

## 5. Características básicas de lo edificado: relación entre usos, tipos edificatorios y modalidades de intervención desde 1987.

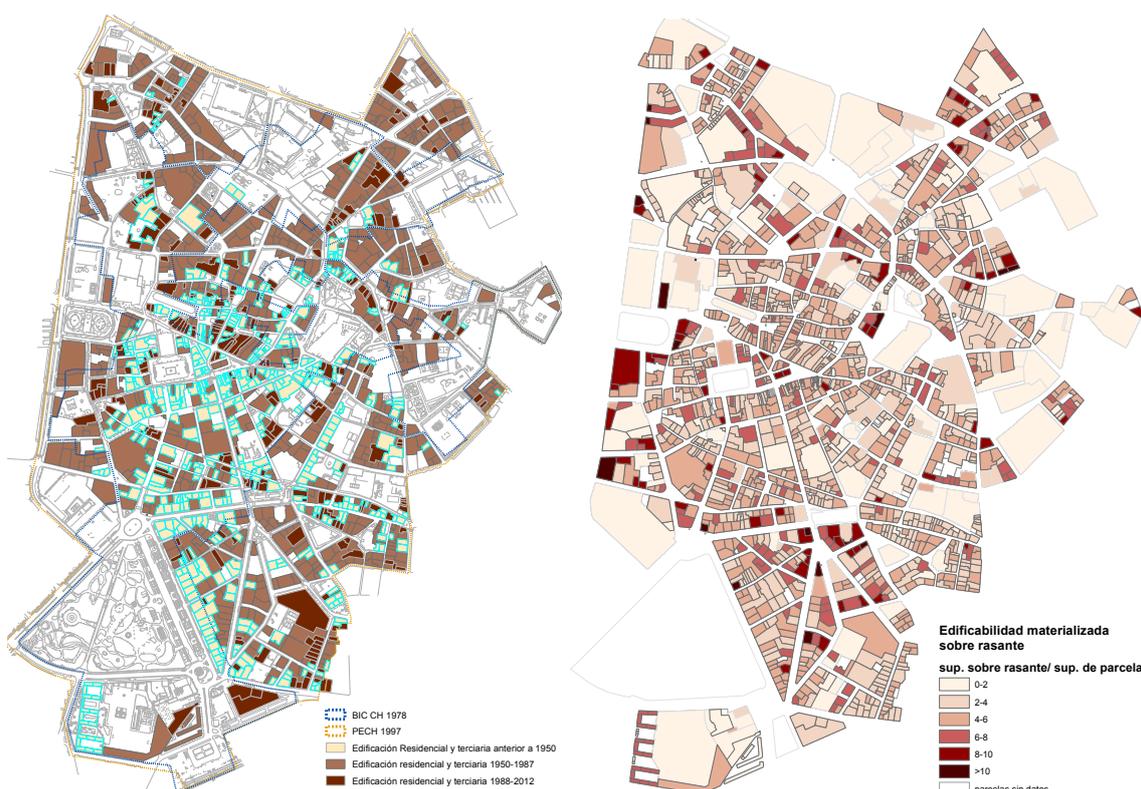
En párrafos anteriores ya se ha mencionado que parte del trabajo de campo realizado sobre el centro histórico se orientó a la datación y caracterización de la edificación residencial y terciaria. Además, con el apoyo de los datos catastrales y el cruce de información con la documentación de licencias del archivo municipal se analizaron y definieron las modalidades de intervención sobre dichos inmuebles. Como se aproxima de manera gráfica en las figuras que siguen (figs. 38 a 41), el tejido de viviendas y usos terciarios del CH suele ser, con mayor frecuencia que el de los equipamientos, resultado de “sustituciones”<sup>22</sup>. Éstos, como ya se ha argumentado anteriormente (véase comentarios a la fig. 5), presentan mayoritariamente una datación anterior a 1950 y un alto grado de protección patrimonial, por lo que, en general, sus características edificatorias se revelan muy estables, lo que hace menos pertinente su análisis a los objetivos de este epígrafe.

Fig. 38. (izq) La construcción del CH de Valladolid. Parcelas residenciales y terciarias según periodos de construcción de sus edificaciones.

[Fuente: IUU Trabajo de campo y Catastro, 2012]

Fig. 39. (dcha) Intensidad de la edificación en el CH de Valladolid (m2 construidos sobre m2 de parcela).

[Fuente: Catastro, elaboración IUU, 2012]



A continuación se detallan una serie de umbrales que definen los periodos significativos en el análisis de las intervenciones edificatorias que han dado como resultados las edificaciones hoy existentes y que, por tanto, caracterizan lo edificado y lo ponen en relación con su uso actual (residencial o terciario):

<sup>22</sup> En el sentido dado en la metodología de este trabajo. Véase epígrafe “Metodología”.

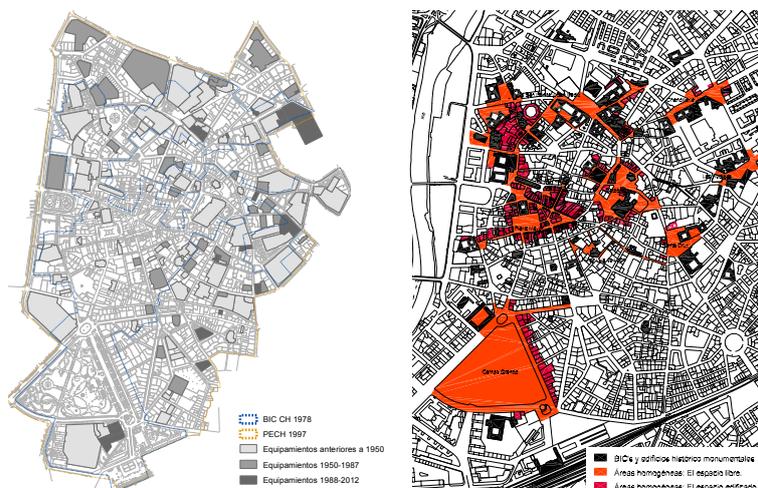


Fig. 40. (izq) La construcción del CH de Valladolid. Edificación de los equipamientos por periodos.

[Fuente: IUU Trabajo de campo y Catastro, 2012]

Fig. 41. Entornos monumentales en el CH de Valladolid.

[Fuente: 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*]

- 1950, umbral considerado para las transformaciones edificatorias en el análisis para el avance del Plan Especial del Casco Histórico realizado en 1986.
- 1986, año de recogida de información exhaustiva para el citado avance del Plan Especial. Es, con carácter general, la referencia inicial para la identificación de las transformaciones edificatorias en el periodo actual.
- 1997, aprobación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid –PGOU '97- y del Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid –PECH '97-
- 2003, aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León –PGOU '03-.
- 2012, cierre de recogida de información del presente informe.

Se consideran además, los perímetros de dos ámbitos de referencia en relación con la administración de las transformaciones espaciales: el del PECH '97 –ya empleado en análisis y el avance del Plan Especial- y el de la declaración de Conjunto Histórico “Casco Antiguo de Valladolid” de 1978, conformado a partir de una agregación de entornos monumentales.

Finalmente, del cruce de las categorías específicas de análisis de la edificación con la datación en periodos significativos de las intervenciones edificatorias inventariadas y con los usos de la edificación existente, resultan algunos datos que, elaborados en las cartografías temáticas que siguen, permiten observar la situación actual y tendencias de evolución de la edificación en el centro histórico que se describen a continuación.

5.1. Un tejido histórico intensa y continuamente sustituido.

Tabla 3. Movimiento de intervenciones edificatorias en el CH de Valladolid.

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]

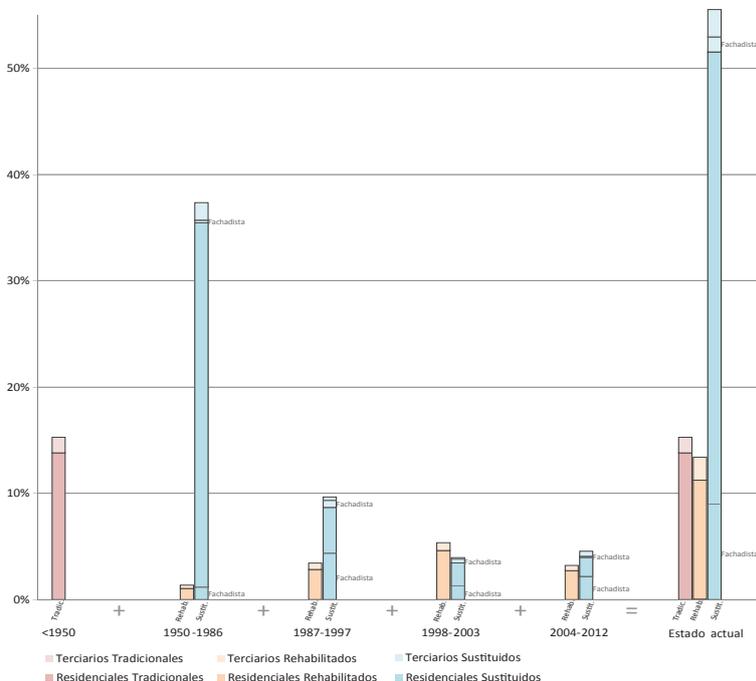


Fig. 42. Análisis cuantitativo de las transformaciones edificatorias residenciales y terciarias en el CH de Valladolid, según tipo modalidad de intervención y número de parcelas.

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]

	Edificios rehabilitados				Edificios de nueva construcción ("sustituciones")								Edificios anteriores a 1950 sin rehabilitar	Totales
	2004-2012	1998-2003	1987-1997	1950-1986	2004-2012		1998-2003		1987-1997		1950-1986			
					Fachadista	No fachadista	Fachadista	No fachadista	Fachadista	No fachadista	Fachadista	No fachadista		
Parcelas uso residencial	(44) 2,71%	(75) 4,62%	(46) 2,83%	(17) 1,05%	(35) 2,16%	(29) 1,79%	(21) 1,29%	(35) 2,16%	(71) 4,37%	(70) 4,31%	(19) 1,17%	(557) 34,30%	(224) 13,79%	(1243) 76,54%
Parcelas uso terciario	(8) 0,49%	(12) 0,74%	(10) 0,62%	(5) 0,31%	(2) 0,12%	(8) 0,49%	(6) 0,37%	(2) 0,12%	(11) 0,68%	(5) 0,31%	(4) 0,25%	(27) 1,66%	(24) 1,48%	(124) 7,64%
					(64) 3,94%	(56) 3,45%	(141) 8,68%	(576) 35,47%					(248) 15,27%	
														Anterior a 1950 sin transformar
												(607) 37,38%		Nueva construcción 1950-1986
					Fachadista (146) 8,99%	No fachadista (149) 9,17%								Nueva construcción 1987-2012
					(295) 18,17%									Nueva construcción hasta 2012
					(902) 55,54%									
	(195) 12,01%													Rehabilitaciones 1987-2012
					(490) 30,17%									Intervenciones 1987-2012
													(465) 28,63%	No sustituidos hasta 2012
Equipamientos													(149) 9,17%	
Abandonados / sin actividad													(56) 3,45%	
Solares													(33) 2,03%	
En Construcción													(13) 0,80%	
Otros													(6) 0,37%	
No data													(48) 2,96%	
Total Analizadas													(1624) 100%	
Total Catastro													1672	

Características básicas de lo edificado: relación entre usos, tipos edificatorios y modalidades de intervención desde 1987

La tabla 3 y las gráficas desarrolladas a partir de sus datos (figs. 42 a 44) proporcionan interesantes elementos de análisis cuantitativo del movimiento de intervenciones edificatorias en el centro histórico:

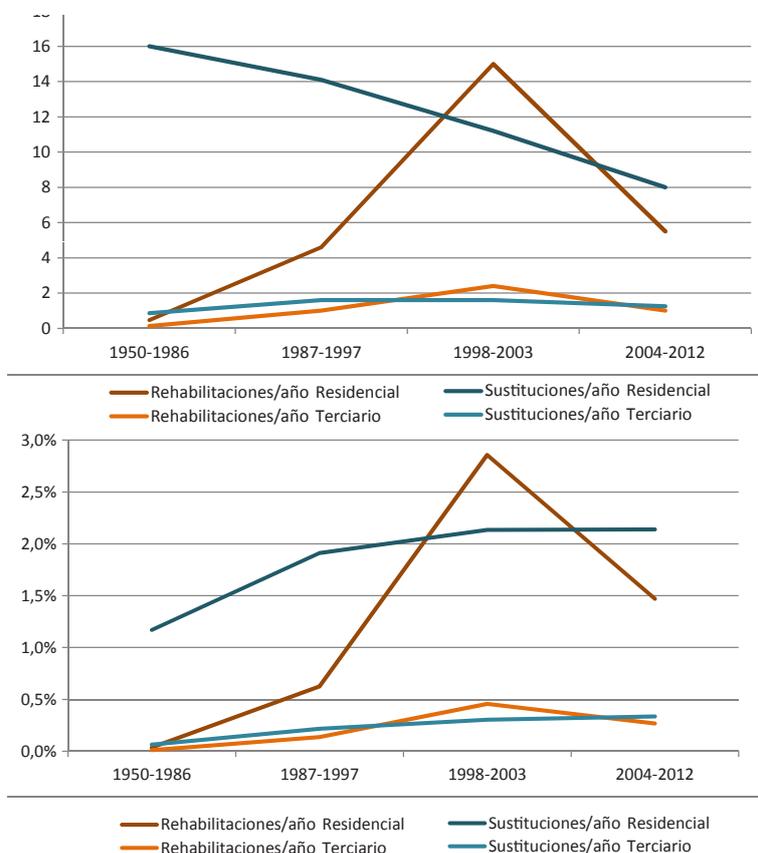


Fig. 43. Número de transformaciones anuales en valores absolutos por periodos y por parcelas.

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]

Fig. 44. Transformaciones anuales por periodos estimadas como porcentaje de parcelas intervenidas sobre el total de parcelas que no habían sufrido intervención al inicio de cada periodo.

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]

Si verificamos la distribución espacial de estos datos (figs. 45 y 46) se puede constatar que la pervivencia de la edificación tradicional dedicada a uso residencial y terciario, y la declaración patrimonial guardan poca relación.

Uno de los resultados más llamativos de los datos arriba presentados es que, pese a tratarse de un centro histórico sujeto en buena parte a declaración patrimonial y por completo a un Plan Especial de Casco histórico, según el análisis realizado a partir de trabajo de campo y datos de catastro y del archivo municipal, sólo el 32,68% de las actuales parcelas residenciales y terciarias corresponden a edificaciones anteriores a 1950, es decir, un 28,63% de las parcelas del centro histórico (cifra que aumentaría ligeramente al añadir los equipamientos conservados, sin superar en ningún caso un 38%).

De las gráficas que reflejan la evolución de las intervenciones se arrojan dos conclusiones, una respecto a las sustituciones y otra para las rehabilitaciones:

- Decir que las sustituciones se han ralentizado como parece indicar la figura 43 no es del todo exacto. Es cierto que el número de sustituciones que tienen como resultado

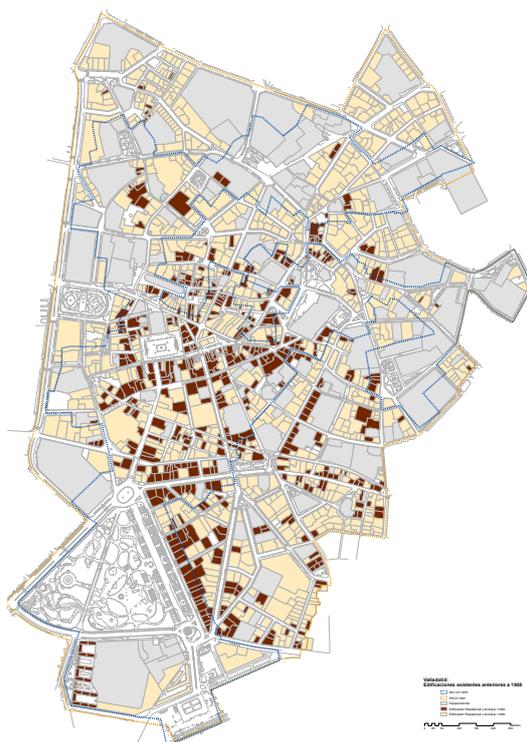
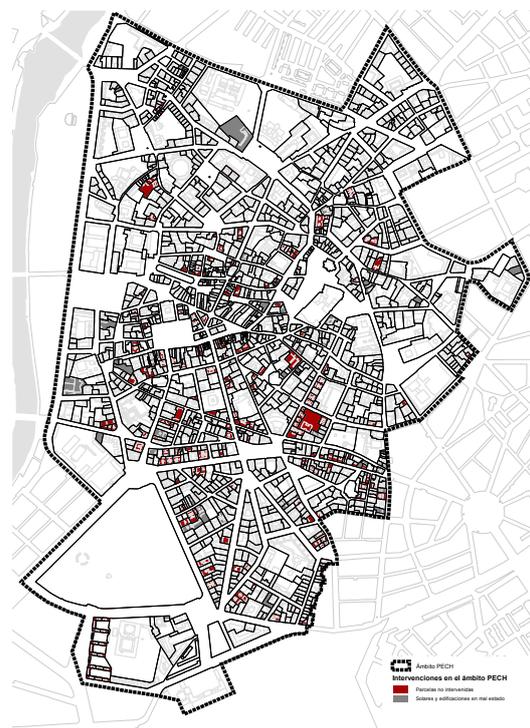


Fig. 45. (izq) Parcelas de edificaciones residenciales y terciarias del CH de Valladolid anteriores y posteriores a 1950.

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]

Fig. 46. (dcha) Parcelas residenciales y terciarias del CH de Valladolid con edificaciones anteriores a 1950 que no han sido rehabilitadas.

[Fuente: Planz SA, IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]



LEGENDA  
Edificaciones anteriores a 1950  
Parcelas no intervenidas  
Edificios y edificaciones en mal estado

Ámbito PECH  
Intervenciones en el ámbito PECH  
Parcelas no intervenidas  
Edificios y edificaciones en mal estado

edificación residencial presenta un descenso continuo desde 1950 en todos los periodos analizados pero, como es lógico, con el avance del proceso de sustitución, cada vez es menor el conjunto del caserío original. Por eso se ha elaborado la figura 44, que refiere el porcentaje anual de sustituciones al total de parcelas tradicionales restante al inicio de cada periodo estudiado. El proceso de sustitución sólo se ha ralentizado en términos absolutos, en términos relativos se mantiene por encima de una tasa de sustitución del 2,10% anual (unas 10 parcelas actualmente). Es decir, las sustituciones son menos pero la “aceleración” del proceso se mantiene.

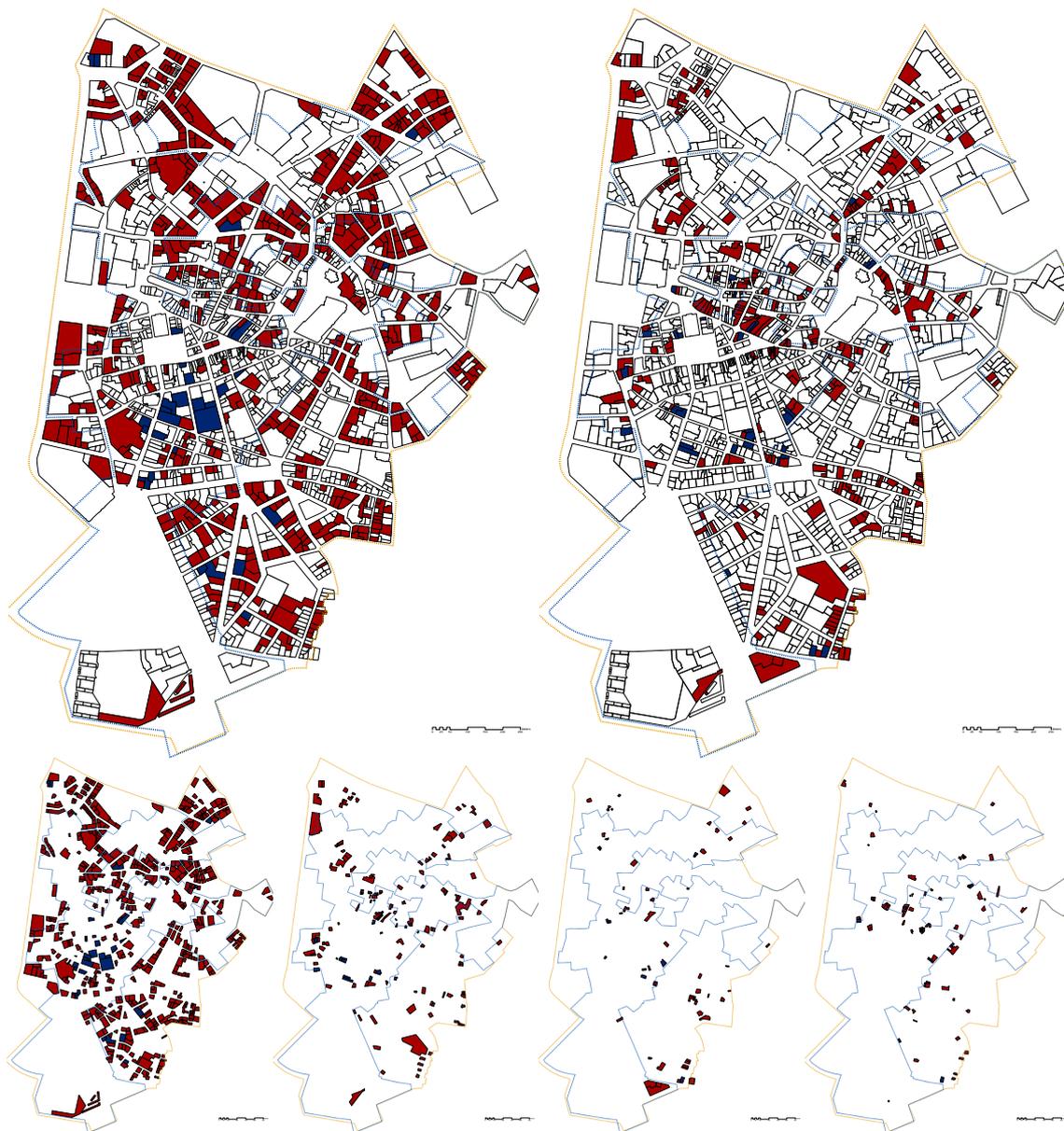
- Por otro lado, las rehabilitaciones irrumpieron desde 1987 y pasaron a ser la intervención más común sobre todo en torno al cambio de siglo, donde superó a todos los niveles a las construcciones de nueva planta. Las rehabilitaciones, mucho más abundantes en edificios residenciales que en terciarios, muestran en ambos casos un crecimiento importante entre 1986 y 2003 y una caída acusada, casi a niveles de la década de 1990 en el periodo 2004-2012. Es interesante observar además que este descenso de los últimos años no puede achacarse enteramente al contexto económico actual, ya que la tendencia de las sustituciones no se ha visto tan fuertemente afectada.

Así pues parece poderse argumentar la hipótesis en que uno de los efectos de las medidas de protección que supusieron la delimitación de Conjunto Histórico o el propio PECH pudo ser el fomento de las rehabilitaciones, mientras que la ralentización de las sustituciones tiene más proximidad con la progresiva escasez de edificios tradicionales.

El porcentaje de sustituciones en el periodo 1950-1986 fue muy alto (37,38% de las parcelas) pero no resulta desdeñable el porcentaje de las que han tenido lugar posteriormente (18,17% en un periodo 10 años menor). De hecho, se constata que los periodos marcados por la aprobación de los últimos planes afectando al centro histórico no han supuesto la paralización de la marcada tendencia de sustitución del caserío tradicional (fig. 47), aunque sí han introducido algunos matices en este proceso.

Parcelas residenciales y terciarias (2012) del CH de Valladolid resultado de sustituciones anteriores (izq) y posteriores (dcha) a 1987. Debajo, desglose por periodos 1950-86, 1987-1999, 1997-2003, 2004-2012.

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]



Las sustituciones recientes, desde 1987, se reparten por todo el CH, en las áreas cuyo caserío había sobrevivido a la oleada de derribos de las décadas de 1960 y 1970, pero su intensidad se mantiene relativamente más alta hasta nuestros días en el entorno del conjunto monumental de la plaza Mayor.

Por otro lado, en relación con los usos de los edificios de nueva planta, cabe observar cómo las sustituciones guardan cierta correlación con la terciarización del CH. En cifras absolutas, las sustituciones que dan como resultado edificios terciarios son muchas menos y presentan una ligera tendencia al incremento en torno al cambio de siglo y al descenso en el periodo más reciente. Sin embargo, en su caso, los valores relativos -la proporción de sustituciones frente al caserío “superviviente”- dibujan una curva ligera pero sostenidamente creciente. Además, el caserío tradicional que, con carácter general, alojaba viviendas y diversas actividades económicas (comerciales y servicios pero también industriales) ha sido sustituido con mayor frecuencia por edificios terciarios en el área arriba reconocida como el “centro del CH”. Las sustituciones edificatorias han contribuido así claramente al reforzamiento de la centralidad.

Por último, hay que señalar que son características del periodo 1987-2012 las sustituciones fachadistas (fig. 48), esto es, que conservan la fachada del edificio derribado o que reproducen fachadas tradicionales. Estas sustituciones afectan a un total del 8,99% del las parcelas del CH y suman hasta un 49,49% de las efectuadas en dicho periodo.



Fig. 48. Ejemplos de sustituciones fachadistas. El carácter “ambientalmente” histórico se mantienen con más dificultad en el ejemplo de la izquierda (anterior a 1987), donde se ha aumentado una planta en relación con la edificación persistente. Los otros dos ejemplos, de época más reciente, muestran una evolución nada desdeñable en términos de mimetismo.

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, 2012]

Se trata de un fenómeno puede resultar elocuente desde diversas perspectivas, algunas de las cuales escapan al alcance de este trabajo: revaloración social de los ambientes urbanos tradicionales, renovación de estrategias inmobiliarias y de producción de rentas del suelo, fortalecimiento del turismo cultural... Pero es interesante observar que la sustitución fachadista puede relacionarse con la gestión urbanística y la funcionalidad del CH. Así, se puede comprobar que el plano de los edificios existentes anteriores a 1950 (fig. 45) corresponde con menos precisión a los contornos del conjunto patrimonial declarado que el definido por las sustituciones fachadistas sumadas a los edificios no sustituidos (fig. 49) En este sentido, la protección patrimonial parece poder relacionarse más directamente con el mantenimiento de una escena urbana tradicional que con la conservación de la edificación antigua.

Y esto se confirma especialmente allí donde la pervivencia de esta había sido más frecuente hasta la década de 1980, grosso modo, el “centro del CH” más el entorno de Platerías.

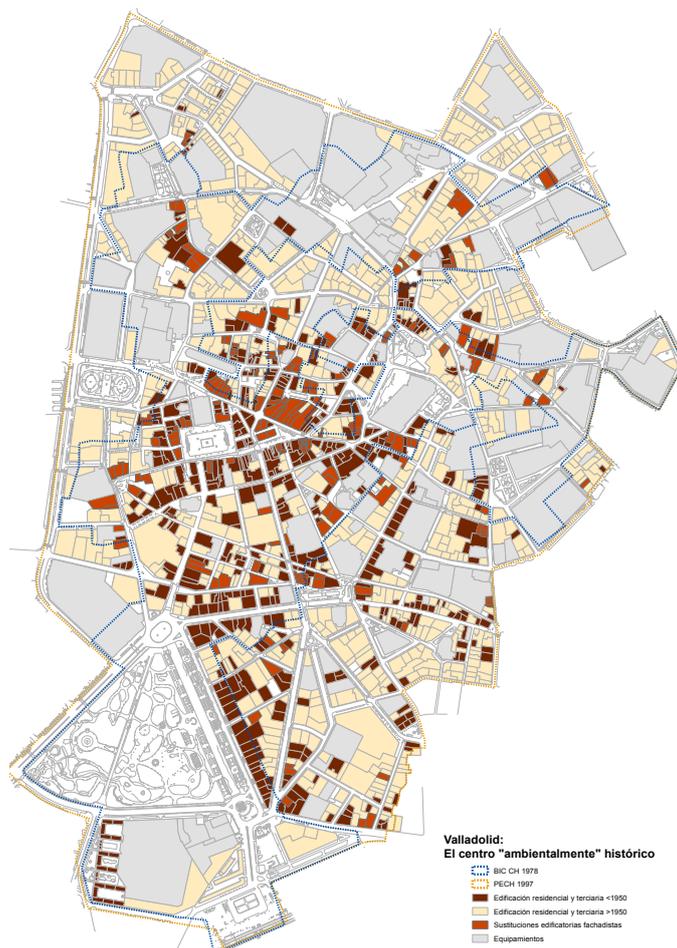


Fig. 49. El centro “ambientalmente” histórico de Valladolid. Edificación histórica y sustituciones que simulan serlo: parcelas residenciales y terciarias no sustituidas y sujetas a sustitución fachadista.

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]

En síntesis, las sustituciones han marcado globalmente la evolución de lo edificado en el CH hasta nuestros días. Este hecho no sólo ha estado armonizado (al menos desde un punto de vista global) con la protección patrimonial y la planificación específica (PECH) a la que ha estado sometido dicho ámbito, sino que, además, ha venido a reforzar sus dos componentes básicas:

- La concentración espacial de las edificaciones terciarias construidas desde 1987 contribuye decisivamente a la caracterización funcional del “núcleo duro” y del “centro del CH”.
- El ambiente histórico, la escena tradicional del CH se renueva al ritmo de sustituciones que se mimetizan con la repetición de ciertos elementos historicistas en la composición de sus fachadas. El fachadismo marca, de hecho, la diferencia entre las sustituciones anteriores y posteriores a la década de 1990 y queda asociado a la transformación de las áreas antiguas más protegidas, sometidas desde entonces a una intensa actividad de derribos.

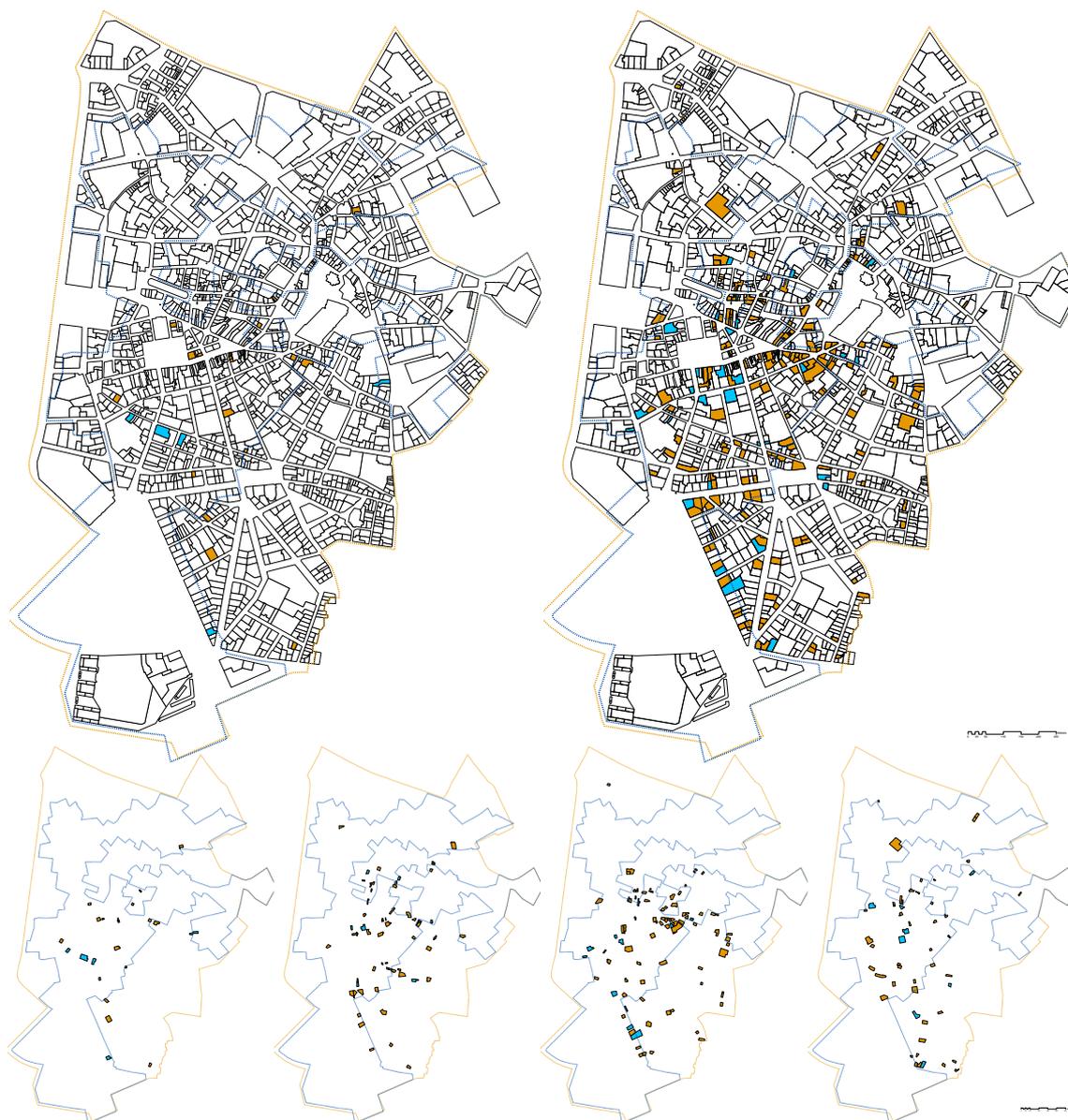
## 5.2. Rehabilitación: modalidad de intervención emergente que, más allá de usos y tipologías, refuerza las tendencias consolidadas en el centro histórico.

La rehabilitación de los edificios dedicados a usos diferentes de los equipamientos, que resultaba despreciable en la información sobre el CH elaborada en 1986, se presenta, por el contrario, como un fenómeno emergente en las décadas siguientes.

El total de las parcelas cuyo estado actual ha sido fruto de un proceso de rehabilitación posterior a 1987 alcanza un 12% del total del centro histórico, frente a solo 1,36% que se había rehabilitado previamente, pero también es muy significativa su distribución espacial (fig. 50).

Fig. 50. Parcelas residenciales y terciarias (2012) del CH de Valladolid resultado de rehabilitaciones iniciadas antes (izq) y después (dcha) de 1987. Debajo, desglose por periodos 1950-86, 1987-1999, 1997-2003, 2004-2012

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]



En rasgos generales, la distribución espacial de la rehabilitación y los usos a ella asociados no difieren mucho de la modalidad de intervención edificatoria antes considerada (sustitución). Por un lado, los edificios residenciales rehabilitados son más frecuentes en el entorno del atrio de la catedral, al sureste de Fuente Dorada. Por otro lado, los edificios rehabilitados dedicados enteramente a actividades terciarias se concentran y refuerzan el carácter del “centro del centro histórico”, ocupando sobre todo el entorno de la Plaza Mayor.

Interesa destacar a propósito de este último aspecto que la mayoría de los edificios rehabilitados enteramente ocupados por actividades terciarias son, no obstante, desde un punto de vista tipológico, edificios de viviendas que alojan, de hecho, oficinas.

En este aspecto, la situación de las sustituciones tampoco parece diferir mucho. Por un lado, como muestra la fig. 51, todas las modalidades de intervención que, desde 1987, han producido edificios terciarios presentan una clara concentración en el centro del CH (solo hay una docena de excepciones localizadas en las proximidades de los Arces, la Antigua y la calle de la Estación).

Por otro lado, en una sencilla confrontación de la ordenación de usos del PGOU vigente en el CH (al que se aplica predominantemente la clasificación R2) con los edificios que el trabajo de campo identificó como dedicados entera y efectivamente a usos terciarios (fig. 52) puede apreciarse la escasa relación entre la calificación del suelo, la actividad desarrollada y las modalidades de intervención sobre la edificación.

En síntesis, puede afirmarse que las intervenciones edificatorias realizadas a partir de 1987 han venido a reforzar las dos características básicas del CH: la centralidad y, a diferencia de sus precedentes, incluso entrando en contradicción con la tipología edificatoria, también el ambiente histórico.

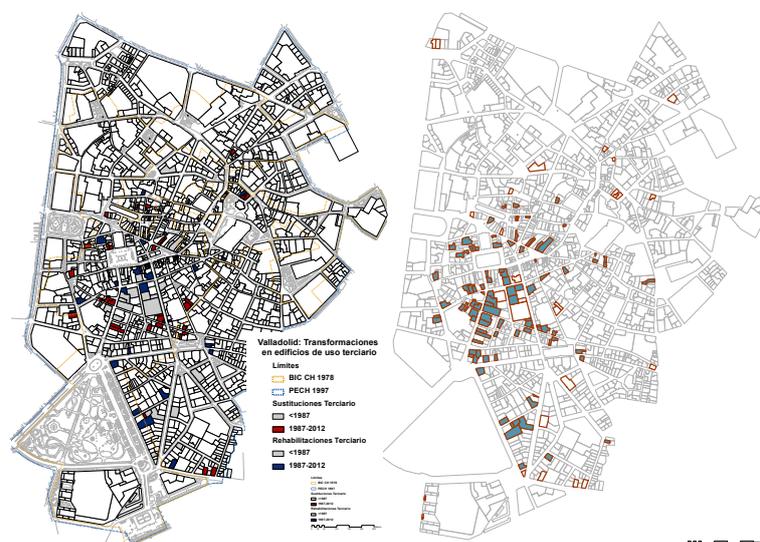


Fig. 51. (izq) Parcelas terciarias del CH de Valladolid (2012) resultado de sustituciones y rehabilitaciones desde 1950

[Fuente: IUU Trabajo de Campo, Catastro y Fondo administrativo del Archivo municipal de Valladolid, 2012]

Fig. 52. (dcha) Parcelas terciarias en el CH de Valladolid y ordenanza de uso R2 del PGOU. El borde rojo indica un uso terciario aparentemente mayor del 70%, según el trabajo de campo de 2012, y las parcelas azules señalan las parcelas donde esta situación podría estar contradiciendo su calificación R2, que fija uso residencial mínimo del 50%.

[Fuente: IUU Trabajo de campo y PGOU de Valladolid, 2012]

## 6. Conclusiones: hacia un diagnóstico urbanístico de lo edificado en el centro histórico de Valladolid.

# 6

La centralidad urbana es un fenómeno complejo que desafía cualquier intento de delimitación en un perímetro preciso. No obstante, puede decirse que el CH de Valladolid abarca un área que contiene algunas funciones de centralidad a nivel de la ciudad.

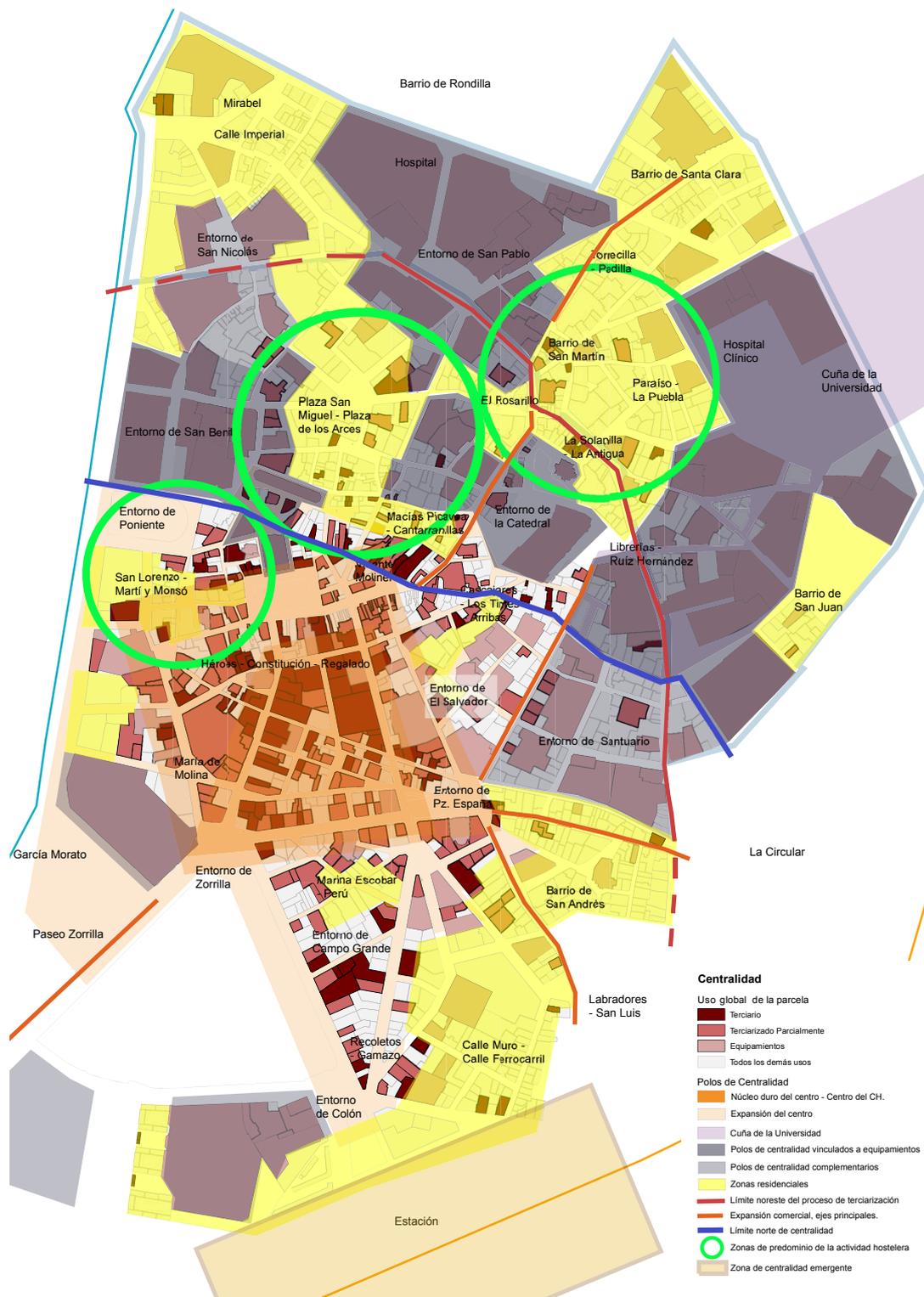
De hecho, la centralidad urbana del CH de Valladolid, tal y como ha mostrado este análisis tiene un carácter dual tanto en la densidad como en la calidad de las funciones de centralidad:

- un “centro del CH” que se desarrolla al Sur del eje formado desde Rinconada hasta Cánovas del Castillo y que pierde intensidad a partir de Miguel Íscar-Plaza España condensa comercio ocasional y una oferta de servicios públicos y privados muy especializados, especialmente en su “núcleo duro”, mientras tanto,
- una corona de polos agrupa los que podrían considerarse equipamientos de centralidad, principalmente culturales, institucionales y educativos superiores.

Pero además, el CH sigue siendo, en buena medida, un área residencial, con menor intensidad en el “centro del CH” y con un más claro predominio en las áreas intersticiales de la corona de polos de equipamientos: San Nicolás-San Quirce-San Miguel, Santa Clara-San Martín-La Antigua, El Salvador-San Andrés, Muro y su entorno, García Morato y el borde Oeste del CH (Avenida de Isabel la Católica). En algunas partes de estas áreas, las plantas bajas también condensan determinados polos de centralidad asociados al ocio de hostelería: bares y restaurantes (fig. 53).

El informe muestra globalmente cómo esta configuración espacial de actividades en el CH de Valladolid se ha mantenido sin grandes cambios en el crítico periodo 2000-2012 y que, por tanto, la redefinición urbana del centro histórico de Valladolid en el cambio del modelo centro-periferia hacia el actual, descentralizado y disperso, ha sido compatible con el mantenimiento de altas dosis de centralidad (ahora compartida con “nuevos centros”) y de “residencialidad”.

Además, el vínculo entre la intensa sustitución de lo edificado que, entre 1950 y 1980, y la consolidación del moderno centro urbano sobre el tejido antiguo de Valladolid parece mantenerse en las décadas del cambio de modelo, aunque con matices. La consolidación de la centralidad y la residencialidad del CH desde la década de 1980 ha sido compatible, pese a la protección patrimonial, con el sostenimiento de la aceleración del proceso de sustitución edificatoria. Aunque la rehabilitación de edificaciones para usos residenciales y terciarios ha conocido un gran incremento, especialmente en el “centro del CH”, lo que refuerza su vinculación con las áreas más valoradas, su peso en términos relativos es pequeño. Por ello puede afirmarse que, en



Valladolid, la centralidad y, sobre todo, el segmento de vivienda exclusiva ofertada en el CH parecen haberse apoyado más en la conservación de un **ambiente histórico** vehiculado por las sustituciones fachadistas características del periodo 1986-2012 que en el márchamo histórico de la edificación antigua.

Fig. 53. Mapa síntesis de distribución funcional del CH de Valladolid (2012)  
[Fuente: IUU Trabajo de Campo, 2012]

En definitiva, se registran pocos cambios en términos de distribución espacial de las funciones características del CH de Valladolid, con la excepción de la hostelería (bares, restaurantes y hoteles) y los servicios sanitarios privados que apuntan un incremento y nuevas localizaciones. Sin embargo, esa consolidación funcional del CH puede estar entrañando cambios marcados sectoriales que no pueden apuntarse aquí más que como hipótesis. Las limitaciones del método desarrollado no permiten establecer los vínculos entre los procesos analizados y la evolución demográfica, socioeconómica y de las rentas del suelo. Así, por ejemplo, el carácter comercial del “núcleo duro” parece reforzado a pesar del cambio de modelo de estructura urbana, pero probablemente no se pueda decir lo mismo del tipo de negocio comercial que alberga, ya que se reduce el pequeño comercio tradicional en beneficio de cadenas y franquicias. Y lo mismo podría decirse del mantenimiento del uso residencial –incluso sin cambios edificatorios- y la dinámica de cambio social. Una hipótesis probable a este respecto es que se ha producido en el CH un fortalecimiento global de la presencia de clases medias que podría estar afectando al tejido residencial posterior a 1950 y, muy especialmente, al más antiguo, sujeto a una intensa actividad inmobiliaria que se apoyaría en una lógica de aumento de las rentas del suelo por razones de posición, esto es, de exclusividad, y por una intensificación residencial que no se basa, como en 1950-1980, en el aumento del volumen construido, sino en la reducción del tamaño de las viviendas<sup>23</sup>.

El “centro del CH” adquiere condiciones de central *business district* (CBD) en el “núcleo duro” formado por las calles Santiago, Menéndez Pelayo, Duque de la Victoria, Héroes del Alcázar, Constitución, Regalado, Zúñiga y Montero Calvo. La vivienda en ese ámbito se rarifica y, de hecho, las actividades registradas en trabajo de campo apuntan a una contradicción entre las tendencias terciarizantes y la calificación de uso R2 del PGOU vigente, que se demostraría más voluntarista que efectiva.

Por otro lado, las diversas fuentes consultadas a propósito de la centralidad comercial y de servicios del “centro del CH” (trabajo de campo, informes de Avadeco) permiten afirmar su consolidación cuando no su avance en las áreas intensamente sustituidas en las últimas décadas en torno al eje de Rinconada-Cebadería-Canovas del Castillo. Una hipotética “crisis del centro histórico comercial” tendría más que ver con aspectos sectoriales (pequeños negocios familiares de comercio, estrategias del capital de distribución comercial) que con una efectiva capacidad de atracción comercial del CH.

Es más, de hecho, ya desde inicios de la década de 1990, se viene confirmando un desbordamiento del centro comercial

23 CASTRILLO ROMÓN, María A. y JIMENEZ JIMÉNEZ, Marina, “La práctica de la arquitectura contemporánea en las ciudades históricas españolas. Notas para una aproximación histórico-urbanística”, *Espacio, Tiempo y Forma*, serie VII, Historia del Arte, t. 24, 2011, pp. 291-322

tradicional hacia el Sur, por el Paseo Zorrilla, hacia el Corte Inglés, proceso en el que la situación de la gran parcela de Caballería supone una oportunidad evidente.

La tendencia de expansión comercial del “centro del CH” hacia el Sur contrasta con las dificultades evidentes de consolidación de las actividades terciarias –a excepción de las hoteleras- en el entorno de Gamazo, Muro, Dos de Mayo... incluso de la propia Acera de Recoletos. La nueva área de centralidad prevista en los terrenos desocupados por los TCR de Renfe, además de suponer una reinterpretación en clave de planeamiento de la tendencia a la extensión terciaria hacia el Sur del CH, podría revestirse como una oportunidad para el impulso definitivo de las actividades comerciales y de servicios en la parte meridional del “centro del CH” y, en el conjunto de éste, para su descongestión tanto en términos funcionales como inmobiliarios.

Por otro lado, la citada consolidación comercial del “centro del CH” (y, por qué no, la evolución de las rentas inmobiliarias) no parece ajena a las políticas *ad hoc* emprendidas desde los años 1990, en particular, la mejora de la calidad de los espacios públicos, incluida una peatonalización más o menos difusa que se ha resuelto en la drástica reducción de plazas de aparcamiento en superficie, y el fomento de la creación de plazas de aparcamiento subterráneas, ya sea de manera directa (aparcamientos rotatorios) o por las vía de fomento en que se ha convertido la ordenación urbanística en el PGOU de los sótanos dedicados a garaje. En este último punto, la regulación urbanística de la edificación se ha acompañado de una efectiva desregulación funcional del espacio urbano cuya importancia es evidente pero cuyo alcance en términos de congestión es difícil de establecer con precisión.

En relación con los **polos de equipamientos**, los aspectos más relevantes tienen que ver con las diversas dinámicas en la que éstos parecen, de hecho, sumidos:

- El **polo entorno a San Benito-San Ignacio** hasta la plaza de la Trinidad es producto de una reciente y decidida intervención sobre espacios abandonados que podría asociarse no sólo a un proceso de reforzamiento de equipamientos de centralidad de rango ciudad o superior. También podría vincularse a un cierto relanzamiento funcional de la zona que aparece tanto en los datos relacionados con la residencia como en los terciarios (“entorno intermedio”). En este sentido, hay que subrayar la importancia y la vulnerabilidad de los conventos, relativamente numerosos en este polo.
- El **polo en torno a San Pablo** tiene una componente monumental innegable, pero su centralidad, más allá de las funciones culturales (Museo nacional de escultura), parece comprometida por unas preocupantes tendencias de abandono que ya se han materializado en el Colegio del Salvador y prácticamente sobre el Hospital Rio Hortega, que se apuntan para los edificios vinculados a la administración de Justicia y que se ciernen en clave de infrautilización

sobre el Palacio Real. Cabe apuntar que situación de “encogimiento” de los equipamientos de centralidad resulta nueva y podría revestir un carácter crítico en la evolución futura del CH, máxime en un momento en que las tendencias descentralizadoras han comenzado a materializarse también en el caso de los equipamientos político-administrativos (Cortes de Castilla y León, Consejería de Economía y Empleo...). A este respecto, la iniciativa de la llamada “Ciudad de la Justicia” parece revestir gran importancia y no puede ser obviada por el planeamiento.

- El **polo entorno a la Catedral, Antigua y palacio arzobispal** parece tensionado entre varias tendencias poco armonizadas. Aglutina equipamientos religiosos, culturales y educativos importantes, muchos de ellos en edificios monumentales, en un entorno urbano de grandes contrastes morfológicos resultado del efecto acumulado de diversas oleadas de fuertes transformaciones espaciales históricas. La vivienda tiene también una presencia importante en esta área y, en sus plantas bajas, los usos hosteleros están conociendo una evolución al alza, especialmente en los alrededores de la Antigua. Todo ello se produce al tiempo de las tendencias de renovación edificatoria y tercerizadoras sobre el eje Bajada de la Libertad-Angustias, uno de los que se perfilan como “entornos intermedios”.
- El **polo universitario-educativo** adquiere la forma de una cuña relativamente poco densa en equipamientos que resulta muy interesante en sus posibilidades de articulación con otros usos, en particular el residencial y el “entorno intermedio” que gravita sobre López Gómez. Presenta, no obstante, dos aspectos relevante en relación con su diagnóstico: primero, la tendencia alcista de la hostelería en planta baja que se apuntaba arriba para el polo aledaño de Catedral-Antigua se extiende a esta área, en particular, en torno a las calles Librería-Merced; y, segundo, entre los diferentes entornos universitarios se plantea un problema de conexión y movilidad que, en su resolución, podría suponer una clara mejora de la calidad ambiental también para la residencia del área y de la articulación espacial entre las diversas zonas aglutinadas en torno a este polo<sup>24</sup>.

Un entorno de edificios singulares en desuso o infrautilizados merece ser destacado por su relevancia frente a las decisiones del planeamiento. La parcela de Caballería, el edificio de la Electra y el Teatro Lope de Vega tienen en común una ubicación en borde de CH y próxima al área administrativa de José Luis Arrese y Avenida de Salamanca que se reviste como una

<sup>24</sup> *Universidad, Ciudad y Transporte en Valladolid. Estrategias de movilidad sostenible asociadas al desarrollo y consolidación del Polo Universitario Norte*. Proyecto de investigación desarrollado por el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

clara oportunidad para la articulación entre ambas zonas y los espacios residenciales y abiertos en torno al Pisuerga.

Finalmente, en relación con las **áreas de componente netamente residencial**, su consolidación parece clara y su dinamismo edificatorio relativamente sostenido, aunque podría presentar contradicciones con el crecimiento del uso hostelero en planta baja, esto es, al Norte del eje Rinconada-Cebadería-Cánovas del Castillo, donde las áreas residenciales conviven con la que parece ser la única tendencia clara de cambio en la distribución espacial de actividades. En este sentido, cabría apuntar además que las zonas de concentración de ocio exclusivamente nocturno conviven mal con las actividades de comercio-servicios en planta baja, mientras que el ocio diurno, donde no es un “monocultivo”, no parece suponer un impedimento sino quizá, más bien, un complemento.

Algunas zonas del barrio de San Andrés presentan más las condiciones de una periferia residencial que de un área central. No sólo tiene un carácter residencial carente de atributos de centralidad, sino que presenta un tejido residencial muy denso y sustituido, con espacios públicos de muy poca calidad y síntomas de congestión. Apenas hay espacio en las aceras y eso dificulta el comercio y la hostelería.

En particular, la calle Mantería –eje comercial en la conexión peatonal entre el “centro del CH” con los populosos barrios del Este (Delicias, Pajarillos) parece encontrarse en una encrucijada entre la rehabilitación y la renovación edificatoria, entre el comercio especializado y la vivienda, con una cierta pérdida de atributos de centralidad que parece progresar en dirección a la plaza de la Cruz Verde y Labradores. La calle José María Lacort, subalterna en buena medida de Mantería, acusa de manera más marcada (como otras calles “traseras”) el decaimiento del consumo y la actividad comercial de los últimos años.

El área residencial de Santa Clara-San Martín ha tenido una clara evolución hacia vivienda para clases más altas que las que la habitaron en las décadas de 1960 y 1970, pero su densidad acusa problemas en relación con la congestión derivada de la falta global de aparcamientos para residentes en todo el entorno.

En cuanto a San Nicolás, quizá se reviste, junto a San Andrés, como una de las áreas residenciales menos “céntrica” del CH, con características que la aproximan más a los barrios de tejido antiguo que no han sido considerados CH (La Victoria, San Juan...) que al “centro del CH”.

En definitiva, el dinamismo edificatorio del CH se mantiene en niveles relativamente altos aunque su estructura funcional ha cambiado poco. Comparando los resultados del análisis actual con el plano de estructura urbana de Valladolid propuesto en 1972 por García Fernández, a pesar de las diferencias de escala, podría decirse que los cambios de uso (e incluso la distribución espacial de las distintas clases socioeconómicas) ha variado relativamente poco en los últimos 40 años, lo que no obsta para que el CH en su conjunto haya sufrido una resignificación funcional

en la ciudad inducida por las importantes transformaciones de la periferia y el periurbano.

El CH continúa siendo centro de Valladolid, aunque ya no el único y parece consolidado en este papel. Los peculiares valores del espacio urbano histórico parecen constituir una garantía para el sostenimiento de un cierto grado de crecimiento residencial (las sustituciones edificatorias acusan menos dramáticamente el parón inmobiliario que en las áreas periféricas o periurbanas) Sin embargo, en relación con las actividades económicas terciarias, en la medida en que el peso de los factores exógenos (estrategias espaciales del capital de distribución comercial y de instituciones públicas) se revela como muy importante, la incertidumbre sobre la evolución futura del CH no deja de desafiar a las decisiones de planeamiento.

6

Conclusiones: hacia un diagnóstico urbanístico de lo edificado en el centro histórico de Valladolid

