hoy está ante nuestra vista.

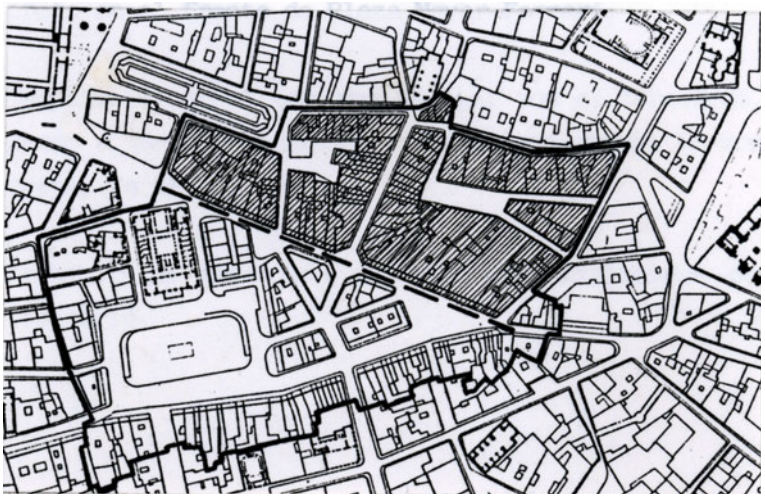
¿Qué se estaba incubando en este sector central allá por los años sesenta-ochenta del siglo pasado?. En la manera de proceder a la “construcción” de aquella ruina vamos a encontrar las razones que están impulsando su actual transformación.

Ya, por entoces, se apreciaba una diferencia clara entre la zona que basculaba en torno a la Plaza Mayor, actuando la calle Cebadería como eje de separación, sector donde se daban menores concentraciones de residencias habitadas, y el resto que se situaba en dicho eje y más allá del mismo, integrando a la zona de Platerias hasta Fuente Fuente Dorada y Bajada de la Libertad. Dos subsectores que comenzaban a tener roles diferentes: Uno de ellos, asumiendo actividades terciarias; el otro, manteniendo su carácter residencial, aunque en clara regresión, degración y vaciamiento.



Situación en 1985.
[Fuente: IUU, 1986]





Situación en 1985.
[Fuente: IUU, 1986]

En el Plan General se calificaba a esta zona como Conjunto Arquitectónico. De ser un área con niveles altos de residencia estaba protagonizando un fuerte abandono demográfico, apreciándose un gran número de viviendas vacías. La caracterización socioeconómica de la población se situaba, entonces, en unos de los niveles más bajos de renta, expresándose su composición demográfica a manera de una pirámide invertida. Su capacidad de acogida de nueva población era restringida, al estar los edificios abandonados y con bajos niveles de habitabilidad. El cambio de uso ligado a una "terciarización" progresiva en el tiempo, lo convierte en un centro de comercio y negocios muy ligado al eje de la calle de Santiago.

El Plan General lo regulaba como Conjunto de gran homogeneidad arquitectónica y como Conjunto Arquitectónico formado por una edificación sobre "trama de parcelaria medieval" en torno a la Plaza Mayor, Fuente Dorada, Ochavo, Platerías y aledaños inmediatos.

Edificación con máxima ocupación de uso residencial.
Situación en 1985.
[Fuente: IUU, 1986]

La superficie total es de unos 70.600 metros cuadrados. La población, en 1975, era de unos 2066 habitantes; de 1691, en 1981; y de 1662, en 1984. Para 1984, el 26% eran estudiantes, el 16% jubilados, el 1,8% profesiones libres, 22,74% obreros y asalariados, el 5% empresarios y el 19,46% amas de casa. Y, por edades, para ese mismo año, el 14% tenían entre 0 y 14 años; el 65%, entre 15 y 64; y el 21% más de 64. El 88% de las edificaciones eran anteriores a 1960, y sólo el 12% eran posteriores a esa fecha. Sólo se habían rehabilitado el 5% de los edificios. Con respecto al régimen de tenencia, el 75% estaban en alquiler y el 25 % en propiedad.

La población había descendido, desde 1975 a 1984, en un 20%.

Edificación cerrada/vacía o en proceso de vaciamiento.
Situación en 1985.
[Fuente: IUU, 1986]

Los edificios dedicados exclusivamente a terciario eran pocos, en torno a 11, aunque se trataba de actuaciones significativas dentro de la ciudad. El terciario prefiere la transformación de antiguas viviendas en oficinas, aunque resulta difícil asegurar que no sea capaz de protagonizar actuaciones de cambio de uso total y de una sola vez. Se trata de compatibilizar el uso residencial con el terciario, siempre que éste no supere la segunda planta, evitando los edificios exclusivos.

Máxima ocupación de usos no residenciales en la edificación.
Situación en 1985
[Fuente: IUU, 1986]

La edificación residencial en el eje Plaza Mayor-Fuente Dorada se encontraba muy vacía, concentrándose mayor residencia en la calle de Platerías. Los edificios vacíos y cerrados suponían el 25%, y los que se encuentran en proceso de vaciamiento un 17,5%. Un total del 45,5% de la edificación anterior a 1960 se encontraba infrautilizada y vacía.

El 39% de los edificios no tenían acceso desde la calle a las plantas de viviendas, lo que quedaba invalidado para el uso residencial. El edificio estaba ligado plenamente al uso de planta baja y se ocupaba como almacén del propio comercio.

Sobre 737 locales de viviendas en edificios residenciales anteriores a 1960, 203 (un 27,3%) correspondían a usos no residenciales, ligados a ocupación por oficinas, comercios… etc. El 46% estaba ocupado por viviendas, y el 20% de los edificios anteriores a 1960 no planteaban problemas de higiene y habitabilidad de las viviendas.

Edificios renovados 1960-1985.
[Fuente: IUU, 1986]

3

3. Dos procesos de renovación urbana que se complementan: Los vacíos presentes en 1985 constituyen la base de las transformaciones llevadas a cabo entre 1986 y 2012.

Lo que aproxima a ambos procesos de renovación, en efecto, es el hecho de que el primero de ellos prepara y proporciona toda su lógica al segundo. En el subsector sureste del recinto central, el que está más vinculado con la Plaza Mayor en dirección sur, ya protagonizó, por entonces, procesos de transformación que inclinaban su funcionalidad hacia la actividad terciaria, procesos de "terciarización" que se pusieron en marcha y que, hoy día, continúan desarrollándose. Estamos en una zona donde ya se localizaban edificios con escasa incidencia residencial. De hecho, ese sector en torno a la Plaza Mayor se distinguía por el alto grado de ocupación terciaria de sus edificios, proceso seguido y consolidado en la actualidad. En el otro subsector, el que se sitúa al noreste de la citada plaza, delimitado por el eje de Cebadería-Fuente Dorada, es la actividad residencial la que lo caracterizaba, actividad residencial degradada y, en cierto modo, desposeída, por entonces, ahora impulsada por los procesos de transformación materializados. Este subsector se distinguía, por entonces, por ser el lugar donde se concentraba el 60% de la población residente en todo el Centro; por una pérdida demográfica, entre 1975 y 1984, de casi el 20%; con un 88% de la edificación anterior a 1960, lo que delata su escasa renovación debida, entre otras cosas, al hecho de que aún conservaba cierto carácter residencial tradicional, lo que no impedía la pérdida constante de este carácter; el 75% de dichas viviendas estaban ocupadas en régimen de alquiler, corroborando su carácter popular; el grado de des-habitación, por su parte, estaba alcanzando cotas próximas al 42%. Se trataba, por tanto, de una zona residencial en extinción, al menos por lo que se refiere a su carácter popular-tradicional.

4. Una segunda generación de transformaciones que apuesta por la renovación-demolición de los restos de viviendas tradicionales heredados para reconvertirlos en nuevos productos residenciales.

4

La concentración de las transformaciones en el sector norte Plaza Mayor revela una nueva manera de emprenderlas, una generación que ha cambiado de signo, que entiende el uso a someter al Centro Histórico no tanto en clave cuantitativa-abandono-retención, en clave inmobiliaria, en suma, como así había sucedido entre 1960/86, como en términos de desposesión de un espacio que se concibe como exclusivo.

Estos procesos recientes comienzan tras la aprobación del Plan General de 1983, instrumentándose a través de su normativa, bien entendido que ésta es tan sólo el vehículo que conduce a aquellos. Dichos cambios no serían posibles sin un despliegue ideológico que haga comprender a la gran mayoría que el "centro" ha adquirido un "valor de estima" del que se apropian propietarios y promotores. Esta es la diferencia con respecto a la primera generación de transformaciones: De las demoliciones sistemáticas, y las ruinas y abandonos convenientemente forzadas y localizadas, pasamos a la "reconversión" de lo abandonado en nuevos valores. El abandono produce beneficios.

Las primeras transformaciones en este sector central, concretamente las que se concentran en el eje Cebadería-Fuente Dorada, segunda generación de procesos de renovación urbana, comenzaron a producirse hacia 1985, afectando al edificio que se identifica con el número 5 de la citada calle. Dichas transformaciones, desde el punto de vista normativo, seguían las determinaciones técnicas del Plan General aprobado en 1983. Para el Conjunto Arquitectónico de la Plaza Mayor, en el que se incluye la calle Cebadería, las condiciones específicas se reducen a respetar la envolvente exterior de la edificación de forma similar a la existente, con el objetivo de preservar la pureza tipológica. Las alturas se fijan en PB+3, pudiéndose mantener los fondos edificatorios actuales si son compatibles con los usos autorizados. A pesar de esto, se recomienda el fondo de 15 metros que puede romper la tipología de la zona.

Por lo que se refiere a los usos, se establece la asignación R1, donde la oficina o el comercio no pueden aparecer en planta primera; el R2, donde las oficinas pueden subir a las plantas superiores". El edificio que nos ocupa en concreto estaba incluido en el Área de Carácter Histórico (AH), habiéndosele asignado un uso residencial R-2, según el citado Plan General.

5. Primer ensayo como “modelo” a seguir y a interpretar: La calle Cebadería y el caso del edificio localizado en el número 5 c/v Calle Sandoval.

5

Se trata de un edificio que dispone de fachadas a dos calles, con un fondo, entre una y otra de unos 43 metros. Está incluido en lo que se llama “Área de carácter Histórico” (AH), y tiene asignado un uso Residencial R-2, lo que quiere decir que se permite compatibilizar oficinas con viviendas en plantas superiores. Se trata de un edificio que, además, está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General con el grado de Protección Estructural, estableciéndose una banda de 8 metros de fondo, desde el plano de la fachada de la calle Cebadería, como ámbito de protección.

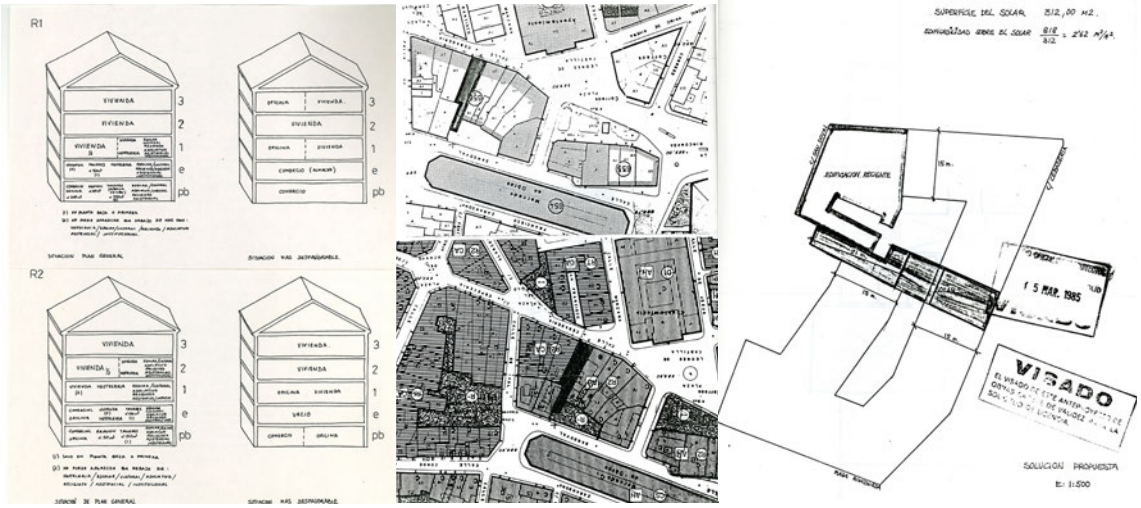
Con estas condiciones de partida, el 24 de abril de 1985 la Comisión Municipal Permanente acordó establecer, como Coeficiente de Edificación para esta “parcela”, 3,89 metros cuadrados sobre metro cuadrado, para los inmuebles de la calle Cebadería, y 4,23 para los situados en la calle de Sandoval. Estos coeficientes resultan de la media ponderada de la edificabilidad existente, sumando la que tienen todos los edificios de la calle y repartiéndola entre todos ellos. Es decir, que se toma como referente la edificabilidad existente, manteniéndola y concentrándola en una banda de 15 metros, ampliándose dicha banda, en algunos casos, hasta 21 metros.

Se trata de una edificabilidad bastante generosa. Recordemos que en el Plan Mesones, referencia técnica de los procesos de transformación de primera generación, se contemplaba una edificabilidad, para todo el Conjunto Histórico, de 4 metros cuadrados sobre metro cuadrado, 12 metros cúbicos sobre metro cuadrado, es decir, la misma que se está aplicando en este caso que reseñamos.

El “solar” que se identifica con esta operación tiene una superficie de 306,15 metros cuadrados, lo que permitía edificar unos 1224,60 metros cuadrados, divididos en dos mitades que se correspondían, y así fue considerado, con los dos volúmenes a edificar: Uno a la calle Cebadería y otro a la calle de Sandoval, cada uno con 15 metros de fondo, dejando un patio entre los dos. Al final, dado que a la calle Sandoval aparecían algunos retranqueos originales, el fondo permitido podía alcanzar los 21 metros, como así sucedió.

Un primer proyecto presentado contemplaba la realización de 6 viviendas, proyecto que, una vez autorizado, da paso a la demolición del edificio, a pesar de tener un grado de protección Estructural, y de que la fachada, por su parte, también estuviese considerada como de protección Ambiental, fachada cuya demolición es autorizada por la Dirección General de Patrimonio.

El primer proyecto, en el que se contemplaba la construcción de 6 viviendas da paso a una segunda propuesta en la que aparecen 7 viviendas, así como un aparcamiento subterráneo al que se accede por la calle Sandoval.



Un primer comentario, a propósito de esta operación, nos permite reflexionar sobre el sentido que se les asigna a procesos de "rehabilitación" cuya materialización, tal y como se está produciendo, está mucho más cercana a una "renovación" clásica, tal y como se desarrollaba en primera generación. De hecho, los índices de edificabilidad son muy parecidos, también el procedimiento, es decir, la demolición previa de la edificación existente. Operaciones inmobiliarias, en suma, cuyo específico denominador consiste en reunir un volumen edificado bajo la apariencia de edificaciones existentes heredadas, sin plantearse, en ningún momento, alternativas a la densificación de la que se parte, y sin renunciar a una práctica inmobiliaria que reclama la "centralidad" como referente productivo.

Calle Cebadería 5 c/v a Sandoval.

Primer proceso de transformación en el eje Cebadería-Fuente Dorada. Aunque ya se percibe un cambio en la "valoración urbana" del nuevo producto inmobiliario, aún persisten componentes que priorizan la "rentabilidad inmobiliaria" por encima de aquellos otros que van a contemplar, en sucesivos proyectos, una "exclusividad cualitativa" con la introducción, como nuevos productos inmobiliarios, del "estudio", "apartamento" u "oficina".

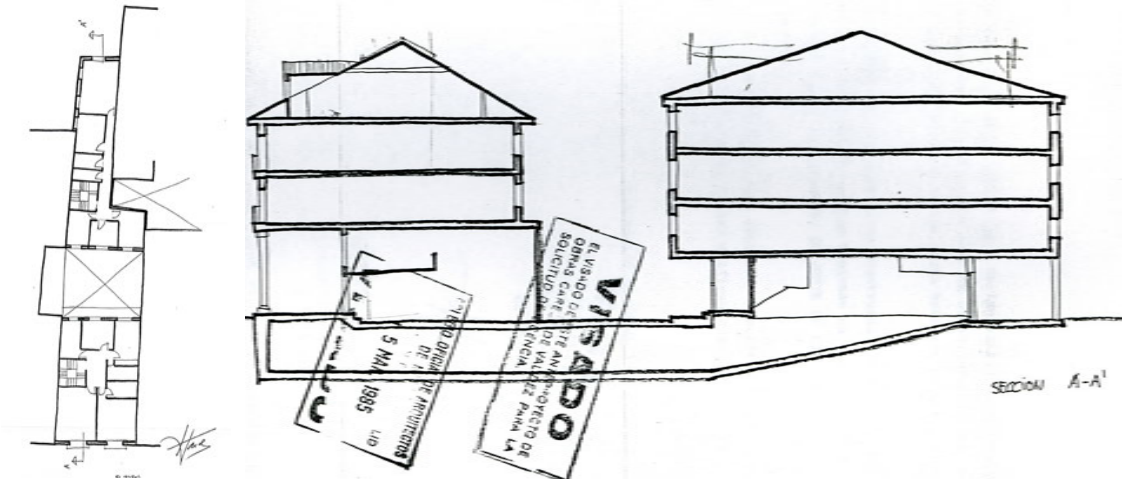
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

Calle Cebadería 5 c/v a Sandoval.

Proyecto, planta tipo y sección.

-Enero 1985: Se establece el valor numérico del Coeficiente de Edificación.
-Marzo 1985: Estudio previo para construir 6 viviendas.
-Julio 1986: Se derriba el edificio, previa autorización de la Dirección General de Patrimonio.
-Agosto 1986:Se concede licencia para 7 viviendas.
-Mayo 1987: Se aprueba la demolición de la fachada, por parte de la Dirección General de Patrimonio.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]



6. De la cantidad edificada a su cualificación. La incorporación sucesiva de categorías espaciales que realizan la exclusividad.

6

Las transformaciones que protagoniza el eje Cebadería-Fuente Dorada constituyen, como decimos, la referencia de lo que realmente está sucediendo en el Centro Histórico de Valladolid. Si en un primer momento, tal y como hemos reseñado para el número 5 de la citada calle, las transformaciones acaecidas siguen, en cierta manera, pautas cuantitativas semejantes a las que se establecieron en la primera generación de transformaciones, es decir, haciendo de la cantidad edificada la razón de ser de las mismas, dicha cantidad, sin abandonarla del todo, va a ir dando paso a casuísticas cualitativas que están impulsando cierta exclusividad de la que están haciendo gala estos espacios centrales. Es el caso, por ejemplo, del edificio que se localiza junto al anterior, concretamente en el número 3 de la misma calle de Cebadería.

El procedimiento administrativo seguido en este caso reproduce, una vez más, actuaciones muy habituales en los lugares tradicionales. En primer lugar, un informe para proceder a su declaración de ruina, hecho que se produce hacia 1989/90. Años más tarde, en 2002, se ejecuta su demolición. Si han transcurrido doce años desde la declaración de ruina hasta la demolición es porque, entremedias, se procedió a un recurso interpuesto por los vecinos del inmueble ante el cual se pronunció a favor la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo. La citada sentencia institucional sobre el derribo, supuso descatalogar la fachada del edificio que daba a la calle Sandoval, para lo cual hubo que modificar el PECH.

Consumado el derribo, se aprueba, en 2004, un primer Proyecto Básico, que comprendía 8 viviendas, para más tarde convertirlo en otro en el que se contemplaban 5 viviendas, 4 apartamentos y 1 estudio, incorporando un garaje de aparcamientos. El proyecto definitivo supuso la construcción de 10 viviendas, incluyendo apartamentos, 3 oficinas y tres plantas de aparcamiento para una capacidad de 72 plazas.

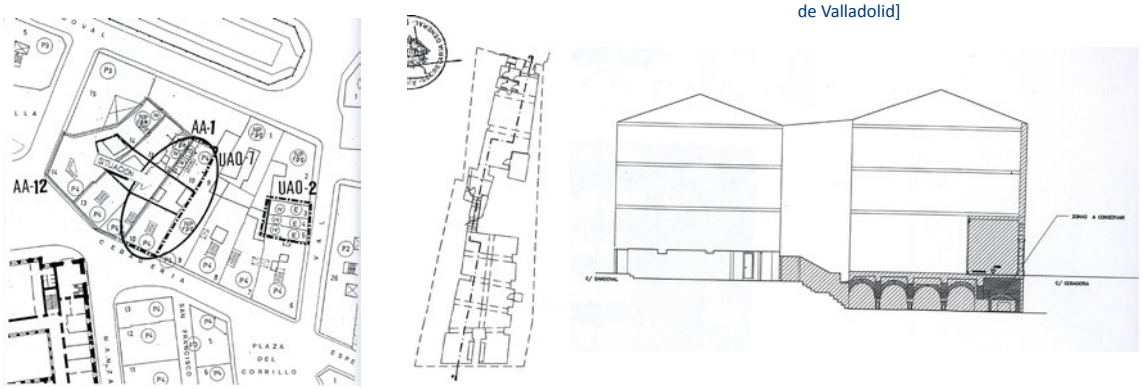
Desde que se inicio el proceso, hacia 1989, hasta que finalizó, 2007, han pasado 18 años. Con este nuevo tipo de actuación, por tanto, se está dando un paso cualitativo en el proceso de transformación del Centro Histórico. De aquellas primeras intervenciones, en las que se entendía dicho Centro como un campo, casi exclusivo, de operaciones inmobiliarias observadas, prioritariamente, bajo el signo de la cantidad, apoyándose en condiciones existentes de partida, que permitían la rentabilidad de la operación emprendida, al evitar inversiones en dotaciones e infraestructuras, y acompañado, todo ello, de un aumento velado de la edificabilidad, también de la densidad, hemos pasado a otro entendimiento del Centro Histórico como lugar donde conformar un nuevo concepto de “centralidad”. Del negocio basado en la cantidad estamos pasando a aquel otro que se sustenta en la

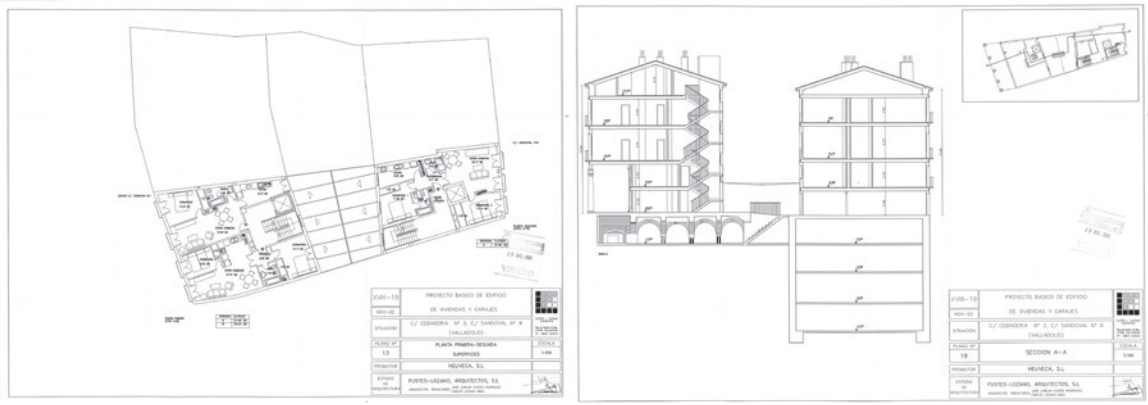
calidad, al menos en su hipotética oferta. El Centro Histórico ya no sólo oferta viviendas, sino el producto “apartamento” que se vincula a la “terciarización” y, por supuesto, las oficinas y estudios como realizadores de aquella, sin que falte, como no podía ser de otra manera, las plazas da aparcamiento que aseguren, no sin contradicciones, el acceso y la movilidad.

Calle Cebadería 3. Estado antes de la demolición.

Situación, planta tipo y sección.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]





Calle Cebadería 3. Proyecto definitivo.

Planta tipo proyectada y sección.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

Calle Cebadería 3.

izq. Vista a calle Cebadería, antes de la demolición

der. Vista a calle Sandoval, una vez demolida.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

Calle Cebadería/Sandoval.

Imágenes de antes (izq.) y después (der.) de su transformación.

[Fuente: IUU, 1986, 2012]

7. Una estrategia común, verificada en el eje Cebadería-Fuente Dorada, está definiendo un proceso específico de apropiación de las "zonas centrales" del Centro Histórico.

7

Los procesos de transformación que hemos reseñado, los correspondientes a los edificios situados en Cebaderia 3 y 5, han marcado, decimos, el recorrido a seguir, recorrido que caracterizamos por lo siguiente:

1. *Una Catalogación establecida que no es respetada, a favor de un aprovechamiento edificatorio al que no se renuncia.*

   En todos los casos, que podemos extender a los edificios localizados en este "sector central", se observa algún tipo de protección que, en mayor o menor grado, les afecta, ya sea a sus componentes estructurales o a sus fachadas. Una vinculación semejante implica que las transformaciones a llevar a cabo tienen que considerar, como punto de partida, algún tipo de elemento a conservar, ya sean fachadas, crujías, elementos comunes…,etc. Sin embargo, en casi todos los casos, por no decir en todos ellos, se ha consentido la demolición sistemática de aquello que había sido "catalogado" y sometido a algún grado de protección. En *Plaza de la Rinconada 11*, por ejemplo, la fachada puede parecer que está conservada pero, en realidad, ha sido "interpretada" para adaptarla a un mayor rendimiento inmobiliario mediante la ocupación, para uso residencial, del espacio "bajo cubierta". En *Platerías 1*, con vuelta a *Plaza del Val 4*, la demolición fue total, a pesar de que la fachada a Platerías estaba protegida, fachada que estuvo "sostenida" por algún tiempo mediante un andamiaje a manera de estructura metálica. Caso parecido al que se produjo en la *Plaza del Ochavo 2*, cuya demolición *"…queda aprobada por el PHAN y el Ayuntamiento, aunque las fachadas tenían grado de protección"*. Este edificio, en efecto, está incluido en la zona denominada Conjunto Histórico, catalogado con el grado de Protección Estructural en una banda de 8 metros de fondo. Esto no impidió que fuera declarado en ruina, en 1985, buscando un remedio, o beneficio, a la demolición argumentándose que *"…el proyecto parte de la demolición controlada de los edificios, de le reproducción formal de sus fachadas, y de mantener un volumen aparente de las cubiertas y fondos similares a los existentes"*. En un informe municipal, relativo a este edificio, se dice que el proyecto *"…se complementará con fotografías del conjunto de las fachadas y de sus detalles. En el proyecto se incluyen fotocopias de fotografías de algunos detalles, pero no tienen la nitidez necesaria dada la importancia histórica de estos edificios, que han de desaparecer y ser reproducidos"*, lo que está delatando, con toda claridad, también con todo impunidad, la complicidad del Ayuntamiento en el incumplimiento de la norma por él establecida. En otras ocasiones se muestra

cómo se entiende un Proyecto de Rehabilitación, como es el caso del edificio situado en *Fuente Dorada 1*, con vuelta a Cantarranas, presentado como Proyecto de Rehabilitación pero sujeto a una demolición casi total, resultando un edificio nuevo sin apenas semejanzas, sobre todo en su interior, con el demolido. En el caso, por último, de los edificios situados en *Claudio Moyano 13* y *Santa María 16, 18 y 20*, a pesar de estar sometidos a un grado de Protección Ambiental, fueron demolidos en su totalidad, tal y como mostramos en la fotografía aportada. Cuando lo que se formula es un Proyecto de Rehabilitación, como es el caso del edifico situado en la *Plaza de Santa Ana 2*, del que se requiere la conservación de su fachada, se procede a la construcción de un nuevo edificio, con expresiones exteriores semejantes al demolido, aumentando su volumen edificado mediante el aprovechamiento del espacio "bajo cubierta" hasta entonces no utilizado como espacio residencial. No cabe duda, en este sentido, que se ha producido una variación sustancial en su aspecto exterior, sometiéndose su fachada a una elevación extraña al tipo original. Fachada no conservada, por tanto, por efectos de la modificación introducida.

Platerías 1/Plaza del Val.
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid, 1985]

Fuente Dorada 1 c/v Cantarranas.
[Fuente: Archivo IUU, 2012]

Ochavo, 2, en 2012.

[Fuente: Archivo IUU, 2012]

Ochavo,2, en 1985.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid, 1995]

Santa María/Claudio Moyano.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid, 1995]

2. Un aprovechamiento urbanístico que repite la edificabilidad existente, sin plantearse una alternativa a la densidad heredada.

En un informe elaborado, en 1986, por el Departamento de Arquitectura del Ayuntamiento de Valladolid, se decía que *"…el Plan General, al hablar de Régimen y Gestión del Catálogo de Bienes Protegidos, art. 7.5e del título II, determina que la total destrucción de un edificio catalogado obligará a sujetarse al nuevo aprovechamiento"*. Se expresa, con toda claridad, que no constituye hecho lamentable la posibilidad que un edificio catalogado puede ser demolido, afirmándose, en contrapartida, que es el nuevo edificio que lo sustituya el que debe ser objeto de un estricto seguimiento para que sus parámetros de aprovechamiento urbanístico sean los establecidos por el Plan.

Y esto es, precisamente, lo que está rigurosamente establecido a la hora de emprender una sustitución tipológica. Previamente a la redacción de un proyecto edificatorio, que se proponga proceder a la construcción de

un nuevo edificio, en efecto, tiene que llevarse a cabo un *"Estudio de Edificabilidad"* del que se deduzcan los metros cuadrados sobre metros cuadrados a edificar. Si atendemos al estudio realizado para calcular la edificabilidad a aplicar al nuevo edificio a construir en sustitución de los existentes en Plaza del Ochavo 2 y 3/ Vicente Moliner 1 y 3, vemos que dicha edificabilidad es una extensión de la ya existente en la zona, aproximándose, por otro lado, a aquellos aprovechamientos que se establecieron allá por los años setenta, aprovechamientos que facilitaron y permitieron pérdidas patrimoniales que afectaron gravemente al Centro Histórico de Valladolid. El plano que presentamos al comienzo de este informe, en el que se refleja las transformaciones que protagonizó dicho Centro, entre 1960 y 1985, es una muestra de ello.

El "estudio de edificabilidad" que se hizo para los edificios citados, situados en la Plaza del Ochavo se aplicó en la medida en que se trataba de *"edificios catalogados con vaciado generalizado"*. Dicho estudio se lleva a cabo sobre todos los edificios catalogados situados entre las dos calles transversales que limitan la manzana donde se encuentran aquellos, entre las calles Platerías y la Bajada de la Libertad. Se analiza la edificabilidad de la zona con fachada tanto a la Plaza del Ochavo y Vicente Moliner como a la Plaza de Cantarranas. Para ello *"…habrá que hallar el índice de edificabilidad de los mismos (de los edificios existentes), expresado en metros cuadrados sobre metros cuadrado, resultante de dividir su edificabilidad en planta baja, incluyendo los patios y sobre un fondo máximo de 15 metros….el coeficiente a aplicar será la media ponderada por superficie total edificada de las incluidas en el cálculo"*.

Para un edificio cualquiera de la calle Platerías, el número 6, por ejemplo, resulta que la superficie total construida es de 709,90 metros cuadrados, y la superficie del solar, a 15 metros de fondo, es de 103,50 metros cuadrados, de lo que resulta una edificabilidad de 3,832 metros cuadrados sobre metros cuadrado. Así se calcula para todos los edificios de la zona donde se encuentran los de la Plaza del Ochavo, estableciéndose una media ponderada como resultado de dividir la superficie total construida por la superficie del solar donde se va a construir un nuevo edifico. En nuestro caso, esa superficie total construida es de 7631,53 metros cuadrados, y la superficie del "solar" en cuestión, recordemos que son cuatro los edificios demolidos, es de 1920,53 metros cuadrados, resultando, por tanto, una edificabilidad de 3,9736 metros cuadrados sobre metros cuadrados.

Estamos hablando de una edificabilidad a aplicar que no sólo es la existente sino que, y esto es quizá lo más significativo, repite los parámetros urbanísticos que se aplicaron al amparo del Plan Mesones. Este Plan, en efecto, estableció 12 metros cúbicos sobre metro cuadrado para todas las edificaciones que se emprendiera, también para el Cetro Histórico. El

aprovechamiento bajo cubierta, por otro lado, constituye una forma más de mantener la edificabilidad existente, ya que los cálculos, al concentrarse en una banda de 15 metros, para permitir la existencia de patios interiores, aunque luego se conviertan en aparcamientos, determinan la elevación de la altura de los nuevos edificios, elevación que se camufla con "plantas retranqueadas" que realizan dichos elementos residenciales bajo cubierta.

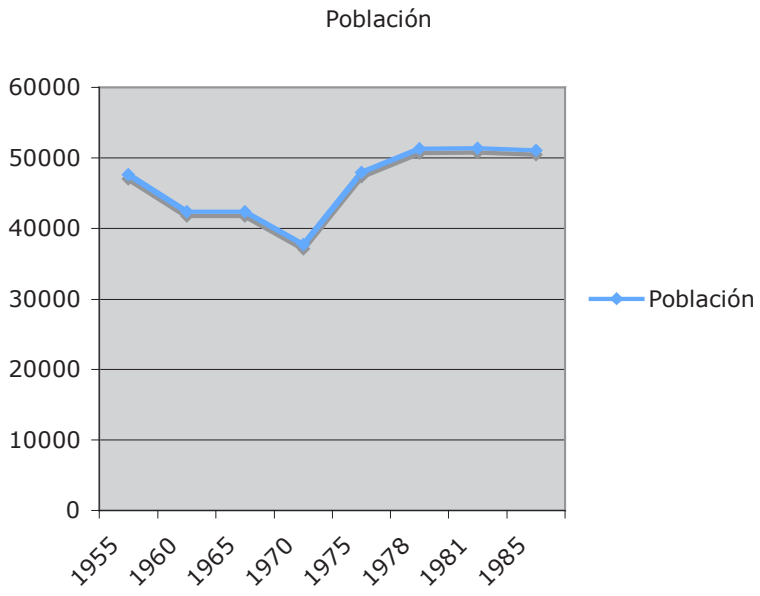
3. *Se aprecia, mayoritariamente, un aumento del número de estancias, así como la convivencia de la residencia, menos de la "vivienda familiar", más del "apartamento", con el espacio propio de la actividad profesional.*

   Decimos "aumento de estancias" pero no de viviendas, dando a entender con ello que se aumenta la capacidad de "estar" en el Centro Histórico, es decir, su uso funcional que tiende a la especialización, no tanto su capacidad como espacio residencial. Observamos, sin embargo, un aumento real del número de viviendas (¿estancias?) con respecto a las que se identificaban con los viejos edificios, al mismo tiempo que una disminución de la población del Centro Histórico. Contradicción que necesita una explicación convincente.

   Por un lado, decimos, se verifica un aumento en el número de viviendas. En el número 11 de la Plaza de la Rinconada, por ejemplo, frente a las 6 viviendas antiguas, se proyecta un nuevo edificio de 8 viviendas, 2 apartamentos, 3 estudios y locales. Ya observamos, por tanto, una diferencia cualitativa que nos hace pensar en el hecho que las nueva edificación, a pesar de contener más estancias, su uso no es enteramente residencial, pudiéndose pensar en la posibilidad de que su capacidad de acogida residencial sea menor que la que procuraba el edificio desaparecido. En otros casos, quizá los menos, se ha producido un disminución real de las estancias. Valga como ejemplo el nuevo edificio que se construye en Platerías/Plaza del Val, cuyo proyecto contempla la construcción de 8 viviendas, unas 3/4 por planta, reducción que ha supuesto, en este caso concreto, aumentar su superficie. El edificio de la Plaza del Ochavo contiene 16 viviendas y locales. Aunque no conocemos el número de viviendas del edificio demolido, no creemos que fuese superior al que se contempla en el nuevo. Las oficinas, por otro lado, aparecen como complemento de las viviendas, como es el caso del nuevo edificio construido en Fuente Dorada 1, en el que se programan 16 viviendas, 2 oficinas y locales, a lo que hay que añadir otras 4 viviendas que dan a Cantarranas. Proyectos anteriores al definitivo, como el presentado en 1999, establecían hasta 23 nuevas viviendas. Algo similar podemos decir de aquel otro edificio, también en Fuente Dorada, en el número 4, para el que se programan 8 viviendas más otras 4 que dan a Cantarranas. Llama especialmente la atención el programa establecido para el edificio situado en la Plaza de Santa Ana 2, en el que se incluyen 8 viviendas, frente a las 7 del edificio antiguo,

cuatro de las cuales contienen un "despacho profesional". Por último, refiriéndonos siempre al "sector central" del Centro Histórico, en la calle Claudio Moyano 11 y en Santa María 16, 18, 20, también, observamos un aumento en el número de viviendas: De 6 primitivas a 15 definitivas, en el primer caso, y de 10 a 19 en el segundo. En Plaza Mayor 18-19, por su parte, se proyecta un nuevo edificio con 27 viviendas, una cantidad muy superior a la que se identificaba con los edificios demolidos, a las que acompañan 4 estudios y locales.

Este aumento en el número de viviendas, tal y como se programa en los proyectos de edificación, fuente de nuestros cálculos, contrasta, decimos, con la disminución real que observamos en el contingente demográfico del Centro Histórico.



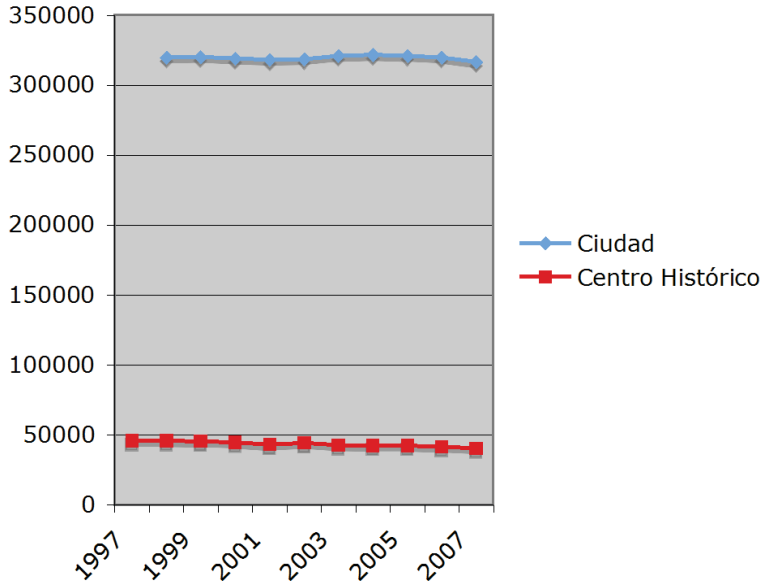
Evolución de la población en el Centro Histórico de Valladolid, de 1955 a 1985.
[Fuente: IUU, 2008]

Para entender este hecho, resulta imprescindible comprobar la evolución de la población en el Centro Histórico de Valladolid en relación con el, a su vez, proceso de construcción-renovación de su caserío tradicional. En un primer momento, se aprecia un descenso de la población, entre 1955 y 1970, producto del abandono-salida, de dicho Centro, de su población originaria hacia las periferias que están siendo colonizadas por los Polígonos de Promoción Oficial. Es a partir de 1975, cuando comienza a producirse un proceso intenso de "renovación urbana", que permite la construcción de viviendas, acompañado de un aumento de la densidad, destinadas a una clase media que hace del Centro Histórico su lugar de residencia. La gran promoción inmobiliaria-residencial hace del Centro Histórico su campo específico de operación ante la falta de programación de suelo en otros ámbitos espaciales de la ciudad. Valladolid, del mismo modo que se apostó, allá por la segunda mitad del XIX, por recurrir a la ciudad consolidada como campo prioritario de

operaciones inmobiliarias, repite una experiencia semejante durante los años 60/70, contemplándose, en este sentido, una segunda "desamortización"

En 1955, la población del Centro Histórico representa el 42,2% del total de la población de Valladolid, alcanzando una densidad media de 275,83 habitantes/Ha. Algunos barrios, como el de San Andrés, rozaban la cifra de 750.9 habitantes/Ha. Entre 1955 y 1960, pierde más de 5.000 habitantes, el 11,3% de su población, abandonándose edificios que serán sometidos, a posteriori, a procesos de "renovación urbana". La mayor parte de los habitantes que abandonan el Centro van a parar a los Polígonos de Promoción Oficial. Entre 1960 y 1965, el ritmo de abandono se detiene. Se aprecia, tan solo, la salida de 500 personas. Entre 1965 y 1970 vuelve a acelerarse el ritmo de abandonos. La retención de Huerta del Rey y la falta de "ensanches" impulsa las demoliciones para reconvertir los viejos edificios en viviendas de clase media. La población del Centro alcanza, con estas demoliciones, su cota demográfica más baja, unos 37.500 habitantes, un 15,87% del total de la población. Y es durante la década de los años 70, una vez que se ha procedido a la materialización de los procesos de renovación urbana que han supuesto la destrucción de una cuota importantísima del patrimonio tradicional, reconvirtiéndose, como consecuencia de ello, en los nuevos productos residenciales que se ofertan, cuando el Centro Histórico comienza a poblarse hasta alcanzar cuotas de población que sobrepasan los 50.000 habitantes.

Con estos algo más de 50.000 habitantes se estabiliza la población del Centro Histórico de Valladolid hasta los últimos 15 años que es cuando comenzamos a observar, coincidiendo con este segundo momento referido a los nuevos procesos de "renovación urbana" que analizamos, una disminución de sus efectivos demográficos. De hecho, entre 1997 y 2007, se observa una pérdida de población

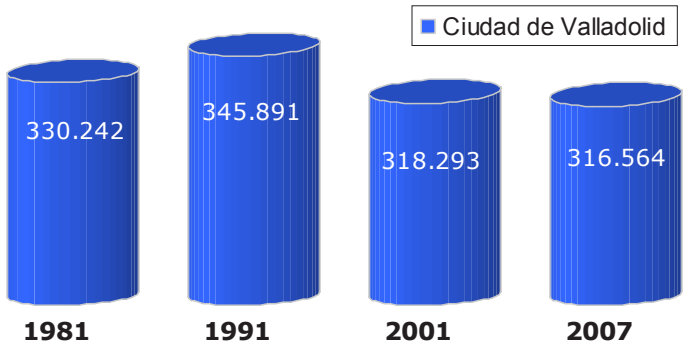


Valladolid. Evolución comparativa de población Centro Histórico-Ciudad. 1997/2007.

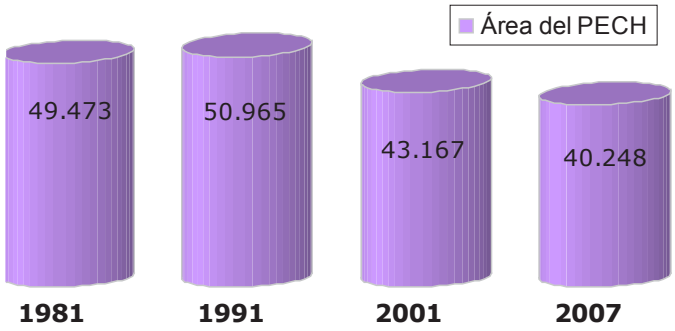
[Fuente: IUU, 2008]

7 Una estrategia común, verificada en el eje Cebadería-Fuente Dorada, está definiendo un proceso específico de apropiación de las "zonas centrales" del Centro Histórico.

para el conjunto de la ciudad, de unos 3.382 habitantes, mientras, en ese mismo periodo, el Centro Histórico lo hace en 5.345. Se observa, del mismo modo, una pérdida del "valor residencial" del Centro Histórico, sobre todo a partir de la década de los ochenta, momento en el que la ciudad inicia un nuevo "remonte inmobiliario".

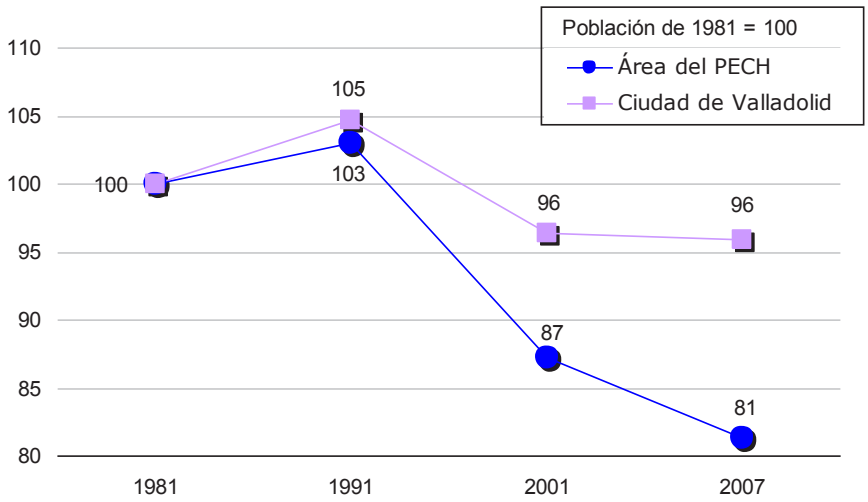


Evolución de la población en la ciudad de Valladolid.
[Fuente: IUU, 2008]

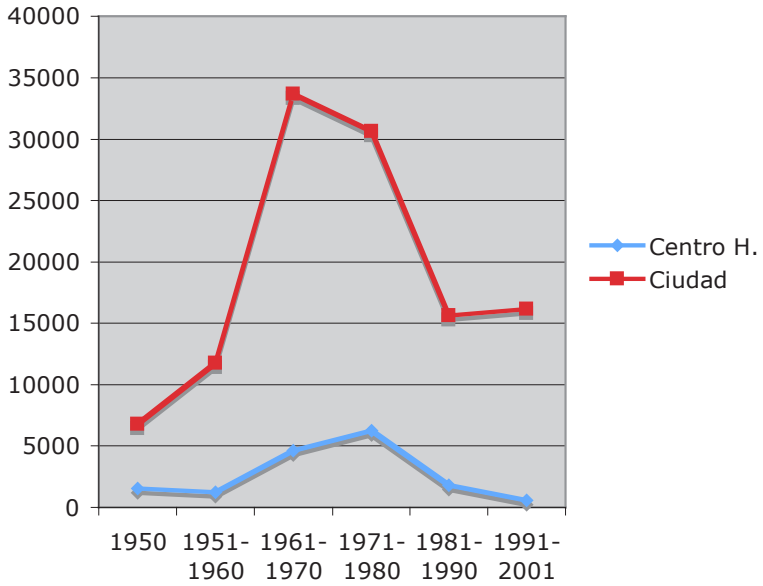


Evolución de la población en el Centro Histórico de Valladolid.
[Fuente: IUU, 2008]

Comparativa de la evolución de la población del total y del Centro Histórico de Valladolid.
[Fuente: IUU, 2008]



Por lo que se refiere a la capacidad de acogida residencial mostrada por el Centro Histórico, en relación con el que se observa en el conjunto de la ciudad, podemos decir que al año 2001, el Centro Histórico acogía unas 16.304 viviendas, un 14,2% del total de la ciudad, mientras en esta última se alcanzaba la cifra de 115.030. Es de destacar la pérdida de importancia que, en ese sentido, va mostrando el Centro Histórico: De aportar un 20,4%, en el periodo 1971-80, pasa a un 3,6% en el periodo 1991-2001.



Valladolid. Evolución del proceso de construcción residencial Centro Histórico-Ciudad. 1950-2001.

[Fuente: IUU, 2008]

A pesar de ese aumento en el número de viviendas, que se deduce del análisis de los proyectos de edificación que se han propuesto para el Centro Histórico, por tanto, la capacidad de acogida residencial está disminuyendo, lo que se corresponde, a su vez, con una real pérdida de población. Ese hipotético aumento en el número de viviendas no está implicando un alza de sus efectivos demográficos, lo que quiere decir que dichas "viviendas" no están siendo ocupadas, al menos una cuota importante de las mismas, por una población residente. Es muy probable que muchas de dichas viviendas se oferten como "apartamentos" o como "oficinas" o "estudios profesionales", como, por otro lado, se observa en los proyectos específicos de edificación que se están proponiendo.

La conclusión, pensamos, no puede ser más evidente. Dicho aumento en el número de "viviendas", que llamaremos "estancias", significa que se van incorporando al Centro Histórico toda una serie de contenedores que no ejercen como productor residenciales que nos hagan suponer que el Centro Histórico se está recuperando como espacio residencial.

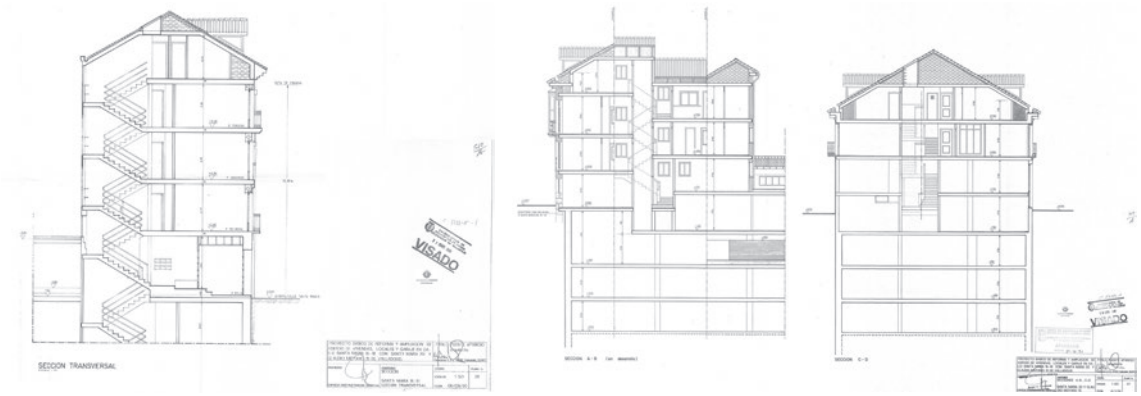
4. *Presencia de varias plantas de aparcamientos bajo las viviendas, sin que se aprecie su necesaria vinculación con las mismas.*

Hemos seleccionado, para un análisis más pormenorizado, los casos que se corresponden con proyectos redactados para el "sector central" del Centro Histórico, concretamente los edificios localizados en Cebadería 3; Cebadería 5; Rinconada 11; Platerías 1; Plaza Ochavo 2; Fuente Dorada 1; Fuente Dorada 4; Santa Ana 2; Claudio Moyano 11; Santa María16,18, 20 c/v Claudio Moyano 13; y Plaza Mayor 18/19. En todos ellos, hemos contabilizado la construcción, según proyecto presentado, de unas 143 viviendas, mientras las plazas de aparcamiento que acompañan a los edificios a los que se les han incorporado garajes, alcanzan la cifra de 164 plazas. A estas, hay que añadir, ya que no aparecen contabilizadas, 3 sótanos en Platerías 1; garaje en Fuente Dorada 4; 3 plantas de garaje en Claudio Moyano 11; otras tres plantas en Calle Santa María; un garaje en Cebadería 5; y cuatro sótanos en Plaza Mayor. Nos podemos encontrar, en este sentido, con las 164 plazas contabilizadas más las que se corresponden con casi 13 plantas de aparcamientos, resultado de sumar las que se corresponden con el resto de los edificios seleccionados y en cuyos proyectos sólo se menciona los niveles de aparcamiento, no las plazas que acumulan. Podemos estimar, para estos 13 niveles de aparcamientos, calculando por lo bajo, 15 plazas por nivel, en torno a las 200 plazas, lo que sumadas a las 164 contabilizadas, nos da un total aproximado de unas más de 364 puestos de aparcamiento.

En resumen, se han edificado 143 viviendas y, en paralelo, 364 plazas de aparcamiento, es decir, 2,5 de parking por cada vivienda. Porcentaje que es más propio de "periferias acomodadas" que de zonas centrales, si su vinculación es con la vivienda. Además, la pérdida de población que hemos constatado para el Centro Histórico corrobora la hipótesis que confirma su disponibilidad como lugar económico, menos como espacio residencial en alza. Las plazas de aparcamiento ofertadas delatan esta tendencia.

Veamos algunos ejemplos.

Edificio en calle Platerías 1 y Plaza del Val 4-7.
izq. Estado antes de la demolición.
der. Edificio proyectado.
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]



Edificio en Calle Moyano 13 y Santa María 16, 18 y 20.

izq. Estado antes de la demolición.

der. Edificio proyectado.

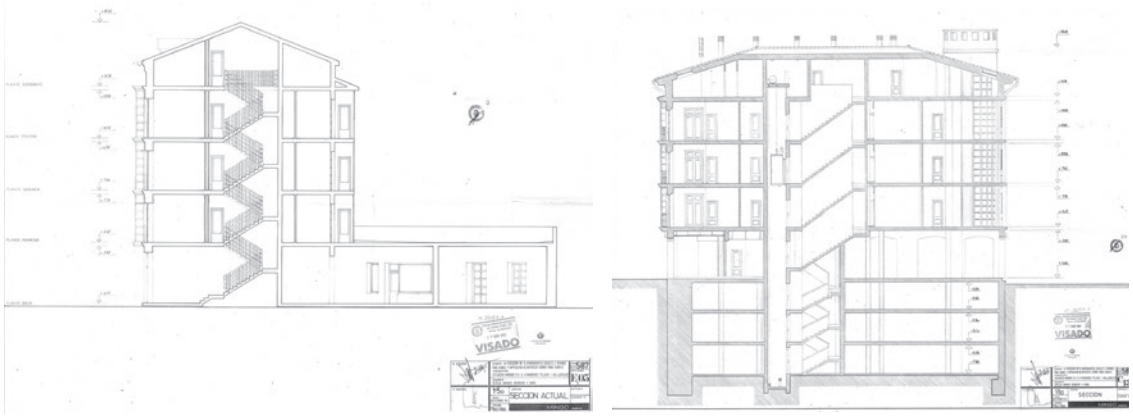
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

Edificio en calle Moyano 11.

izq. Estado antes de la demolición.

der. Edificio proyectado.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

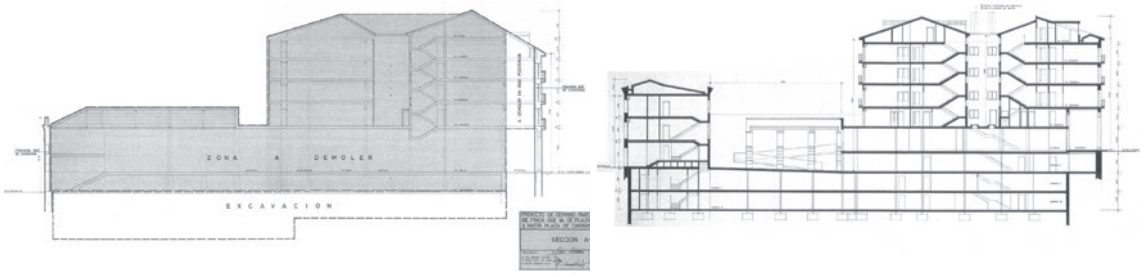


Edificio en Plaza Fuente Dorada 1.

izq. Estado antes de la demolición.

der. Edificio proyectado.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]



8. Algunas conclusiones a propósito del comportamiento de los "sectores centrales" del Centro Histórico. El caso de Plaza Mayor 18/19 como referencia y "modelo".

8

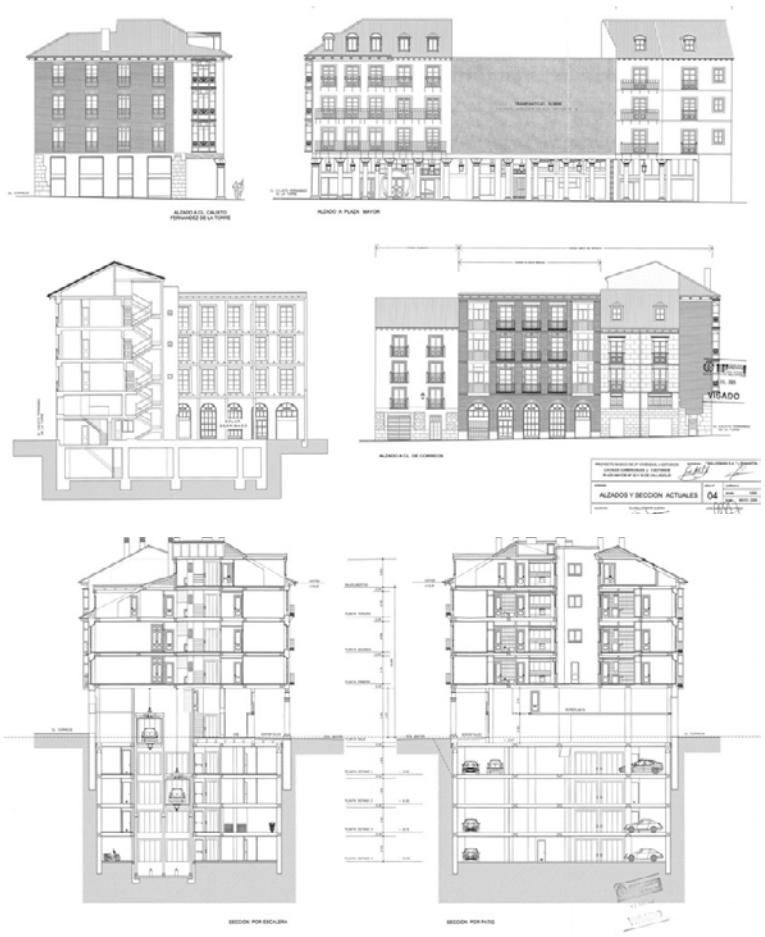
El proyecto, previa demolición de dos edificios, en Plaza Mayor 18/19, constituye un ejemplo de lo que realmente se está proponiendo y materializan para los "sectores centrales" del Centro Histórico de Valladolid. Y ello, por lo que se refiere a las posiciones oficiales que se adoptan frente a la conservación del patrimonio residencial tradicional, a cómo, en una palabra, se contempla la permanencia de ciertos valores históricos; a la compatibilización, si ello es posible, entre una dudosa política de conservación y las exigencias que impone la propiedad del suelo reivindicando cotas de edificabilidad a las que no está dispuesta a renunciar; a la producción de un cierto número de "estancias", presentadas, en principio, como "viviendas", aunque, en realidad, su uso posterior aparece vinculado más estrechamente con la actividad terciaria que con la residencia propiamente dicha; en fin, la atención prestada a la producción, prioritaria y mayoritaria, de plazas de aparcamiento, lo que, complementado con los anteriores presupuestos, perfila un ambiente urbano central más próximo a su condición de "espacio económico" que a su caracterización como lugar residencial donde se desarrolle una vida urbana equilibrada en relación y con respecto al resto de la ciudad. Todas estas casuísticas aparecen expresadas en el edificio de Plaza Mayor, lo que nos permite referenciarlo como ejemplo de las patologías que observamos en los "sectores centrales" del Centro Histórico, también el punto de partida que nos haga reflexionar a propósito de los fenómenos a evitar para que dichos lugares recuperen la vida urbana perdida.

El proyecto del citado edificio se presentó en mayo de 2005, siendo objeto de visado en julio de ese mismo año. El proyecto básico contemplaba la construcción de 27 viviendas, 4 estudios, locales y tres sótanos de aparcamientos. Proyecto que supuso la demolición previa de dos edificios, uno de ellos declarado, previamente, como ruina, mientras que sobre el colindante pesaba, en principio, la obligación de mantener la fachada.

Este proyecto fue tramitado como modificación puntual de Plan General, también de PECH, en la que se definían los parámetros de aplicación sobre ambos solares, con un grado de protección de fachada sobre la construcción existente y reproducción de la demolida, asignándose una edificabilidad al solar de 4,4 metros cuadrados sobre metro cuadrado, es decir, 13,2 metros cúbicos sobre metro cuadrado, por encima, por tanto, de la edificabilidad permitida por el Plan Mesones, referencia, como sabemos, de las pérdidas patrimoniales más importantes que protagonizó el Centro Histórico de Valladolid allá por las décadas de los años 70/80.

Las viviendas que se proyectan tienen desde 26 metros cuadrados, la menor, hasta 82 metros cuadrados, la mayor. Las

"viviendas" son, en general, pequeñas, algunas muy pequeñas. Las hay de 45, 46, 49, 59, 72…etc., metros cuadrados, lo que delata una "oferta residencial" muy vinculada al "apartamento" o al "estudio". Se puede considerar, a primera vista, que la oferta de nuevas residencias es mayor que la ofrecida por los antiguos edificios demolidos, pero la realidad es que dicha oferta no obedece a la voluntad de aumentar la acogida residencial de la que pueda dar muestra el Centro Histórico. Lo que se aumenta es su capacidad como "espacio económico", no su condición de ámbito urbano habitable, vinculándolo, en suma, a una actividad terciaria. Todo contribuye al desarrollo de esta funcionalidad: Escaso compromiso con la conservación del patrimonio heredado, consintiendo procesos de ruina que justifiquen descatalogaciones, facilitando operaciones inmobiliarias a realizar sobre "solares", del mismo modo que se actúa en espacios periféricos; aplicaciones de índices de edificabilidad que no consideran lo específico de la Ciudad Histórica, olvidando que aquí se parte de unos presupuestos espaciales heredados que hay que interpretar cualitativamente, nunca cuantificarlos ni violentarlos; apuesta por la producción de "estancias", obviando su capacidad de acogida residencial que reactive vida urbana; desvinculando, en suma, el acceso y la movilidad que genera la vivienda familiar, supeditándola, en contrapartida, al uso económico que se hace de los ámbitos histórico.



Edificio en Plaza Mayor 18-19
arr. Estado antes de la demolición.
abj. Edificio proyectado.
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

El proyecto de demolición de los antiguos edificios se visa en septiembre de 2005, dos meses después de concedida la licencia de construcción del nuevo proyecto. El edificio antiguo disponía de cuatro plantas y un sótano, dos plantas-tipo con tres viviendas cada una, y una tercera planta con dos viviendas, con sotabancos de una vivienda. Estamos hablando, en total, de unas 9 viviendas que, frente a las 27 que se proyectan, nos puede hacer pensar que se ha producido un fenómeno de "recuperación residencial", hecho no interpretable de esta manera tal y como lo hemos razonado. Las antiguas construcciones sumaban 1.378,18 metros cuadrados, frente a los 5.009,98 del nuevo edificio proyectado, todo esto sin contar las cuatro plantas de aparcamientos, la última de las cuales fue objeto de visado en mayo de 2007.

9. De las dinámicas propias del "sector central" a las que se están desarrollándose en sus "bordes periféricos".

La hipótesis que planteábamos, en un principio, a la vista del "plano de transformaciones" que recogían los procesos de "renovación urbana" producidos entre 1987 y 2012, se inclinaba por establecer una relación entre los "vacíos centrales", observados en el ámbito de las dinámicas acaecidas entre 1960 y 1985, y el grueso de las transformaciones identificadas con los últimos 25 años. Un proceso, decíamos, lleva a otro, considerando que el abandono, ruina o vaciamiento, en general, al que se ha visto sometido el patrimonio heredado, adquiera la forma de una concreta práctica inmobiliaria, aquella que apuesta por la "deconstrucción", por impulsar una "limpieza étnica", que allane el camino hacia la "reconstrucción" de formas de vida acordes con el casi uso económico que se hace de los lugares históricos heredados. Es esta exclusividad económica hacia la que se tiende, lo que nos puede permitir comprender la ausencia, cada vez más evidente, de vida urbana que no sea aquella que encauza la exclusividad económica citada. No deberíamos identificar, en este sentido, "bullicio central" con "vida urbana". Aquel se realiza acomodándose a horarios comerciales estrictos, ya sean los que cierran puertas a últimas horas de la tarde, o los que aguantan hasta la madrugada. Son límites horarios impuestos a aquellos que utilizan el Centro Histórico, no a los que hacen del mismo, es una hipótesis cada vez menos verificada, su lugar de residencia. Esta es la manifestación más expresiva a propósito de las dinámicas que lo caracterizan: Se utiliza el Centro Histórico como lugar de intercambio, como asiento de una actividad económica, reorientando su histórica capacidad de convocatoria ciudadana, de lugar de encuentro por excelencia, de ámbito poseedor, y portador, de un "valor de uso", hacia las exigencias y necesidades de una sociedad de consumo.

Pero, no lo olvidemos, el Centro Histórico ejerce, también, como un campo de experimentación inmobiliaria desde la diversidad que lo caracteriza. Es así cómo podemos establecer la hipótesis que nos va a permitir comprenderlo como un ámbito en el que convive la exclusividad con situaciones cercanas a la marginación y la pobreza. Bien entendido que en estas últimas, como hemos podido comprobar comparando los dos trabajos de campo realizados con una diferencia de 25 años, la degradación, de entonces, ha dado paso a la exclusividad de ahora. El resto del Centro Histórico da muestras de un comportamiento diferente. Podemos establecer, en este sentido, una relación entre el grado de transformación reseñado, allá por el año 1985, y el comportamiento actual. Las zonas más transformadas, por entonces, aquellas donde apenas restan vestigios de un pasado, nos referimos a los "bordes" de San Nicolás y Santa Clara, su participación en un segundo proceso de transformación no ha dado muestras de una dinámica significativa. Los nuevos

productos inmobiliarios, allí materializados, no se han forjado acomodándose a principios conservacionistas inexistentes, por cuanto la rutinaria "catalogación" está casi ausente en aquellos lares. La intensidad edificatoria a la que fueron sometidos estos dos ámbitos urbanos sigue ejerciendo como una componente histórica que marca, y hace irreversible, lo que antaño se estableció. Mientras el aprovechamiento intensivo establece pautas difíciles de eliminar, la ruina y el abandono, sin embargo, impulsan un cambio hacia la exclusividad.

Y es, precisamente, esta doble dinámica, la que está impulsando aprovechamientos intensivos y aquella otra que apuesta por la exclusividad, la que observamos más allá de los "sectores centrales", manifestándose en territorios concretos y ofreciéndonos esa "diversidad de comportamientos" como característica que asume el Centro Histórico de Valladolid. Vamos a considerar, como ejemplos de esta "diversidad de borde", a los ya citados barrios de San Nicolás y Santa Clara, donde la escasa catalogación ha proporcionado cierta relajación a la hora de proceder a operaciones inmobiliarias concretas que ya actuaban, no lo olvidemos, sobre un "territorio histórico" muy transformado, ausente, por tanto, de bienes patrimoniales proclives a su catalogación; al "borde meridional" que lo identificamos con el ámbito que se estructura en torno a las calles de Recoletos, Gamazo, Muro, Dos de Mayo, donde sí se localizan bienes patrimoniales que han sido objeto de algún tipo de catalogación, lo que ha supuesto que se extiendan por aquel lugar hipotéticas operaciones de "rehabilitación residencial"; el "borde Este", identificado con el sector que bascula en torno a la calle de Mantería, donde los procesos de transformación, aunque han alcanzado cotas importantes, por lo que se refiere a su presencia en este sector, manifiestan un "sesgo popular" acorde con la "estimación" que, en el mismo sentido, se asume colectivamente; por último, hemos considerado, en el marco de estos "bordes periféricos", el sector que se identifica con el Barrio de la Antigua-Esgueva-Duque de Lerma-San Martín-Empecinado, por sus características muy especiales como sector que está cumpliendo un papel, nada desdeñable, como lugar de "extensión" de aquellos procesos que se identifican con los sectores más centrales del Centro Histórico. En esta zona, en efecto, se están reproduciendo procesos similares a los que observamos en Cebadería-Platerías-Fuente Dorada, lo que está indicando la conformación de la "exclusividad espacial" fuera de lo ámbitos más proclives a la materialización de este fenómeno.

El "*borde periférico*" septentrional

El edificio localizado en la Plaza de las Once Casas 1, en el barrio de Santa Clara, parte de un solar existente, manifestándose como un proyecto en el que prima la intensidad edificatoria, no contrastando, en exceso, con el ambiento urbano ya consolidado. Se trata de un edificio que contiene 47 viviendas, con un sótano-garaje de una planta que ocupa el 27% del total edificado, mientras el ámbito residencial alcanza el 67%. Edificio residencial por excelencia que contrasta, claramente, con aquellos otros

que se localizan en los "sectores centrales" del Conjunto Histórico. Un mismo ámbito patrimonial, el Conjunto Histórico, produce artefactos inmobiliarios diferentes, como diferentes son los "valores de opinión" que se tienen de sus diversidades espaciales. Podemos hablar de "periferias", también, en el marco del Conjunto Histórico. Podemos decir, en este sentido, que los cambios acaecidos en este "borde periférico" no están procurando una manera distinta de hacer ciudad en este lugar. El haber alcanzado, allá por los años 70/80, su caracterización como "barrio popular", sobre la base de un intensiva ocupación del suelo, hacen irreversible cualquier otra opción urbanística.

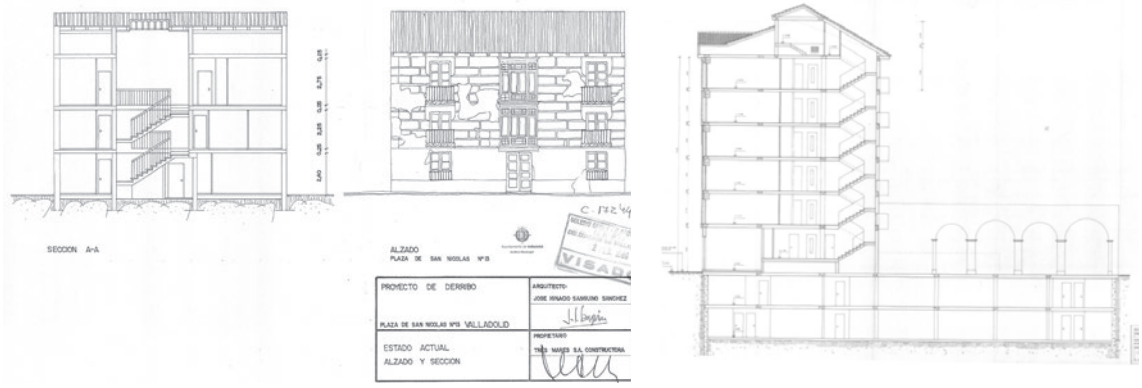
Proyecto de edificio residencial en la Plaza de las Once Casas.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

Si pasamos al barrio de San Nicolás, nos encontramos con dinámicas semejantes aunque, en esta ocasión, el edificio que reseñamos parte de la demolición del preexistente, tratándose, por tanto, de una sustitución en toda regla. Del mismo modo que en el anterior caso, no se establecen grados de protección, ni siquiera está en ruina el edificio a demoler, contemplándose el proceso como una operación de "renovación urbana" en sentido estricto. Edificio no protegido que se somete a un nuevo aprovechamiento urbanístico por el procedimiento de la sustitución. De las 6 viviendas que contenía el viejo edificio se pasa a 10, incorporando en la operación locales y dos sótanos de garajes.

Edificio en San Nicolás, 13.
izq. Antes de la demolición.
der. Edificio proyectado.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]



Las dinámicas observadas en el sector septentrional del Conjunto Histórico, por tanto, obedecen a la realización de específicos aprovechamientos urbanísticos, argumentándose, pare ello, que los edificios preexistentes no realizan las rentas que se les asigna vía Plan General, o simplemente se "estima colectivamente" su valor futuro si es sustituido, lo que implica su condena a desaparecer, ya se trate de edificio en ruina o en perfectas condiciones físicas. Los edificios son sustituidos por razones de "renta", contribuyendo a ello, por otro lado, el bajo grado de protección al que está sometido este "borde septentrional". Menor grado de protección que se presenta como acicate que impulsa los procesos de renovación, lo que no implica, necesariamente, que con una protección mayor, como es el caso de los "sectores centrales" ya reseñados, se minoren dichas renovaciones.

El *"borde periférico"* meridional.

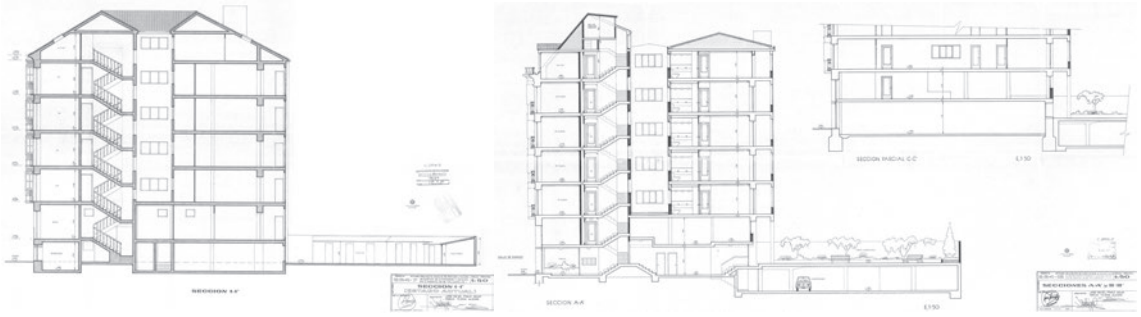
Si los "bordes septentrionales", San Nicolás y Santa Clara, se siguen comportando siguiendo dinámicas semejantes a las observadas en el periodo 1969/85, quizá con unas viviendas de mayor calidad, aunque conservando su carácter de barrios populares, en aquel otro que se localiza en el sector meridional, nos referimos al ámbito que gira en torno a las calles Gamazo, Muro y Dos de Mayo, "ensanche" por transformación-desamortización de antiguos conventos allí localizados, en este otro "borde meridional", decimos, por las condiciones históricas anotadas, los procesos de transformación observados se han vinculado más, en general, a hipotéticas "rehabilitaciones" que a sustituciones previa demolición de edificios existentes. El ámbito de lo protegido, por otro lado, se acerca más al que ostentan los "sectores centrales" que aquel que se identifica con los "bordes septentrionales". Esto es, precisamente, lo que ha dado lugar a un mayor impulso rehabilitador, tal y como podemos observarlo en el plano de transformaciones. Tengamos en cuenta, observando el plano de transformaciones 1985/2012, que en este "borde meridional" es donde se concentra el mayor número de sustituciones vinculadas a la terciarización, lo que condiciona la "calidad" del sector y, con ello, el tipo de vivienda a realizar. En un ambiente terciarizado se alcanzan valores inmobiliarios suficientemente altos como para influir en el tipo de "residencia" a ofertar. Si a esto añadimos el hecho de que la zona en cuestión goza de cierta valoración histórica, acogiendo bienes patrimoniales que detentan un determinado grado de protección, una hipotética "rehabilitación", al menos una interpretación interesada de la misma, se impone por encima de cualquier otra práctica inmobiliaria. Este fenómeno es el que hemos observado en este sector.

El edificio de Gamazo 20, por ejemplo, está sometido a un grado de protección por su pertenencia a un Conjunto Homogéneo en el Catálogo de Bienes Protegidos que figura en el Plan General. Dicha protección es de carácter ambiental, lo que implica mantener la fachada. El proyecto al que se somete dicho edificio reza como "proyecto de rehabilitación". Se trata de una

rehabilitación que ha supuesto, en realidad, la materialización de un edificio completamente nuevo, condicionando a los futuros usuarios del mismo, quienes tendrán que disponer, necesariamente, de rentas más altas que les permitan consumir un bien inmobiliario de mayor calidad.

El nuevo edificio resultante, por rehabilitación del antiguo, como puede observarse en las secciones que aportamos, ha aumentado la edificabilidad, modificándose, incluso, su fachada al incorporar, como elemento expresivo exterior, el ático antiguo convertido en una planta más de viviendas.

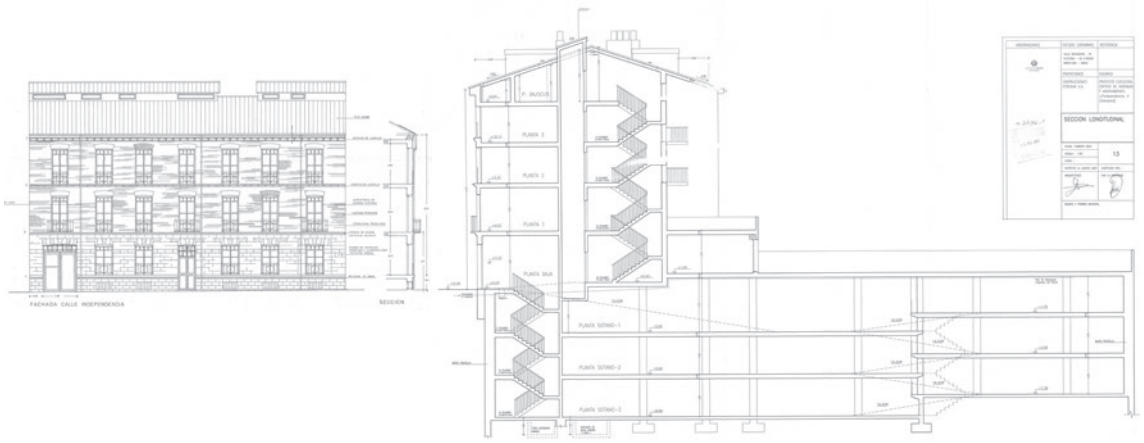
Edificio Calle Gamazo, 20.
izq. Antes de la rehabilitación.
der. Después de la rehabilitación.
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]



Nos detenemos en estos detalles para mostrar que la rehabilitación de un edificio no se entiende como una "modernización" del mismo, apoyándose en sus elementos existentes, sino en una reestructuración total con el objetivo de redefinir sus presupuestos de edificabilidad, el tipo de vivienda, los servicios que acompañan al nuevo proyecto, como es el caso de los sótanos de aparcamientos, y todo ello camuflado bajo la apariencia de una fachada que reproduce la expresión urbana del antiguo edificio, aunque dicha "apariencia" delate un cambio sustancial en la edificabilidad adoptada Rehabilitar, en suma, es formular un nuevo edificio que aparenta ser el mismo, resultando, al final, un producto inmobiliario materializado por sustitución que tratado sobre la base de una herencia histórica.

Otro caso muy semejante, que confirma las hipótesis que formulamos, a propósito de lo que se entiende por rehabilitación, es el edificio situado en la calle de la Independencia 4, en este mismo sector meridional, donde hemos constatado una cierta insistencia en este tipo de prácticas inmobiliarias. En esta ocasión, tanto el cambio en la apariencia del edificio, a pesar de que pesaba sobre él el mantenimiento de la fachada, como el aumento de la edificabilidad son, si cabe, más descarados. Por mucho que busquemos no acabamos de reconocer las huellas del viejo edificio, condición esta que es la que debe corroborar si estamos ante la presencia de un edificio rehabilitado o de una construcción completamente diferente. Y si a esto añadimos la presencia de tres plantas de aparcamiento, bajo esa "apariencia rehabilitadora", no podemos considerar que estamos ante una adaptación de sus presupuestos históricos a nuevas necesidades socialmente sentidas, sino frente a un nuevo producto inmobiliario creado atendiendo a presupuestos

más cercanos a la producción de rentas que al mantenimiento de la historia.

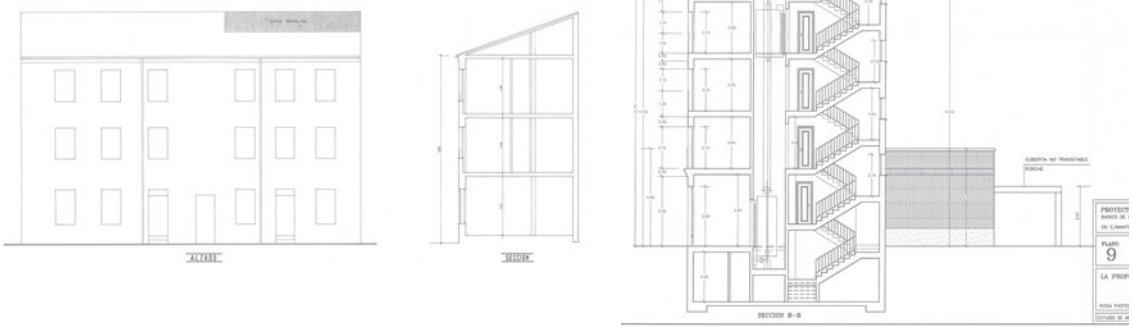


Edificio en Calle de la Independencia, 4.
izq. Antes de la "rehabilitación".
der. Proyecto.
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

El *"borde Este"*, identificado con el sector de la calle de Mantería.

Quizá sea este sector el que apenas se ve influenciado por los "cambios de cualidad" que observamos, de manera generalizada, en el ámbito del Centro Histórico de Valladolid. Su carácter popular, en cierta manera, no ha sufrido transformaciones destacadas, manteniéndose una configuración socio-espacial que destaca, con respecto al resto observado, a favor de dicha popularidad, incluso en la manera de proceder al aprovechamiento edificatorio que define a las nuevas construcciones emprendidas, aprovechamiento, en general, por debajo del observado en otros sectores, tanto por lo que se refiere a índices cuantitativos de edificabilidad como al tipo de "estancia" que se propone, no siendo habitual el "apartamento", "estudio" u oficina. Valga como ejemplo, el caso del edificio localizado en el número 18 de la calle de Mantería. Su proyecto, de 1994, está planteado para proceder a la construcción de 6 viviendas, locales y un pequeño sótano para garaje que, al final, se dedica a trasteros para las viviendas, lo que delata su no identificación con una "zona central" o, al menos, manteniendo cierta distancia con respecto a la misma, dicho esto en clave social y económica, no así en distancia real, ya que no podemos decir que la calle Mantería se encuentre al margen del "sector central" de Valladolid. Este hecho muestra algo importante: Que el comportamiento del Centro Histórico de Valladolid no revela una uniformidad, destacándose, en su conjunto, una diversidad de situaciones que delatan la "estima", también, diversa que se tiene de sus diferentes ámbitos. Es esta "estima", entendida como una actitud colectiva frente a los "valores" que se resaltan e identifican con lugares determinados, la que actúa como sancionadora de la "cualidad urbana" que debe ejercer y representar. El "valor" de un bien inmobiliario, no es tanto consecuencia de la localización geográfica que detenta como de la "estima" que se tiene del lugar con el que se identifica y al que debe su razón de ser. El carácter popular de la calle Mantería, en este sentido, al no sufrir mermas importantes en su apreciación colectiva, ha permanecido

como tal, lo que se manifiesta en el carácter de los procesos de transformación que ha protagonizado, cualitativamente acordes con esa "apreciación", aunque, desde el punto de vista de los "aprovechamientos urbanístico", se aprecie una puesta al día de los intereses inmobiliarios. Lo más apreciable del proceso de transformación, referido a este edificio de la calle de Mantería 18, en efecto, es el aumento de la edificabilidad que observamos en el nuevo edificio. De las tres plantas del edificio demolido, en efecto, hemos pasado a las cuatro plantas más un pequeño sótano de servicio. No es excesivo el nuevo aprovechamiento, pero delata lo que decimos: A falta de cierta "estimación colectiva" que se tiene del lugar como "ámbito central", dicho esto en términos sociales y económicos, sólo es posible enfatizar aprovechamientos edificatorios que realicen el negocio inmobiliario posible, única alternativa que les queda a las zonas urbanas que no disfrutan de una "centralidad" asumida colectivamente. Los intereses inmobiliarios, en estos casos, discurren por el aumento de la cantidad, no por la cualificación de los productos que ofertan.



Edificio en Calle Mantería 18.
izq. Edificio Demolido.
der. Proyecto.
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

El *"borde nordeste"*, Esgueva-Duque de Lerma-San Martín.

Atención especial merece esta zona del Centro Histórico de Valladolid, por su particular proceso de transformación seguido que lo acerca a aquel otro que se ha llevado a cabo en sus "sectores centrales", lo que nos permite argumentar que se está configurando como extensión, física y cualitativamente

hablando, del papel que representan aquellos en el ámbito espacial del Centro Histórico. Diversas son las caracterizaciones que distinguen a este sector que lo asemejan, decimos, a aquel otro que está asumiendo la "centralidad" más acusada del Centro Histórico. Este ámbito urbano, en efecto, se distingue porque ha sido objeto de una catalogación atenta, estimándose, en este sentido, como lugar donde se asientan piezas patrimoniales de primer orden. Dichas catalogaciones abarcan todas las categorías posibles, es decir, desde edificios considerados apropiados para ser objeto de conservación tipo "estructural", hasta los más aptos para que dicha consideración sólo afecte a la conservación de sus fachadas. En este sentido, esta zona encuentra semejanzas estrechas con el "sector central" ya reseñado. De entre los edificios seleccionados, de los que hemos analizado los proyectos de edificación, el que está localizado en Duque de Lerma 2 está catalogado con "protección ambiental; lo mismo que el de Juan Mambrilla 2 y San Martín 19; el localizado en Empecinado 9, ha sido objeto de atención, por su parte, para que detente una "protección estructural". Del mismo modo que los "sectores centrales, por tanto, nos encontramos con un lugar donde los valores patrimoniales catalogados gozan de una extensión nada desdeñable, lo que va a influir, en cierta manera, en el producto inmobiliario final ofertado, producto al que se le va a dotar de una calidad que permita identificarlo como exclusivo, dicho esto, en cualquier caso, en términos relativos.

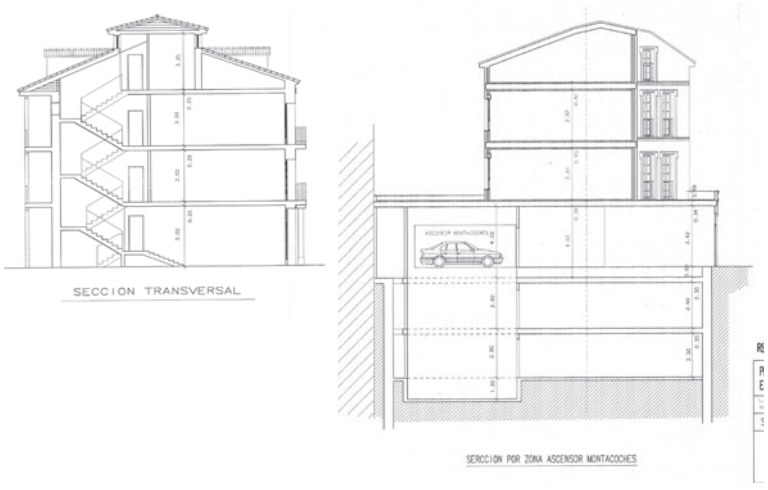
Otras de las características comunes que lo aproximan al "sector central", es el hecho de identificarse las transformaciones allí ocurridas con un proceso paralelo de agregaciones parcelarias. La gran mayoría de dichos procesos se han efectuado sobre dos o mas parcelas provenientes del derribo de edificaciones preexistentes. El nuevo edificio de la calle Duque de Lerma 2, por ejemplo, se ha levantado sobre dos parcelas agregadas; lo mismo que el situado en Juan Mambrilla 2 y el de la calle Empecinado. Este proceso de "concentración parcelaria" permite un aprovechamiento urbanístico más lucrativo, pero en lo que más influyen dichas agregaciones es en el proceso real de conservación que afecta al patrimonio catalogado. La protección anunciada, vía catalogación, no parece que sea correspondida adecuadamente, ya que no podemos desagregar "edificio" de "parcela" por cuanto ambas categorías mantienen una unidad inseparable, una es consecuencia de la otra, estableciéndose una relación de causa a efecto. Estas agregaciones contradicen la catalogación previamente establecida.

Lo que queremos resaltar, esta es nuestra hipótesis, es la similitud que se produce entre los procesos de transformación identificados con esta zona y aquellos otros que tienen lugar en los "sectores centrales", lo que nos permite argumentar que aquellos se están perfilando como una extensión de estos últimos.

Y para corroborar, aún más, este argumento, consideramos, como otra característica común, la actitud adoptada con respecto a la dotación de aparcamientos para los nuevos edificios

residenciales. La mayoría de las nuevas edificaciones cuentan, en efecto, con sótanos para aparcamientos de vehículos. Este hecho no tendría mayor importancia, los aparcamientos, queremos decir, no tendrían porque ser ajenos a las viviendas, si no comprobamos la relación que se produce entre el número de viviendas construidas con la dotación, también, en términos cuantitativos, de los aparcamientos ofertados. Para los proyectos de edificación seleccionados, nos encontramos con un total de 47 nuevas viviendas, aproximadamente, y una dotación de 172 aparcamientos, disponibles en los sótanos construidos bajo dichos edificios. Estamos hablando de algo más de 3 plazas de aparcamientos por vivienda construida.

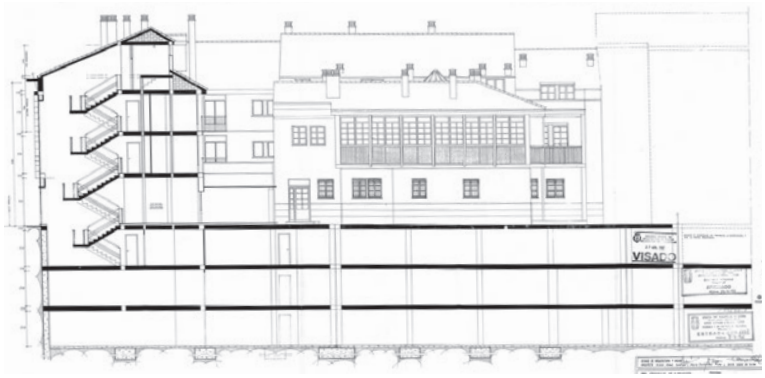
Este hecho nos puede llevar a la consideración que nos encontramos ante una realidad urbana identificada con su condición de "espacio económico", del mismo modo que caracterizábamos al "sector central" tantas veces aludido. Esta hipotética condición de "espacio económico", sin embargo, no parece que se vea acompañada por la presencia de aquel otro tipo de "estancias" que se expresan a través de "apartamentos", "estudios" u "oficinas". En los proyectos analizados no aparecen estos programas con la intensidad que sí lo hacían en el "sector central". Eso quiere decir, simplemente, que en dichos proyectos, tal y como han sido presentados, no aparecen esos "usos", pero, como suele ser habitual en el Centro Histórico de Valladolid, muchas de las primeras ocupaciones de que suelen ser objeto "viviendas" proyectadas, como tales, lo hacen expresándose como "oficinas". Fenómeno que puede manifestarse, también en este sector, aunque no podemos asegurarlo. Lo que sí estamos en condiciones de argumentar es que una proporción de las viviendas que se proyectan suelen tener un tamaño reducido, en torno a los 50 metros cuadrados, y que algunas de ellas son presentadas con un programa en el que las describen como ambientes con *"un dormitorio con estar y cocina integrados"*. Podemos concluir diciendo que este sector puede detentar cotas residenciales, quizá, más altas que las que se dan en el "centro", no confiriéndole su condición de "espacio económico" con la contundencia que lo establecíamos para la zona de Plaza Mayor-Cebaderia-Platerías-Fuente Dorada, aunque la



Edificio en la Calle Duque de Lerma, 2-4.
izq. Antes del proyecto.
der. Después del proyecto.
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

proporción vivienda-aparcamientos, más de 3 aparcamientos por vivienda construida, nos fuerce a pensar lo contrario. ¿No se estará utilizando esta "zonas de borde", no tanto como "espacio económico", propiamente dicho, aunque sí como "servicio" al mismo, garantizando, con la dotación de aparcamientos, la accesibilidad que aquel demanda? Llama la atención, en este sentido, el nuevo edificio construido en la calle Empecinado 9/11, levantado sobre un parcela producto de la agregación de dos preexistentes, al que se le dota de 16 viviendas y 139 plazas de aparcamientos, y eso que la antigua edificación de la que se parte estaba sometida a un grado de "protección estructural".

Edificio en Calle Empecinado, 9-11.
Sección del edificio previo.
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]



Edificio en Calle Empecinado, 9-11.
Se proyectan 16 viviendas y 139 plazas de aparcamientos.
Secciones del edificio proyectado.
[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

10. Lo específico de estos "bordes periféricos": ¿Cómo se comportan, en dichos bordes, las variables utilizadas para caracterizar a los "sectores centrales".

10

Estas variables se referían al *"grado de protección"* establecido; al *"calculo del coeficiente de edificabilidad"*; a la cantidad de *"viviendas producidas"*; a la incorporación de *"aparcamientos"*. Comprobar el comportamiento de estas "variables", en esos "bordes periféricos" considerados, va a desembocar, muy probablemente, en la constatación de la diversidad del Centro Histórico, deduciendo de todo ello algo que tiene que quedar muy claro: No podemos hablar de Centro Histórico como si de una única realidad espacial se tratase. En dicho ámbito conviven muchos tipos de comportamientos, cada uno de los cuales se identifica con un espacio concreto. Lo importante, ante esta diversidad, es establecer lo común, la lógica que defina, en su caso, un comportamiento visible, a lo largo y ancho del mismo, pero, sobre todo, sus diferencias.

Como primera aproximación, podemos plantear que aquello que no es común, lo que, en suma diferencia los "sectores centrales" de los "bordes periféricos", atendiendo a las variables descritas, es el "grado de protección" asignado a cada uno de los inmuebles allí localizados y, en menor medida, el "cálculo de la edificabilidad" a someter a los nuevos edificio. Por lo que se refiere al "grado de protección", la actitud frente a lo que debe, o no, conservarse se relaja. El grado de "relajación proteccionista", en este sentido, abre las puertas a un proceso de transformación más decidido, proceso que se consolida mediante edificabilidades no muy diferentes de aquellas otras que se aplican en los "sectores centrales", a pesar de que en estos se pueda pensar que se reconsideran sus condiciones de partida, como el fenómeno del hacinamiento, densidad de edificación… etc. Ya hemos mostrado que no es así, alcanzándose en dichos ámbitos cuotas de edificabilidad semejantes a las que permitía el Plan Mesones. Al final, por tanto, sólo queda el "grado de protección" como el elemento diferencial que distancia a unos sectores de otros. Todo lo demás, se repite: Edificabilidades semejantes, aumento en el número de viviendas, sin olvidar la incorporación de aparcamientos bajo las mismas. Dicha "relajación proteccionista", aunque la hagamos observar como un denominador común, que recorre los "bordes" del Centro Histórico, es más evidente en unos que en otros. En el "borde meridional" y el "sector Esgueva-San Martín", se parte de unos grados de protección que, sin alcanzar aquellos que se establecen el "sector central", pueden considerarse categorías que, en cierta manera, están condicionando determinados aspectos de la promoción inmobiliaria emprendida. Dichas actuaciones, sin embargo, gozan de más libertad, de algo más de "relajación, que las que se ejecutan en el "sector central".

10

Lo específico de estos "bordes periféricos": ¿Cómo se comportan, en dichos bordes, las variables utilizadas para caracterizar a los "sectores centrales".

El aumento en el número de viviendas es evidente en todo el arco que definen los "bordes" del Centro Histórico. Lo que los diferencia, con respecto al "sector central", es que no están desarrollando, desde un punto e vista cualitativo, un mismo tipo de oferta residencial. En estos "bordes", en efecto, no proliferan, vía proyecto, los "apartamentos", "estudios" u "oficinas", como sí lo hacen en aquel otro. Estamos planteando, por tanto, que se están definiendo "espacios sociales" diferentes, al partirse de condiciones histórico-espaciales, también, distintas, no tanto porque, en realidad lo sean, la historia está presente en ambas, sino porque dichas condiciones históricas se han interpretado desde atalayas diferentes.

El Centro Histórico, en su totalidad, se considera como un campo de experimentación inmobiliario extendido a todo su ámbito, actuando la "catalogación", el grado de protección establecido, como referencia cualitativa, es decir, marcando aquellas pautas que definen el valor del producto ofertado. Esta referencia cualitativa no impide aprovechamientos edificatorios excesivos. De hecho apenas encontramos diferencias, por lo que se refiere a dichos aprovechamientos, entre un sector y otro. Las diferencias se remiten a la "calidad" del producto ofertado. Lo que quiere decir que se produce una relación estrecha entre la valoración histórica que se hace de un lugar, no de su valor real, sino la "estimación" que se hace del mismo, y la calidad de las operaciones urbanísticas emprendidas.

Téngase en cuenta que, mientras los criterios de "protección" son diferentes, ya se trate de unas zonas u otras del Centro Histórico, el número de viviendas, de "estancias", aumenta en todas ellas, la edificabilidad es semejante, y los "aparcamientos" siguen una lógica indiscriminada, es decir, continúan haciendo acto de presencia, en mayor o menor medida, a lo ancho y largo del Centro Histórico.

11. Algunas conclusiones y alternativas posibles.

11

Vamos a intentar, por último, establecer las razones que han impulsado los procesos de transformación del Centro Histórico de Valladolid, con el objetivo de comprender unas dinámicas urbanas que nos permitan plantear alternativas a las mismas. De estas razones, destacamos las siguientes:

1. Con la experiencia acumulada, a propósito de lo sucedido en el Centro Histórico de Valladolid en los últimos 50 años, proceso que hemos seguido con cierto rigor, podemos argumentar que uno de los procedimientos más habitualmente utilizados para proceder a los procesos de "renovación urbana", que se han acumulado en el Centro Histórico, ha sido la práctica concreta del *"abandono"*, el consentimiento de la *"ruina"*, la apuesta por la *"degradación"* previa, de aquellas cuotas de patrimonio sobre las que se hacía pesar un "proyecto de futuro". Bien entendido que este "proyecto" sólo es posible si se mantiene dicho patrimonio, durante un tiempo indeterminado, en un estado de abandono, ruina y degradación. El objetivo es dejarlo paralizado, sin uso aparente, sin apenas población o en trance de desaparecer poco a poco, sin deshabitarlo del todo, manteniendo la imprescindible, para que custodie lo heredado, única manera de mantenerlo en valor. Este abandono custodiado se configura como una práctica necesaria, como paso previo e imprescindible que asegure la "renovación futura". Es así como podemos argumentar que existe una "práctica inmobiliaria" que hace el trabajo sucio, manteniendo la miseria hasta el último momento, manera de asegurar el cambio al argumentar, años después, que la situación es insostenible. Se fuerza la degradación para luego utilizarla como justificación que permita su reconversión cualitativa.

2. Este abandono de que es objeto del Centro Histórico, determinadas zonas del mismo, suele estar en consonancia con las políticas de catalogación aplicadas y, como no podía ser de otra manera, con las alternativas de proyecto, propuestas residenciales, que se piensan para las mismas. Con las "políticas de catalogación", porque lo más habitual es que el "abandono", la "ruina" y la "degradación", se ceben, aunque parezca una contradicción, con los lugares sobre los que pesan determinaciones conservacionistas. Puede parecer una paradoja, pero suele coincidir "catálogo" con "ruina". Es como si lo que se "cataloga" se rebelase contra ese vínculo que le ha recaído, como si "catalogar" fuese el paso previo que consolide un riguroso proceso que conduzca a una ruina segura. También observamos, decimos, una relación entre el "abandono" y las propuestas residenciales pensadas que procuran alternativas a una situación semejante. Bien entendido, que se trata de productos residenciales que, recogiendo la "degradación" de la que parten, la reconvierten en categorías exclusivas. Pero el Centro Histórico no se manifiesta, únicamente, expresando

este tipo de comportamiento, atendiendo, en exclusiva a su condición de "espacio a recuperar y poner en valor". El Centro Histórico hace gala de un comportamiento inmobiliario muy diverso, como diversas son las "categorías de conservación", modalidades de "catalogación" establecidas, que lo recorren. Es así cómo podemos establecer que el territorio del Centro Histórico es un campo de diversidad inmobiliario en el que caben todo tipo de actuaciones, desde las más selectas, cualitativamente hablando, hasta las que incluyen índices de edificabilidad propios de ámbitos periféricos. Y decimos que el Centro Histórico es un "campo de diversidad inmobiliario" con todo lo que ello significa, es decir, considerando que es, fundamentalmente, su participación en la "producción económica" que ello comporta lo que realmente es destacable, no contribuyendo, en una palabra a la construcción de un "espacio social". El Centro Histórico, queremos decir, se descapitaliza socialmente, actuando al servicio de prácticas inmobiliarias que, recogiendo su legado patrimonial, lo manipulan con objetivos puramente económicos, procurando su "puesta en valor" en paralelo a su irreversibilidad como "espacio social" o, al menos, como "espacio social comunitario".

3. Este fenómeno se manifiesta, entre otras cosas, observando la producción residencial, sus tipos y el destino final de la misma. De sus tipos no cabe ninguna duda, ya que comienza a ser muy habitual que los "apartamentos", los "estudios", las "oficinas", también la "vivienda pequeña", la que no cubre un programa familiar medio, hagan acto de presencia en los nuevos planteamientos de proyecto que recorren su panorama inmobiliario. Se trata, además, de unos "tipos residenciales" que no cubren las expectativas que proclaman, ya que, aunque se definen como "viviendas", tal y como son presentados en el marco de los proyectos arquitectónicos que las portan, se produce una gran contradicción entre dichas ofertas residenciales, ofertas que, por sus dimensiones, dan a entender que se está aumentando la capacidad de acogida demográfica del Centro Histórico, y una real disminución de su población que se está verificando día a día. Un argumento más que nos permite pensar en ese descalabro que sufre el Centro Histórico por lo que se refiere a su condición de "espacio social".

4. Y, por supuesto, el fenómeno de los aparcamientos. De todos es conocido la dificultad que presentan los Centros Históricos a la hora de hacer compatible el automóvil, más su estacionamiento que su circulación, con las características espaciales que presentan. Esta dificultad se suele resolver desde los condicionantes que impone la circulación rodada, supeditando la estructura espacial heredada a los requerimientos de aquella. En nuestro caso, dicha supeditación no sólo afecta a la intensidad de uso circulatorio que soporta el Centro Histórico, sino, fundamentalmente, a las facilidades aparentes que se prestan a los nuevos edificios residenciales para que dispongan de un número importante

de plazas de aparcamiento. Llama la atención el hecho de dicha disposición que está suponiendo, al menos es lo que se deriva de los proyectos de arquitectura consultados, la incorporación de hasta cuatro plantas subterráneas de aparcamientos, alcanzando dicho volumen añadido, en algunos casos, más de la mitad del total construido. Intensidad circulatoria y facilidades de estacionamiento que habría que complementar con otro problema no menos importante. Se trata de la desvinculación aparente que observamos entre las plazas de aparcamiento y las hipotéticas viviendas a las que deberían servir. Comentábamos que se están incorporando al Centro Histórico de Valladolid, como mínimo, unas 2,5 plazas de aparcamiento por vivienda, cuando no 3, proporciones calculadas para los sectores más centrales, aquellos que, sin duda, detentan dicha caracterización, o los que se están comportando como su "extensión programada".

A la vista de estas casuísticas, que expresan otros tantos problemas que afectan al Centros Histórico de Valladolid, cabría plantear las siguientes **ALTERNATIVAS** posibles:

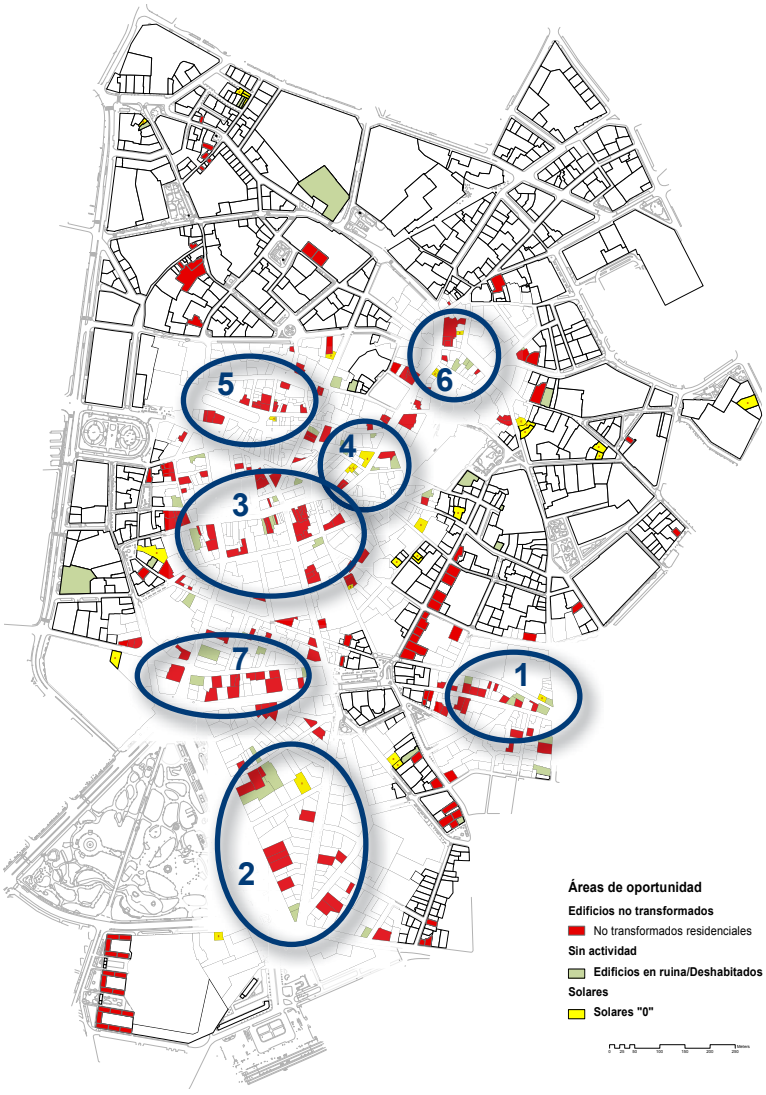
1. **La lucha contra el deterioro y el abandono.** Ante la práctica perversa del "abandono consentido", o la permanencia de una situación de ruina conviviendo con una mínima población que la sustenta y la custodia, práctica muy habitual que ha acompañado y justificado el proceso de transformación del Centro Histórico, sólo cabe una actitud rigurosa que imponga el ejercicio obligatorio de la conservación y el mantenimiento de los edificios afectados, tanto en su vertiente física como social. No debería bastar con la obligatoriedad de su conservación física, también debería afectar tal decisión a la permanencia de la población que habita el edifico en cuestión. El argumento que sustenta una actitud semejante nos lleva a considerar que la conservación de un bien edificado no debe ser únicamente física, ya que ello sólo garantiza la conservación de la piedra, impulsando la expulsión de la población que lo habita, o impidiendo el acceso de aquella otra que ostentan una renta similar. Decía Giovanni Astengo, a propósito del Plan de Asís, lo siguiente: *"Considerando sólo indicadores arquitectónico-urbanísticos se corre el peligro de proceder a un puro y simple "restauro externo", destinado a operar sobre la epidermis de los edificios, sin entrar ni en la profundidad ni en la raíz de los males que queremos extirpar. Para ello, es necesario conocer con exactitud no sólo las condiciones estáticas de los edificios, sino, por lo que se refiere a aquellos destinados a la residencia, sus condiciones internas, higiénicas y de manutención. Características estas que están estrechamente relacionadas con el elemento humano que las genera. Lo que nos va a llevar a conocer los caracteres de las familias que habitan en las residencias, sus condiciones económicas y sus actitudes al orden y a la limpieza. De esta manera se pueden obtener elementos de juicio para implantar un Plan realista de intervenciones que contemple no sólo el "restauro arquitectónico" sino el mejoramiento higiénico de las condiciones de vida de la*

población. El sólo "restauro epidérmico", sin saneamiento, no puede ser duradero. El saneamiento mismo, en sí, no puede, tampoco, ser aplicado sólo al continente edificatorio sin tener en cuenta la familia que lo habita".

Aunque el caso italiano apenas encuentra correlaciones con el caso español, las cuestiones que se plantean en el texto reseñado podemos aplicarlas a nuestra realidad inmediata, ya que lo que realmente se está planteando es que una recuperación racional de nuestro patrimonio edificado debe contemplarse, también, en su vertiente social. La recuperación y puesta en valor del Centro Histórico debe interpretarse como un empeño por "reconstruirlo" como "espacio social". Para el caso de Castilla, y por lo que se refiere a la "lucha contra el abandono" de que son objeto nuestros lugares históricos, como paso previo a su reconversión en ámbitos exclusivos, contamos, aunque muy restringidamente, con la *Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León*, en la que podemos encontrar alguna respuesta para proceder a la obligatoriedad en tareas de conservación. En dicha Ley, podemos leer lo siguiente: *"…Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro. […] Cuando los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes inventariados no realicen las actuaciones necesarias para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el apartado uno de este artículo, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria"*. La Ley obliga a los propietarios a conservar los bienes patrimoniales que detentan, y en caso contrario la administración puede hacerse cargo de ellos por los procedimientos establecidos a tal efecto, expropiación incluida. Las limitaciones a este procedimiento, sin embargo, son evidentes: Sólo se tiene la obligación de conservar los bienes catalogados a tal efecto, estando excluidos de la misma los que no ostentan su condición de bienes protegidos. La alternativa que contemplamos tendría que abandonar dicha limitación, extendiendo la obligación de conservar y mantener no sólo a lo catalogado sino a todo el patrimonio edificado que aún no ha sido objeto de transformación. En paralelo a esta obligación de mantener y conservar el "patrimonio edificado", deberían quedar fuera de consideración, siguiendo una práctica que se ha llevado a cabo en la ciudad de Santiago de Compostela, las "declaraciones de ruina", ya que estas han sido el instrumento por excelencia que acompañaba, y consumaba, la realización del abandono. Todo consiste, en efecto, en dejar abandonado un edificio y esperar su declaración de ruina. Para los "solares" habría que seguir un procedimiento semejante, considerando que su realidad no es más que la última manifestación del proceso que

comienza con el abandono y la falta de mantenimiento de un edificio. En ambos casos, la acción subsidiaria tendría que actuar. Piénsese, además, que de llevarse a cabo algún tipo de operación encaminada a procurar rehabilitaciones urbanas concretas, de gestión pública o privada, estas tendrían que realizarse en aquellos sectores donde se concentren edificios abandonados, vacíos o semivacíos, así como los solares existentes.

En los más de cincuenta años que han pasado, desde que comenzaron a producirse los primero procesos de transformación que han afectado al Centro Histórico de Valladolid, desde 1960 a la actualidad, las únicas muestras de "patrimonio edificado", anteriores, en fecha de construcción, a 1960, que pueden considerarse como bienes tradicionales, los mostramos, su localización, en el siguiente plano.



PATRIMONIO EDIFICADO QUE NO HA SIDO DEMOLIDO EN LOS ÚLTIMOS 50 AÑOS, JUNTO CON LOS "SOLARES" EXISTENTES EN LA ACTUALIDAD.

En este plano se muestran, en rojo, los edificios que no han sido demolidos, que han resistido los dos procesos de renovación reseñados. En verde las ruinas y abandonos, y en amarillo los solares existentes.

ZONAS DONDE DESARROLLAR POSIBLES OPERACIONES DE REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL.

Se señalan las áreas de posible intervención para proceder a "Rehabilitaciones Urbanas Integrales". Los lugares seleccionados son aquellos donde se concentran "valores patrimoniales" existentes, ya sean "edificios no demolidos" o "solares".

1. Zona de Calle Mantería; 2. Acera Recoletos; 3. Zona Plaza Mayor; 4. Cantarranas; 5. Mercado del Val; 6. La Antigua; 6. Barrio de Santa María

[Fuente: IUU, 2012]

La extensión de la citada obligatoriedad, que procure la conservación y el mantenimiento de los "bienes patrimoniales", debería recaer sobre este ámbito que contempla lo "no demolido", lo que quiere decir que estamos hablando de la única, ¿última?, oportunidad que tenemos de proceder a una conservación de lo que aún puede ser objeto de una práctica semejante. Ello implica entender el "catálogo" como instrumento de conservación extendido al ámbito de lo existente, al margen, por tanto, de consideraciones monumentalistas, alejándolo de su entendimiento como "clasificador de una historia exclusiva". Quien marca los valores históricos de una ciudad es su sucesión real en el tiempo, al margen de "valores establecidos". ¿Qué razón hay para no considerar lo existente como categoría patrimonial?.

2. La apuesta por la **Rehabilitación Urbana Integral** como práctica inmobiliaria alternativa. Partiendo de aquella idea que obliga a los propietarios a conservar y mantener el "patrimonio edificado" que está bajo su custodia, haciéndoles desistir de cualquier intento por hacer desembocar a dicho "patrimonio" en un estado de ruina que no se va a permitir, la siguiente cuestión es cómo proceder a una rehabilitación de ese "patrimonio edificado" existente. ¿Qué queremos indicar con este concepto?

   Concebir la "rehabilitación" como una práctica vinculada a su condición de "integral" quiere decir que la entendemos como un proyecto en el que se contemple la recuperación residencial en su sentido más amplio posible, es decir, estrechamente relacionada con equipamientos, servicios sociales, actividades económicas, posiblemente de tipo artesanal, actividades culturales-educativas. Rehabilitar no debe significar, únicamente, "modernizar" la vivienda, aislar la vivienda del resto de la ciudad para hacerla objeto único de tratamiento, sino proceder, con todo rigor, a un proceso integrador de "rehabilitación urbana". Ello implica considerar, como objeto de rehabilitación, todos aquellos elementos que hacen de la vivienda su complemento indispensable: Los servicios, las asistencias sociales de todo tipo, los espacios comunitarios que constituyen un extensión del "hábitat", los ámbitos de convivencia y, por supuesto, la población que, a duras penas, permanece en los lugares objeto de rehabilitación. En una palabra, se trata, ante todo, de recuperar la vida urbana a partir de presupuestos que contemplen la recuperación de la complejidad perdida, haciendo de la mezcla social, del multiculturalismo, el vehículo portador que proporcione toda su lógica a una acción semejante.

   La Rehabilitación debe contemplarse como una elección cultural y económica, también política, y una manera diferente de conducir el desarrollo de la ciudad. No se puede decir que el objetivo de la Rehabilitación se afirme como espontáneo, que pueda ser considerado como un programa más, entre otros, para ordenar la ciudad. No es el complemento de

"lujo" que acompaña a la promoción inmobiliaria cuantitativa que se extiende por toda la ciudad. En este panorama la "rehabilitación", tal y como se realiza en la actualidad, es la otra cara de la moneda que expresa la acción más "noble" de la promoción inmobiliaria, ya que apuesta, en el mejor de los casos, por recuperar lo existente, pero esa recuperación es engañosa, ya que aborda una pequeña porción de la misma, aquella que se corresponde con la exclusividad que representa. Se trata, en suma, de la "nobleza" con la que se intenta, en cierto modo, ocultar las expresiones más agresivas de la "promoción cuantitativa", dando a entender, con ello, que sus realizaciones también se deslizan por al lado de la conservación, haciendo compatible la cantidad con la cualidad.

Resumiendo, la "Rehabilitación Urbana Integral" es indispensable por la necesidad de una recuperación cultural, vinculada tanto a la actividad como a los lugares; para eliminar el despilfarro, tanto económico como social, debido al abandono, a la subutilización y a la progresiva degradación de un patrimonio, de viviendas, palacios, servicios, monumentos, lugares de trabajo; para bloquear el vaciamiento demográfico progresivo de una parte de la ciudad y la degradación de su estructura social, con repercusiones en el conjunto de la ciudad, no sólo en el Centro Histórico

3. La apuesta por la **recuperación residencial**. Hemos comentado que no han dejado de construirse, al menos en teoría, viviendas en el Centro Histórico, hasta el punto de hacernos pensar que se estaba llevando a cabo una recuperación de su tejido residencial. Nada más lejos de la realidad, ya sea porque dichas "viviendas" habría que calificarlas más como "estancias" que como productos residenciales, por razones de su tamaño, más habitual el pequeño que el familiar, o porque, por otro lado, constatábamos la disminución de la población en el Centro Histórico. Proponemos, en este sentido, un control de la actividad inmobiliaria residencial que, vinculada a la "rehabilitación urbana integral", establezca las cuotas de viviendas a producir en relación con necesidades reales. Esto quiere decir, por ejemplo, que en un proyecto de "rehabilitación urbana" debería establecerse un mínimo proporcional de viviendas para ser destinadas a rentas familiares débiles, incluyéndose cuantos otros productos inmobiliarios se estimen necesarios, ya sean "estudios" o "apartamentos", pero siempre que se compaginen con aquella oferta mínima específica referida a la vivienda familiar de baja renta, también con aquella caracterización con la que hemos identificado las operaciones de "rehabilitación urbana integral". Estas propuestas podrían llevarse a cabo en aquellos sectores urbanos que hemos seleccionado para ejemplificar intervenciones encaminadas a procurar su "rehabilitación". Estableceríamos, en este sentido, programas específicos de "rehabilitación urbana integral" que contemplasen la vivienda junto con aquellos otros "complementos" que

despliegen capacidad suficiente como para pensar que estamos, realmente, recuperando vida urbana. Es en el marco de estas "recuperaciones" identificadas con esos lugares donde se reúnen y concentran permanencias patrimoniales, que han resistido los últimos cincuenta años, y "solares" vinculados a demoliciones que no se han podido evitar, donde deberían plantearse, a manera de ejemplos y como modelos de actuación a imitar y seguir, operaciones de rehabilitación gestionadas por la administración municipal en colaboración con los propietarios de las fincas afectadas. Y es en el marco de estas operaciones cómo se debería concertar una mínima proporción de viviendas para ser ofertadas a las rentas más bajas. La actuación subsidiaria del municipio, como gestor y, en cierta manera, financiador de parte del costo de la operación, impondría a los propietarios la obligación de poner a disposición de esas rentas bajas parte de las viviendas producidas. El procedimiento podría ser, también, que dichas cuota de viviendas fuesen cedidas al municipio para que gestione su oferta. En el plano donde queda reflejado el patrimonio inmobiliario no demolido, junto con los "solares" existentes, señalamos las posibles zonas que pueden ser objeto de este tipo de operaciones, bien entendido que se han seleccionado aquellos lugares donde hemos constatado un cierto grado de concentración de elementos patrimoniales no demolidos junto con los citados "solares".

4. Por último, establecer una clara **vinculación entre plaza de aparcamiento y vivienda**. Hasta ahora, esa relación no es directa, produciéndose, por el contrario, una clara desvinculación entre aparcamientos programados y viviendas producidas. Queremos decir con esto que los citados aparcamientos no se ofertan para que sean cubiertos por las viviendas que se producen, sino que siguen un camino diferente a estas, ofertándose como productos a requerimiento de los que utilizan el Centro Histórico, menos por los que habitan en el mismo. Este hecho constituye un argumento más para pensar que el Centro Histórico ejerce más como un ámbito poseído de un valor económico que como espacio residencial. Es precisamente esa presión que sobre este lugar ejerce el "terciario" lo que impulsa la sobrecarga que se produce por lo que se refiere al elevado número de plazas de aparcamiento que se programan y proyectan. El Centro Histórico, en este sentido, tiene que dejar de sentir esa presión añadida, ya que ello condiciona el uso que se hace de su patrimonio edificado, no favoreciendo su recuperación residencial. Para ello, es necesario, en primer lugar, poner en marcha acciones concretas que, de alguna manera, abran el camino hacia una "descentralización" de la actividad terciaria, no de su desaparición. Pensamos, en este sentido, que en Valladolid se están abriendo oportunidades para proceder a ese fenómeno de la "descentralización", por cuanto se están programando, fuera del Centro Histórico, nuevas "áreas de centralidad" que pueden ejercer como

contrapeso con respecto a otras áreas, las más centrales, que comienzan a sentir los efectos negativos de una excesiva terciarización. Al disminuir el ámbito del terciario, en el Centro Histórico, con toda seguridad que, también, disminuirá la oferta de plazas de aparcamiento y, con ello, su paulatina vinculación con las viviendas producidas. Doble proceso, “descentralización” de las actividades terciarias y vinculación de los aparcamientos a la residencia, que, con toda seguridad, desembocará en el equilibrio deseado.