

Políticas de vivienda y exclusividad espacial de clase: controversias en el Centro Histórico de Valladolid

Alfonso ÁLVAREZ MORA

Profesor Universidad de Valladolid

RESUMEN: Partimos de los resultados obtenidos de dos Proyectos de Investigación (I+D+I), cuyos objetivos se han centrado en analizar la capacidad de acogida residencial de los Centros Históricos de las ciudades españolas, como indicador de su recuperación y puesta en valor, así como de las Políticas Urbanísticas aplicadas a tal efecto. Para ejemplificar dichos resultados, vamos a apoyarnos en el conocimiento de las dinámicas urbanas que han caracterizado al Centro Histórico de la ciudad de Valladolid, mostrando, en este sentido, las relaciones que se han producido entre “evolución demográfica” y “producción residencial”, con el objetivo de observar la capacidad de acogida residencial mencionada, comparando los procesos de producción espacial de tipo central con aquellos otros que se desarrollan en la periferia. Hemos analizado, también, los procesos de transformación que han tenido lugar en sus zonas centrales, desde los años 60 a la actualidad, con especial hincapié en la degradación, viviendas vacías, en ruina o deshabitadas, complementándolo, todo ello, con las “rehabilitaciones-recuperaciones” llevadas a cabo. Con ello, hemos puesto en evidencia la pérdida de esa capacidad de acogida residencial de los Centros Históricos, en favor de una exclusividad de clase, tanto por lo que afecta a una oferta de vivienda sólo al alcance de unos pocos, como por su potenciación como “espacio económico”. Para mostrar estas dinámicas, tomamos como ejemplo el Centro Histórico de la ciudad de Valladolid.

DESCRIPTORES: Centros Históricos, Conservación del Patrimonio, Planificación Urbana, Valladolid.

1. Introducción

Las políticas urbanas aplicadas a los Centros Históricos en España¹ se han manifestado, en general, como mecanismos

para convertirlos en espacios exclusivos de clase, eludiendo recuperaciones patrimoniales vinculadas con compromisos culturales específicos. Han prevalecido apuestas económicas más preocupadas por la producción del “espa-

Recibido: 05.03.2015

Correo electrónico: amora@uva.es

¹ Desde la aprobación del “Plan Especial de Protección y Conservación de Edificios Histórico-Artísticos de la Villa de Madrid”, en 1980, y en el que se establecieron, por primera vez, los niveles de protección denominados *Integral*, *Estructural* y *Ambiental*, no han dejado de repetirse e imitarse, desde

entonces hasta nuestros días, como recursos e instrumentos inapelables para proceder a la recuperación y puesta en valor de los Conjuntos Históricos. Esta ha sido la tónica general seguida en nuestro país, lo que quiere decir que no se han superado presupuestos que vayan más allá de la consideración del “edificio” como referente obligado en cualquier proceso emprendido para “recuperar” los Conjuntos Históricos.

cio de la renta” que con la consolidación del “espacios de la reproducción social”. En dichos ámbitos históricos, en efecto, se han desplegado políticas urbanísticas, procesos de producción espacial, que han permitido transformaciones cuyos efectos han ido más allá de una simple sustitución de unos edificios por otros. El proceso de transformación expresa contenidos políticos y culturales, lo que implica el establecimiento de un nuevo “modelo socio-espacial” sobre las cenizas del pasado. Este proceso de transformación, sin embargo, se ha presentado como una simple operación inmobiliaria, justificándolo por motivos de “renta”, es decir, argumentado que lo “antiguo” sólo es conservable si se reinvierten sus valores mediante técnicas concretas de “rehabilitación-regeneración”². En realidad, lo que se ha producido es un proceso de expulsión social, con todo lo que ello significa, tanto desde un punto de vista cultural como productivo y social, impulsando una apropiación, por desposesión, de aquellos valores que han sido creados colectivamente a lo largo de un dilatado proceso histórico. Desposesión que se ha manifestado, sobre todo, en las nuevas formas residenciales que comienzan a ser la expresión más habitual del “hábitat” en estos lugares históricos, es decir, la vivienda exclusiva como expresión de formas de vida excluyentes.

2. Los Centros Históricos como “espacios de renta”. La experiencia española reciente.

Sobre la base de una investigación, desarrollada desde el año 2006 a la actualidad³, podemos argumentar una serie de razones que nos permiten concluir a propósito del papel que han protagonizado los Centros Históricos en las ciudades españolas. Para ello, y en un primer momento, hemos procedido a un ejercicio compa-

rativo a propósito de la producción residencial que han asumido los ámbitos históricos tradicionales en relación con la desarrollada en el resto de la ciudad. Esta confrontación espacial nos ha permitido comprobar cómo han repercutido, en los Centros Históricos, dichos procesos de producción inmobiliarios (ÁLVAREZ MORA, 2009). Partimos de la hipótesis que lo sucedido en estos no es ajeno al comportamiento general que adopta la ciudad en su conjunto. Valga como ejemplo, el proceso de producción inmobiliaria-residencial reciente acaecido en específicos ámbitos geográficos identificados con algunas Comunidades Autónomas.⁴

En la Comunidad de Cantabria, tomando como muestra los municipios de *Comillas, Laredo, Potes, San Vicente de la Barquera y Tudanca*, se han construido, entre 1991 y 2009, 6.043 nuevas viviendas, de las que 258, el 4,27 %, se han localizado en sus Centros Históricos. La población, por su parte, ha decrecido, tanto en el conjunto de la ciudad como en sus Centros Históricos, disminución que alcanza la cifra total de 773 habitantes, constatándose un mayor decrecimiento en los Centros Históricos, unos 483 habitantes menos, que en el resto de la ciudad, 290 habitantes. La conclusión es que se han construido 6.043 nuevas viviendas para 773 habitantes menos.

En la Comunidad de Extremadura, considerando los municipios de *Cáceres, Coria, Jerez de los Caballeros, Magacela, Olivenza y Plasencia*, se han construido, entre 1991 y 2009, 14.819 nuevas viviendas, de las que tan sólo 517, el 3,49 %, se han localizado en sus Centros Históricos. Por su parte, la población, durante el mismo periodo de tiempo, ha aumentado un total de 18.284 habitantes, mientras que la que se corresponde con los Centros Históricos ha descendido en 439 habitantes. Nos encontramos, del mismo modo que en el caso anterior, ante una situación en la que la vivienda construida-ofertada no se corresponde con las necesidades de la población, comportándose como

² Con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de “Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas”, se intenta hacer frente a los problemas urbanos que dimanar de lo comportamientos que se observan en los Espacios Tradicionales de nuestras ciudades, aparentando una preocupación por su conservación y puesta en valor, cuando, en realidad, lo que está detrás y esconde esta Ley es una clara intención por reactivar el sector de la construcción, en detrimento de hipotéticas “rehabilitaciones”, prestando escasa atención a la población que habita los lugares objeto de intervención. Ver el número 179, monográfico, de la Revista “Ciudad y Territorio” dedicado a este tema. Invierno de 2014

³ Se trata de dos proyectos I+D+i: “Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco territorial de los Centros Históricos. A propósito de las “economías urbanas” que se impulsan o minoran, como consecuencia de las Declaraciones

como Bienes de Interés Cultural de los Centros Históricos”, cuya referencia es **SEJ2006-01530/SOCI**; “Políticas Urbanísticas aplicadas a los Conjuntos Históricos:1975-2009. Logros y fracasos. A propósito de una propuesta de Rehabilitación Urbana Integral como alternativa al modelo inmobiliario extensivo”. Referencia: **CSO2010-15228**.

⁴ Los datos relativos a la producción residencial, tanto la identificada con el Centro Histórico como con el resto de la ciudad, así como la evolución demográfica, también, centro-periferia, los hemos obtenido mediante un rastreo por los libros de licencias disponibles en los ayuntamientos respectivos. Del mismo modo hemos procedido para evaluar la evolución de la población. Hemos recurrido, por tanto, a fuentes municipales, eludiendo estadísticas al uso, por su generalidad, lo que ha supuesto que la obtención de estos datos haya estado muy cercana a su condición de “trabajo de campo”.

una mercancía, lo que impulsa, sobre todo, para los Centros Históricos, procesos de demolición-sustitución que hacen de dichos lugares los ámbitos donde se oferta un tipo de hábitat exclusivo. Una expulsión de la población, por desposesión de sus formas de vida, arrancándola de su específico espacio de reproducción, culmina un proceso que acaba marginando estos lugares como ámbitos de clase.

En Castilla, caso de los municipios de *Astorga*, *Béjar*, *Ciudad Rodrigo*, *Covarrubias*, *Frías*, *La Alberca*, *Peñafiel*, *Riaza*, *Santo Domingo de Silos*, *Sepúlveda*, *Simancas*, *Villafranca del Bierzo*, se han construido, entre 1991 y 2009, unas 11.090 nuevas viviendas, de las que el 22,6%, unas 2.512, se han localizado en el interior de dichos Conjuntos, mientras el 76,4% se han construido en el resto del territorio municipal. Por lo que se refiere a la población, podemos hablar de municipios que han incorporado, en total, 4.271 nuevos habitantes. Son los casos de *Covarrubias* (+14), *Frías* (+8), *La Alberca* (+36), *Peñafiel* (+468), *Riaza* (+794) y *Simancas* (+2.951). Otros han perdido población, un total de 2.697 habitantes. Se trata de las localidades de *Astorga* (-48), *Ciudad Rodrigo* (-634), *Santo Domingo de Silos* (-5), *Sepúlveda* (-61), *Villafranca del Bierzo* (-303) y *Béjar* (-1646). En términos globales, por tanto, se aprecia un aumento de población de unos 1.574 nuevos habitantes, lo que quiere decir que se han construido más de 7 viviendas por habitante. El reparto de estas viviendas ha sido muy diversificado, desde las 1,7 viviendas por habitantes, en Simancas, hasta las 1.850 nuevas viviendas, construidas en Astorga, para 48 habitantes menos, observándose, en esta última localidad, el hecho que su Centro Histórico ha perdido 411 habitantes, mientras la población del núcleo urbano apenas ha variado. Se ha producido, por tanto, un trasvase de población del Centro Histórico al resto de la ciudad. Quien ha perdido población no es la Ciudad sino el Centro Histórico.

Hipótesis que volvemos a comprobar en el caso de la Comunidad Gallega, donde, entre 1991 y 2009, se han construido, tomando como muestra los municipios de *Allariz*, *Bayona*, *Betanzos*, *Corcubión*, *Monforte*, Ribadeo y *Santiago*, 28.768 nuevas viviendas, de las que 2.523, el 8,77 %, se han localizado en los Centros Históricos. La población ha aumentado en 8.807 habitantes, de los que 1.249, el 14,18%, lo han hecho en estos últimos. Estamos hablando de 3,2 viviendas nuevas por cada habitante, 2 viviendas/habitante en los Conjuntos Históricos. Esto, sin considerar a la ciudad de Vigo. Si esta entra en consideración, nos en-

contramos con el hecho de que se han construido, durante los mismos años, 60.125 nuevas viviendas, 2.851 de las cuales, 4,74 %, en los Centros Históricos. La población ha aumentado en 26.166 habitantes, de los que el 2,36 %, 618 habitantes, lo han hecho dentro de los Conjuntos Históricos. En total, 2,3 viviendas nuevas por habitante, 4,6 viviendas/habitante en los Centros Históricos.

En Cataluña, por su parte, observamos una capacidad de acogida residencial en los Centros Históricos muy superior a la que se produce en el resto del Estado. Si consideramos los casos de *Palafrugell*, *Pals*, *Tarragona*, *Tortosa*, *Montblanc* y *La Val del Boí*, podemos comprobar que se han construido 26.124 nuevas viviendas, de las que 869, el 3,33 %, se han localizado en los Centros Históricos. Por su parte, la población ha aumentado en 39.731 habitantes, de los que 8.427, un 21,21 %, lo han hecho en los Centros Históricos. Esto nos da una media de 0.6 viviendas nuevas por habitante en el conjunto de la ciudad y 0.10 viviendas por habitante en los Centros Históricos. El 21,21% del crecimiento poblacional se localiza en estos últimos debido, sobre todo, a los aumentos demográficos que han tendido lugar en Palafrugell y Tortosa. Sin considerar Tarragona, podemos establecer que se han construido, en el mismo periodo de tiempo, 10.661 nuevas viviendas, menos de la mitad que considerando dicha ciudad, de las que 752, el 6,59 %, se han localizado en los Centros Históricos. Por su parte, la población ha aumentado en 11.943 habitantes, de los que 7.652, un 63,85 %, lo han hecho en dichos Centros.

En el País Vasco, sin embargo, observamos una tendencia al equilibrio, que no se detesta en el resto del Estado. Entre 1991 y 2009, en efecto, se han construido, tomando como muestra los municipios de *Vitoria*, *Artziniega*, *Escoriaza*, *Fuenterrabía*, *Laguardia*, *Salvaterra* y *Zarauz*, 33.693 nuevas viviendas, de las que tan sólo 1.207, el 3,58 %, se han localizado en los Conjuntos Históricos. Por su parte, la población ha aumentado en 24.835 habitantes, no teniendo datos de evolución de la población en los Centros Históricos. Estamos hablando de 1,35 viviendas/habitante. Si prescindimos de Vitoria, tan sólo se han construido 3.550 viviendas, de las que 565, el 15,92 %, se han localizado en los Centros Históricos. La población, por su parte, ha aumentado en 6.592 habitantes, lo que quiere decir que se han construido, para todo el ámbito urbano, de 0,53 viviendas/habitante. En paralelo a este equilibrio vivienda/población, observamos, a

su vez, una mayor capacidad de acogida residencial en los Centros Históricos.

Y como conclusión a este enfoque demográfico-inmobiliario, decir que la opción que hemos tomado, relacionando producción residencial con aumento-disminución de la población, tanto en el conjunto de la ciudad como en los Centros Históricos, no quiere decir que apostemos por los procesos de producción material del “espacio” como únicos referentes de cara a la comprensión de las transformaciones que protagonizan los Centros Históricos. Con ello, queremos hacer ver que dichos “centros” se están concibiendo, casi en exclusiva, como “espacios de renta”, para lo cual resulta imprescindible proceder a su despoblación, a su vaciamiento y desposesión social, instrumentándose la producción inmobiliaria, a gran escala, para desencadenar un proceso semejante. Es a través de este proceso de producción residencial, extendido a toda la ciudad, también, al Centro Histórico, cómo se van estableciendo pautas espaciales que permitan desplazamientos de la población, definiéndose sus espacios específicos de clase, reordenando, con ello, sus distribución segregada en el espacio de la ciudad, en cuyo contexto el Centro Histórico se perfila como un lugar exclusivo, adoptándose como “espacio de la renta” en detrimento de su condición como “espacio de la reproducción social” (COING, 1966).

3. Un despilfarro inmobiliario-territorial que tiene repercusiones inmediatas en el proceso de transformación de los Conjuntos Históricos. El caso concreto de la ciudad de Valladolid.

Analicemos, ahora, las repercusiones que este proceso de apropiación socio-espacial ha provocado, en los últimos años, en los Conjuntos Históricos, sirviéndonos de ejemplo, en concreto, lo sucedido en la ciudad de Valladolid.

Como aproximación general, podemos decir que en Valladolid se han concedido licencias de edificación, entre 1997 y 2007, equivalentes a 30.658 nuevas viviendas, para el conjunto de

la ciudad, mientras su población ha disminuido en 3.387 habitantes. En el Centro Histórico, se han concedido licencias para 2.544 nuevas viviendas, mientras su población ha disminuido en 5.345 habitantes. La capacidad de acogida residencial del Centro Histórico, por su parte, ha ido disminuyendo con el tiempo. Durante el periodo 1971/80 aportaba el 20,4% del total de las viviendas existentes, mientras en el periodo 1991/2001 ese porcentaje era del 3,6%. Las tendencias actuales no apuntan hacia un camino diferente. Estamos hablando, según el Plan aprobado en 2003, de 1.760,89 hectáreas de Suelo Urbanizable, con una capacidad de 39.971 nuevas viviendas, de las que aún quedan pendientes de edificar unas 19.053.

¿Qué consecuencias se han derivado de este “despilfarro programado”, de cara a la conservación-destrucción del Centro Histórico de la ciudad de Valladolid? ¿En qué se ha convertido dicho lugar y cómo se han expresado los procesos de cambio, por demolición-sustitución, de su edificación tradicional, procesos que han encauzado e instrumentalizado la apropiación social de que están siendo objeto? ¿Cómo interpretar, en una palabra, la exclusividad espacial de clase a la que se está desembocando, recreando nuevos contenidos estrechamente vinculados con las nuevas dinámicas que están operando en dicho “espacio histórico”?

3.1. Los antecedentes y la situación actual.

En 1985 elaboramos un trabajo de campo con el objetivo de reseñar los procesos de transformación que habían tenido lugar en el Conjunto Histórico de Valladolid, entre 1960 y el año citado. Dicho trabajo de campo, junto con el que hemos emprendido recientemente, en 2012, abarcando, en esta ocasión, las transformaciones tipológicas producidas desde 1986 a la actualidad, nos permite cuantificar y cualificar un proceso de transformación de largo alcance que abarca casi cincuenta años⁵.

Las correspondencias entre ambos “trabajos de campo” son claras. En el primero de ellos percibimos, por lo que se refiere al proceso de

⁵ Ambos Trabajos de Campo han sido elaborados, el primero de ellos, en el marco del Plan Especial del Conjunto Histórico de Valladolid que redactamos a partir de 1985, y del Plan General que se está elaborando en la actualidad. Trabajos de Campo que tenían por objetivo conocer las dinámicas urbanas que operaban en el Conjunto Histórico de Valladolid, para lo cual detectamos, en ambos, los “edificios sustituidos”,

las “rehabilitaciones” llevadas a cabo, los “edificios abandonados, vacíos o en ruina”, los “solares”, en paralelo, todo ello, a la observación y reseña, de entre los edificios sustituidos, de aquellos que adoptaban un “uso terciario”. De esta manera, hemos recorrido más de cincuenta años de “transformaciones urbanísticas” protagonizadas por el Conjunto Histórico de la ciudad de Valladolid.

transformación producido, razones puramente inmobiliarias, lo que quiere decir que el objetivo de las mismas era obtener el máximo beneficio derivado de las determinaciones urbanísticas establecidas, a tal efecto, en el Centro Histórico. Este hecho implicaba recrear la razón de ser de las llamadas “rentas urbanas diferenciales” (CAMPOS VENUTI, 1978), explotando, vía inmobiliaria, las altas edificabilidades establecidas en dicho Centro. Dicha explotación inmobiliaria, sin embargo, se manifestó en dos sentidos: Concentrando una actividad intensa en una amplia franja que recorría sus “bordes”, y ralentizándose, o no actuando en sus zonas más centrales, al menos, con el interés que sí mostraba en el resto del Centro Histórico. Las consecuencias de tal proceder fueron inmediatas: Consentir, siguiendo las pautas de otro tipo de “acción inmobiliaria”, el deterioro, degradación, abandono y vaciamiento, de los ámbitos más centrales, con el objetivo de provocar la ruina que permitiese emprender acciones futuras más rentables. O, lo que es lo mismo, proceder a un desmantelamiento del Centro Histórico como mecanismo de desposesión social previo a su reconversión en “espacio de la renta”.

En el segundo “trabajo de campo”, el realizado en 2012, en el que se han contemplado las transformaciones urbanísticas producidas entre 1985 y la fecha citada, observamos, como fenómeno más característico y contundente, el hecho que el elenco de las mismas se concentraba en las zonas centrales del citado recinto,

aprovechando la situación de ruina y abandono en la que se encontraba el patrimonio edificado que no había sido objeto de intervención en la etapa anterior.

Un proceso, por tanto, ha preparado al 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, el 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 del Planeamiento vigente por entonces, en paralelo a este análisis, decimos, llevamos a cabo 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 esta nueva indagación revelaban que la actividad terciaria, la que se estaba materializando en edificios únicos, producto de concretas sustitu-

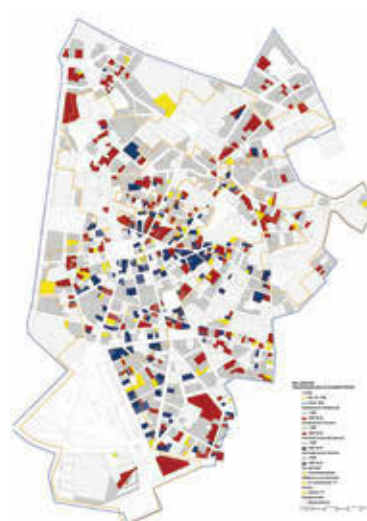


Fig. 1/ Trabajos de Campo realizados, abarcando los periodos 1960/85 y 1986/2012, a propósito de los procesos de Renovación Urbana acaecidos en el Conjunto Histórico de Valladolid.

Fuente: INSTITUTO URBANÍSTICA.

ciones llevadas a cabo, se localizaba en el entorno de la Plaza Mayor, con un recorrido claro hacia su sector sur.

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.

En cualquier caso, y como decimos, la diferencia más destacada que observamos, entre el trabajo de campo realizado en 1985 y el que se corresponde con el momento actual, hace referencia, en particular, 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, ahora, se localizan donde antaño se expresaba la ruina y la desolación, es decir, en los sectores más centrales del Conjunto Histórico.

3.2. Degradar para Regenerar: Una práctica inmobiliaria oculta pero real.

En paralelo a las operaciones de transformación cuantitativo-inmobiliarias, desarrolladas en el primer trabajo de campo, las producidas entre 1960 y 1985, se estaba fomentando la degradación como una práctica inmobiliaria más, lo que implicaba rentabilizar, en un futuro, lo “no transformado” por entonces. Y decimos esto porque, como ya hemos reseñado, son precisamente en esas zonas no intervenidas donde se concentran, en la actualidad, el mayor número de intervenciones, lo que está suponiendo la sustitución del “patrimonio”, por entonces, no eliminado, hoy degradado, que ha permanecido en un intencionado y rentable “compás de espera”.

¿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. En aquellos años, en efecto, se apreciaba una diferencia clara entre la zona que basculaba en torno a la Plaza Mayor, sec-

tor donde se daban las más bajas cuotas de residencias habitadas, y el resto que se situaba en torno y más allá del mismo. Dos subsectores que comenzaban a tener roles diferentes: Uno de ellos, asumiendo actividades terciarias; el otro, manteniendo su carácter residencial, aunque en clara regresión, degradación y vaciamiento.

En el Plan General vigente por entonces, el aprobado en 1983, calificaba a esta zona como Conjunto Arquitectónico. De haber sido un área con niveles altos de residencia estaba protagonizando, por aquellos años, 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. La capacidad de acogida residencial daba muestras de ralentización, ante la situación de abandono que presentaban sus edificios, lo que se complementaba con unos bajos niveles de habitabilidad. El cambio de uso, vinculado a una “terciarización” progresiva, por su parte, estaba convirtiendo al sector en un centro de comercio y negocios.

Estamos hablando de una superficie total de algo más de setenta hectáreas, donde se concentraba una población en continua disminución: 2066 habitantes, en 1975; 1691, en 1981; 1662, en 1984. La población, por tanto, había descendido, desde 1975 a 1984, en un 20%⁶. Su composición, por otro lado, mostraba un conglomerado social que hacía del Centro Histórico, de este específico lugar que ocupaba, su “espacio de reproducción social”, impidiendo, con ello, su transformación, momentáneamente, en “espacio de renta”. Dicha población, en 1984, estaba formada, en un 26%, por estudiantes; el 16% eran jubilados; tan sólo el 1,8% lo componían profesionales libres; el 22,74% eran obreros y asalariados; el 5% empresarios, y el 19,46% amas de casa. Es de destacar, por otro lado, y como ya es habitual en los Centros Histórico aún no transformados por intereses de “renta”, su relativo envejecimiento demográfico. El 65% de la población, en 1984, tenía entre 15 y 64 años; el 14% entre 0 y 14 años y y el 21% más de 64.

La edificación residencial, por su parte, mos-

⁶ Todos estos datos y cifras están incluidos y forman parte del trabajo que el Instituto Universitario de Urbanística, de la Universidad de Valladolid, elaboró, a partir de 1985, a propósito de la Redacción del Plan Espacial del Conjunto Histórico de dicha ciudad, por encargo del Ayuntamiento. Están incluidos en los

Documentos de Análisis elaborados a tal fin. El Plan no llegó a aprobarse, lo que quiere decir que dichos documentos se encontrarán, en el mejor de los casos, en el Departamento Municipal correspondiente. Una copia de los mismos se puede consultar en el Archivo del Instituto Universitario de Urbanística.



Fig. 2/ Estado de la edificación de la zona central de Valladolid, en 1985. Edificación cerrada/vacía, o en estado de vaciamiento.

Fuente: INSTITUTO URBANÍSTICA.

traba signos evidentes de vaciamiento progresivo. Los edificios vacíos y cerrados suponían el 25%, y los que se encontraban en proceso de vaciamiento un 17,5%. Un total del 45,5% de la edificación anterior a 1960 se encontraba infrutilizada y vacía.

Es de destacar que todo este proceso de des-



Fig. 3/ Ocupación residencial de la edificación en la zona central de Valladolid, en 1985.

Fuente: INSTITUTO URBANÍSTICA.

población, lento pero progresivo, acompañado de un abandono de las viviendas, del desmantelamiento económico, sobre todo, del comercio tradicional, de la consolidación, en una palabra, de una situación de ruina y abandono, se estaba produciendo en paralelo a una intensa actividad inmobiliaria que invadía unos lugares al mismo tiempo que “desacelera” a otros. Dos maneras de actuar que constituyen las dos caras de una misma moneda. Una actividad inmobiliaria, por “pasiva”, acompaña a aquella otra que, por “activa”, recurre, en primera instancia, a dismantlar lo existente no

considerado, prioritariamente, como exclusivo, preparando actuaciones selectivas, de mayor alcance, en aquellos lugares que deja a su suerte, consintiendo su abandono, en la medida en que se prevé su reestructuración, su “regeneración”, a largo plazo.

3.3. Los inicios de la transformación cualitativa y las primeras reconversiones del patrimonio abandonado.

La concentración de las transformaciones más recientes en torno a la Plaza Mayor revela, cuando menos, 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 dominante, en suma, como así había sucedido entre 1960/86, como en términos de desposesión de un espacio que comienza a concebirse como exclusivo.

Estos procesos recientes comienzan tras la aprobación del Plan General de 1983, instrumentándose siguiendo su normativa específica. Dichos cambios, por otro lado, 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, 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, comenzaron a producirse hacia 1985. 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, las condiciones específicas se reducían a respetar la envolvente exterior de la edificación de forma similar a la existente, con el objetivo de preservar su pureza tipológica. Las alturas se fijaban en planta baja más tres, pudiéndose mantener los fondos edificatorios actuales si son compatibles con los usos autorizados. A pesar de esto, se recomienda un fondo de 15 metros, rompiendo, con ello, la tipología de la zona.

Por lo que se refiere a los usos, se establece la asignación R1, lo que quiere decir que las oficinas, o el comercio, sólo pueden aparecer en planta primera, o el R2, donde las oficinas pueden subir a las plantas superiores. Un primer edificio transformado estaba incluido en el Área de Carácter Histórico (AH), habiéndosele asignado un uso residencial R-2, según el citado Plan General. Se trata de un edificio que disponía de fachadas a dos calles, con un fondo, entre una y otra, de unos 43 metros⁷. Estaba incluido en lo que se llama "Área de Carácter Histórico" (AH), y tenía asignado un uso Residencial R-2, lo que quiere decir que se permitía compatibilizar oficinas con viviendas en plantas superiores. Se trataba de un edificio que, además, estaba incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General con el grado de Protección Estructural, estableciéndose una banda de 8 metros de fondo, a contar desde el plano de la fachada de la calle, como ámbito de protección.

Con estas condiciones de partida, el 24 de abril de 1985 la Comisión Municipal Permanente acordó establecer, como Coeficiente de

Edificabilidad, entre 3,89 y 4,23 metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela. Estos coeficientes resultaban 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.

El "solar" que se identifica con esta operación tiene una superficie de 306,15 metros cuadrados, lo que permitía edificar unos 1.224,60 metros cuadrados, divididos en dos mitades que se correspondían, y así fue considerado, con los dos volúmenes a edificar, ya que daban a calles distintas.

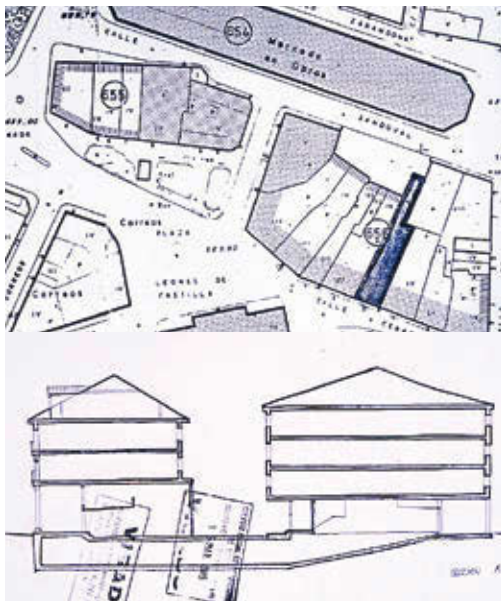


FIG. 4/ Proyecto de edificio situado en la calle Cebadería.

Fuente: Plan General de Valladolid y Archivo Municipal..



FIG. 5/ Transformaciones en la calle Cebadería.

Fuente: Fotos del autor.

⁷ Nos estamos refiriendo al edificio situado en la calle Cebadería 5 c/v a Sandoval, al norte de la Plaza Mayor, entre la Plaza de Cebadería y Fuente Dorada, es decir, la calle donde se acumulaba el aban-

dono y la ruina, tal y como se deducía del Trabajo de Campo realizado en 1985 y el que se reseñaban los proceso de "renovación urbana" acacidos entre 1960 y 1985.

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. La fachada, por su parte, también estaba considerada como bien a proteger, acogida, como lo estaba, al grado de Protección Ambiental. Su demolición, sin embargo, fue 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.

Un primer comentario, a propósito de esta operación, nos permite reflexionar sobre el sentido que se les asigna a los procesos de “rehabilitación” (CALZOLARI, 1981), cuya materialización, tal y como se producía, estaba mucho más cercana a una “renovación” clásica, es decir, a una demolición-sustitución, que a una pretendida “rehabilitación”, tal y como se argumentaba por los servicios administrativos correspondientes. Operaciones inmobiliarias, en suma, cuyo específico denominador común consistía 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 áctica inmobiliaria que reclama la “centralidad” como referente productivo, es decir, el “espacio de la renta”.

3.4. La incorporación sucesiva de categorías espaciales que realizan la exclusividad.

Si en un primer momento, tal y como hemos reseñado, las transformaciones acaecidas aún seguían, en cierta manera, pautas cuantitativas semejantes, aunque atenuadas, 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 ir dando paso a casuísticas cualitativas que están impulsando cierta exclusividad de la que están haciendo gala estos espacios centrales.

Veamos el procedimiento seguido en estos casos, procedimiento que reproduce, una vez más, actuaciones muy habituales en los lugares tradicionales. En primer lugar, un informe para proceder a la declaración de ruina del edificio en cuestión. Años más tarde se ejecuta su

demolición. En uno de los casos que hemos estudiado⁸, transcurrieron doce años desde la declaración de ruina hasta la demolición, ya que 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, aceptando el derribo, supuso descatalogar la fachada del edificio, para lo cual hubo que modificar el Plan Especial del Centro Histórico. Consumado el derribo, se aprueba 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.

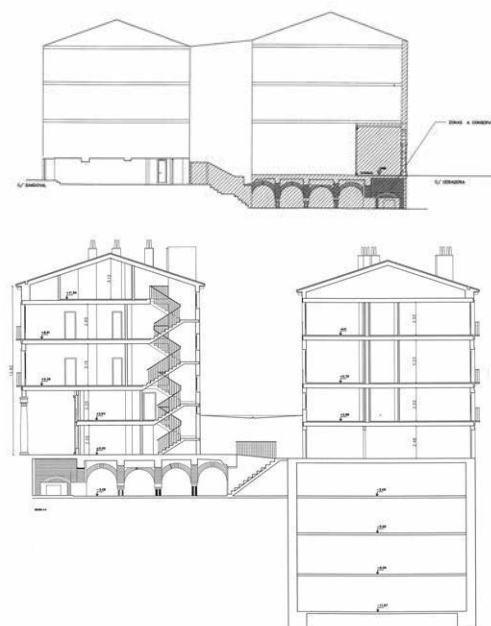


FIG. 6/ Edificio situado en la calle Cebadería 3, antes de su demolición y el nuevo edificio proyectado.

Fuente: ARCHIVO MUNICIPAL DE VALLADOLID

Desde que se inició el proceso, hacia 1989, hasta que finalizó, 2007, pasaron 18 años. Con este nuevo tipo de actuación se estaba dando un paso cualitativo en el proceso de transforma-

⁸ Se trata del edificio situado en la calle Cebadería 3, medianero con el anteriormente reseñado.

ción del Centro Histórico. De aquellas primeras intervenciones, en las que se entendía dicho Conjunto como un campo, casi exclusivo, de operaciones inmobiliarias que se manifestaban, prioritariamente, bajo el signo de la cantidad, se está pasando a aquellas otras donde es la “calidad” lo que se alza como nuevo valor. Se está procediendo, por tanto, a un nuevo 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 de aparcamiento que aseguren, no sin contradicciones, el acceso y la movilidad. Una estrategia común, por tanto, está definiendo un proceso específico de apropiación de las “zonas centrales” del Centro Histórico.

4. Caracterización final de estos procesos y sus aspectos comunes más controvertidos.

Los procesos de transformación que afectan al Centro Histórico de Valladolid, presentan una serie de casuísticas que, aunque específicas de esta ciudad, podrían ser objeto de extensión a la realidad de otros Centros Históricos. Pretendemos, con ello, establecer hipótesis, aún parciales, que explique las dinámicas generales que asisten a estos ámbitos urbanos con la intención de construir una teoría que establezca la “lógica” de aquellas. Dichas casuísticas, son las siguientes.

4.1. 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 unos casos la fachada puede parecer que está conservada pero, en realidad, ha sido “interpretada” para adaptarla a un mayor rendimiento inmobiliario mediante la ocupación, por ejemplo, para uso residencial, del espacio “bajo cubierta”. En otros, la demolición ha sido total, a pesar de las protecciones establecidas. Hay demoliciones que, según documento de proyecto, “...*queda aprobada por el Ayuntamiento, aunque las fachadas tenían grado de protección*”. Se trata, en este caso, de un edificio concreto que estaba catalogado con el grado de Protección Estructural⁹. Esto no impidió que fuera declarado en ruina, planteándose un remedio, o beneficio, a la demolición argumentándose que:

“...el proyecto parte de la demolición controlada de los edificios, de la 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”¹⁰,

lo que está delatando, con toda claridad, también, con toda 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, presentándolo como tal pero sujeto a una demolición

⁹ Nos estamos refiriendo al edificio situado en la Plaza del Ocho 2, en la zona central que estamos considerando, continuación de la calle Cebadería, edificio incluido en la zona denominada Conjunto Histórico, catalogado con Protección Estructural, en una banda de 8 metros de fondo, lo que no impidió que fuese demolido

¹⁰ Se trata de los edificios situados en la Plaza del Ocho, número 2, y Vicente Moliner 1 y 3, para los que se propusieron 15 viviendas y locales, lo que implicaba concentrar, en una sola propiedad, las tres de las que se partía. El citado informe, y todo lo referente al proceso de sustitución llevado a cabo, se encuentra en el Expediente 483/1987, en el Archivo Municipal de Valladolid.

casi total, resultando un edificio nuevo sin apenas semejanzas, sobre todo, en su interior, con el demolido. Cuando lo que se formula es un Proyecto de Rehabilitación, del que se requiere la conservación de su fachada, se procede a la construcción de un nuevo edificio, con formalizaciones 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 (ASTENGO, 1958).

4.2. 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, artículo 7.5e del título II, determina que la total destrucción de un edificio catalogado obligará a sujetarse al nuevo aprovechamiento”¹¹.

Se expresa, con toda claridad, que no constituye un hecho irrenunciable la posibilidad de 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 sigan los establecidos por el Plan.

¹¹ Se trata de un texto extraído del documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y Comarca (Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, 1984), Capítulo 7 “Régimen y Gestión del Catálogo de Bienes Protegidos”, apartado 7.5, 1. La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por...e) “La total destrucción de un edificio catalogado por causas de fuerza mayor que excluyan cualquier tipo de responsabilidad personal, obligará a sujetarse al nuevo aprovechamiento urbanístico con independencia de la reconstrucción de los elementos y características que motivaron su declaración”. Ayuntamiento de Valladolid, 1984.

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. Dicha edificabilidad, en realidad, no es más que una extensión de la ya existente en la zona, aproximándose, por otro lado, a aquellos aprovechamientos que se establecieron, allá por los años setenta, y que facilitaron y permitieron pérdidas patrimoniales que afectaron gravemente al Centro Histórico de Valladolid.

El “estudio de edificabilidad” que se llevó a cabo para las nuevas construcciones se aplicó en la medida en que se trataba de

“edificios catalogados con vaciado generalizado”.

Se analiza la edificabilidad teniendo en cuenta que:

“...habrá que hallar el índice de edificabilidad de los mismos (de los edificios existentes), expresados 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”¹².

4.3. 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.

¹² Para un edificio cualquiera, por ejemplo, el número 6 de la calle Platerías, que se encuentra en el entorno central que estamos analizando, tiene una superficie total construida de 709,90 metros cuadrados, y el solar, 15 metros de fondo, unos 103,50 metros cuadrados, de lo que resulta una edificabilidad de 3,8 metros cuadrados sobre metro cuadrado. Esta es la referencia de edificabilidad para todos los edificios de la zona. En nuestro caso, la superficie total a construir es de 7632,53 metros cuadrados, teniendo en cuenta que el nuevo proyecto se asienta sobre cuatro demolidos cuyas parcelas se han unificado. Al final, la edificabilidad “permitida” se eleva a 3,97 metros cuadrados sobre metro cuadrado.

Decimos “aumento de estancias”, 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 (OSTROWSKI, 1976). Observamos, sin embargo, un aumento real del número de viviendas con respecto a las que se identificaban con los viejos edificios, al mismo tiempo que se aprecia una disminución de la población. Contradicción que necesita una explicación convincente.

Por un lado, decimos, se verifica un aumento en el número de viviendas. En un caso estudiado, por ejemplo, frente a las 6 viviendas que contenía el edificio antiguo, 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 una disminución real de las “estancias”. Valga como ejemplo el caso de un nuevo edificio cuyo proyecto contemplaba la construcción de 8 viviendas, unas $\frac{3}{4}$ por planta, reducción que ha supuesto, en este caso concreto, aumentar su superficie. Otro ejemplo, en el que se observa ese aumento en el número de “estancias”, contempla un edificio que fue proyectado para contener 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 de un proyecto en el que se programan 16 viviendas, 2 oficinas y locales, a lo que hay que añadir otras 4 viviendas que dan a su parte trasera. Proyectos anteriores, referidos a este mismo edificio, programaban hasta 23 nuevas viviendas. Algo similar podemos decir para aquel otro que contenía, en proyecto, 8 viviendas más otras 4 que dan a su trasera. Llama especialmente la atención el programa establecido para un edificio en el que se incluyen 8 viviendas, frente a las 7 del edificio antiguo, conteniendo, cuatro de ellas, un “despacho profesional”. Por último, refiriéndonos siempre al “sector central” del Centro Histórico, observamos, también, un aumento en el número de viviendas: De 6 primitivas a 15, en un caso, y de 10 a 19 en otro. En plena Plaza Mayor, por último, 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. A pesar de ese aumento en el número de viviendas, 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”, incluso, como “estudios profesionales”. Así se observa, al menos, en los proyectos específicos de edificación que se están proponiendo.

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. En 1955, la población del Centro Histórico representaba 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”. Entre 1960 y 1965, el ritmo de abandono se detiene. Se aprecia, tan sólo, la salida de 500 personas. Entre 1965 y 1970 vuelve a acelerarse el ritmo de abandonos. La retención de suelo en 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 hemos analizado, una nueva disminución de sus efectivos demográficos. De hecho, entre 1997 y 2007, se observa una pérdida de población, para el conjunto de la ciudad, de unos 3.382 habitantes, mientras, en ese mismo periodo, el Centro Histórico pierde 5.345. Se observa, del mismo modo, una merma 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”.

5. Conclusiones.

La conclusión, pensamos, no puede ser más evidente. El aumento en el número de “viviendas” significa que se van incorporando al Conjunto Histórico toda una serie de contenedores que no ejercen como productos residenciales que nos hagan suponer que se esté recuperando como espacio residencial. A ello contribuyen, entre otros, las posiciones oficiales que se adoptan frente a la conservación del patrimonio residencial tradicional, cómo se contempla, en una palabra, la permanencia de ciertos valores históricos, así como 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. La producción de un cierto número de “estancias”, presentadas, en principio, como “viviendas”, cuya utilización posterior aparece más vinculada con la actividad terciaria que con la residencia, se desarrolla, a su vez, en paralelo, a la producción, en exceso, 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. Sobre una muestra 143 nuevas viviendas proyectadas, hemos constatado que se las ha dotado de un total de 364 plazas de aparcamientos subterráneos, es decir, 2,5 por cada vivienda. Porcentaje que es más propio de “periferias acomodadas” que de zonas centrales. 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.

Constatamos, por tanto, la condición del Conjunto Histórico de Valladolid, como “espacio exclusivo” (LEFEBVRE, 1969), al que se le asigna un papel de clase y cuya utilización, como espacio diverso, colectivo y propio de prácticas que expresen el sentir ciudadano, comienza a ser vetada para la población que a duras penas lo habita, lo que está manifestándose, por último, como un proceso que se perfila irreversible.

6. Bibliografía

- ÁLVAREZ MORA, A (2009): “La vivienda como indicador de la recuperación de los Conjuntos Históricos. Un balance en España”. En *Simposio Internacional Ciudad sobre Ciudad. Interferencias entre pasado y presente urbano en Europa*. Valladolid. Fundación del Patrimonio Histórico de Castilla y León.
- COING, H (1966): “Renovation urbaine et changement social”. *Population* 23 (1). Paris.
- CAMPOS VENUTI, G (1978): *Urbanistica e Austerità* Feltrinelli, Milan.
- CALZOLARI, V (1981): *Roma: Il recupero del Centro Storico 1976-81*, Comune di Roma, Assessorato per gli interventi nel Centro Storico.
- ASTENGO, G (1958): “Assisi: Salvaguarda e Rinascita. Il Piano Regolare Generale di Assisi e i Piani Particolareggiati”, *Rev Urbanística*, 24-25, Roma.
- OSTROWSKI, W (1976): *Les Ensembles Historiques et l'Urbanisme*. Centre de recherche d'urbanisme Paris.
- LEFEBVRE, H (1969): *El Derecho a la Ciudad*, ediciones península. Barcelona.

7. Otros textos bibliográficos utilizados y recomendados.

- CERVELLATI, P.L. & R SCANNAVINI & C. DE ANGELIS (1978): *La Nuova Cultura della Città*. Edizioni scientifiche e tecniche Mondadori Milán.
- CIARDINI, F & P. FALIN (1978): *Los Centros Históricos. Política Urbanística y Programas de Actuación*. Gustavo Gili. Barcelona..
- ÁLVAREZ MORA, A (1995): *Conservación del Patrimonio, Restauración Arquitectónica y recomposición elitista de los espacios urbanos históricos*. Universidad de Valladolid. <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/4309>
- (2001): “La Cuestión de los Centros Históricos. Generaciones de Planes y Políticas Urbanísticas Recientes”. En *Ciudad, Territorio y Patrimonio. Materiales de Investigación*, Puebla, México.
- (2006): *El Mito del centro Histórico: El espacio del Prestigio y la Desigualdad*. Universidad Iberoamericana, Plantel Golfo-Centro Puebla, México.
- (2011): “El comportamiento de los Conjuntos Históricos en el marco de las dinámicas demográficas e inmobiliarias de alcance territorial. El caso de los núcleos urbanos de Castilla”. En *Ciudades*, 14: 111-131. Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística
- (2013): “Le concept de patrimoine bâti, alibi des modèles urbains soumis à la rente foncière en Europe”. En, *Espaces et Sociétés*, nº 152/153: 19-33.
- (2014): “Il Recupero Urbano como Progetto di Città”. En *Actas Congreso Internacional REUSO 2º Convegno Internazionale sulla documentazione, conservazione e recupero del patrimonio architettonico e sulla tutela paesaggistica La cultura del restauro e della valorizzazione Temi e problemi per un percorso internazionale di conoscenza Firenze. 6-8 novembre 2014*
- & V PÉREZ EGUILUZ, (Coords.): (2013): *Políticas Urbanísticas aplicadas a los Conjuntos Históricos: Logros y fracasos. Hacia una propuesta de Rehabilitación Urbana como alternativa al alternativa al Modelo Inmobiliario Extensivo*. Instituto Universitario de Urbanística. Universidad de Valladolid, Publicación electrónica
- LALANA, J.L (2011): “El Paisaje Urbano Histórico: Modas, paradigmas y olvidos”, *Ciudades*, 14: 15-38.
- , J.L (2012): La olvidada dimensión social del Patrimonio Urbano. *VII Congreso Portugués de Sociología*, Associação Portuguesa de Sociología (APS): Porto.
- & V. PÉREZ EGUILUZ (2011): “Aproximación a la incidencia del papel territorial en la conservación de los Conjuntos Históricos de pequeñas ciudades: Casos de Castilla y León”. En *VIII Congresso Ibérico de Urbanismo*, Covilha, Universidade da Beira, Portugal.
- PEREZ EGUILUZ, V (2014): “El patrimonio urbano y la planificación. Interpretación de los Conjuntos Históricos de Castilla y León y sus instrumentos urbanísticos”. En *Rev. Ciudades*, 17 (1): 221-24. Instituto Universitario de Urbanística, Universidad de Valladolid.
- & J.L. LALANA (2014): “In a village of Castilla... Dealing with heritage conservation in a depopulation context”. En *Actas Congreso Internacional REUSO 2º Convegno Internazionale sulla documentazione, conservazione e recupero del patrimonio architettonico e sulla tutela paesaggistica La cultura del restauro e della valorizzazione Temi e problemi per un percorso internazionale di conoscenza Firenze. 6-8 novembre 2014*.
- (2014): “Could “standard protection” become a problema itself? Safeguarding Historic Areas in a context of economically limited resources”. En *Preventive and Planned Conservation Conference*, Politécnico de Milán. Monza.
- RIVAS SANZ, J.L. & G. VÁZQUEZ JUSTEL (2011): “El Paisaje Urbano Histórico de la Ciudad Vieja de Salamanca, claves para un Plan de Gestión”. *Ciudades*, 14 (1): 57-80 Instituto Universitario de Urbanística