

3.3. Centro histórico, área residencial.

Las parcelas residenciales (70-100% de vivienda aparente), que suman un total de 1069, completan grosso modo el plano del CH¹⁰. Representando un 65,39% de las parcelas del ámbito analizado, su importancia como **componente funcional fundamental del CH** es innegable. Se encuentran repartidos por todo el ámbito de estudio, si bien se pueden identificar áreas donde su dominio es más claro. La geometría de su distribución espacial queda definida por el “núcleo duro” de comercio y oficinas, donde la densidad de parcelas residenciales, relativamente pequeña, aumenta hacia los bordes, y por los polos de equipamientos, que sectorizan las áreas donde éstas constituyen el elemento característico (como se puede apreciar, en la Fig. 13):

- En el Noroeste, la residencia se concentra claramente en el entorno del barrio de San Nicolás (San Quirce, Imperial, Conde Benavente...) y, con algo menos de intensidad, compartiendo con otros usos las calles Asunción, Expósitos y Puente Mayor. El uso residencial se extiende hacia el centro en los entornos de las plazas de San Miguel, Los Arces y Cantarranillas.

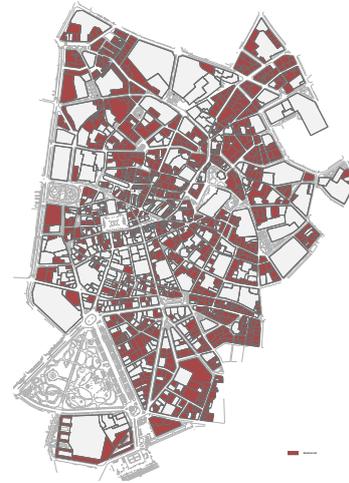


Fig. 13. Sobre estas líneas, parcelas residenciales (2012). Debajo, de izquierda a derecha: densidades de vivienda y densidades poblacionales en el CH de Valladolid.

[Fuente: IUU Trabajo de campo, 2012; y Juan Luis de las RIVAS SANZ (dir.), *Salvaguarda y desarrollo de los entornos monumentales y sitios protegidos en Europa. Programa Cultura 2000. Valladolid: centro histórico, 2001*]



10 Por su clara inferioridad numérica (52 en total, poco más de un 3%) y por su relativa dispersión espacial, obviamos las parcelas de uso global “Otros” (6) y los solares (46).

- En el Noreste, un área residencial (Santa Clara, Torrecilla, Empecinado, San Martín, San Blas, Paraíso, Esgueva...) forma una suerte de cuña entre el polo administrativo y el área de concentración de equipamientos educativos.
- Al Sureste, una franja aledaña al “centro del CH” cobra intensidad residencial en las proximidades de los populosos barrios de San Juan y San Andrés (Alonso Pesquera, Juan Agapito revilla y plaza de San Andrés, Panaderos, Ferrocarril, Independencia, Estación, Recondo, García Morato, Arco de Ladrillo).

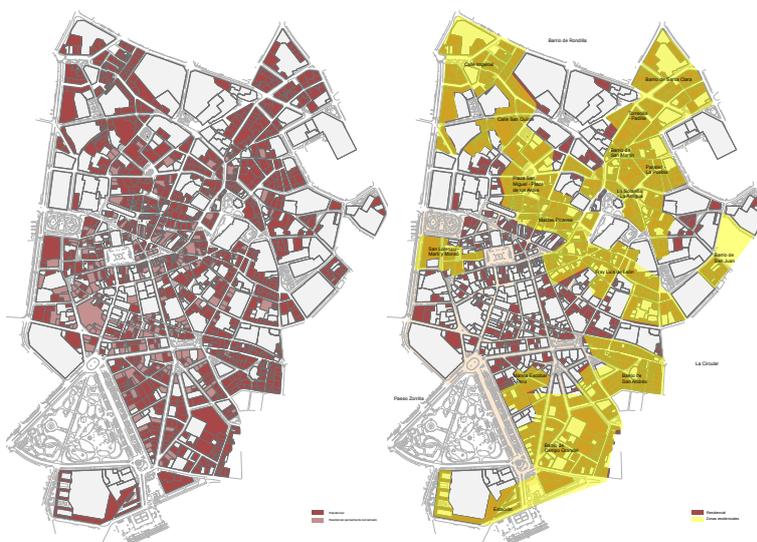


Fig. 14. Parcelas residenciales y residenciales parcialmente terciarizadas en el CH de Valladolid (2012) e interpretación de las áreas de dominante residencial.

[Fuente: IUU Tabajo de campo, 2012]

- Por último, el propio límite edificado del CH por el Este, la Avda. de Isabel la Católica y la plaza del Poniente, forma una delgada pero intensísima franja de edificación residencial.

Pero no hay que olvidar que el uso residencial también tiene presencia en un porcentaje a priori no desdeñable en las parcelas “residenciales parcialmente terciarizadas”, esto es, con menos del 70% de vivienda aparente). Junto con las parcelas residenciales, totalizan prácticamente un 80% de los predios del CH, de lo que resulta que la presencia de **la residencia es dominante en todo el CH, a excepción de enclaves bien precisos** (Fig. 14): el “núcleo duro” comercial y los entornos de las plazas de San Pablo y de Santa Cruz, si bien en estos dos casos, aunque el parcelario muestra un dominio absoluto de los equipamientos, la densidad residencial de los alrededores marcaría un matiz.

La presencia de parcelas de mayor o menor componente residencial no obsta, como ya se ha apuntado, para la centralidad. La residencia comparte el espacio del CH con actividades terciarias que tienen como ámbito de servicio toda la ciudad. Sin embargo (o justamente por esa misma razón), para tener una imagen completa de la centralidad en el CH, resultará necesario profundizar en el análisis de esas actividades que ocupan preferentemente las plantas bajas de edificios que también contienen viviendas (véase epígrafe correspondiente).

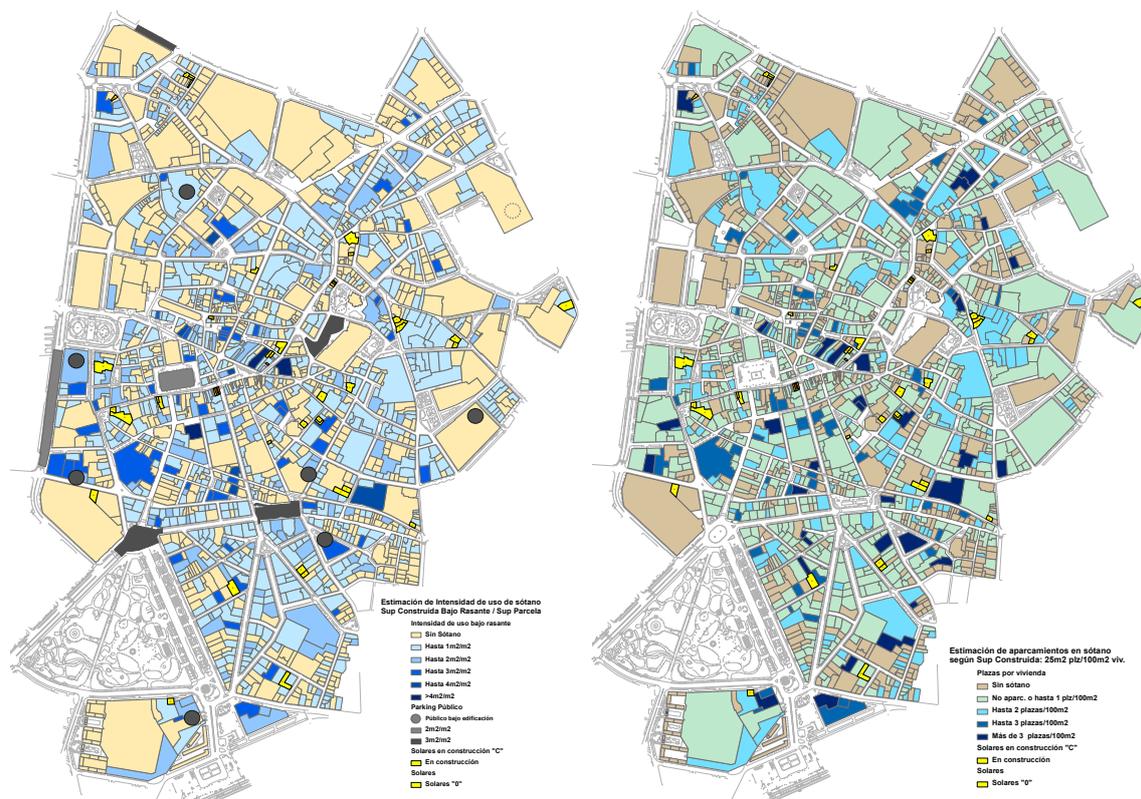


Fig. 15. Estimación de aparcamientos subterráneos en el CH de Valladolid: a la izquierda, estimación de intensidad de sótanos en parcelas privadas y aparcamientos públicos (m2 de sótano bajo m2 de parcela); a la derecha, estimación por parcela del número posible de plazas de aparcamiento por cada 100m2 de edificación.

[Fuente: IUU y Catastro, 2012]

3.4. Garajes o la intersección subterránea de la edificación residencial con las actividades terciarias.

El cartografiado de los sótanos en el CH (Fig. 15) aporta datos interesantes en relación con un aspecto que reviste un carácter crítico: el aparcamiento. La acción pública directa sobre el CH en esta materia y durante las últimas décadas ha tenido una clara orientación hacia dos objetivos: construir y posibilitar la construcción de aparcamientos subterráneos y, al tiempo de las numerosas obras de reurbanización acometidas en el CH, eliminar plazas de aparcamiento en los espacios públicos.

Aun tomando los resultados de dicha figura con la cautela que impone la fiabilidad de un análisis indirecto, basado en el reconocimiento de las superficies de sótano reconocida por catastro y no de las plazas de aparcamiento subterráneo propiamente dichas, dos interpretaciones parecen incuestionables:

- Existen 6 aparcamientos subterráneos bajo espacios públicos del CH o sus bordes inmediatos y algunos más de uso público y residentes bajo edificaciones. Se trata de aparcamientos con una intensidad de 2 ó 3 m2 bajo m2 de parcela y un régimen total o parcialmente rotatorio. Su extensión es, con excepciones, mayor que la de las parcelas de edificios que albergan sótanos. Sin embargo, la

intensidad de éstas les iguala y supera en más de 60 casos repartidos por todo el CH pero con tendencia a concentrarse en la zona 1a.

- Si asociamos de manera aproximativa los sótanos a aparcamientos, resulta un mapa de elementos muy desiguales pero con un reparto relativamente homogéneo: habría parcelas sin aparcamientos y otras, localizadas por todo el CH, aunque más frecuentes en la zona 1a, con sótanos capaces de albergar tres (3) o más plazas de garaje por cada 100m² de edificación.

Sin más información complementaria (número de plazas de aparcamiento reales, número de viviendas efectivas...), estos datos son difíciles de interpretar pero puede esbozarse la hipótesis de que, en un área con tanto empleo como el CH y, en particular, el área 1a, los mapas de sótanos delatan la existencia de aparcamientos privados, muchos de ellos bajo parcelas residenciales, que responden a una demanda que no proviene de los residentes sino, probablemente, de quienes trabajan en el CH.

Los garajes bajo rasante no computan edificabilidad según el PGOU y este factor, sin duda, anima la construcción de plazas de aparcamiento con independencia de los usos sobre rasante. Tanto es así que, al menos en dos casos (Pza. Martí y Monsó, y calle Simón Aranda) se han dado casos de aparcamientos construidos y en uso sin tener vuelo de ningún tipo. Este régimen de los aparcamientos en parcela privada puede, efectivamente, responder a una determinada demanda pero también supone efectos y, sobre todo, efectos acumulados sobre la movilidad que, en las actuales circunstancias, no pueden ser anticipados y que pueden traducirse en un incremento de la congestión.

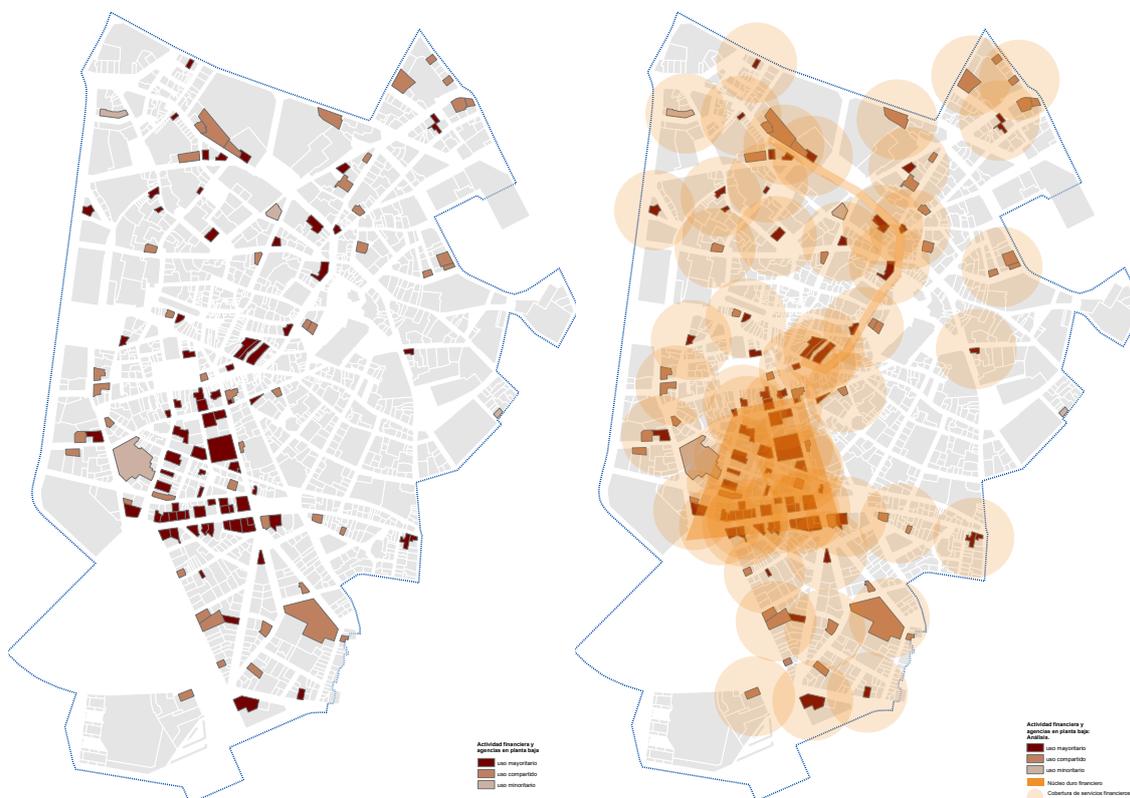
3.5. El CH desde la perspectiva de las plantas bajas: servicios financieros, administrativos, hosteleros y comercio-servicios.

El trabajo de campo incorporó, como ya se ha mencionado, un registro de usos de facto en plantas bajas que, obviando los posibles desfases con el registro de uso global residencial¹¹, proporciona un ángulo de aproximación que permite un análisis de las actividades de centralidad en el CH complementario del realizado con base en los usos globales de las parcelas.

Para dicho análisis de los usos *de facto* en plantas bajas se adoptaron como hipótesis previas:

- Generalización en el CH de actividades en plantas bajas relacionadas con el comercio minorista y los servicios privados. Su no-presencia en plantas bajas disponibles al efecto supondría una evidencia de falta de carácter central de las calles afectadas.

¹¹ No se han consignado separadamente los usos no residenciales en plantas altas.



- Tendencia no planificada a la concentración espacial de diversas actividades terciarias que tienen en común un alto valor simbólico, esto es, “actividades testigo” de determinada centralidad urbana global: servicios financieros (oficinas centrales configurando un “centro financiero”), sedes político-administrativas y hostelería (“zonas de bares”).

Fig. 16. A la izquierda, parcelas con servicios financieros en planta baja en el CH de Valladolid (2012); a la derecha, interpretación de la distribución horizontal y la polarización en un “centro financiero” de este tipo de actividades.

[Fuente: IUU Trabajo de campo, 2012]

El análisis de actividades de servicios financieros en planta baja (fig. 16), que ocupan un 7,82% de las parcelas observadas, exacerba la dualidad de extensión-concentración característica de las identificadas como “actividades testigo” para la identificación de atributos de centralidad en los espacios urbanos. La distribución horizontal por todo el CH de actividades de servicios financieros en planta baja es relativamente poco densa pero sólo presenta excepciones en las áreas de grandes equipamientos. Por el contrario, su polarización es muy marcada: un trapecio central, al sur de la Plaza Mayor, formado por las calles Constitución, Duque de la Victoria, Miguel Íscar y Santiago, conforma un verdadero **centro financiero de Valladolid**.

Sólo en posición muy secundaria aparece también una pequeña concentración de actividades financieras sobre la calle Imperial. Como en el caso del comercio, parece probable que esta situación no se corresponda con una cierta centralidad de rango global sino más bien a la centralidad local del denso área residencial de San Nicolás.

Fig. 17. Parcelas terciarias, residenciales parcialmente terciarizadas y residenciales con servicios financieros en planta baja dibujando con precisión el “centro del CH” de Valladolid (2012).

[Fuente: IUU Trabajo de campo, 2012]

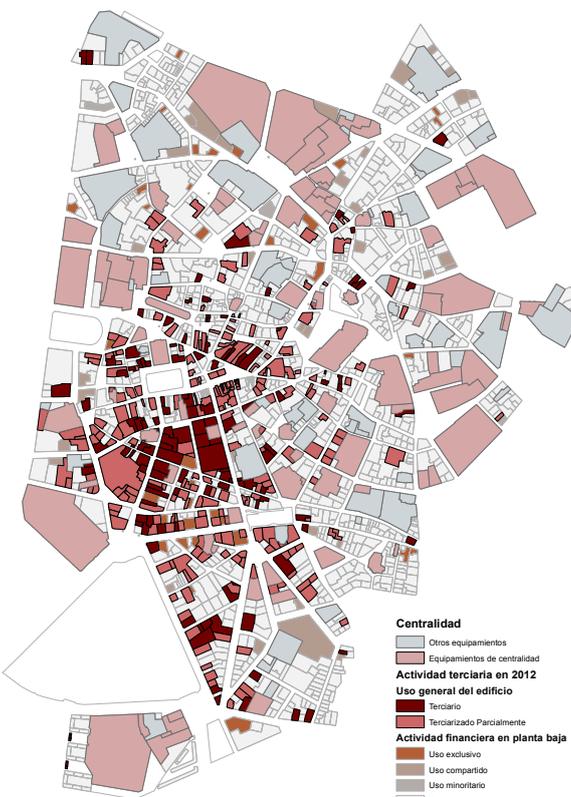
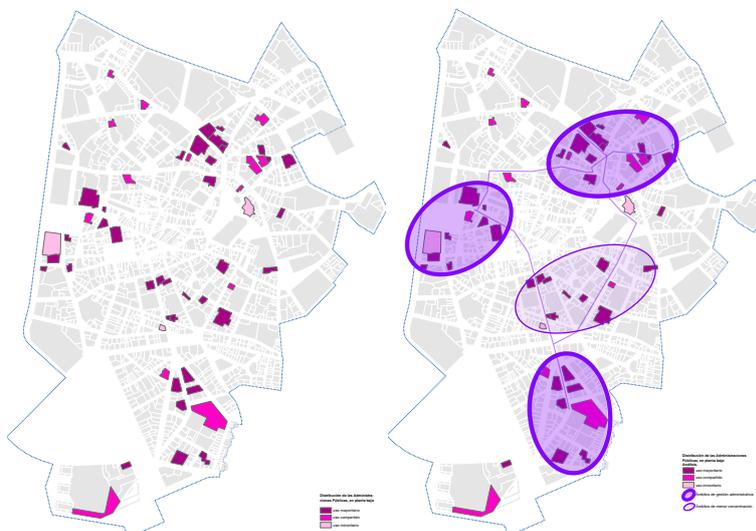


Fig. 18. A la derecha, parcelas con servicios administrativos en planta baja en el CH de Valladolid (2012); a la izquierda, interpretación de su concentración en cuatro áreas.

[Fuente: IUU Trabajo de campo, 2012]



Por otro lado, si sumamos la información de usos globales terciarios y residenciales parcialmente terciarizados, y residenciales con plantas bajas con actividades financieras (fig. 17), el “centro del CH” se perfila con mayor nitidez, pero también los entornos de la plaza de Fuente Dorada y de la Plaza de Madrid.

Los **servicios político-administrativos en planta baja** (fig. 18) se presentan en un 3,45% de las parcelas y su distribución presenta cuatro áreas diferenciadas, tres de ellas rodeando el citado “centro financiero”: entorno del Ayuntamiento (Rinconada,

San Benito Poniente y Santa Ana); entorno de la Plaza de Madrid, Muro y Dos de Mayo; un área al N de la Plaza España, en torno a López Gómez (un poco más dispersa); y, finalmente, al Norte, un entorno protagonizado por los Juzgados y apoyado en la calle Angustias, con extensión hacia Prado.

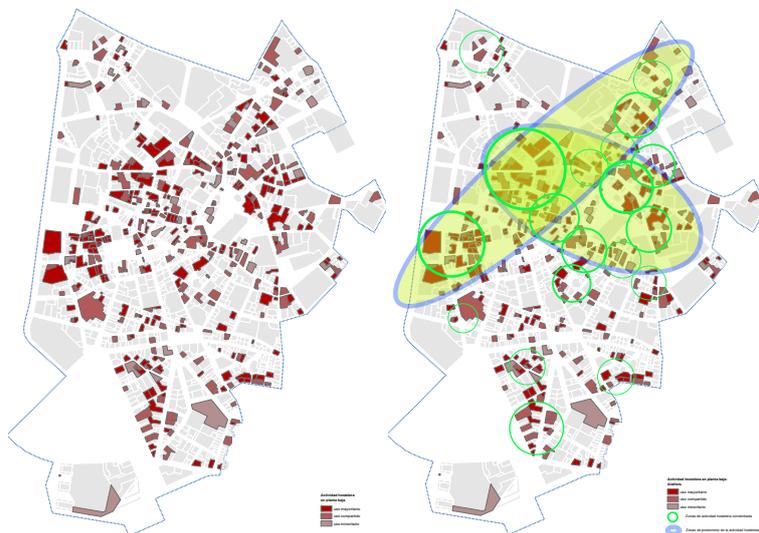


Fig. 19. A la izquierda, parcelas con hostelería en planta baja en el CH de Valladolid (2012); a la derecha, interpretación de áreas de concentración de hostelería ("zonas de bares").

[Fuente: IUU Trabajo de campo, 2012]

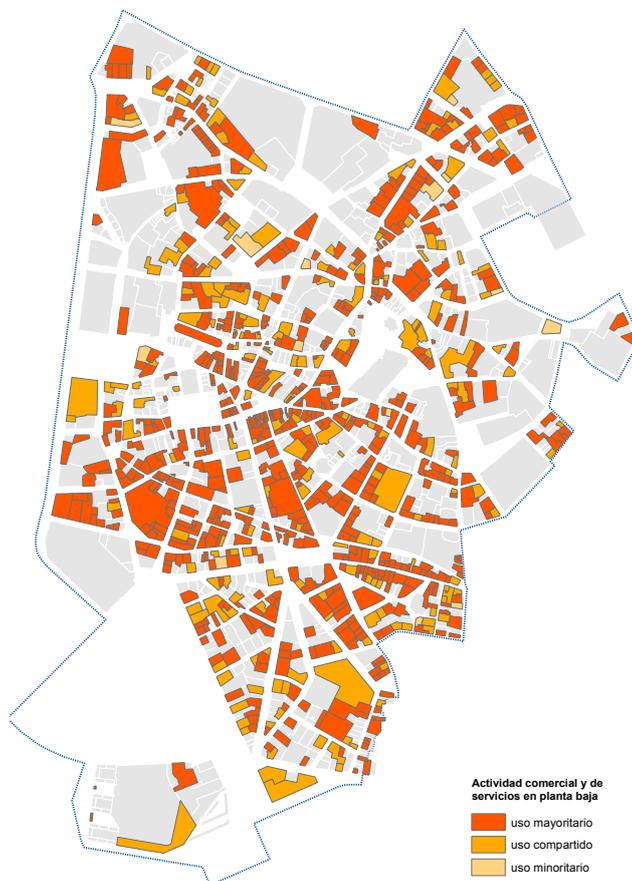


Fig. 20. Parcelas con comercio y servicios en planta baja en el CH de Valladolid (2012).

[Fuente: IUU Trabajo de campo, 2012]

Actividad comercial y de servicios en planta baja

- uso mayoritario
- uso compartido
- uso minoritario

En cuanto a la hostelería, el cartografiado (fig. 19) revela que las parcelas en las que está presente este uso en planta baja (25,43%) tienen una distribución sensiblemente horizontal con “huecos” importantes en las áreas donde se concentran espacios libres y grandes parcelas de equipamientos, y en el “núcleo duro” terciario. También presentan dos polos claros: al Oeste de la Plaza Mayor (plaza Martí y Monsó, Poniente, Correos...) y en el entorno de plaza San Miguel. No obstante, se aprecian otras concentraciones cercanas a esta última: en torno a San Blas, al Este y, por el Sur, en Los Arces, Conde Ansúrez, Macías Picavea, etc.. A ellas se añaden otras áreas donde la hostelería en planta baja se intensifica espacialmente, principalmente: en el entorno de la Catedral (Cascajares, Arribas, Tintes...) y la Antigua (Esgueva, pasaje Alarcón, Paraíso, etc.); y en la calle Padilla y sus alrededores.

Confrontando los ámbitos en planta baja de distribución hostelera (fig. 19) con los mapas de usos terciarios y de comercio-servicios en planta baja (fig. 20) se observa una doble complementariedad:

- En los entornos donde la hostelería se presenta más concentrada en planta baja (Poniente-Martí y Monsó-Correos, San Miguel), el uso comercio-servicios en planta baja es claramente más débil y la concentración de bares y locales nocturnos configura peculiares modalidades de centralidad basadas en el ocio que tienen por área de atracción toda la ciudad.
- A excepción del área Poniente-Martí y Monsó-Correos, los usos hosteleros en planta baja presentan, en general, mayores niveles de concentración al Norte del eje Rinconada-Cebadería-Vicente Moliner-Fuente Dorada-Cánovas del Castillo, es decir, fuera del “centro del CH”. Cabe añadir además que, dada su incompatibilidad casi absoluta con las parcelas de equipamientos, la distribución de los locales de uso hostelero tiene lugar en áreas de dominante residencial.

Por último, no obstante la complementariedad de hostelería y “centro del CH”, se aprecian concentraciones menores de usos hosteleros en planta baja en las proximidades de la estación Campo Grande (calle Gamazo, Acera de Recoletos).

Las actividades de **comercio-servicios en planta baja** (fig. 20) son las que presentan una mayor distribución por todo el perímetro PECH, con la sola excepción de los polos de equipamientos. Tienen presencia en casi el 55% de las parcelas y su intensificación es fuerte no sólo en el “núcleo duro” terciario ya mencionado, sino también en la mayor parte de las calles del “centro del CH” (a excepción de Miguel Íscar y plaza de Martí y Monsó, donde las plantas bajas son, como ya se ha mencionado, de dominante financiera y hostelera respectivamente) y, lo que es significativo, fuera de éste, en **calles radiales del CH que se perfilan como específicamente comerciales**, como Mantería, Panaderos, Torrecilla ó Imperial.

Aunque el método desarrollado no permite evidenciarlo, el recurso a fuentes complementarias (informes Avadeco) permite

interpretar que dos primeros casos conformarían extensiones del carácter terciario del “centro del CH” (conforme a la pauta de continuidad del comercio minorista tradicional), mientras que, en los dos últimos casos (especialmente el de la calle Imperial), el comercio y los servicios privados que se condensan allí tendrían un carácter más de proximidad -soportado por las altas densidades residenciales del entorno- y no tanto de consumo ocasional, como sería característico del comercio del centro de la ciudad.

3.6. Locales vacíos, garajes y viviendas en planta baja como indicadores de déficits.

Un total de 91,63% de las parcelas analizadas en el CH presentan actividades hosteleras, comerciales y de servicios financieros, político-administrativos u otros, lo que reafirma globalmente la componente funcional terciaria del CH. Sin embargo, lo anterior no obsta para que puedan identificarse también dentro del CH **áreas con poca actividad terciaria**. La concentración de parcelas que presentan viviendas, talleres y garajes o locales vacíos en planta baja (709 parcelas, un 43,66%) constituye un indicador (o, si se quiere, una “actividad testigo” en el sentido inverso al mencionado arriba) interesante para la identificación de esas áreas que, pese a ubicarse dentro del perímetro del CH, revisten **escasos atributos de centralidad**.

La presencia de **viviendas en planta baja** permite suponer planificación urbanística u objetivos inmobiliarios que no reconocen el carácter terciario, central, de una área, puesto que lo más común es que cualquier atisbo de demanda de estos usos se traduzca, cuando menos, en la disposición de locales comerciales en planta baja. De hecho, sucede que, donde la tensión terciarizante es clara, resulta frecuente que las viviendas en planta baja o entreplanta se conviertan en locales comerciales.

De hecho, el análisis de viviendas en planta baja confirma globalmente una vez más la centralidad del CH: el mapa de plantas bajas residenciales (un 8,62% de las parcelas, fig. 21) revela bajos niveles de concentración y una distribución relativamente horizontal fuera del “centro del CH” y de los polos de equipamientos, donde la vivienda en planta baja casi desaparece.

La distribución espacial de las parcelas con plantas bajas residenciales adquiere un nuevo significado cuando se cruza con los resultados de los análisis relativos a la distribución en planta baja de **garajes y talleres** (fig. 22) y de **locales vacíos** (fig. 23), ya que la confluencia de los tres usos en determinadas áreas resulta elocuente a propósito de su carácter diferenciado del resto del CH.

Los **talleres y garajes en planta baja** (11,58% de las parcelas) son elocuentes a propósito de la existencia de locales en áreas donde las rentas del comercio compiten efectivamente con las generalmente más bajas de los talleres y los garajes, ya sea



Fig. 21. Parcelas con vivienda en planta baja en el CH de Valladolid (2012).

Fuente: IUU Trabajo de campo, 2012]

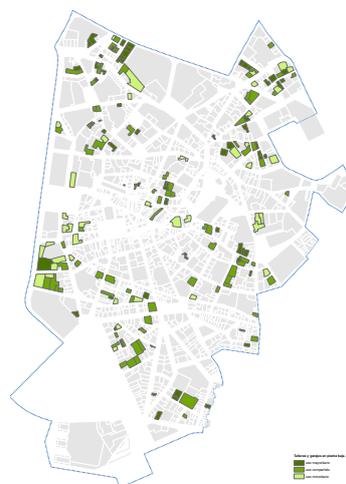


Fig. 22. Parcelas con garajes y talleres en planta baja en el CH de Valladolid (2012).

[Fuente: IUU Trabajo de campo, 2012]

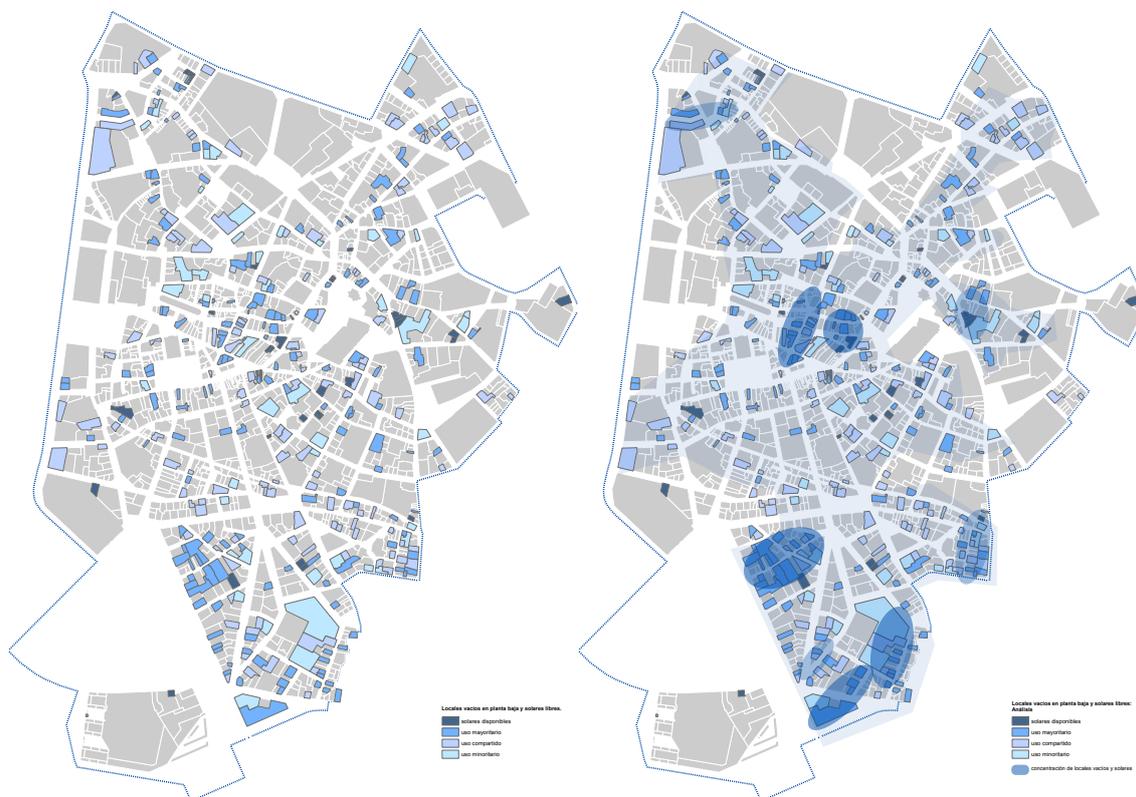


Fig. 23. CH de Valladolid (2012): a la izquierda, parcelas con locales vacíos en planta baja y solares; a la derecha, interpretación de áreas de concentración de locales vacíos.

[Fuente: IUU Trabajo de campo, 2012]

porque la demanda comercial es muy baja (áreas no centrales en ningún grado) o porque la demanda de garajes es mucho más alta.

Por su parte, el cartografiado de las 335 parcelas (20,63%) en que se presentan **locales vacíos o sin actividad aparente**, proporciona pistas con respecto a la contradicción entre las expectativas inmobiliarias (oferta de locales para usos terciarios) y la coyuntura sectorial (falta de demanda efectiva a causa de la caída del consumo o de las condiciones de la oferta, ya sean económicas –precio- o urbanísticas –entorno-).

Es interesante la homogeneidad de la dispersión de la vacancia por todo el CH a excepción, lógicamente, de las áreas de grandes parcelas de equipamientos y, en menor medida, del “núcleo duro” de comercio-servicios. No obstante, para una valoración más precisa de esta homogeneidad y de su posible relación con la actual crisis económica se hace preciso, cuando menos, un análisis diacrónico del que nos ocuparemos más adelante.

Por otro lado, las áreas de concentración de parcelas con locales vacíos en planta baja pueden asociarse a situaciones diversas que, debido a las características del método empleado, sólo se pueden plantear a título de hipótesis:

- Entornos con usos poco consolidados, ya se trate de áreas de edificación reciente (Platerías) o con un uso dominante en retroceso (zona de bares de Cantarranillas), que, no obstante, acusan en su escasa consolidación las dificultades de la coyuntura económica.

- Entornos con una clara vocación terciaria pero fuera del “núcleo duro” y otras barreras añadidas: Perú-Marina Escobar-Mantilla (donde, además, las parcelas y locales son más grandes y el espacio público muy poco atractivo) y calle de la Estación (edificación reciente).
- Entornos donde los locales vacíos confluyen con las plantas bajas dedicados a garajes y talleres (fig. 22) o a viviendas (fig. 21). El análisis funcional del espacio revela que estas áreas, aun formando parte del ámbito reconocido como CH, no pueden ser consideradas centrales. Su localización tiene rasgos centrípetos y viene a corresponder con **vértices del CH**: al Sudeste, San Andrés (entornos de la calle Ferrocarril y de Juan Agapito Revilla-Acibelas-Cadena); al Noroeste, San Nicolás (entorno de las calles Conde Benavente, Tahona, Isidro Polo, Pelota, Lecheras); y al Noreste, San Martín-Santa Clara (Empecinado, Prado, Democracia, Relatores).