

# ¿PATRIMONIO o CIUDAD?

LIMITACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN  
URBANÍSTICA EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS  
DE CASTILLA Y LEÓN



Víctor Pérez Eguíluz



¿PATRIMONIO O CIUDAD?  
LIMITACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE  
INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LOS CONJUNTOS  
HISTÓRICOS DE CASTILLA Y LEÓN

**Autor**

Víctor Pérez-Eguíluz

**Maquetación**

Víctor Pérez-Eguíluz

**Asistencia Editorial**

Miguel Fernández Maroto

**Diseño de la cubierta**

Jéssica Nieves Vieira

**ISBN**

978-84-09-33805-4

**Depósito Legal**

VA 759-2021

**Edita**

Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid

Esta obra de investigación ha sido sometida a revisión externa por pares antes de ser aceptada para su defensa y posterior publicación.

¿PATRIMONIO O CIUDAD? IMITACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE CASTILLA Y LEÓN / Víctor Pérez Eguíluz – Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística, 2021

458 p. ; 17x24 cm.

ISBN: 978-84-09-33805-4

DL VA 759-2021

1. Conjuntos Históricos. 2. Patrimonio urbano. 3. Planeamiento urbanístico. 4. Castilla y León.  
I. Pérez-Eguíluz, Víctor II. Instituto Universitario de Urbanística, ed. III. Universidad de Valladolid, ed.



Este libro, editado por el Instituto Universitario de Urbanística con la colaboración de Ediciones Universidad de Valladolid, se encuentra bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional.



Reconocimiento (Attribution): en cualquier explotación de la obra autorizada por la licencia hará falta reconocer la autoría.



No comercial (Non commercial): la explotación de la obra queda limitada a usos no comerciales.





A todos los que con sus años de apoyo y confianza sin límites han permitido y ayudado para que pudiese formarme y trabajar con su cariño, comprensión y sustento incondicional.

También a quien ha sabido inspirarme, estimularme, entenderme y aguantarme, con grandes dosis de energía y sacrificio, porque gracias a ello se compatibilizan inquietudes y pasiones con las que cobra sentido la vida.

Finalmente, a quienes a sabiendas o con su inspiración han puesto su granito de arena para que este trabajo haya tomado forma y contenido, les muestro mi total agradecimiento y admiración y les reconozco así cuanto de bueno pueda haber en ello.

Gracias, gracias, gracias

**Víctor Pérez Eguíluz**

[victor@institutourbanistica.com](mailto:victor@institutourbanistica.com)



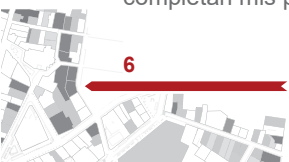
## Agradecimientos

El desarrollo de un trabajo como este conlleva años de entrenamiento para aprender a desarrollar una metodología de investigación, adquirir nuevos conocimientos, una mayor capacidad de razonamiento y un cierto rigor y orden en la exposición. Esto fue posible a través de una Beca de Formación de Personal Investigador concedida por el Ministerio de Economía y Competitividad (BES-2011-043312) y que me permitió dedicar aquellos años a realizar el Máster de Investigación en Arquitectura y el Programa de Doctorado de la Universidad de Valladolid. Antes de continuar con el contenido, es justo reconocer personal e institucionalmente a quienes lo han hecho posible.

A nivel “académico” quiero expresar mi agradecimiento a todos los profesores que han colaborado a mi formación y a despertar en mí el interés por la docencia y la investigación. Dentro de la Universidad de Valladolid y la Escuela de Arquitectura en particular debo comenzar por el Instituto Universitario de Urbanística, por quien dirigió esta tesis A. Álvarez, por haber creado el marco idóneo para este trabajo. Con sus consejos pude compartir reflexiones, clases y trabajos, como involucrarme de lleno en la ejecución del Proyecto I+D+i “Políticas Urbanas aplicadas a los Centros Históricos” (CSO2010-15228), un estímulo para mi acercamiento a este ámbito del conocimiento dentro del urbanismo. Gracias también a mis profesores y ahora también compañeros J. L. de las Rivas, M. Castrillo, L. Santos, M. Jiménez y J. L. Lalana por confiar también en mí en todo este tiempo, aconsejarme y por permitirme colaborar en multitud de trabajos innovadores y prácticos. Con sus opiniones, sugerencias y numerosos trabajos compartidos han aportado puntos de vista complementarios y necesarios para abordar un asunto complejo. Una mención especial merece E. Rodrigo, siempre disponible y acertado en toda la ayuda que me ha prestado, tanto instrumental como metodológica. También especial es el reconocimiento al resto de mis compañeros del IUU\_Lab: M. Fernández, M. Paris, M. Martínez, C. Martín, V. Coca, C. Sánchez, A. Martínez, F. Iglesias, D. Luis, etc. por crear un entorno de trabajo privilegiado y estimulante, muchos de los cuales encontrarán en este documento productos de trabajos en común que no hubieran sido posibles sin ellos. Junto a esta institución vallisoletana, debo mostrarme agradecido a las entidades universitarias que me han abierto sus puertas de la mano del programa ministerial de estancias breves. En todas ellas he podido incorporar visiones complementarias desde otros ámbitos nacionales e internacionales, en concreto: a la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Málaga (EEBB-I-12-05108), al Institut d’Urbanisme de Paris (EEBB-I-13-07083) y al Dipartimento di Pianificazione, Design, Tecnologia dell’Architettura de “La Sapienza”, Università di Roma (EEBB-I-14-09063).

Desde un plano “técnico”, aunque es también un plano personal, tengo que reconocer el trabajo de aquellas personas sin cuyo apoyo este documento no habría podido tomar forma. Mi organización del trabajo, su temporalización y por tanto buena parte de la estructura de la tesis han tenido el inestimable apoyo y consejo de Mariana y Juanjo. Gracias a Juan Carlos y a Conchi, quienes han aceptado y han puesto su empeño en la revisión del texto, que de otra manera sería menos claro y legible. Por último, aunque no menos evidente, la cubierta ha de agradecerse a la magnífica colaboración de Jéssica.

Y para cerrar este apartado de reconocimientos, cómo no recordar a quienes más de cerca sienten las alegrías y vacilaciones en el día a día: a Mariana, a mis padres, a mis abuelos y al resto de familiares y amigos cuya cercanía es siempre un motivo de estímulo para emprender cualquier proyecto en la vida. Tampoco puedo evitar referirme a quienes desde el mundo de la arquitectura, la música o el deporte completan mis pasiones. A todos ellos, sinceramente gracias.





**Nota del autor ..... 11**

**Introducción ..... 13**

a. Tema del trabajo: patrimonio urbano y planeamiento -  
b. Objetivos e hipótesis de la investigación - c. Cuestiones clave a considerar - d. Marco temporal - e. Marco geográfico. Castilla y León - f. Pertinencia - g. Estructura y contenido de la investigación - h. Aspectos metodológicos - i. Avance de conclusiones

## PARTE PRIMERA

### De los conceptos teóricos y el estado de la cuestión sobre la definición y la conservación de los conjuntos históricos

**1. El concepto de Patrimonio Urbano. Historia y evolución de la justificación de su protección ..... 35**

1.1 Monumento y Protección. Evolución, significado y contenido de estos conceptos..... 37

1.2 Valores a conservar más allá del monumento físico. Hacia el Patrimonio Urbano..... 45

1.3 El concepto teórico a través de la configuración de un marco normativo ..... 49

1.3.1 Las Cartas y Documentos Internacionales sobre protección del patrimonio ..... 49

1.3.2 Desde el monumento al patrimonio urbano y la protección en España. Orígenes de la configuración de su marco normativo patrimonial y urbanístico..... 59



<b>2. El papel de los Conjuntos Históricos y la ciudad actual.....</b>	<b>65</b>
2.1 El conjunto histórico como área de centralidad.....	70
2.2 El conjunto histórico como materia para la industria cultural	78
2.3 La vivienda y la actividad residencial en los conjuntos históricos de las ciudades.....	83
2.4 Los conjuntos históricos en áreas rurales y de baja densidad de población.....	91
<b>3. La conservación y la rehabilitación urbana.</b>	
<b>Políticas y ejemplos paradigmáticos .....</b>	<b>95</b>
3.1 Hacia la intervención en el patrimonio urbano.....	97
3.1.1 La intervención en el patrimonio urbano.....	98
3.1.2 Pilares de una verdadera intervención urbanística en el patrimonio urbano .....	102
3.2 La Cultura de los “Centri Storici” en Italia .....	111
3.2.1 La gestación de la cultura italiana de los “Centri Storici”, legislación y organismos competentes .....	113
3.2.2 La cultura de ciudad en los mecanismos de intervención .....	117
3.2.3 El caso de Bolonia. El tratamiento de los centros históricos como partícipes de la resolución de problemas que afectan a toda la ciudad .....	120
3.2.4 ¿Urbanística y paisaje? .....	137
3.3 La conservación en Francia.	
Una política patrimonial a nivel nacional .....	139
3.3.1 La política de los <i>Secteurs Sauvegardés</i> y el <i>Plan de             Sauvegarde et Mise en Valeur</i> .....	140
3.3.2 La política de las <i>Zones de Protection du Patrimoine             Architectural Urbain et Paysager</i> .....	146
3.3.3. La aplicación de la protección patrimonial y su relación con el planeamiento .....	150
3.3.4 Algunos casos de ejemplo. El Sector Sauvegardé y el Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur del Marais en París; La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager en Villeneuve-Saint-Georges .....	152
3.4 Claves de la conservación de los Conjuntos Históricos en España .....	167
3.4.1 El catálogo y los grados de protección desde el Plan Especial Villa de Madrid .....	167
3.4.2. El Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria. Una experiencia de mejora de la habitabilidad del barrio desarrollada entre los ochenta y los noventa .....	177
3.4.3 El Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Santiago de Compostela.....	185







## PARTE SEGUNDA **De la investigación y la metodología aplicada al estudio de los Conjuntos Históricos de Castilla y León**

<b>4. Castilla y León y sus Conjuntos Históricos como caso de estudio .....</b>	<b>197</b>
4.1 Conocimiento del territorio y características de la situación socioeconómica y territorial: baja densidad y fuertes desequilibrios .....	199
4.2 Conocimiento de la normativa. El marco legislativo actual y su evolución reciente: entre el patrimonio y el urbanismo.....	211
4.2.1 Marco legislativo nacional.....	211
4.2.2 Marco legislativo autonómico.....	219
4.3 Metodología de selección de casos de estudio.....	228
<b>5. La aplicación de los instrumentos de intervención urbanística en Castilla y León.....</b>	<b>233</b>
5.1 Los Planes Generales. Dinamización urbana y protección del patrimonio.....	235
5.2 Los Planes Especiales. El peso de la imagen y de la ley de patrimonio.....	240
5.3. Las Áreas de Rehabilitación Integral como instrumento de actuación.....	244
5.3.1. Las ARIs, origen y consolidación.....	245
5.3.2. El reparto de las competencias y la relación con el marco legislativo .....	248
5.3.3 Las Áreas de Rehabilitación en Castilla y León. La gestión del presupuesto para rehabilitación .....	252



## 6. La conservación de los conjuntos históricos en Castilla y León. Estudio de casos..... 259

6.1 Conjuntos en medios urbanos: Valladolid.....	267
6.2 Conjuntos en medios urbanos: Miranda de Ebro.....	301
6.3 Conjuntos de municipios intermedios: Cuéllar .....	327
6.4 Conjuntos de municipios intermedios: Medina de Rioseco	355
6.5 Conjuntos en núcleos rurales: Castrojeriz .....	379
6.6 Conjuntos en núcleos rurales Grajal de Campos .....	397

## 7. Conclusiones y discusión de los resultados..... 415

- Retomando el planeamiento y los objetivos de la investigación
- Síntesis y discusión de los resultados de la investigación: las declaraciones patrimoniales, el planeamiento y la catalogación, las áreas de rehabilitación integral
- Resultados y desafíos de la conservación de los Conjuntos Históricos en Castilla y León - Conclusiones específicas: municipios mayores y dinámicos; municipios intermedios; municipios menores
- Relevancia de la investigación y líneas futuras

## Bibliografía..... 435

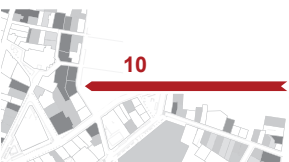
Publicaciones de cabecera - Bibliografía utilizada - Documentos internacionales con incidencia en la conservación de conjuntos históricos - Legislación básica sobre urbanismo y patrimonio en Castilla y León - Documentos de planeamiento analizados

## Anexos: Documentación cartográfica y estadística de los trabajos de campo elaborados ..... 459

Los anexos pueden descargarse en:

<https://uvadoc.uva.es/handle/10324/48682>

A.1 Datos y trabajo de campo de Valladolid .....	465
A.2 Datos y trabajo de campo de Miranda de Ebro .....	477
A.3 Datos y trabajo de campo de Medina del Campo .....	485
A.4 Datos y trabajo de campo de Ciudad Rodrigo .....	493
A.5 Datos y trabajo de campo de Astorga .....	501
A.6 Datos y trabajo de campo de Cuéllar .....	509
A.7 Datos y trabajo de campo de Tordesillas.....	517
A.8 Datos y trabajo de campo de Arévalo .....	525
A.9 Datos y trabajo de campo de Medina de Rioseco .....	533
A.10 Datos y trabajo de campo de Rueda .....	541
A.11 Datos y trabajo de campo de Castrojeriz.....	549
A.12 Datos y trabajo de campo de Covarrubias.....	557
A.13 Datos y trabajo de campo de Grajal de Campos .....	565



## NOTA DEL AUTOR

Este libro surge del trabajo de investigación que realicé para obtener el título de doctor y que fue presentado en la Universidad de Valladolid en 2015.

Mi interés por el tema surgió tanto por mi conexión biográfica con la región, como por mi participación en el proyecto “Políticas Urbanas Aplicadas a los Conjuntos Históricos” financiado por el Plan nacional I+D+i y dirigido por Alfonso Álvarez Mora.

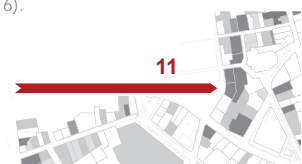
El propio título del libro es en sí una declaración de intenciones en un doble sentido. En primer lugar, porque la pregunta ¿patrimonio o ciudad? tiene una respuesta clara: patrimonio y ciudad. El patrimonio urbano, como producto y herencia de una sociedad, ha de convivir con la ciudad y sus necesidades, definiendo sus valores, encontrando su función y la manera de compaginarlos. Esa es nuestra labor como investigadores y como técnicos.

La segunda parte del título no hacía sino constatar una evidencia. La resolución de muchos de los problemas que aquejan al patrimonio urbano no pueden confiarse exclusivamente en los planes urbanísticos, ni tan siquiera paliarse desde los planes de vivienda. Estos instrumentos pueden regular el proceso de transformación de la ciudad e incluso proponer soluciones más o menos creativas, pero han de ser acompañados y no perjudicados por otras líneas de actuación.

Al igual que los instrumentos tradicionales de intervención urbanística son limitados, la necesidad de análisis más amplios que den una visión general más realista de lo que la planificación puede conseguir está en la base de su correcta aplicación. Por ejemplo, diríamos más bien que estos instrumentos se han aplicado de manera insuficiente al no verse acompañados de otras medidas que atajen los problemas que aquejan a muchos de los Conjuntos Históricos rurales de Castilla y León: despoblación, desequilibrios demográficos, falta de empleo, etc. O que no han sido capaces de contrarrestar los efectos perversos de la especulación económica en aquellos otros conjuntos más dinámicos.

Trabajos recientes realizados por mis compañeros del Instituto Universitario de Urbanística<sup>1</sup> han corroborado estas cuestiones, especialmente en el medio rural, como la inadecuación de la legislación urbanística a las peculiaridades de los municipios

<sup>1</sup> Trabajos y proyectos como “El paisaje como estrategia de integración y puesta en valor de los recursos ambientales y patrimoniales en los municipios menores del medio rural de Castilla y León (VA116G18); “Aplicación de la Normativa Urbanística de Castilla y León en los Municipios Menores de 500 habitantes. Criterios de Ordenación Urbana” (2016); o “Análisis sobre los Principios de Ordenación y los Instrumentos Urbanísticos para la Protección de la Arquitectura Tradicional en Pequeños Municipios Rurales de España (2016).



menores, la dependencia de la iniciativa incierta -cuando no ausente- de los propietarios, la dificultad de observar una objetividad en las resoluciones de las comisiones territoriales o la inadecuación morfológica de muchas operaciones que demandarían una mejor lectura de índole paisajística. En definitiva, carencias que no hacen sino reclamar la programación de estrategias integrales que acompañen la protección del patrimonio, en una visión holística, dinámica y adaptada a sus valores y necesidades.<sup>2</sup> Es decir, no hay fórmulas únicas ya que todo esto debe adaptarse además a la diversidad de situaciones y contextos en qué se haya cada conjunto histórico.

Volviendo al libro, quisiera comentar brevemente la estructura del mismo. Los primeros tres capítulos son en cierto modo introductorios, para sentar las bases de los conceptos que se trabajaron en la investigación, así como una combinación de un estado de la cuestión y una visión panorámico-comparativa de los instrumentos de intervención aplicados en otros contextos. Sin embargo, parece interesante preservarlos en esta publicación por su valor didáctico y como germen de posibles nuevas investigaciones. La investigación es en sí un continuo estudiar y aprender para analizar mejor y extraer mejores conclusiones.

Los capítulos 4, 5 y 6 abordan la cuestión en Castilla y León, analizando su contexto territorial y normativo, así como ilustrando en profundidad seis casos de estudio en cierto modo representativos de diferentes casuísticas encontradas en los Conjuntos Históricos analizados. Para quien desee acceder a los análisis cartográficos y estadísticos de los 13 conjuntos analizados, se ha dejado un enlace en que podrán ser descargados.

Finalmente, quisiera expresar mi agradecimiento al Instituto Universitario de Urbanística por la publicación de este documento que ahora ve la luz.

Valladolid, septiembre de 2021

<sup>2</sup> Ver Jordán Salinas, Jimena; Pérez-Eguiluz, Víctor y Rivas Sanz, Juan Luis de las (2020): "Paisaje Urbano Histórico: aprendiendo de una ciudad paisaje, Segovia", en *EURE*, 46 (137), pp. 87 - 110.



## INTRODUCCIÓN

### A. Tema del trabajo: patrimonio urbano y planeamiento

El presente trabajo aborda la interpretación realizada sobre el patrimonio urbano declarado desde una perspectiva urbanística, incluyendo el análisis del estado de la edificación, la estructura urbana y funcional en relación con los ámbitos históricos y al mismo tiempo el planeamiento que les afecta. Se trata de estudiar las relaciones existentes entre los conjuntos históricos como figura declarada Bien de Interés Cultural y cómo se incorporan a la dinámica y al desarrollo de la ciudad. Se aspira a contemplar estos sectores, y la ciudad y el territorio donde se insertan, conociendo los comportamientos de estas áreas a la luz de dichas relaciones y respecto a la pretendida protección del patrimonio que desde el planeamiento se quiere instrumentalizar. Significará por tanto, analizar las prácticas aplicadas a la protección y la rehabilitación de la ciudad histórica, midiendo sus capacidades, sus efectos y el contexto que los afecta.

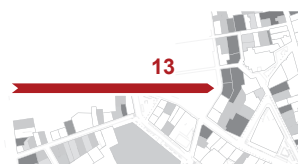
Geográficamente se centra en la región de Castilla y León, un ámbito marcado por la escasez de población y un medio rural fuertemente mermado en las últimas décadas. Sin embargo, históricamente tuvo épocas de esplendor y actualmente posee numerosos elementos de indudable valor patrimonial. Entre ellos se encuentran los conjuntos urbanos que son objeto de estudio, con una evolución dispar y que atienden por ello a dinámicas urbanas diversas en función de su contexto y de sus propios valores y cualidades, ya sean históricos, artísticos, de representatividad, de centralidad, etc.

### B. Objetivos e hipótesis de la investigación

El objetivo principal es aproximarse a la caracterización del comportamiento experimentado por los conjuntos históricos de Castilla y León en las últimas décadas.

Para ello se pretende estudiar la influencia ejercida por los nuevos desarrollos urbanos, por la evolución en la estructura de poblamiento, por los cambios socioeconómicos acontecidos y con ello las transformaciones internas que se han propiciado.

La hipótesis principal que orienta este trabajo es que el planeamiento, tradicional y legislativamente admitido como la herramienta con mayor competencia –casi exclusiva– en materia de patrimonio urbano, no siempre puede cumplir por



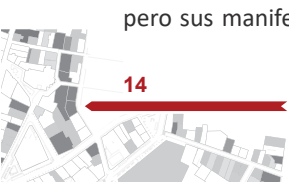
sí mismo este cometido, y cómo a pesar de la descentralización de competencias patrimoniales y urbanísticas en España, los criterios e instrumentos no se adaptan a las necesidades de los casos reales. No se trata de desechar estas figuras, sino de entenderlas en un contexto de actuación más amplio y de reformular ejemplos históricos incluso a nivel internacional para reinterpretarlas en la actualidad y adaptándose a diferentes situaciones.

Una segunda hipótesis consiste en cuestionar hasta qué punto, en ciertos casos, existen objetivos que subyacen asociados a la declaración de un bien de interés cultural como los conjuntos históricos. Bajo la protección patrimonial en la exposición de motivos de la Ley de Protección del Patrimonio –se exhibe la “salvaguarda, enriquecimiento y difusión” de los bienes y manifestaciones de la actividad humana cuyos valores “son testimonio y fuente de conocimiento de la historia y de la civilización” (LPCCyL, 2002). También es cierto que la delimitación de estos ámbitos establece, desde ese momento, un hecho diferencial que pretende “poner en valor” no solo conceptual sino también económico el conjunto y cada uno de sus elementos. Éste es un campo controvertido y no absoluto, relacionado con la manera de utilizar una creación colectiva –según la propia definición– y la legitimidad de determinadas actuaciones.

Un último objetivo pretende establecer unas pautas que sirvan de marco de reflexión a futuros instrumentos y programas y en la adopción de criterios adecuados a la realidad a la cual sirven.

### C. Cuestiones clave a considerar

La ciudad y los hechos urbanos son realidades en constante transformación, por lo que el enunciado del problema sobre la conservación de los conjuntos históricos no puede abordarse desde la voluntad de detener tal proceso, sino desde la perspectiva de controlar la dimensión de sus cambios. En ese sentido, los espacios históricos ejercen de reguladores de sus propias transformaciones, tanto por su propia rigidez, como por la complejidad social y morfológica que acumulan. Aun así es innegable que ciertos periodos históricos han producido discontinuidades y rupturas, de manera que los “procesos de sustitución o yuxtaposición de los distintos tejidos edificatorios han sido siempre el signo característico de la ciudad de origen antiguo” (PICCINATO, 1983: 14). En la medida que las transformaciones recientes obedecen a factores económicos, de desplazamiento de los medios de producción y de generación de rentas urbanas, y no ya a una organización espacial derivada de sus necesidades sociales, la magnitud de los cambios aumenta. Esta afirmación se podría rebatir diciendo que los factores económicos son finalmente también un producto de la sociedad, pero sus manifestaciones no siempre han de entenderse como

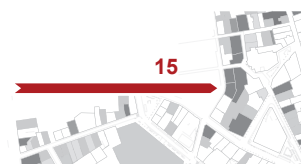


una necesidad. De esta forma, el nuevo orden económico demanda un nuevo orden espacial y territorial (TROITIÑO VINUESA, 1992; ÁLVAREZ MORA, 2006). Entender estos hechos es fundamental para proteger el patrimonio urbano, identificando su papel en el contexto actual y las desigualdades territoriales e intraurbanas que promueven los cambios.

Es en este punto donde la normativa urbanística adquiere relevancia, tanto en relación a la ordenación del territorio como a las operaciones urbanas de reforma interior. Del mismo modo que los periodos urbanizadores oscilan entre la extensión cuantitativa y la contención y transformación cualitativa, también hay una dinámica pendular entre la visión historicista de la ciudad y posturas más funcionalistas. Como no podía ser de otra forma, estas situaciones se han relacionado con dinámicas socioeconómicas y reacciones a ellas. Si en los últimos años, de una manera generalizada y coordinada, se pretende apostar por la regeneración física y social de las ciudades existentes y antiguas, se debe a una reacción ante la crisis económica, y controlar que esto no suponga simplemente una reorientación espacial del mercado solo será operativo con un fuerte compromiso público. La mayoría de las intervenciones para la recuperación de espacios urbanos históricos detectadas hasta ahora han producido un cambio en la estructura social, por lo que sin dicho apoyo público no hay motivos para pensar que puedan desarrollarse de otra manera. Las reformas han sido muchas veces adoptadas con una actitud sectorial y parcial dentro de la ciudad y el territorio, segmentados incluso espacialmente. Muchos planes especiales y proyectos estratégicos han perdido la visión holística de la realidad.

Los conjuntos históricos son espacios caracterizados por una alta diversidad de tipos edificatorios, existiendo por tanto una amplia variedad de posibilidades de reutilización patrimonial. Junto a ello, existe también una cierta diversidad social que abarca desde la población más marginal a la más exclusiva. Estas dos primeras características, junto con la concentración y capacidad de generar actividades diferentes -cuando mantienen un papel central en la vida urbana-, determinan lo que se conoce como complejidad de los centros históricos.

Algunos de los principales factores que contribuyen a favorecer la permanencia de esta complejidad, son la tortuosa estructura parcelaria de la propiedad o el alto grado de enraizamiento de los habitantes. Este enraizamiento se produce, muchas veces, por falta de recursos para mudarse a otros lugares con rentas inmobiliarias más altas, aprovechando que la antigüedad o el estado de degradación de muchos inmuebles contribuyan a reducir el alquiler. Este es el caso de la población más recientemente instalada en estos espacios como “zonas de emergencia”. Otras veces se debe al grado de identificación

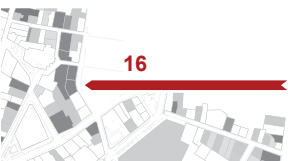


social alcanzado, especialmente entre la población envejecida, o por el valor de representatividad social de habitar un espacio con aparentes vinculaciones culturales e históricas.

Abordar el conocimiento de la dinámica actual de los conjuntos históricos exige identificar la manera en que la ciudad valora estos ámbitos, definir dicha complejidad de la estructura interna y precisar el contexto urbano y territorial, dentro de los sucesivos ciclos de dinámicas de crecimiento y transformación. Estas líneas sirven de orientación al estado de la cuestión de la investigación. En líneas generales, las etapas recientes en las que se ha visto implicada la evolución de los espacios tradicionales de la ciudad han sido dos: (i) un ciclo de degradación-renovación, contextualizado en un marco expansivo y a veces caótico, caracterizado por el vaciamiento demográfico tras una previa densificación; y (ii) un ciclo de recuperación-rehabilitación, especialmente interesantes en su pretendida vertiente funcional y social –sin olvidar sus elementos físicos, por supuesto–.

Tampoco se puede admitir una generalización así, sin aclarar las funciones que pueden adquirir los Conjuntos en su entorno urbano o territorial. Contienen tanto elementos de centralidad, como simbólicos, que identifican y pretenden diferenciar unas ciudades de otras aunque sean solo una pequeña parte de su superficie. Algunos han perdido el papel de centro económico de la ciudad, si bien no suelen haber cedido el simbólico o cultural. Otros centros mantienen y combinan el protagonismo funcional y cultural. Por último, hay conjuntos cuyas localidades han quedado al margen de los procesos de crecimiento y desarrollo contemporáneo, por lo que apenas podría considerarse esta distinción entre tejido histórico y moderno.

La complejidad que poseen permite la convivencia con cierto equilibrio entre situaciones extremas, desde la obsolescencia física y la degradación social a otros procesos de terciarización, asociados a operaciones y dinámicas de transformación inmobiliaria. Si la terciarización es un elemento que fuera de control puede acabar con la diversidad social y de usos, el otro extremo tampoco puede desatenderse. Ante la falta de mantenimiento y el envejecimiento se produce también la renovación vecinal y la densificación, incluso frecuentemente la aparición de actividades marginales. Esto acelera la degradación social y la desorganización funcional. Por todo ello se podrían distinguir diversas dinámicas de transformación a partir de una hipotética situación de equilibrio, vital, multifuncional y socioeconómica. Las operaciones de recuperación o rehabilitación pueden detener el ciclo de la degradación, pero con atención a los desajustes producidos entre estructuras físicas y económicas. Muchos espacios permanecen en expectativa, habitualmente conservando la centralidad histórica y la representatividad, cuando su realidad social justifica los procesos de regeneración





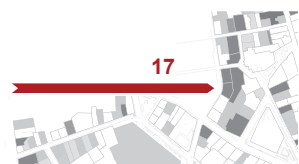
cuyo destino dependerá de la orientación que tomen las políticas urbanas. En otros casos, deterioro físico y social es tan avanzado que ambos factores conducen a la ruina.

Por todo ello, los problemas generales que se siguen encontrando suelen tener que ver con la mencionada existencia de situaciones extremas: el desequilibrio. Algunas zonas combinan el deterioro de la edificación y de las condiciones de habitabilidad, el vaciamiento poblacional o funcional y el envejecimiento de sus habitantes. Desde otro punto de vista, un exceso de centralidad genera también ámbitos con problemas derivados de la expulsión residencial, la exclusividad, la congestión en determinados periodos y colateralmente conflictos como el tráfico y el aparcamiento.

El planeamiento ha pretendido dar respuesta a todo esto con evidentes dificultades. A lo largo de los sesenta se formulaba en un contexto de expansión urbana, donde la ciudad tradicional jugaba un papel secundario. Las áreas históricas eran muchas veces remitidas a planeas especiales que no se llegaban a aprobar. Además los aprovechamientos que otorgaban servían de barrera a la conservación de la ciudad histórica. Las plusvalías permitidas, sin revertir en beneficio público alguno, alimentaban el proceso de degradación-renovación.

Los primeros planes orientados a la conservación intentaron bloquear las operaciones especulativas. Los catálogos se han utilizado como instrumentos que impiden la sustitución edificatoria de los inmuebles seleccionados, redirigiendo el proceso hacia los que no han sido protegidos. En torno a los ochenta, la protección del patrimonio se vuelve relevante, casi con una “confianza excesiva en el planeamiento como instrumento para la recuperación física y social de la ciudad” (TROITIÑO, 1992: 37). La capacidad de identificar las características que singularizan a cada conjunto histórico adquiere un papel clave. En España algunos de los planes pioneros apostaron por la catalogación y políticas de restricción edificatoria –Madrid-, mientras que otros adoptaban fórmulas activas de conservación y rehabilitación al menos inicialmente -Vitoria, Santiago-.

Sin embargo, los profundos estudios morfológicos y formales que son comunes al planeamiento de estos espacios, no suelen acompañarse de un tratamiento igual de las variables socioeconómicas y funcionales, razón por la que muchos planes no alcanzaron la aplicación esperada. Suele ser habitual encontrar dificultades en la ejecución de las unidades de actuación y otras propuestas, salvo en las presupuestadas con cargo a las administraciones públicas. Por ello, la mayoría de autores reconocen los avances en materia de protección patrimonial, con menor éxito al alejarse de arquitecturas singulares, y acerca de aspectos sociales y funcionales.



Tampoco exentos de problemas, solo algunos ejemplos han evidenciado signos generalizadamente positivos. Se han caracterizado siempre por una voluntad política de coordinación de diversos instrumentos de planeamiento, programas de rehabilitación y políticas de vivienda y atención social al estilo de algunas ciudades italianas de los sesenta. En España podrían servir de ejemplo de partida ciudades como Santiago o Vitoria, estando por verificarse la existencia de situaciones similares en municipios menores.

Las dificultades de elaboración y aprobación de los planes especiales, que suelen prestar excesiva atención a la catalogación formal e historicista -no siempre morfológica- son evidentes ante la carencia de dichos instrumentos obligatorios en conjuntos declarados (Art. 43 LPHE, 1985). Tradicionalmente los planes implican altos niveles de inversión y protagonismo de las administraciones públicas, tanto en su ejecución como en su gestión. En muchos casos se trata de ayuntamientos con una capacidad económica y de gestión limitada, dos factores que han resultado imprescindibles para la aplicación del planeamiento. Pero es más, puede alcanzarse el caso de que estos instrumentos, pensados para ordenar y controlar las dinámicas urbanas, se pretendan aplicar sistemáticamente en ámbitos carentes de dicha actividad. En cualquier caso, las políticas de recuperación integral, no pueden definirse solo por parámetros arquitectónicos, ni siquiera con el único apoyo de áreas de rehabilitación, sino con una verdadera y coordinada política urbana y territorial en este sentido.



**Detalle de ficha de ordenación del Plan Especial de Rueda. Véase el nivel de detalle en la ordenación física y volumétrica.**

Fuente: Plan Especial de Protección del CH de Rueda

#### D. Marco temporal.

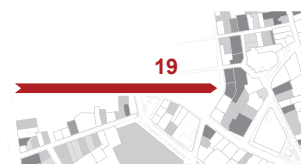
El periodo temporal que se analiza pretende abarcar la reciente etapa de crecimiento y desarrollo urbano, sin perder de vista la relación con la protección del patrimonio que se procura desde la planificación y las propias relaciones urbanas. Se consideran por ello, como periodo de estudio, las últimas tres décadas, desde que aparecen las primeras políticas de intervención urbanística para conservar los conjuntos históricos, en general podríamos mencionar el periodo democrático, ya que se empezaron a gestar en ese momento. En este tiempo las poblaciones han experimentado diferentes momentos en relación a las dinámicas de desarrollo y transformación urbana y de población, unas inducidas por el citado planeamiento y otras ajenas a él. En este sentido, metodológicamente no podemos obviar el gran crecimiento urbano experimentado alrededor de la década de los sesenta, cuyas consecuencias originan esta forma de pensamiento.

En Castilla y León, los Planes Especiales más antiguos datan de mediados de la década de 1980, arrancando por lo general lentamente y con algo de retraso respecto al resto del país. Desde los noventa, algunos de estos planes han tenido un considerable periodo de aplicación, pudiendo estudiarse sus efectos y su integración con otras políticas urbanas como el planeamiento general o los programas de rehabilitación. Los instrumentos más recientes han podido incorporar las experiencias probadas en otros conjuntos y muestran la evolución de la práctica urbanística y de la teoría de la conservación del patrimonio urbano, al menos desde los objetivos del plan.

En general, aunque la perspectiva de la recuperación de los conjuntos históricos ha tenido lugar en estos últimos años, algunos de los procesos que han influido decisivamente en la situación y el contexto actual han ocurrido algunas décadas antes, por lo que para la inclusión de dichos efectos podría considerar un marco temporal ligeramente mayor en algunos aspectos.

#### E. Marco geográfico. Castilla y León

El ámbito geográfico de estudio ha sido escogido por presentar un importante número de conjuntos históricos y por la disparidad de situaciones encontradas. Dentro de la diversidad, la mayoría de ellos presentan unas características específicas de esta región, como son el reducido tamaño de los núcleos y la baja densidad de habitantes tras un ya largo proceso de despoblación. Si en el cómputo total del territorio español existen unos 640 bienes declarados en esta categoría, esta comunidad posee al menos 103 y otros 35 en proceso de declaración. Las desigualdades existentes requieren una caracterización del territorio para comprender el planteamiento del problema que se desarrolla.



Castilla y León es una de las regiones más extensas de la Unión Europea y a pesar de contar con múltiples recursos potencialmente valiosos para cualquier economía, carece de uno de los más básicos: población. La densidad demográfica media es muy baja (un 27,3 frente a los 91,4 hab/km<sup>2</sup> de España), ya que su población apenas supera el 5% del país y lo que es más grave, se concentra en áreas muy concretas (el 5,3% de la población se localiza en el 65,5% de los pueblos con menos de 100 habitantes). Es por ello que hay amplios espacios “vacíos”, donde permanece una población menos dinámica económicamente y con altas tasas de envejecimiento, proceso que sigue agravándose a la vista de los 1.745 municipios de los 2.248 que ya habían perdido población en la primera década del siglo XXI.<sup>1</sup>

En el caso de los conjuntos históricos declarados, la población del municipio en el que se encuentran evidencia el desequilibrio que existe entre las ciudades y las poblaciones menores. La tendencia se ha caracterizado en la última década por la pérdida de población en los términos menores de 5.000 habitantes, y especialmente por debajo de 1.000, donde se ha perdido casi un 10% de la población: 72 conjuntos históricos pertenecen actualmente a municipios con menos de 1.000 habitantes.

Esta región ha sido identificada históricamente como una región eminentemente agraria, de hecho incluso en 1960 esta actividad representaba el 34% del P.I.B. A partir de esta década se mostrarán más participativos los demás sectores, de manera que a finales de siglo el sector servicios ya producía el 51%, por un 35% de la industria y solo el 14% para un sector primario que, paradójicamente, aún hoy se sigue identificando como característico. El excedente de población, que el sector primario no pudo mantener a partir de los 1960, tuvo que emigrar fuera de la región. La falta de inversión de capital –público y privado– ante la falta de recursos humanos realimentaba el problema. Hablar de ausencia de inversión no sería del todo cierto, porque en los 60 y los 70 se produjeron fuertes apuestas por los polos de desarrollo de Valladolid y Burgos, que deberían actuar como catalizadores para el resto del territorio. Como era de esperar equilibraron el porcentaje productivo industrial de la región –aunque siga siendo considerada atrasada en el marco de la Unión Europea–, pero agravaron el problema de los desequilibrios internos demográficos. Valladolid, Burgos y Palencia, León e incluso Segovia polarizaron la actividad industrial; Soria, Zamora y Salamanca pierden peso en el conjunto regional y no existieron políticas que incentivasen el desarrollo de las provincias que más lo necesitaban, caracterizadas por el pequeño tejido industrial y la escasa iniciativa (GONZÁLEZ GONZÁLEZ, 1997).

De esta forma, las ciudades no actúan como articuladoras del resto del territorio, ya que centralizan la dinámica socioeconómica, en

<sup>1</sup> Datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, censos de población y padrón de habitantes.



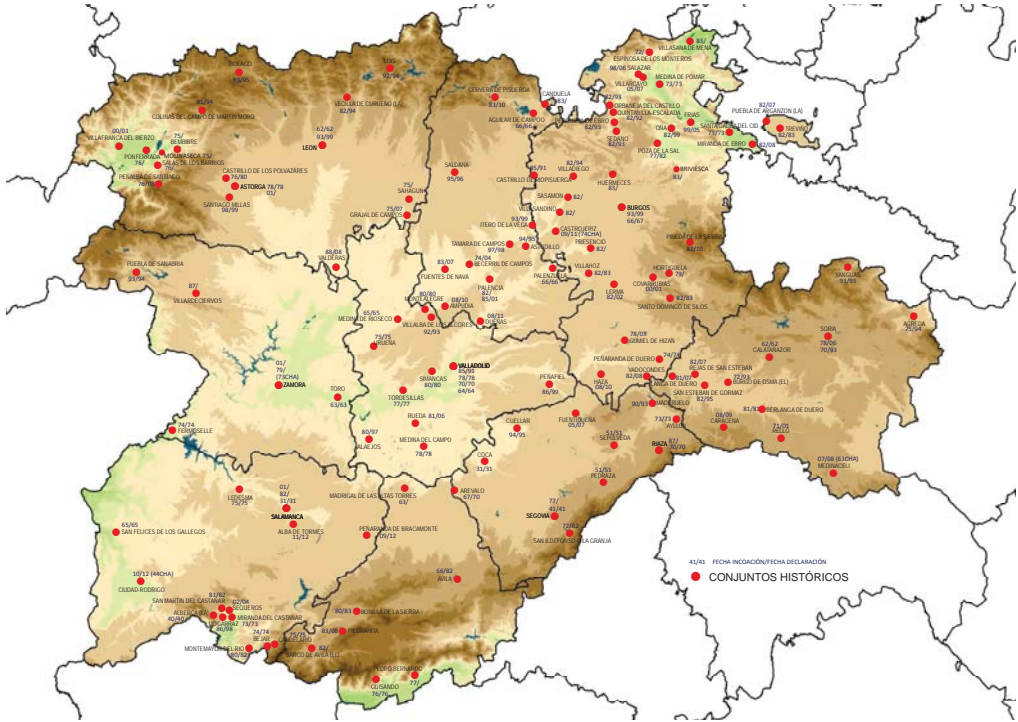
MUNICIPIO del CH	Población Total 2011	Ind. Crec. (2001-100)	Viviendas vacías 2001	Envejecimiento % >69 años	Pop. Joven <18 años	% Pop. Extranjera	Pop Pot. Act. %16-67	Índice de trabajadores por sector de actividad 2007			
								Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
Valladolid	311692	98,46	12,55%	15,03%	14,73%	6,16%	69,50%	1,6	14	10,3	74,2
Segovia	54950	101,07	11,60%	15,31%	16,82%	12,95%	68,10%	1,9	5,6	11,9	80,6
Miranda de Ebro	38343	106,73	13,78%	14,67%	15,97%	13,82%	69,30%	1,6	26,5	14,6	57,4
Medina del Campo	21507	108,04	17,81%	13,39%	16,74%	6,33%	70,00%	4,8	28,3	13,6	53,3
Ciudad Rodrigo	13657	97,61	22,70%	19,70%	14,34%	3,87%	65,40%	4,6	10,1	18	67,3
Astorga	11807	96,45	18,15%	20,56%	14,22%	3,80%	65,00%	1,3	14,6	14,6	69,5
Cuellar	9710	105,2	28,02%	15,89%	15,64%	12,05%	68,30%	14,9	23	19,9	42,2
Tordesillas	9054	112,54	18,68%	11,38%	16,04%	8,81%	72,70%	7,4	12,6	28,5	51,4
Árvalo	8100	107,9	23,97%	12,22%	19,22%	5,67%	68,90%	4,8	29,9	9,3	55,9
Medina de Rioseco	4897	98,69	26,31%	15,93%	14,74%	4,21%	69,40%	7,7	19,7	12,3	60,2
Rueda	1393	97,28	17,66%	16,58%	12,20%	13,57%	71,10%	19	34,6	2,6	20,4
Castrojeriz	858	88,36	9,04%	28,32%	7,58%	5,48%	61,80%	34,9	4,4	21,7	39
Covarrubias	636	102,91	0,74%	22,48%	11,48%	8,81%	65,40%	13,3	4,6	22,5	59,5
Grajal de Campos	243	85,87	15,08%	39,92%	5,76%	2,47%	53,90%	48,1	3,7	7,4	40,7

Tabla de datos demográficos y económicos municipales

Fuente: INE, Censo 2011. Anuario económico Caja España, 2012. Elaboración propia.

Mapa de los Conjuntos Históricos de Castilla y León.

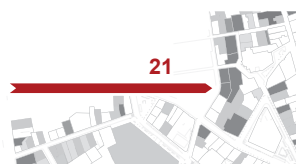
Fuente: Junta de Castilla y León, Portal de Patrimonio Cultural, 2014. Elaboración Propia



MUNICIPIO del CH	CH	PGOU	PECH	ARI	OBSERVACIONES	Trabajo de Campos en porcentaje de parcelas residenciales				
						Antiguas habitables	Rehabilitaciones	Sustituciones	Salares	Ruinas
Valladolid	1978	1984r / 1996act / 2003ad.	1991* / 2007m	1998 / 2006**	*Adj. redacción **Platerías, y entornos CH	16,36	17,92	59,39	2,84	3,46
Segovia	1941	1984r / 1999r / 2001 / 2008r	1992* / 1993* / 2000*	2005** / 2009** / 2009**	*Acueducto y Salvador/Recinto Amurallado/Otros **Judería / Canónigos / S. Jose y Palo-Mirastera	ND	ND	ND	ND	ND
Miranda de Ebro	2008	1980 / 1999r* / 2005r	1983/2003	2008	* Revisión salvo CH	35,22	7,97	20,31	16,2	20,31
Medina del Campo	1978	1989 / 1997r / 2007r	1992 / 1998r / 2011r	2009*	*Centro histórico	29,47	12,61	38,84	6,64	12,44
Ciudad Rodrigo	1944/2012	2001r / 2010	1985			35,37	13,47	38,11	3,16	9,89
Astorga	1978	1985 / 2005**			* Inocencio **Licitación contrato	24,01	6,12	54,13	7,49	8,26
Cuellar	1994		1988* / 1999	2004**	*San Francisco **Centro Histórico Artístico	33,46	10,51	32,59	8,66	14,79
Tordesillas	1977	2005*	2009		*Corrección de errores 2010	35,46	8,45	44,18	3,6	8,31
Árvalo	1970	1981 / 1995r		2004		29,35	16,85	32,58	6,32	14,89
Medina de Rioseco	1965	2000r / 2009				38,54	9,2	26,13	8,91	17,23
Rueda	2006		2009			50,27	5,35	29,41	5,88	9,09
Castrojeriz	1974/2011			2010	*Inocención	34,39	13,01	19,51	15,61	17,49
Covarrubias	1965		2008			44,64	20,08	18,91	3,31	13,06
Grajal de Campos	2007					30,14	10,68	15,34	32,33	11,51

Planeamiento aplicado a los conjuntos históricos seleccionados y estado de la edificación.

Fuente: Archivo de Planeamiento Urbanístico, Junta de Castilla y León, Boletín Oficial de Castilla y León –datos hasta 2012-y trabajo de campo de elaboración propia.



detrimento de las localidades medias y pequeñas. DEL BARRIO ALISTE (2009: 47) observa estadísticamente cómo las poblaciones menores situadas a una distancia de entre 25 y 75 kilómetros de las capitales son las que más población han perdido en lo que va de siglo. Esta polarización territorial compensa en parte la demanda de servicios básicos, aunque no contiene la tendencia a la despoblación de grandes áreas. Observando las relaciones con otras comunidades, los aumentos de población se han producido en los municipios de algunas zonas perimetrales de la región, que gravitan económicamente en torno al País Vasco, Madrid y Zaragoza e incluso Cataluña. Estas zonas, de las más dinámicas de la comunidad, son los bordes del norte de Burgos, sur de Segovia y Ávila o Soria respectivamente.

Parece evidente que la relación de la dinámica de los municipios con las redes de infraestructuras es fundamental aunque no suficiente. De hecho, con la salvedad del efecto generado por el alfoz de algunas ciudades, el estudio de la población en función de la localización revela que la práctica totalidad de los casos que han aumentado su censo se sitúan en las inmediaciones de las carreteras más eficaces (ROMERO, 2012). La movilidad a la que estamos aludiendo con estos comentarios, se basa fundamentalmente en el exclusivo uso del automóvil privado. Los mayores de 65 años que viven en áreas rurales sin disponer de automóvil suponen el 60% en provincias como Ávila, Salamanca y Zamora -censo 2001-. La falta de población dificulta la existencia de redes de transporte público eficaces, una carencia en la conexión de pequeños núcleos rurales pero también observada a nivel periurbano. Muchos núcleos de población carecían ya a finales del siglo XX de línea de autobús –más de una cuarta parte y la situación se ha ido agravando- y el transporte ferroviario de pasajeros solo cubre algunas pocas necesidades intrarregionales a nivel rural.

Autores como DEL BARRIO ALISTE (2009) o ROMERO (2012) han definido por todo ello esta situación como una realidad a tres velocidades que podría identificarse con las tres situaciones principales que atraviesan las poblaciones en Castilla y León. Para delimitar la escala urbana que estamos trabajando, por un lado estarían las ciudades, entendiéndose por tales a las capitales de provincia y los municipios de más de 30.000 habitantes. Este grupo ha presentado dinámicas urbanas y económicas activas para el ámbito que se analiza. Al otro extremo de la realidad se encuentran localidades menores y rurales, por debajo de los 5.000 habitantes, habitualmente caracterizadas por el envejecimiento general y por la masculinización de la población activa. Su actividad gira en torno al aprovechamiento agropecuario y los desplazamientos de tipo pendular de sus habitantes, por lo que son muy dependientes de la situación territorial. En un punto intermedio se encuentran los núcleos y poblaciones que actúan como centros prestadores de servicios básicos para las entidades



menores del entorno, por estar generalmente alejadas de las ciudades y con cierta presencia de pequeñas y medianas empresas locales. En este rango entre los 5.000 y los 30.000 habitantes también se han localizado fenómenos periurbanos con un fuerte crecimiento en los últimos años cuyo funcionamiento aparece totalmente ligado a la proximidad a la ciudad de referencia.

Con todo ello y volviendo al tema que nos ocupa, la presencia de fenómenos urbanos, intermedios y rurales, y su relación con las dinámicas urbanas que generan, suponen las características generales y el punto de partida del análisis de los casos.

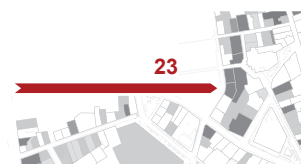
## F. Pertinencia

En estos momentos posteriores al estallido de la crisis económica y del modelo inmobiliario que muy especialmente se venía desarrollando en España, se vuelve a hablar de un cambio de paradigma urbanístico y se apuesta por la recuperación de espacios urbanos ya construidos. La situación recuerda en muchos sentidos a la coyuntura vivida tras la crisis de finales de los ochenta hasta el punto que gran parte de la producción teórica de aquellos años ha cobrado una renovada vigencia.

En aquel contexto, también con un fuerte precedente urbanizador, se desarrollaron los primeros planes de protección de conjuntos históricos en España, y en Castilla y León. Actualmente se están acometiendo dos fases simultáneas ya aludidas. Sigue habiendo muchos conjuntos declarados que no poseen un plan de conservación y muchos de los que elaboraron los primeros instrumentos de protección han afrontado su revisión o lo harán próximamente. Casi dos tercios de los conjuntos históricos siguen careciendo de planeamiento especial de protección incumpliendo la ley de patrimonio,<sup>2</sup> salvo en los casos en que se haya regulado desde el planeamiento general -legalmente posible- pero sin la constancia de haberse producido y al menos con seguridad en los 22 municipios que no cuentan con figuras de planeamiento general. No obstante, la situación dominante es la de la ausencia de planificación en este sentido, ya sea por haber encontrado dificultades en su proceso de aprobación, o por carecer de recursos para proceder a su elaboración. Por ello resulta temporalmente oportuno acometer su estudio, ya se trate de replantear una posible revisión de un instrumento urbanístico existente o para afrontar y reorientar la ausencia de dicho planeamiento.

El análisis de la situación y los planteamientos adoptados necesitan una puesta al día, recuperando iniciativas positivas o siendo conscientes de las repercusiones negativas generadas.

<sup>2</sup> Hasta 2012, sólo 39 municipios de los 114 que tenían algún conjunto histórico declarado poseían plan especial de protección según datos disponibles en el Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León y en los Boletines Oficiales de la comunidad y de las provincias.



No se trata de enfocar el problema hacia las herramientas de intervención, sino hacia el comportamiento de las ciudades y sus espacios tradicionales, para llegar a plantearnos con qué criterios es preciso intervenir.

Este enfoque territorial y urbanístico, más allá de cuestiones formales y de restauración arquitectónica, tampoco había sido abordado de forma generalizada con anterioridad. Especialmente en el ámbito regional propuesto, la conservación de los conjuntos históricos apenas ha sido considerada más allá del estudio de casos puntuales y principalmente ligados a las ciudades más importantes. La diversidad de situaciones y la interrelación de unas y otras bien merecen este enfoque conjunto de la realidad, desde ciudades y sus fenómenos de periurbanización, hasta entidades menores. Además, la estructura territorial característica de Castilla y León presenta muchos conjuntos históricos en núcleos pequeños y medios con escasez de población. Las contribuciones internacionales tampoco han sido profundas.<sup>3</sup> En cualquier caso no se trataría solo de abordar la conservación de pequeñas villas, sino de hacerlo en medio del mencionado proceso de despoblación.

### G. Estructura y contenido de la investigación

La estructura de la investigación tiene dos partes bien diferenciadas. La primera de ellas, pretende abordar el estado de la cuestión sobre el patrimonio urbano, su papel en la ciudad actual y las políticas de conservación y rehabilitación. Habida cuenta de la experiencia histórica e internacional, la segunda parte pretende centrarse en el estudio de los Conjuntos Históricos de Castilla y León, identificando una caracterización de situaciones y rasgos principales de su evolución reciente. El estudio de casos concretos permite el acercamiento final al estado de los conjuntos declarados dentro de su contexto urbano y territorial, así como la influencia de los instrumentos de intervención urbanística.

La evolución del concepto del patrimonio y su protección se ha desarrollado en los dos últimos siglos, primero con la definición de unos valores atribuibles y su aplicación espacial y temporal, después con la definición de un estatus técnico y jurídico que orienta la manera de intervenir sobre él. Tales fueron las influencias de las teorías de RUSKIN, MORRIS, VIOLLET-LE-DUC, SITTE, BOITO o RIEGL, discutiendo entre los valores históricos, de antigüedad, artísticos o funcionales, que surcaron las teorías de la restauración a lo largo del siglo XIX. Principalmente durante el primer tercio del siglo XX, se va desarrollando la integradora

<sup>3</sup> Las *Resoluciones de Brujas sobre pequeñas ciudades históricas de 1975* y la *Declaración de Taormina sobre la protección de pequeños pueblos y villas históricas europeas y sus paisajes circundantes* apenas abordan tangencialmente el tema, sin entrar en el problema de la despoblación.



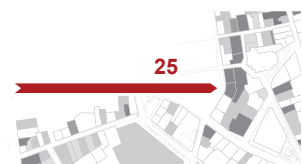


noción de *patrimonio urbano*. Al no poder individualizarse, muchos valores no residen en un único monumento sino en la realidad del sistema que los ha producido: territorio, sociedad, entorno urbano, etc. Esta idea se ha desarrollado desde la obra de GIOVANNONI, pasando por los planes de recuperación de las ciudades históricas –principalmente pioneros en Italia-, o en los congresos internacionales de conservación del patrimonio. En ellos, en los últimos años se debate sobre conceptos como el de *paisaje urbano histórico* que algunos explican como un intento aún más integrador y holístico de entender el patrimonio (LALANA SOTO, 2011).

El papel que juegan los Conjuntos Históricos en la ciudad actual merece una reflexión pormenorizada, como la que se ha expuesto en el apartado de cuestiones a considerar y que también tiene un peso importante en este trabajo. En definitiva, la complejidad social, la diversidad de tipologías edificadas y funciones y su alta capacidad de generar actividad, son unos de los mayores valores urbanísticos de los conjuntos históricos. Pero no todos los casos son iguales. El desarrollo de funciones de centralidad es compartido por muchos de ellos en relación con el crecimiento periférico casi exclusivamente residencial experimentado. Hablaríamos así de centros históricos, donde adquiere un interés específico el asentamiento de actividades terciarias –profesionales y comerciales-, que junto con el valor de representatividad social, compiten con actividades y viviendas digamos tradicionales. Este proceso ha estado por ello muy relacionado con los métodos de crecimiento urbano y producción de suelo, con la capacidad de generar actividad derivada de la complejidad existente, y con los mecanismos de intervención, rehabilitación y sustitución edificatoria y social. Por todo ello, se analizan las características de la evolución residencial, la política de vivienda y el estado de conservación, para entender la polarización poblacional, la generación de plusvalías y también la relación entre la variación del modelo de hogares y las tipologías producidas.

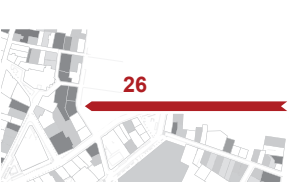
Por otro lado encontramos los conjuntos históricos que no se han visto envueltos en dinámicas urbanas expansivas o de crecimiento, sobre todo en localidades afectadas por el éxodo rural experimentado desde mediados del siglo XX. En estos casos abundan los desequilibrios demográficos como la dependencia o el envejecimiento, la falta de actividad y servicios, las residencias secundarias, cuando no las viviendas vacías o abandonadas. En función de sus recursos productivos y de su posición respecto a municipios mayores, la protección del patrimonio se convierte en una cuestión territorial, más allá de políticas urbanas.

Si hay una visión extendida actualmente de los conjuntos históricos, ésta es su papel y su capacidad para fomentar un



turismo denominado cultural. Desde las grandes ciudades patrimonio de la humanidad, hasta pequeños núcleos, los espacios históricos se convierten en el reclamo principal para atraer visitantes. Sobre ellos giran una buena parte de los ingresos de sus habitantes y de los propietarios que gestionan todas las actividades relacionadas con ello. Diversos debates se ciernen sobre esta tendencia, que en origen sería un recurso legítimo y que puede colaborar a la conservación desde una adecuada gestión pública -especialmente en ausencia de otros recursos-. El fuerte crecimiento de público potencial ha impulsado la generación de imágenes de marca asociadas a las ciudades, compitiendo entre sí por un lugar en el panorama internacional y promoviendo la existencia de una verdadera industria cultural que lo explota (CHOAY, 2007, p. 189). Esta es una de las versiones de los procesos de puesta en valor que despierta críticas entre quienes defienden un mayor rigor científico y pedagógico ante la banalización asociada a imágenes patrimoniales preconcebidas (SENABRE LÓPEZ, 2007), disociadas de su contenido y que incluso se impone a las necesidades de sus habitantes.

Desde el punto de vista de las intervenciones urbanas, la mejora de las condiciones de vida de los habitantes ha sido siempre la justificación para acometer la transformación, conservación y rehabilitación del patrimonio urbano. Sin embargo, pocas veces los resultados han alcanzado tal extremo. Hasta mediados del siglo XX, la recuperación del patrimonio tenía claros tintes monumentales y transformadores. El modelo extremo sería la casi total renovación planteada por el Plan Voisin, en que los monumentos son expresados como un hito, descontextualizables, para realzar los nuevos espacios urbanos. Hoy en día esto es casi una caricatura, pero refleja esa componente banalizada del patrimonio urbano como simple imagen. Esto es algo achacado a la praxis de procedimientos formales de intervención, basados y centrados en delimitaciones patrimoniales, como los instrumentos franceses -*Secteurs Sauvegardés* y *Zones de Protection*- o los *catálogos* y *grados de protección* edificatoria españoles. A partir de la década de 1960, desde los planes de Assis o Bolonia en Italia, se producirán algunas actuaciones no solo integradas en un contexto espacial de conservación más amplio -la "ciudad" histórica-, sino con alcance consciente sobre los modos de vida de la población y su localización: "Era entonces un imperdonable error cultural y político proponer en los centros históricos la salvación de las piedras y no la de los hombres" (CAMPOS VENUTI, 1981, p. 51). Esta visión, con diversas variantes, ha intentado aplicarse en algunas ciudades y por ello se han citado en España los casos de Santiago o Vitoria, aunque no han estado exentos de dificultades y controversias, como tampoco lo estuvieron sus precedentes. A pesar de todo, existe un cierto consenso en la necesidad de interpretar toda intervención urbanística desde



un proyecto territorial interdisciplinar, que afecte al conjunto de la ciudad y sus actividades, a diversas escalas y factores. Probablemente las *cinco salvaguardias* propuestas por Campos Venuti, sistematicen esta manera de entender el urbanismo, concibiendo un urbanismo dirigido a la reorganización cualitativa de la ciudad existente: defensa de los usos públicos del suelo, de la complejidad y mixtura social, de la compatibilidad de actividades en el espacio, la complementariedad entre usos residenciales y productivos y la implicación ciudadana en todo ello (CAMPOS VENUTI, *op cit.*).

Todo este acercamiento histórico, teórico y técnico permite abordar el estudio de los conjuntos castellanoleoneses. La caracterización de las condiciones propias de esta región, a nivel socioeconómico, geográfico y normativo dan pie al desarrollo de una metodología de análisis que profundiza en la problematización enunciada, y cuyos resultados permiten avanzar hacia las conclusiones de la tesis.

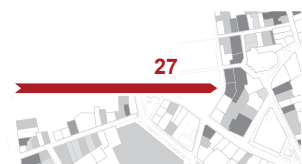
## H. Aspectos metodológicos



La ejecución de los trabajos de campo tuvo lugar a lo largo de 2012 y 2013.

La metodología desarrollada en la investigación ha partido de la caracterización expuesta hasta el momento. Después de esta descripción del estado de la cuestión, y de consideraciones generales sobre el marco geográfico específico a tratar, la primera fase ha estado dedicada a la obtención de datos generales relevantes sobre los conjuntos históricos en Castilla y León: dinámica de población, datos socioeconómicos, etc. Una segunda fase consistió en la recopilación y revisión de instrumentos urbanísticos aplicados en relación con la protección y conservación cuyos resultados se han plasmado en el Capítulo 5 de este trabajo. Conocidas las características de los conjuntos y de sus instrumentos urbanísticos, se elabora una selección de casos atendiendo a la diversidad de situaciones detectadas. Este muestreo pretende enfocar un estudio selectivo que represente en cierto modo a la totalidad, para analizar en profundidad las dinámicas experimentadas en las últimas décadas y su relación con el planeamiento. Ésta ha sido la tercera fase, de trabajo de campo y contraste de resultados. Por último, se podrán enunciar los problemas reales y la dirección que están tomando los conjuntos y los criterios de intervención urbanística.

La selección de casos ha obedecido: (i) a las tres velocidades aludidas en la caracterización territorial de Castilla y León –tanto por papel territorial como por elementos sociodemográficos-, (ii) a las dinámicas de desarrollo urbanístico observadas inicialmente; (iii) a la diversidad de papeles que asume el conjunto histórico en la ciudad actual y (iv) al tipo de instrumentos urbanísticos aplicados.



- Respecto a su rango territorial, se toman desde las capitales, a municipios de ámbito más rural, pasando por los interesantes ejemplos intermedios que actúan de centros laborales y prestadores de servicios a su entorno próximo. Además, diversos ejemplos atienden a las dinámicas demográficas detectadas en los últimos años, ya sean en términos de variación de la población, como de actividad y dinámica edificatoria detectada.
- A nivel funcional se contemplan casos que han sido relegados de su papel de centro económico y comercial y otros que lo combinan con su valor histórico, presentando diversos grados de actividad residencial. También se atiende a la posición geográfica que ocupan respecto a su propio desarrollo urbano.
- Por último, se atiende a los instrumentos de intervención urbanística, habiendo sido los designados para afrontar el control de las transformaciones en estos lugares. Se estudian lugares regulados o no por planeamiento especial, general e incluso con la presencia de operaciones de rehabilitación integral y sus combinaciones. Así se puede observar la capacidad de influencia que sus determinaciones provocan.

Los casos escogidos, 12 en total, se presentan a través del estudio pormenorizado de 6 de ellos (seleccionados con idéntico criterio al anterior), y expuestos abarcando algunas de las casuísticas posibles en 3 categorías: conjuntos históricos en núcleos urbanos, conjuntos históricos en núcleos intermedios y conjuntos históricos de municipios menores y rurales.<sup>4</sup>

Atendiendo a las variables de tal selección, se alcanza una caracterización mayor de los conjuntos históricos y se pueden intuir y posteriormente contrastar, dinámicas urbanas concretas. Estos procesos se constatan con el análisis de dos tipos de variables estudiadas por parcela como unidad de información. Por un lado, variables físico espaciales, como son el estado de conservación edificatoria y las operaciones de sustitución y rehabilitación que han tenido lugar. Por otro, variables socio-económicas, tanto del uso predominante, como del tipo de viviendas y tipologías edificatorias, o incluso datos de evolución demográfica y oferta de mercado inmobiliario según se detecten ámbitos internos diferenciados. Esta parte del trabajo consiste en la combinación de trabajo de campo de observación directa y en la obtención de información de fuentes municipales, documentos de planeamiento, archivos, datos censales e incluso catastrales, etc.

<sup>4</sup> Esta división en tres es una constante en los estudios en Castilla y León, ya se ha mencionado en la caracterización socioeconómica, pero es también contrastable con algunos matices a nivel urbanístico y funcional. Numerosos autores como Juan Luis DE LAS RIVAS (2009) o Fernando MANERO (2009: 100) se referían ya a los fenómenos relacionados con las áreas urbanas, los núcleos rurales menores y las ciudades y núcleos intermedios que actúan como centros prestadores de servicios.

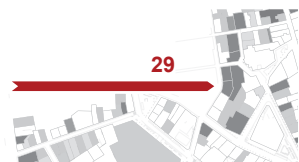


La metodología de toma de datos para el trabajo de campo se adapta según la categoría y las funciones del Conjunto Histórico a analizar. El estado de la edificación y las transformaciones sufridas se realiza sobre una base de información obtenida de la explotación de los recursos que ofrece catastro, mediante sistemas de información geográfica. Este apoyo cartográfico orientativo consiste en fechas de construcción –no siempre fiable, pero bastante generalizado- y en fechas de rehabilitaciones significativas divididas en cuatro niveles, que aportan datos a verificar *in situ*. Los procesos de sustitución se valoran en la medida que modifican tipológicamente el tejido preexistente. El periodo alrededor de la década de 1960 puede ser orientativo de la desaparición de una arquitectura tradicional de los conjuntos históricos. Sin embargo, este criterio temporal no es definitorio, primando las características de la operación. Con estas premisas se clasifican las parcelas según contengan edificaciones antiguas<sup>5</sup> -en buen estado, aceptable o mal estado de conservación-; rehabilitaciones acometidas para modernizar y reformar el estado del edificio sin derribarlo; sustituciones edificatorias, incluyendo reconstrucciones que hayan supuesto una alteración interna tras una apariencia pseudohistórica; ruinas –sin entrar en valoraciones legales- y solares.

La sistematización de la toma de datos de los usos es más flexible según los casos, partiendo de la premisa de que la actividad residencial sea tradicionalmente predominante. En conjuntos de localidades menores, con un grado de terciarización bajo, resulta suficiente con distinguir los usos no residenciales, como aquéllos que contribuyen a mejorar la habitabilidad del “barrio” y aquellos otros cuyo ámbito de influencia supera al conjunto histórico y son más relevantes a nivel ciudad o territorial. En casos de mayor complejidad, combinados con una centralidad funcional, ha interesado profundizar en el grado de terciarización y distinguir categorías de usos comerciales y de servicios tanto en planta baja como en el uso predominante de la edificación.

La situación mostrada por estos trabajos, junto con la caracterización más en profundidad de algunas de las intervenciones a través de sus proyectos o planes, muestra un análisis detallado de estos ámbitos. La contextualización previa y el planeamiento existente en la ciudad se ponen en relación para explicar las dinámicas encontradas y evidenciar el grado de implicación de los instrumentos urbanísticos y sus consecuencias.

<sup>5</sup> El estado de conservación de inmuebles monumentales –casi nunca residenciales- no es uno de los objetivos de este trabajo por lo que no se valora este punto.



## I. Avance de conclusiones

Se adelantan aquí algunas de las conclusiones que se deducen del desarrollo de la investigación, sin menos cabo de el apartado que figura al final de este documento.

Comenzaremos destacando un comentario acerca de las delimitaciones de declaración patrimonial. No han sido pocos los conjuntos históricos que son declarados por combinación o suma de edificios singulares, a su vez Bienes de Interés Cultural, mientras que el tejido residencial tradicional se valora en muchos de los casos como decorado idóneo para dicha concentración monumental y no exactamente por su exclusividad y riqueza como testimonio de una civilización.

Una de las primeras conclusiones que se alcanzan en esta investigación, es que las dinámicas territoriales, que tienen una influencia decisiva y polarizadora en el conjunto de Castilla y León, no se contemplan en los criterios de conservación aplicados. La diversidad de situaciones urbanas y territoriales presentes en esta comunidad no puede camuflarse en una aparentemente homogénea región interior. El planeamiento urbano, especialmente en sus primeras y más tradicionales aplicaciones, tiene una influencia relativa en la protección del patrimonio, ya que su capacidad radica en la ordenación de la actividad constructora. Carecerían de efectividad sin la colaboración con otros planes municipales, programas públicos o territoriales, ya sea por la ausencia de dicha actividad o por habilitar alternativas de localización menos costosas para el promotor -aunque el coste social y natural sea mucho mayor-.

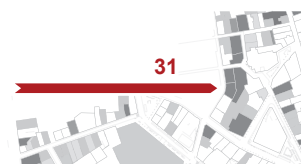
Los conjuntos históricos más urbanos han de planificarse en un contexto de complejidad formal y funcional, y habrán de gestionarse en un laborioso proceso de dirección, correcciones, diálogo y cooperación, para conservar a la vez que se da un sentido actual a lo que puede permanecer. Del lado opuesto, localidades menores y rurales dependen excesivamente de fenómenos externos, con unos recursos económicos y demográficos limitados, donde el planeamiento es solo una pequeña pieza del sistema y que en muchos casos no ha llegado a redactarse. En estos casos, el turismo preferentemente estacional o de segundas residencias, es uno de los factores que explican un mayor número de las intervenciones sobre la edificación. Entre medias, casi una veintena de casos situados en poblaciones entre los 5 y los 20 mil habitantes, participan de las dos situaciones.

Las primeras medidas habilitadas desde el planeamiento de protección, se orientaron a congelar o mantener exclusivamente algunos de los valores, manifestados como elementos edificados. Al habilitarse estos instrumentos como medidas de conservación, las primeras generaciones tendieron a la exclusiva restricción de intervenciones sobre ciertos inmuebles, redirigiendo, que



no frenando, la transformación que sufrirían muchos de los conjuntos más dinámicos. Estos criterios, concebidos desde la perspectiva de las ciudades medias y grandes unos años después del gran crecimiento urbano de los sesenta y setenta, se centran en instrumentos como los catálogos y la aplicación de grados de protección, para regular en principio el proceso de mantenimiento, rehabilitación e incluso llegado el caso hipotéticamente excepcional, sustitución de los edificios. Nacidos como una respuesta al modelo de rehabilitación o sustitución que buscaba la obtención de plusvalías en la ciudad histórica, se atienden así a variables formales de la escena urbana y, en algunos casos, a una ordenación que tenga en cuenta determinadas visuales como una interpretación sesgada del paisaje. En este sentido los planes especiales parecen cumplir su labor restrictiva a la hora de normativizar las intervenciones edificatorias. Pero aun reconociendo esa parte de efectividad, solo custodian una parte de los valores patrimoniales, sin contrarrestar los efectos contraproducentes de la exclusiva búsqueda de rentabilidad en las operaciones. En las últimas décadas, al comenzar a valorarse la diversidad de actividades y usos tradicionales que le son propios a la ciudad tradicional, los planes se están convirtiendo en medidas estratégicas para combinar esfuerzos y estímulos tanto en la conservación como en el desarrollo socioeconómico, pero sin alcanzar un resultado práctico en la intención de evitar el desplazamiento de la población, que sin una intención pública decidida permanece en función del mercado.

A nivel funcional, los planes de municipios con cierta entidad parecen tender a contrarrestar las desigualdades respecto al conjunto de la ciudad. En muchos sentidos es solo algo parcial, y más a la luz de la ejecución de los nuevos desarrollos urbanos, todavía muy dependientes de buena parte de los usos que se concentran en el tejido tradicional. Más allá de aspectos formales habitualmente tratados, pocos casos presentan operaciones que contrarresten el desplazamiento social que se asocia a las intervenciones de rehabilitación. El mantenimiento de la diversidad, es un problema que se enuncia principalmente en los municipios mayores y se manifiesta en los habitantes que han seguido residiendo en inmuebles antiguos y con estados de conservación deficientes y los futuros dueños o inquilinos. Gran parte de la población inicial son inmigrantes y jóvenes que aprovechan los alquileres más bajos de estas viviendas, pero también personas mayores que son habitantes tradicionales. Al impulsar la rehabilitación, se ha de controlar y contrarrestar el proceso de elitización y terciarización (gentrificación), contexto en el que solo permanecerían “las actividades generadoras de rentas más altas o vinculadas a ellas” (RIVAS SANZ, 2008: 472). Este control no puede establecerse exclusivamente mediante restricciones, hay que plantear alternativas, desde la gestión pública y en coordinación con el planeamiento general:



equilibrando la promoción o reconversión de nuevo suelo residencial, los movimientos internos de la población derivados de la oferta inmobiliaria o la competencia establecida por los usos terciarios. Incluso a nivel formal, el carácter ejemplarizante que la administración pública quiere imprimir en la rehabilitación de grandes contenedores como factor dinamizador de la revitalización urbana no resulta suficiente para cumplir los objetivos encomendados al sector privado en relación con los usos residenciales y en la ejecución de unidades de ordenación.

A pesar de que la mejora de la habitabilidad de la población residente figura como uno de los objetivos presentes en cualquier plan especial, las políticas de ayuda y subvención aplicadas no son suficientes ni siquiera en un periodo de bonanza económica como el pasado. Más aún, son insuficientes cuando no cuentan con el respaldo de otros programas como los planes de vivienda, e incluso si no están coordinados con otros instrumentos de ordenación que posibilitan desarrollos externos, más sencillos que la regeneración urbana. Más allá de la catalogación y subvenciones a la rehabilitación, se demandan medidas de equilibrio para la distribución de funciones y de las características socioeconómicas a lo largo de la ciudad. En muchos casos, también se precisa el fortalecimiento de la definición del núcleo de población, con atención a la existencia de vacíos y solares que suponen un despilfarro de recursos o a la incorporación de tipologías ajenas o discordantes, ya sea por atención al propio conjunto o evitando los “dispersos” que no generan servicios ni espacio urbano.

Dadas las características unívocas de las condiciones y los criterios legales de protección a aplicar, la falta de planeamiento detectada es, en ocasiones, un factor de bloqueo. El problema no es solo la falta de recursos para acometerlo, sino que su aplicación tradicional tampoco constituya las herramientas más adecuadas para alcanzar los objetivos planteados. Esta situación, dificulta a los propios habitantes incluso la realización de pequeñas obras de conservación que han de someterse a un riguroso trámite legal con las comisiones de patrimonio, o se priva al municipio de la solicitud de ayudas autonómicas para la rehabilitación y la conservación de los inmuebles. Es decir, bajo el irreprochable planteamiento de pretender la conservación del patrimonio, el reconocimiento administrativo del mismo –declaración como conjunto histórico, BIC- conduce a un problema enmarañado por una normativa inadecuada y poco flexible. Esta situación, a priori transitoria, se alarga en muchas ocasiones durante años y décadas. En esta comunidad, ya sea por incapacidad económica o de gestión a la hora de afrontar su redacción, o por encontrar dificultades en el proceso de aprobación, existen 74 conjuntos históricos sin planeamiento especial.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Actualizado hasta 2012 aunque no se han detectado significativas variaciones en este periodo.

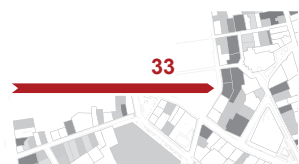


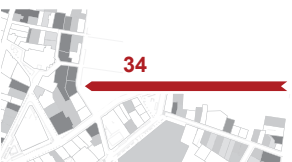


A un nivel más específico y solo como avance de resultados generales, esta investigación permite caracterizar variables físicas que se constatan según las categorías urbanas analizadas. En general, los conjuntos de núcleos menores y menos dinámicos presentan, como era de esperar, unos porcentajes de ruinas y solares cercanos al 10-15% de media. Las parcelas residenciales que evidencian sustituciones edificatorias se sitúan alrededor del 20%, siendo todavía mayoritario el número de edificaciones antiguas y habitables entre el 30-40%. Las rehabilitaciones, muy orientadas a las segundas residencias, en pocos casos superan el 10-12%. Si este mismo trabajo lo aplicamos a municipios mayores y más dinámicos, el número de solares presentes tiende a disminuir hasta el 5%, aunque las ruinas mantienen el 10-15%. Las sustituciones, cobran un carácter mayoritario y variable de un 35-55% de las parcelas residenciales. Las rehabilitaciones son ligeramente más frecuentes, y salvo excepciones rondan el 15%.

Ya se trate de núcleos menores o mayores, una mirada al catálogo edificatorio –protección estructural y ambiental- arroja un dato muy llamativo: el número de inmuebles en ruina es claramente mayor a la media del conjunto histórico, y habitualmente son del orden de 15-25%. El número de sustituciones no es irrelevante, aunque sí reducido (10-20%) y habitualmente con criterios de imitación historicista. La categoría mayoritaria, como en los núcleos menores, vuelve a ser la edificación antigua y habitable, entre el 40 y el 50%.

En cualquier caso, la correcta inserción de los conjuntos históricos en el desarrollo urbano contemporáneo demanda perspectivas a largo plazo, continuidad en las políticas públicas de rehabilitación y revitalización de usos residenciales y en la adecuada localización de las actividades económicas locales. Todo ello sin olvidar el papel activo que los vecinos han de jugar en todos los procesos de decisión, función que ha de ser instruida desde una mayor labor de difusión y concienciación del valor del patrimonio común heredado. Una estrategia de combinación de objetivos a largo plazo y programas con horizontes temporales diversos.





# Capítulo 1



## 1. El concepto de Patrimonio Urbano. Historia y evolución de la justificación de su protección..... 37

1.1 Monumento y Protección. Evolución, significado y contenido de estos conceptos.....45

1820-1960. Proceso de consolidación del concepto monumento histórico - El concepto teórico de monumento histórico desde el siglo XIX - La piedad como valor y la figura de J. RUSKIN - La evolución del concepto de patrimonio a través de las teorías de la restauración

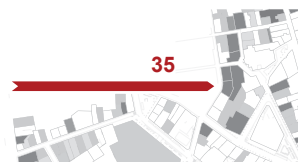
1.2 Valores a conservar más allá del monumento físico. Hacia el Patrimonio Urbano.....45

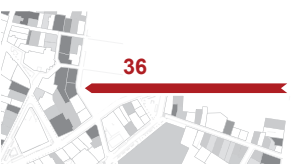
1.3 La configuración de un marco teórico a través de la normativa y las cartas internacionales..... 49

1.3.1 Las Cartas y Documentos Internacionales sobre protección del patrimonio

Definición de lo que se entiende como Patrimonio Urbano  
- Criterios, instrumentos y medidas para abordar la conservación urbana y diagnosticar los problemas

1.3.2 Desde el monumento al patrimonio urbano y la protección en España. Orígenes de la configuración de su marco normativo patrimonial y urbanístico.





## 1. EL CONCEPTO DE PATRIMONIO URBANO. HISTORIA Y EVOLUCIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN DE SU PROTECCIÓN.

### 1.1 Monumento y protección. Evolución, significado y contenido de estos conceptos.

“Los monumentos (...) tienen un carácter y un interés particulares; pertenecen a un ámbito de ideas y de sentimientos eminentemente nacionales pero que, sin embargo, ya no se renuevan”.<sup>1</sup>

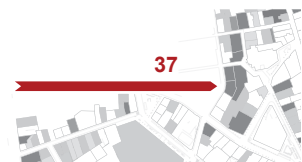
#### 1820-1960. Proceso de consolidación del concepto monumento histórico

Ente el siglo XIX y la primera mitad del siglo XX se va acuñando y compartiendo en toda Europa el concepto de monumento histórico. Así define Françoise CHOAY (1992 [2007]: 114) la etapa de consolidación social del concepto de monumento, que en su opinión se inicia hacia 1820 con los viajes pintorescos y románticos propios de este siglo. En un periodo tan extenso de tiempo se dieron múltiples situaciones, corrientes de pensamiento, evolución de las artes y las ciencias. Muchas fueron, por tanto, las visiones en relación con la selección y tratamiento de los monumentos, desde la creación de la restauración como disciplina autónoma, hasta las corrientes derivadas del movimiento moderno que abogaban por intervenciones de tabla rasa en relación con la ciudad histórica.

Junto con los criterios nacionales o epistémicos que le son propios, CHOAY define la existencia de cuatro elementos esenciales: la jerarquía de valores propia que ha de caracterizar un monumento histórico, sus contornos espacio-temporales, su estatus jurídico y su tratamiento técnico. La concretización de estos elementos junto con los objetivos que guían esta elección, constituirán la futura definición de *patrimonio* y sus implicaciones, razón por la que no se puede hablar de que haya existido un concepto universal. Estas elecciones revestirán de un sesgo ideológico la práctica arquitectónica y urbanística de la conservación.

La llegada de la era industrial supone la primera delimitación temporal que separó el monumento histórico de la modernidad. Esta revolución marca un proceso de desarrollo urbano extendido universalmente que generó en paralelo la implantación de

<sup>1</sup> NODIER, Charles, TAYLOR, Barón (1820-1863). *Voyages pittoresques et romantiques dans l'ancienne France*. Paris: Guide fils. 23 Vols.



legislaciones de protección de algunos de sus elementos. Por tanto, esta fase de generación del concepto monumental e instalación de un marco de protección se inicia con uno de los primeros pasos que fue la creación en Francia del cargo de inspector general de los monumentos en 1830, y se consolida hacia 1964 en que se redacta la *Carta Internacional sobre la conservación y la restauración de los monumentos y los sitios* conocida como *Carta de Venecia*. Entre medias, se encuentran una serie de reflexiones teóricas para llegar a la idea de patrimonio, líneas de actuación o las primeras legislaciones redactadas para proteger monumentos y más tarde conjuntos urbanos.

## El concepto teórico de monumento histórico desde el siglo XIX

Durante el siglo XIX, los monumentos habían pasado de la mano de los anticuarios y anteriormente coleccionistas pertenecientes al campo de la historia del arte. Para la mayoría de los historiadores, ciertos edificios antiguos ya no solo eran parte de los contenidos de su disciplina, sino un símbolo del sentimiento nacional, un elemento identitario. Como tal, no debemos de pasar por alto que los primeros monumentos representan predominantemente la faceta histórica más cercana al poder, por lo tanto se trata de una parte de la historia aunque mecanismos ideológicos hayan conseguido con éxito que se sientan como parte de la comunidad entera. Desde entonces serán objeto de estudio cronológico, técnico, morfológico, iconográfico y se atenderá a sus fuentes de creación, su decoración y evolución. Sin ánimo de adelantar acontecimientos, surgirán voces como la de Alois RIEGL que disociaron el valor de conocimiento, del valor artístico o del de uso, en defensa del valor de la creatividad, la sensibilidad y el sentido práctico ante la hegemonía del sentimiento del paso de la historia y el sentido informativo (RIEGL, 1903).

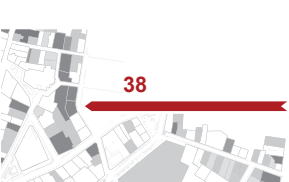
Frente a la mirada analítica que hemos iniciado, surgía en el siglo XIX un nuevo acercamiento, más cercano a la emoción estética, que combina la percepción pictórica -en las representaciones se ambientan los monumentos en paisajes caracterizados- con el sentimiento de inexorabilidad en el paso del tiempo. Esta afirmación está presente en las obras de artistas, filósofos y escritores que pronto se convirtieron en sus defensores de facto. Sirvan como ejemplos los trabajos y las obras de John RUSKIN, Víctor HUGO o Caspar David FRIEDRICH.

La toma de conciencia de la llegada de una nueva era tras la revolución industrial, una nueva realidad que iba a ser diferente al pasado conocido, creaba una cierta separación temporal con el monumento histórico, alentando su protección. Este distanciamiento y el contraste con la nueva producción a todos los

Valores cognitivos y artísticos

Periodo romántico: lo pintoresco y el transcurrir del tiempo

La revolución industrial como charnela histórica



niveles, alimentaban la idea de lo irremplazable, de una posible pérdida irremediable ante un cambio radical en los procesos de creación y producción.

“La industria ha reemplazado al arte” o “Al trabajar para las masas, la industria moderna va destruyendo las creaciones de Arte [...]. Disponemos de *productos*, pero ya no tenemos obras”.<sup>2</sup>

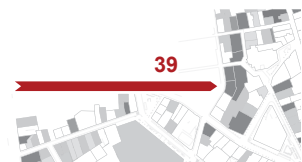
También Walter BENJAMIN (1989 [1936]) se refería a la pérdida de la aureola de autenticidad que se produce en las obras que pueden ser reproducidas. El carácter irrepetible que vincula el lugar y el momento en que las obras son creadas se podrá extender a la visión monumental, y posteriormente a las consideraciones urbanísticas que realizaremos. Sin embargo, no en todos los países se hizo una interpretación idéntica de este cambio. Por poner un ejemplo, las transformaciones derivadas de la industrialización se legitimaron en Francia por la conciencia de la modernidad, fueran cuales fueran sus posibles efectos negativos (CHOAY, *op. cit.*: 123).

Esta visión conduce a una lectura más centrada en los valores nacionales e históricos, potenciando una visión museológica del monumento y de su tratamiento. De esta manera se acometen costosas obras de conservación y se compran monumentos de propiedad privada en un intento de preservar unos elementos necesarios, pero condenados por el transcurso de la historia. En Gran Bretaña, cuna de la revolución industrial, no faltaron momentos de *revival* ni pensamientos como el de William MORRIS o el concepto de *Arts and Crafts*. Esa posibilidad de revertir la historia otorga significados más diversos al concepto de monumento y con una mayor relación al momento presente. De esta manera son percibidos no solo como portadores de conocimiento y placer sino como parte de una cotidianeidad que puede transformarse definitivamente.

### La piedad como valor y la figura de J. RUSKIN

John RUSKIN, en sus *Siete Lámparas de la Arquitectura* (1987 [1849]), no se centra precisamente en los monumentos por su significado de elementos exclusivos o singulares. Atribuye a la arquitectura el valor en cierto modo sagrado de hacer perdurar el trabajo de hombres desaparecidos y muchas veces desconocidos, una forma de comunicación y de ponernos en contacto con el pasado. Para él es indiferente que las obras se deban a motivos religiosos, de poder o la más modesta evolución del mito de la cabaña. Para él la arquitectura podrá seguir siendo considerada histórica en la medida en que el trabajo obedezca a una entrega moral y sincera por la calidad, dejando abierta la puerta a la continuidad de este arte pero ampliando también su concepto.

<sup>2</sup> (sic) Hugo, Víctor (1825). *Guerre aux démolisseurs*; y BALZAC, Honoré (1844). *Scènes de la vie privée, Béatrix*. Visto en CHOAY, 2007: 121.



Incluye por ello la arquitectura doméstica, los conjuntos formados por residencias modestas y junto a William MORRIS, comienzan a considerar los “conjuntos urbanos” como parte del patrimonio que heredamos. Esta percepción es, además, más integradora e internacional, menos sujeta a comunidades concretas y nacionalismos.

Si los británicos son pioneros en dar una pauta para hacer extensiva esta mirada patrimonial a los conjuntos urbanos tradicionales, GIOVANNONI tomará el testigo en 1913 con su *Vecchie città ed edilicia nuova*. Define su concepto de “arquitectura menor”, que engloba, en un primer intento de acercamiento urbanístico, a la arquitectura doméstica, pero tiene un punto más historicista y esteta y menos sagrado y moral. Definirá así, los conjuntos urbanos antiguos compuestos por una estructura topográfica, un paisaje, un viario y una arquitectura determinada, para los que demanda leyes de protección y criterios de restauración, restitución, despeje e innovación en caso de intervención.

### La evolución del concepto de patrimonio a través de las teorías de la restauración

Otro lugar de debate en la evolución conceptual se produce al hablar de teorías de la restauración. No se trata de hacer un repaso exhaustivo, sino de acompañar su evolución para entresacar los contenidos teóricos subyacentes a propósito de los valores inherentes a los monumentos. A pesar de ser un aspecto con una mayor incidencia sobre el proyecto arquitectónico o de intervención en concreto, urbanísticamente tiene una aplicación directa en las estrategias y propuestas que pueden contemplar cualquier plan urbanístico en lo que se refiere a conjuntos. Hoy en día el enunciado de los objetivos iniciales parecen más o menos compartidos por todos, pero muchos son sacrificados o alterados consciente o inconscientemente en la materialización real de los planes y proyectos.

Muy a grandes rasgos se podría dividir esta evolución entre los modelos intervencionistas y los anti-intervencionistas. Los representantes más notables de ambas tendencias fueron VIOLLET-LE-DUC por un lado, frente a J. RUSKIN y W. MORRIS por otro. Generalizando, se han dado en llamar las doctrinas francesa e inglesa aunque con matizaciones que ahora veremos. En la línea intervencionista, la definición de restauración que establece VIOLLET-LE-DUC en su diccionario<sup>3</sup> es una declaración de principios de la restauración en estilo: “Restaurar un edificio es restablecer un estado completo que puede no haber existido nunca en un momento dado”. Tampoco se ha de frivolar con esta definición ya que no era un inconsciente y desarrolló un profundo análisis

<sup>3</sup> *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIIe siècle*, 1856. Visto en CHOAY, 2007: 134.

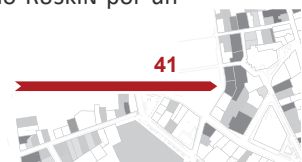




y estudio de las obras –precursor del levantamiento fotográfico-. Tampoco niega el reconocimiento de la originalidad de cada obra o elemento, lo que llamaba la mano del artista. Sin embargo al restituir, recupera el valor histórico, no la historicidad que la considera un valor que ya murió, estableciendo un punto de ruptura con el arte moderno. En la doctrina anti-intervencionista el valor sagrado y el reconocimiento moral a la labor de las figuras del pasado que enunció RUSKIN implican que la restauración sea algo que no debiera existir. Sin embargo, tampoco se debe interpretar de sus palabras ni de las de MORRIS, que la única posibilidad sea la de preservar todo hasta llegar a un estado propio de ruina. Cada uno a su modo, confiaban en la continuidad de una arquitectura con raíces históricas y hacían clara alusión a la necesidad de acometer tareas de mantenimiento: “cuidad adecuadamente vuestros monumentos y no tendréis que restaurarlos después” (RUSKIN, 1987 [1849]: 258).

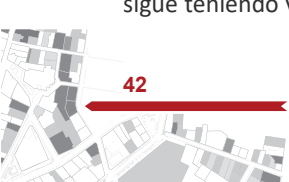
Una vez explicadas las dos tendencias, se ha de aclarar que la postura francesa no ha sido tan radical en su aplicación. Comparten algunos rasgos de la teoría inglesa hasta el punto de conservar la historicidad y el paso del tiempo en algunos casos, razonamiento que los inspectores de monumentos como VITET o MERIMÉ defendieron solo para los monumentos más extraordinarios. Para los demás casos, aquellos en que la pátina del tiempo la consideran una pérdida, la restauración se convierte en una faceta más de la conservación, debiendo ser fiel, en base a un método y una ejecución rigurosos. Desde luego que en uno y otro lugar hubo partidarios y detractores de ambas tendencias, tan solo se pretende reseñar brevemente en que consistían y la línea general que caracteriza a cada país.

Años más tarde del nacimiento de estas dos corrientes de pensamiento, en torno a los años del cambio del siglo XIX al XX, surge la primera reflexión crítica sobre estos temas. Se trata de aproximaciones más formadas, incorporando consideraciones desde el campo de la ingeniería, la arquitectura, la historia, el derecho o la filosofía. La primera de ellas fue el trabajo y la obra del italiano Camilo BOITO que desde su perfil de ingeniero, arquitecto e historiador escribió principalmente “Conservare o Restaurare” que en 1893 aparece recogida en su obra *Questione pratiche di belli arti*. Se trata de una mirada que engloba la historia y la historia del arte sin olvidar la modernidad técnica basada en el concepto de autenticidad que defendieron RUSKIN y MORRIS a pesar de no ser citados expresamente. BOITO va confrontando estas ideas y las propias de VIOLLET-LE-DUC llegando a tres pilares básicos: (i) la importancia de la pátina del paso del tiempo y las estratificaciones temporales que se han acumulado, (ii) la prioridad que se ha de prestar al presente sobre el pasado y (iii) la necesidad de jerarquizar los tipos de intervención a realizar. En realidad aboga como RUSKIN por un



correcto mantenimiento de los monumentos, pero reconoce la restauración como un recurso extremo que puede ser necesario cuando las medidas de conservación no sean ya suficientes. Esta será la primera decisión a evaluar, el momento en que las necesidades del presente hacen inexorable una actuación. En cualquier caso, y sea cual sea el rumbo que tomarán las acciones, el valor de autenticidad lleva a documentar minuciosamente todo proceso, y a dejar clara constancia –incluso visual– de la distinción entre lo nuevo y lo preexistente –cambios de material, color o textura, etc.– y recordando que se está hablando de una actuación en última instancia. No siendo esto suficiente, define tres tipos de intervención en función del momento histórico del que procedan: una arqueológica para los monumentos de la antigüedad clásica cuyo objetivo será la precisión científica en términos de masa y volumen; una pintoresca que para las obras góticas consolide la estructura y los paramentos sin atender a la ornamentación; y finalmente una arquitectónica que tome el monumento en su totalidad para las obras del clasicismo y el barroco. En cierto modo, trataba de adaptar la intervención al estado de conservación que, de manera general, presentaban los elementos susceptibles de intervención. Pero además, con un cierto rigor científico, trataba de ajustarse a las posibilidades que el conocimiento existente otorgaba para ser fiel al concepto de autenticidad. Es por ello, una aportación eminentemente práctica que sigue teniendo validez hoy en día, con los nuevos descubrimientos acumulados más de un siglo después y las nuevas técnicas de ejecución y análisis para las restauraciones.

La segunda reflexión es más bien una revisión de la noción de monumento histórico y de los valores asociados a él. La realiza el vienés Alois RIEGL, jurista, historiador y filósofo que trabajó también como conservador de museo. Como parte de los estudios previos que realizó para el encargo de una ley de monumentos, RIEGL publicó en 1903 *El culto moderno a los monumentos*. Fue el primero en elaborar un análisis sistemático del concepto de monumento, en el que se apoyará CHOAY en su distinción entre monumento y monumento histórico. Según RIEGL los valores propios de un monumento se dividen entre los que tienen relación con el pasado y la historia, *valores de rememoración* y por otro lado aquellos vinculados más al presente o *valores de contemporaneidad*. A su vez distingue tres subapartados entre los relacionados con el pasado: los que atañen al recuerdo, los que afectan a la historia y a la historia del arte y el propio *valor de antigüedad* sobre el que incidiremos más adelante. Dentro de los que se vinculan a la sociedad actual se dividiría entre los *valores de arte* y los *de uso*. Los de arte no son únicos, ya que se podría hablar, como él hace, *de arte relativo* –aquél que aun siendo propio de un periodo anterior y evidenciando el paso del tiempo sigue teniendo vigencia estética para la sensibilidad moderna– y

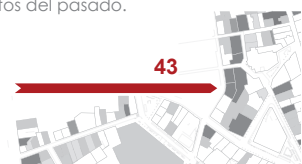


de *valor de lo nuevo* –que se fundamenta en el aspecto reciente, imaculado, que habitualmente aunque no implícitamente interpretamos como algo hermoso-. Al hablar de uso no incluye la función memorial, sino que se refiere a una mucho más pedestre, de su utilidad práctica. Este valor de uso puede ser el que motivó su creación o una reutilización de cualquier índole, pero es la que diferencia un monumento de una ruina, sea arqueológica o no (CHOAY, 2007, 143). Tiempo habrá en esta tesis de profundizar en la cuestión del uso de los monumentos, y más cuando se está planteando la problemática en términos provocativos –patrimonio o ciudad- en alusión a la visión de futuro que deseamos para nuestros conjuntos históricos.

De todo el trabajo de RIEGL, el concepto de antigüedad es una reelaboración del concepto de *piEDAD* de RUSKIN. Hace referencia al transcurrir del tiempo, el carácter transitorio de la vida humana, que por ser –hasta el momento- una certeza absoluta lo convierte en universal y puede ser percibido por todos sin necesidad de conocimientos. Lo que para RUSKIN era un deber moral y ético que su sociedad industrial no parecía reconocer, para RIEGL es una constatación real, producida por un sentimiento “vagamente estético” que ahora sí iba calando en sus contemporáneos.<sup>4</sup>

Sin embargo toda esta disertación teórica tiene una aplicación práctica cuando evaluamos la posibilidad de una intervención sobre el patrimonio. No todos los valores son compatibles entre sí, y según cómo se gestione o administre el uso y la conservación del bien pueden verse alterados algunos de ellos. Concretando, el valor de antigüedad y el valor de lo nuevo son excluyentes entre sí por definición, lo cual no tiene mayor transcendencia porque no todos los monumentos pueden poseer todas las categorías enunciadas. Pero además, el valor de antigüedad supone una amenaza latente para el uso, lo que requiere una consideración para afrontar el mantenimiento deseado y la administración de la utilización. Por último, el mismo ejercicio del valor de uso puede hacer peligrar el de arte relativo y aquellos propios de la historia y la historia del arte. Estos conflictos subyacen tras los debates abiertos sobre las teorías de la restauración. El propio RIEGL reconocía que se trata de una cuestión de compromiso y negociación, que estará en función de la sociedad y los parámetros que considere más importantes en cada momento o cada caso. A pesar de poder parecer un discurso fútil, todo este desarrollo debe estar presente conscientemente en la toma de decisiones

<sup>4</sup> Cfr. CHOAY, 2007, 143. Ella mantiene la diferente significación entre el concepto de *piEDAD* de RUSKIN y el valor de antigüedad de RIEGL. En mi opinión es la sociedad la que ha dado muestras de cambio, ya que el sentimiento estético al que alude era defendido también por RUSKIN al hablar de la belleza de la ruina en *Las siete lámparas de la arquitectura*. Es RUSKIN quien se anticipa a la sociedad, reconociendo moralmente la humildad ante el paso del tiempo y el trabajo de otros hombres y se deja maravillar por la estética de los restos del pasado.

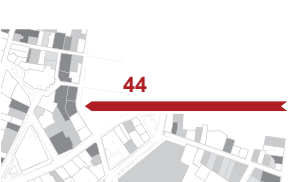


en la intervención sobre cualquier elemento histórico, también a nivel urbanístico.

En la elaboración de esta teoría no existen alusiones directas a dos tipos de valores. El primero de ellos es el valor nacional, aquellos rasgos distintivos de unas sociedades frente a otras. Hablar en estos términos acerca más al concepto de patrimonio, de herencia recibida que define la identidad de un determinado grupo y por tanto son susceptibles de ser conservados. Está implícito en los valores de la historia, pero RIEGL trabaja más cerca de la idea universal de monumento. Quizá por ello, y por la dificultad de anticiparse a la evolución de su fenómeno de *culto*, el valor económico como fuente de ingresos, tampoco estaba recogido. En un primer momento pudo ser un valor de venta de antigüedades y propiedades, pero con el tiempo se ha transformado en una empresa ligada a la oferta cultural y al turismo en la que se invierten recursos a la espera de obtener grandes retornos de beneficios.

En lo que respecta al monumento como figura aislada, concluye esta primera fase de *consagración* establecida hasta mediados del siglo XX. La cuestión monumental se había acotado tipológicamente y cronológicamente. Morfológicamente, se llegará a incluir al menos en el plano teórico y fragmentariamente la llamada arquitectura menor y los tejidos urbanos, anticipando el término *patrimonio urbano* cuya complejidad a continuación desgranaremos. En el tiempo, eran susceptibles de consideración monumental obras anteriores a la industrialización, que en aquel momento se consideraba el punto de inflexión entre la obra antigua y las producciones y transformaciones recientes.

En el campo de la conservación, a lo largo de los más de 100 años que se han repasado, solo se alcanza la intervención en edificios religiosos y civiles anteriores al siglo XIX. Generalizadamente, las actuaciones siguieron o bien las premisas *violletianas* o se realizaron en términos de reconstrucción. En cualquier caso no fueron más allá de la conservación física, tratando a los elementos patrimoniales como unidades fragmentadas y aislables del contexto urbano y territorial.



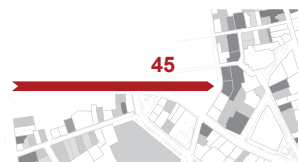
## 1.2 Valores a conservar más allá del monumento físico. Hacia el Patrimonio Urbano

A pesar de todas las consideraciones realizadas a propósito de los monumentos, durante el siglo XIX en plena industrialización y proceso de transformación de muchos lugares, no se consideraba a la ciudad heredada como un objeto patrimonial. A excepción de los edificios singulares y religiosos, lo que se dirá arquitectura mayor, el resto de las edificaciones que componían los tejidos urbanos antiguos solo eran tomadas como un obstáculo para la necesaria modernización de la ciudad. Lo más cercano a este sentimiento, es la nostalgia con la que escritores como Víctor HUGO o BALZAC describen los viejos espacios que ven necesariamente abocados a transformarse –sin embargo, este punto será importante para la creación de una mentalidad favorable hacia la conservación–.

Hasta entonces no existía una verdadera preocupación por el estudio del espacio urbano. Antes del siglo XIX no existían catastros ni cartografías fiables y las ciudades tenían una escala y una complejidad que escapaba al interés de los estudiosos. Las descripciones y análisis que se produjeron se centraban en lo concerniente a instituciones jurídicas, políticas o religiosas, sin abordar temas relacionados con una arquitectura menor. El verdadero estudio de la ciudad y su evolución ha sido fruto de la revolución industrial, pero este hecho, aun coincidiendo con el nacimiento de la disciplina urbanística, no implica la intención de preservar los espacios históricos.

Las atribuciones de esa ciudad heredada, aquellas que llevarán a la formulación del concepto *patrimonio urbano* serían tres: la figura *memorial* –proveniente del pasado como un registro histórico–, la figura *histórica* –centrada en sus valores, tanto propedéuticos de cara a las nuevas disciplinas y retos, como museales con sus atributos etnográficos característicos a modo de reserva– y por último la figura *historial* que finalmente comprende y supera las dos anteriores de la mano de G. GIOVANNONI (CHOAY, 1992).

Profundizando un poco en este razonamiento pseudolineal que se acaba de describir en los apartados anteriores, el papel memorial se basa en las ideas de RUSKIN, que lo reconocería como un monumento que consagra el valor de las contribuciones del pasado que contiene, y que a su vez configura un organismo que es capaz de identificar a los habitantes en el espacio y en el tiempo. Esto encerraría una contradicción, ya que habitar un lugar que debe permanecer intacto lo encierra en el pasado, estando restringida desde ese momento la historicidad que se ensalzaba. Sin embargo, más que dicha conservación de lo existente, probablemente defendían la permanencia de la ciudad preindustrial como la conocemos en Europa y su forma

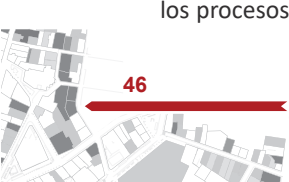


de hacer ciudad ante otro proceso que lleva a la estandarización de las ciudades a escala mundial. En palabras más actuales, no sería suficiente con transmitir al futuro la riqueza física que supone, sino que reconocer la permanencia activa de sus principios es indispensable para reproducir la memoria colectiva y protagonizar nuestra propia historia (ÁLVAREZ MORA, 2006, 17).

Continuar con la componente histórica de las ciudades antiguas nos conduce a introducir el pensamiento de Camilo SITTE. En su libro *Construcción de Ciudades según principios artísticos* de 1889 en realidad está buscando en la ciudad antigua la posibilidad de obtener unas claves que enriquezcan el proceso de transformación y construcción contemporánea. Reconoce la ciudad existente como una figura histórica, pero asume la pertinencia de su transformación contemporánea. Aun así, critica que ésta se esté afrontando como una cuestión casi exclusivamente técnica que resulta carente de cualidades estéticas. De una manera similar a los esfuerzos que dedicó VIOLLET-LE-DUC para el campo de la arquitectura, intentaba acometer un estudio morfológico de la ciudad, para comprender las invariables que subyacían en sus procesos de formación, características formales que pudieran combatir la rigidez de la regularidad geométrica: cerramiento, asimetría, diferenciación y articulación de elementos. Una vez obtenidas, se podría formular un nuevo sistema que comparta dichos principios, pero adaptado a las condiciones históricas del momento como había ocurrido a través de otros periodos históricos. Esta difícil tarea de racionalización de los principios artísticos constata la dificultad de planificar ciertas casualidades sin que resulten artificiales. Por todo ello, no puede decirse que militara abiertamente a favor de la conservación –de hecho no fue así-. Sin embargo, reconocer que su belleza perdura a pesar de que su papel haya terminado –tal y como se conocía hasta ahora- implica la necesidad de procurar una cierta preservación para mantener la función propedéutica y museal.

Precisamente esta función museal es la segunda faceta dentro de la acepción histórica de la ciudad heredada que estamos desarrollando. A través de la visión de viajeros, arqueólogos y eruditos se convertirá en un objeto frágil, valioso para la historia y el arte, y que es preciso apartar del circuito de la vida. Esto nos lleva de nuevo a la pérdida de la historicidad en favor de su valor histórico, tratándose de crear una especie de reserva para conservar una forma de sociedad condenada a desaparecer. Para apoyar esta función y su viabilidad son necesarios dos aspectos:

- Considerarse como un *conjunto*, más allá de las piezas singulares que lo forman y que puedan acometerse mediante historicismos, en contra de la idea de piedad de RUSKIN.
- Poseer una mentalidad y un enfoque etnológico, heredado de los procesos de colonización de África y Oriente, respetando

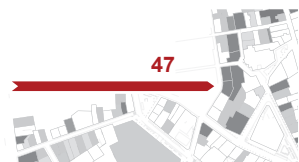


los asentamientos tradicionales. De esta forma los nuevos procesos de urbanización respetarán el soporte espacial original y los modos de vida que se juzguen incompatibles, como una realidad exótica que atraiga a estudiosos y viajeros.

Este concepto de ciudad será rechazado por el movimiento moderno representado por LE CORBUSIER y los CIAM. Iniciativas como el “Plan Voisin”, propusieron un proceso de tabla rasa que eliminase toda preexistencia, a excepción de ciertos monumentos que adquirieran la función de hitos dentro del territorio. Contra efectos como los que promulgaba esta tendencia y otros subyacentes en la producción inmobiliaria, reaccionarán en Europa legislaciones e instrumentos urbanísticos a partir de la década de 1960; si bien algunas prácticas reales no difieren mucho del concepto del *Plan Voisin*, al reducir la presencia de ciertos elementos del patrimonio a la función de hitos.

Por último alcanzamos una tercera figura que comprende y trata de dar solución a las anteriores, haciéndose compatible con la situación histórica que se atravesaba. Esta tercera figura, llamada historial, consiste en combinar y mantener el valor museal junto al valor de uso. Este concepto desarrollado por Gustavo GIOVANNONI y que llamará *patrimonio urbano* se basa en un trabajo a escala de ordenación territorial, que conserve la ciudad tradicional para la vida presente y también para la historia y para el arte. GIOVANNONI desarrolla estas ideas en su publicación *Vecchie città ed edilizia nuova* que en 1931 recopilaba una serie de artículos desarrollados desde 1913. Un poco más cercano en el tiempo a nuestros días, veía la urbanización como un fenómeno territorial, no ya aplicado a una entidad cerrada sino basado en las infraestructuras y la comunicación, anticipando los conceptos de ciudad difusa que vendrán años más tarde. Esta visión cinemática del territorio parte de la idea expuesta por CERDÁ en su *Teoría General de la Urbanización* (1867) de que la vida urbana se compone (que no descompone) en torno a dos funciones del hombre: estar y moverse. GIOVANNONI los toma territorialmente como complementarios, de manera que los centros, barrios y conjuntos de manzanas antiguas existentes son perfectamente válidos como “unidades de vida cotidiana”.<sup>5</sup> Para ello, se han de cumplir una serie de condiciones, como son el tratamiento de las mismas como fragmentos articulados y no implantar actividades que sean morfológicamente incompatibles. De esta forma, se obtendría la ventaja de aunar el valor de uso, de arte, histórico e incluso pedagógico que se venía defendiendo. En su formación de arquitecto y restaurador, de historiador del arte e ingeniero urbanista, GIOVANNONI pudo enunciar que la ciudad histórica constituye en sí misma un monumento que es a la vez un tejido viviente. Siguiendo esta lógica, este patrimonio urbano “requeriría un tratamiento global que garantizase su contenido funcional y

<sup>5</sup> Visto en CHOAY, 2007: 176.



estableciese su específico papel a cumplir en el conjunto de la ciudad” (ÁLVAREZ MORA, 1996: 14). Así, podría conjugar el valor histórico de VIOLLET-LE-DUC o RUSKIN y extraer una lección de conservación de SITTE y BOITO, considerando también el concepto de creación de un estado de equilibrio dentro de un campo de fuerzas derivado de RIEGL. Estos serían sus tres principios básicos para el patrimonio urbano:

1. Se tratará como fragmento urbano antiguo necesariamente integrado en un plano regulador, local, regional y territorial. Esta es la condición indispensable para ligar el valor de uso que conlleva el presente. Así se articulará mediante infraestructuras y a través del mantenimiento del carácter social de la población.
2. El monumento histórico como conjunto, donde la arquitectura mayor no puede ser disociable de los entornos con los que se relaciona, ya que en dicha relación está la esencia de sus valores.
3. La preservación y la restauración edificatoria seguirán la línea de Boito, respetando la escala, la morfología y el tejido viario, donde las intervenciones serán limitadas y en todo caso evitarán engaños y falsos historicismos. Acuña el término *diradamento* (GIOVANNONI, 1998: 285)<sup>6</sup> que consiste en la eliminación de las construcciones superfluas, agregados secundarios que se hubieran producido en el interior de las manzanas y que permiten una regeneración compatible con la conservación y dando la posibilidad de ajustarse a las nuevas condiciones de uso y habitabilidad demandadas.

Estas ideas pasaron al campo de la práctica en 1931 con la *Carta italiana del Restauo*. Se encontraron con un contexto político ávido de grandes proyectos y transformaciones, pero actuaron como oposición y fueron la base de las políticas de conservación que se desarrollarán en adelante. De esta manera superan la historicidad porque sitúan al hombre presente y su hábitat en el centro de la reflexión sobre el patrimonio urbano.

<sup>6</sup> Esta metáfora es contemporánea de la de cirugía conservadora de P. GEDDES. Para GEDDES -centrado en considerar en el primer plano del planeamiento a las necesidades humanas primarias-, esta forma de proceder permite limitar las intervenciones a los casos más acuciantes y acondicionar los interiores de manzana permitiendo mejorar la salubridad y la habitabilidad. No está exenta de problemas y GEDDES también lo denunció, ya que al suponer una reducción del número y superficie de viviendas conduce a una potencial expulsión de la población que mal gestionada puede reproducir el fenómeno en otro lugar.





### 1.3 El concepto teórico a través de la configuración de un marco normativo

La creación de leyes y mecanismos de protección del patrimonio es algo propio de cada país, como más adelante se verá en algunos ejemplos. A pesar de ello, existen posiciones que se han venido definiendo a nivel internacional basadas en el intercambio de experiencias, como los congresos y organismos internacionales especializados. Estas posiciones se basan en la existencia de unas causas del deterioro del patrimonio urbano y objetivos teóricos puestos en común. Al menos desde un punto de vista occidental, el concepto de patrimonio, sus componentes y los valores que representan han adquirido un consenso teórico internacional, un reconocimiento colectivo que debe estar en la base del patrimonio como herencia. La evolución de estos conceptos y las diferencias se han ido materializando a través de documentos con mayor o menor capacidad vinculante y a partir de la redacción de la legislación de cada estado.

Entre las causas que se han ido poniendo de manifiesto, se encuentra la obsolescencia de los tejidos urbanos cuando se demandan nuevas ocupaciones y escalas, la dificultad del mantenimiento ante el abandono, la falta de técnicas o incluso la controversia entre las teorías de la restauración. Entre los objetivos, cada vez se pone un mayor énfasis en el descubrimiento de la esencia de lo que protegemos. Se desarrollan conceptos y herramientas para explicar el fenómeno patrimonial urbano y se insiste en la difusión y la concienciación ciudadana. Si el patrimonio se defiende ante todo como una herencia colectiva, la comprensión social de este hecho y la aplicación de su propia conciencia en cada una de sus actuaciones y demandas tendrían mayor efecto que toda labor normativa no asimilada. Esta carencia de reflexión y de relación entre la realidad urbana y los valores a preservar es una de las debilidades legislativas y demuestra que en contra de la afirmación que hizo Victor HUGO –“una ley sería suficiente”-, se necesita más bien un cambio de mentalidad.

#### 1.3.1 Las Cartas y Documentos Internacionales sobre protección del patrimonio

A lo largo del siglo XX, diversas reuniones de expertos, congresos internacionales y comités de organismos específicos han intentado canalizar el debate sobre la definición del patrimonio urbano y la evolución de los instrumentos de intervención, de manera que sean transportables a los distintos países y a la sociedad como colectivo.<sup>7</sup> Pretendían proporcionar métodos

<sup>7</sup> Es necesario aclarar que muchos de los documentos que se abordarán no se pueden considerar con carácter normativo. En muchos casos han sido directrices para guiar la práctica profesional de los técnicos o las administraciones. Por



de trabajo para conseguir mayores garantías de respeto y veracidad en las actuaciones llevadas a cabo sobre lo edificado y la sociedad, con menor alteración de sus cualidades específicas por las que eran considerados patrimonio a conservar. En este sentido, desde los primeros textos en los años 30 se sancionó la aplicación de los presupuestos de la restauración científica, según las teorías de BOITO o incluso GIOVANNONI, lo que no ha hecho sino ampliarse dándole forma en distintos apartados de los instrumentos de regulación.<sup>8</sup>

Podríamos decir que sus contenidos se centran en dos sentidos: (i) en dar una definición cada vez más precisa de lo que es considerado patrimonio y los elementos depositarios de los valores a defender y, (ii) en delimitar el grado de intervención admisible en aras de dar funcionalidad y conservar este patrimonio, junto con los instrumentos y enfoques técnicos más apropiados para ello. A lo largo de los documentos que nos han dejado, se esconden también los debates entre la forma y el contenido, lo superficial y lo intrínseco, lo artístico y lo histórico.

Adolecen quizá de descontextualización en términos geográficos y también socioeconómicos, aunque en muchos casos la coyuntura temporal influye y explica sus contenidos, como no podía ser de otra manera. Esto puede ser consecuencia de su planteamiento internacional, que requiere de flexibilidad para su adaptación a diversas culturas y casos concretos. También puede achacarse a una falta de conocimiento de los procesos urbanos que finalmente acaban descubriendo. No obstante su utilidad radica en el mantenimiento en permanente actualización del debate sobre la conservación de bienes culturales.

Un repaso por estos documentos internacionales nos dará el panorama de la conservación patrimonial relativo a los conjuntos históricos y con especial atención al contexto europeo. En su evolución, partiendo de la consideración del monumento aislado, se fueron incluyendo conjuntos y entornos sin romper por ello su carácter de fragmento distintivo y en cierto modo autónomo. Se aumentaba la escala del sector a delimitar, tratándolo físicamente como un monumento mayor, con la intuición de que una parte de su significado se encontraba en las relaciones espaciales y formales que se establecían. Con el tiempo se fue descubriendo y potenciando el valor de las relaciones y las actividades que desempeñaba la población en su

poner un ejemplo, UNESCO ha producido convenciones, que son documentos que deben ser ratificados por los estados miembros y se deberán trasponer a la legislación de cada uno. Las recomendaciones por el contrario, al igual que las declaraciones de organismos no gubernamentales, son directrices que cada país tiene la facultad de interpretar en su caso.

<sup>8</sup> Junto a la puesta en valor de las acciones continuadas de mantenimiento preventivo, se defiende la lectura de la historicidad en los elementos arquitectónicos, la documentación exhaustiva de las actuaciones o se rechaza la creación de falsos históricos. *Carta del Restauero* (1932) del Consejo Superior de Antigüedades y Bellas Artes de Italia.



territorio, de las que lo construido es su soporte y manifestación física. Se fue comprendiendo que la defensa de esto último debía de considerarse también desde una correcta ordenación de las actividades, haciendo compatible el día a día de unas personas que deben ser conscientes del patrimonio que habitan. Pero tras éste más que escueto resumen, analicemos el tratamiento de sus principales temas.

### Definición de lo que se entiende como Patrimonio Urbano

En apartados precedentes dejábamos formulado un primer acercamiento del concepto de patrimonio urbano, pero a tenor del debate que siguió suscitando, no fue una definición definitiva. Ya desde la *Carta de Atenas* (1931) se volvía a destacar la figura de los monumentos como elemento arquitectónico aislado y singular por méritos artísticos e históricos. Las referencias a la ciudad histórica lo eran solo en cuanto a su capacidad de proporcionar un ambiente adecuado para la contemplación de los monumentos.

“La Conferencia recomienda respetar, al construir edificios, el carácter y la fisonomía de la ciudad, especialmente en la cercanía de monumentos antiguos, donde el ambiente debe ser objeto de un cuidado especial. Igualmente se deben respetar algunas perspectivas particularmente pintorescas.”<sup>9</sup>

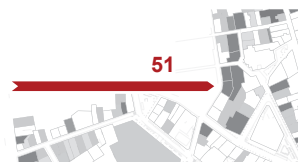
Por lo tanto, se trataba de un apoyo meramente visual, como mucho referido a las intrusiones de edificios circundantes o como crítica a la tendencia al aislamiento de *hitos* para su contemplación fuera de contexto. Habrá que esperar hasta 1960 para volver a encontrar un término que empiece a entender el *conjunto* como entidad, diluyendo la división en dos: objeto más ambiente. Así, el reconocimiento a la denominación de *Centri Storici*, se atribuye entre estos documentos a la *Carta de Gubbio* de 1960.<sup>10</sup> Unos pocos años más tarde, la *Carta de Venecia* (1964) vuelve a dar un paso atrás, aunque pretendiendo ensanchar su definición de monumento para dar cabida a fragmentos de ciudad histórica:

“La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico (...) también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural”.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> *Carta de Atenas* (1931) de la Conferencia Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos. Art. 7.

<sup>10</sup> *Carta de Gubbio* (1960) del Convegno Nazionale per la Salvaguardia e il Risanamento dei Centri Storici.

<sup>11</sup> *Carta de Venecia* (1964) del II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos. ICOMOS, sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios. Art. 1.



Un nuevo paso adelante, sería dado en la *Recomendación de UNESCO* (1968) al tratar de referirse a lo que conocemos por conjunto histórico, dentro de su concepto de *bienes culturales*, como “los conjuntos de edificios tradicionales, los barrios históricos de zonas urbanas y rurales urbanizadas...” y “el marco circundante de estos bienes”.<sup>12</sup> Este marco, no ha de confundirse con la idea de ambiente. En el momento que el conjunto consolida su reconocimiento, se empieza a pensar en aquello que lo rodea, ampliando la escala de análisis, de manera que su *entorno* comienza a ser motivo de reflexión. Finalmente la consolidación del concepto *conjunto* llega con la *Recomendación de UNESCO* (1972), que reconoce el *Patrimonio Cultural*, como aquel formado por *monumentos, lugares y conjuntos*:

Conjuntos: “Grupos de construcciones, aisladas o reunidas, que por su arquitectura, unidad e integración en el paisaje tengan un valor especial desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia”.<sup>13</sup>

A partir de este momento, afianzado definitivamente el término *Conjunto Histórico*, los nuevos avances girarán en dos direcciones: (i) poner en valor, como parte de este patrimonio, a las relaciones que se establecen con otros elementos como el medio que lo rodea y, (ii) la distinción de heterogeneidades dignas de consideración dentro de la propia definición, y que puedan suscitar un tratamiento diferenciado. Así debemos interpretar la definición de conjunto histórico de la *Recomendación de Nairobi* (1976):

“Se considera ‘conjunto histórico o tradicional’ todo grupo de construcciones, y de espacios, inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural. Entre esos ‘conjuntos’, que son muy variados, pueden distinguirse en especial: los lugares prehistóricos, las ciudades históricas, los antiguos barrios urbanos, las aldeas y los caseríos, así como los conjuntos monumentales homogéneos, quedando entendido que estos últimos deberán por lo común ser conservados cuidadosamente sin alteración.”<sup>14</sup>

El contexto territorial se va postulando, entre las alusiones al medio, como elemento diferencial frente a las entonces incipientes tendencias de la globalización. Por otro lado, y comenzando a abandonar una visión estática del bien, se vinculaba con “lazos sociales, económicos o culturales”. Es decir,

12 *Recomendación de UNESCO* (1968) sobre la conservación de los bienes culturales que la ejecución de obras públicas o privadas pueda poner en peligro.

13 *Recomendación de UNESCO* (1972) sobre Patrimonio Cultural y Natural en el ámbito nacional.

14 *Recomendación de Nairobi* (1976) para la Salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea. UNESCO.



sin definir muy bien sus intenciones, se empiezan a contemplar incluso las actividades humanas más modestas cuyo significado hay que respetar por tener relación con el conjunto.

En adelante, una serie de nuevas reuniones y textos se van centrando en un tipo concreto de conjuntos históricos, como método para abordar algunos de sus problemas específicos. Se lanza así la definición más cercana a la que se recoge en la *Ley de Patrimonio Histórico Español* de 1985 –no en vano, pertenece a la *Carta de Washington* de 1987, que se preparó en una Convención en Toledo en 1986-:

“Todo núcleo urbano de carácter histórico, con independencia de su tamaño, lo que comprende grandes y pequeñas ciudades y centros o cascos históricos, junto con su entorno natural o urbanizado. Más allá de su utilidad como testimonio histórico, esos conjuntos son expresión de los valores de culturas urbanas tradicionales.”<sup>15</sup>

En adelante, los contenidos más relevantes de los documentos que estamos analizando se centran en los criterios de intervención, los procedimientos y sus consecuencias, existiendo consenso sobre la idea de proteger el patrimonio y la definición del mismo, (CASTRILLO & GARNIER, 2013). Algunos de los conceptos más recientes, tratan de interpretar y explicar las definiciones alcanzadas para que sean aplicadas en los criterios a adoptar, pero no introducen cambios fundamentales.

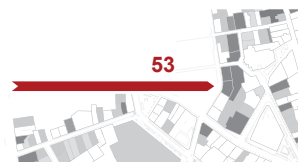
Con ánimo de completar el repaso histórico, por su valor en la distinción de características intrínsecas para los Conjuntos Históricos que estudiaremos más adelante en este trabajo y por su capacidad de sintetizar y ordenar la información que acabamos de analizar, incluyo dos últimas definiciones. La primera retoma el concepto de patrimonio urbano para explicar mejor sus componentes:

“El patrimonio urbano se divide en tres grandes categorías:

- el patrimonio monumental de excepcional valor cultural;
- los elementos del patrimonio que no son excepcionales pero están presentes de forma coherente y relativamente abundante;
- los nuevos elementos urbanos que se deben tener en cuenta, por ejemplo:
  - la configuración urbanística;
  - los espacios abiertos: calles, espacios públicos al aire libre;
  - las infraestructuras, las redes físicas y los equipamientos urbanos.”<sup>16</sup>

<sup>15</sup> *Carta de Washington* (1987) sobre Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas. ICOMOS.

<sup>16</sup> Definiciones originalmente recogidas en el *Proyecto SUIIT* (Sustainable development of Urban historical areas through an active Integration within Towns), informe de investigación nº 16 (2004) de la Unión Europea. Esto ha sido recogido en un apéndice por la *Recomendación sobre Paisaje urbano Histórico* (2011) de UNESCO.



La segunda, sin volver sobre el término, insiste en la recopilación y definición de sus componentes principales:

“Las poblaciones y áreas urbanas históricas se componen de elementos materiales e inmateriales. Los materiales comprenden, además de la propia estructura urbana: los elementos arquitectónicos, los paisajes interior y exterior de la ciudad, los vestigios arqueológicos, las vistas, los perfiles, las perspectivas y los hitos urbanos. Los elementos inmateriales comprenden: las actividades, los usos simbólicos e históricos, las prácticas culturales, las tradiciones, los testigos de la memoria y las referencias culturales que constituyen la substancia del valor histórico de las poblaciones o áreas urbanas históricas.

Las poblaciones y áreas urbanas históricas son estructuras espaciales que expresan la evolución de una sociedad y de su identidad cultural y son parte integrante de un contexto natural o antropizado más amplio del que no pueden ser disociadas.

Las poblaciones y áreas urbanas históricas son un testigo viviente del pasado que las ha modelado.

Estos espacios históricos forman parte de la vida cotidiana de las personas. Su protección e integración en la sociedad contemporánea son el fundamento de la planificación urbana y de la ordenación del territorio.”<sup>17</sup>

### Criterios, instrumentos y medidas para abordar la conservación urbana y diagnosticar los problemas

Repasado y definido el ámbito y los componentes principales, el segundo tema que nos interesa destacar es la configuración de unos instrumentos y criterios para abordar la conservación de los conjuntos históricos. Tras la definición de los criterios de intervención arquitectónica para cada inmueble según la teoría de la restauración, en los documentos y cartas internacionales se ha buscado la manera de aplicar este criterio al tratamiento urbano y sus consecuencias. Por lo tanto, nos centraremos en ver como se instituyen los instrumentos, los diagnósticos que arrojan y los principios de intervención.

Si vamos a centrarnos en el tratamiento urbanístico de los conjuntos históricos, sin lugar a dudas es la *Carta de Gubbio* de 1960 la que sienta las bases para la salvaguarda de los centros históricos desde el planeamiento. Precisamente desde el contexto italiano, donde ya se aplicaba el planeamiento urbanístico como medida de protección y recuperación,<sup>18</sup> se pide un capítulo dentro del código de urbanismo para regular los planes de restauración y los planes especiales de ordenación detallada. En un documento donde se alude a modalidades y grados de intervención incluso

<sup>17</sup> *Principios de La Valeta* (2011) sobre la Salvaguardia y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas. ICOMOS.

<sup>18</sup> Como se verá en el capítulo 3 de esta tesis.

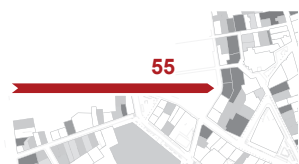


en las condiciones físicas de la arquitectura menor, la idea de ambiente todavía tiene un peso específico alto. Aun así, el diagnóstico revela la necesidad de recuperar la funcionalidad y la habitabilidad perdidas. Además, se reconoce por primera vez que “se debe tomar un cuidado particular en la identificación de la estructura social que caracteriza a los barrios”,<sup>19</sup> teniendo en cuenta las necesidades de realojo temporal, y garantizando la posibilidad de optar a rehabetar el barrio, especialmente respetando alquileres y licencias de actividad preexistentes. No en vano, Giovanni ASTENGO estaba presente entre los técnicos de este congreso, lo que entenderemos mejor cuando aludamos al plan de Assis.

Si hemos destacado más este documento es porque urbanísticamente superó a muchas de las convenciones posteriores. La vuelta que experimentaron hacia un tratamiento monumental algunos de los textos que le sucedieron, se traduce en que las alusiones posteriores a la funcionalidad se limitan a recuperar el uso de algunos contenedores singulares abandonados o deteriorados, especialmente en los años de la reconstrucción tras la Segunda Guerra Mundial. Por rescatar algunas de las contribuciones significativas, en la *Recomendación de UNESCO* de 1968 se empiezan a explorar medidas de estímulo y financiación para las tareas de conservación, animando a descubrir así el valor económico, como por ejemplo su explotación turística. Precisamente para evitar que las restricciones que se comenzaban a imponer se considerasen una carga exclusivamente repercutida en los propietarios, ya en 1972 otra *Recomendación de UNESCO* volvía a apostar por la planificación urbana como instrumento para otorgar una “función activa” para los bienes integrantes del patrimonio cultural. Un plan para “proteger, conservar, revalorizar y rehabilitar” los conjuntos históricos y artísticos, integrado en la política urbanística, basado en la implementación de perímetros de protección, las condiciones de utilización del suelo y la designación de los inmuebles que deberán conservar y las condiciones de dicha conservación –lo que conocemos como un catálogo-. También se estudiaba la posibilidad de involucrar económicamente al sector privado, aunque conscientes de las posibles consecuencias de este hecho, se recomienda expresamente el cuidado social de las intervenciones sobre los conjuntos, instando al análisis y diagnóstico de las necesidades desde el campo de las ciencias sociales.

Una vez señalados los instrumentos urbanísticos como las herramientas principales con los que se contará en adelante, nos interesa a partir de aquí destacar dos líneas de trabajo. Estas son la búsqueda de medidas para paliar las consecuencias de la aplicación del capitalismo a las dinámicas urbanas de los

<sup>19</sup> *Carta de Gubbio* de 1960, *op. cit.*



conjuntos históricos y, la vocación de interdisciplinariedad e integración de las posibles medidas aplicadas desde el urbanismo y la ordenación del territorio.

Sin adelantar acontecimientos, se quería señalar la inminencia de los movimientos de población inducidos por el aumento de la renta en los edificios rehabilitados, se sugiere la creación de subvenciones temporales a los inquilinos en función de sus ingresos para compensar el aumento de los alquileres, programas de vivienda social incluso en rehabilitaciones, programas de realojo, etc. El mantenimiento y la reanimación de actividades y funciones apropiadas o compatibles como el comercio y la artesanía, se conjuga con la residencia, siendo conscientes del verdadero potencial que supone un uso socialmente equilibrado. Se trata de impedir los desplazamientos de los habitantes con menos recursos. Este problema está presente desde los años 60 en los planteamientos teóricos y prácticos de la intervención en conjuntos históricos, en la medida que el aumento del rendimiento económico era el único aliciente para la rehabilitación edificatoria.

En la *Declaración de Ámsterdam* de 1975 se inicia la promoción de los principios de la *conservación integrada*,<sup>20</sup> en un momento de urbanización sin precedentes con repercusiones sobre la ciudad tradicional. El principal problema que se pretendía hacer frente era la infravaloración del patrimonio, abocado al abandono, y la demolición deliberada junto con una sobreutilización propiciada por los nuevos inmuebles, aunque en realidad la preocupación fundamental seguía residiendo en términos de imagen. De todas maneras, quiere afrontar la cuestión como un problema de austeridad y lucha contra el despilfarro, ya que en la reutilización del patrimonio se veía una posibilidad de preservar recursos como el consumo de suelo. La solución que se plantea –aunque no olvidemos que esto son solo posturas teóricas- pasa por una consideración de los valores urbanísticos propios de los espacios tradicionales, y sin citarlo tendrá relación con los principios urbanísticos que veremos aplicados en el urbanista CAMPOS VENUTI:

“En el moderno planeamiento urbano se realiza un intento de recuperar la dimensión humana, los espacios circundantes, la interacción de funciones y la diversidad social y cultural que caracterizó la trama social de la viejas ciudades”.<sup>21</sup>

Se denuncia así que no se deban pasar por alto los costes sociales y naturales de las operaciones que se pongan en práctica. De hecho se indica la necesidad de intervenir el libre mercado para equiparar los factores económicos, los alquileres viejos y nuevos,

<sup>20</sup> Se podría ver aquí un primer precedente claro de la *Carta de Leipzig* (2007) o la *Declaración de Toledo* (2010), en cuanto a ahora denominada *regeneración urbana integrada*.

<sup>21</sup> *Declaración de Ámsterdam* (1975) del Patrimonio Arquitectónico. Consejo de Europa.



las viviendas a bajo costo, etc. como medidas concretas que podrían ser aplicadas.

La pluridisciplinaria y la integración demandadas se ratifica en adelante, como en la *Recomendación de Nairobi* de 1976, dando cita a historiadores, restauradores, arquitectos y urbanistas, sociólogos y economistas, ecólogos y arquitectos paisajistas, especialistas en sanidad y bienestar social, etc., sin olvidar la participación ciudadana efectiva. A nivel urbano, se incide en la relación del conjunto histórico con el resto de la ciudad especialmente en términos de análisis y no tanto todavía a nivel propositivo, lo que no es en esencia nuevo ya que algunos planes ya habían apostado por ello casi una década antes. También la *Carta de Machu Picchu* de 1977, refleja la unidad dinámica y funcional de barrios, distritos y áreas urbanas en el planeamiento a todas las escalas. Este documento es en sí un alegato en defensa de la planificación, la coordinación de escalas y unidades y la conjunción con la programación económica como también se incluye habitualmente en los documentos posteriores. Por insinuar un paso que sobrepasa la habitual competencia local en el planeamiento, la *Carta de Gubbio* de 1990<sup>22</sup> propone la conveniencia de una estructura de red que la planificación supramunicipal debería contemplar, basándose en los principios de solidaridad e interdependencia, alertando como el retraso en la adaptación del planeamiento se convierte en terreno propicio para la especulación.

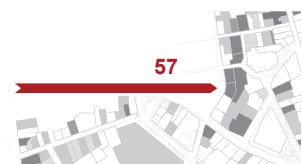
Teniendo en cuenta que estas intenciones ya superan ampliamente la realidad de lo que se viene aplicando en la actualidad, quiero cerrar este apartado con una pequeña alusión al concepto de *Paisaje Urbano Histórico* instituido en el *Memorando de Viena* de 2005. Ha de ser entendido como herramienta para poner en relación los valores patrimoniales y su inserción territorial, orientando la coordinación de escalas, programas y medios. Con este prisma podemos recuperar sus definiciones:

“El paisaje urbano histórico, (...) se refiere a conjuntos de cualquier grupo de edificios, estructuras y espacios abiertos, en su contexto natural y ecológico, incluso arqueológico y sitios de palaeontological [sic], constituyendo establecimientos humanos en un ambiente urbano durante un período relevante del tiempo, la cohesión y valor de que son reconocidos del punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, científico, estético, sociocultural o ecológico. Este paisaje ha formado la sociedad moderna y tiene el gran valor para nuestro entendimiento de cómo vivimos hoy.”<sup>23</sup>

“Se entiende por paisaje urbano histórico la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos

22 *Carta de Gubbio* (1990) de la Asociación Nacional de Ciudades Histórico Artísticas de Italia.

23 *Memorando de Viena* (2005) sobre el Patrimonio Universal y la Arquitectura Contemporánea. UNESCO.



culturales y naturales, lo que trasciende la noción de “conjunto” o “centro histórico” para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico.”<sup>24</sup>

En cualquier caso no se trata de una nueva categoría de bien cultural ni debería dar pie a una actitud de ‘todo es patrimonio’ ni mucho menos ‘todo vale’. Basándose en la propia definición de paisaje urbano histórico y como tarea de identificación y protección de la estratificación histórica, LALANA SOTO (2011: 20) resume así esta herramienta:

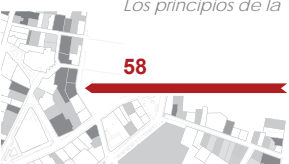
“Se trata, en esencia de proponer una aproximación global – considerando los factores territoriales ambientales, paisajísticos y sociales- para la identificación, conservación y gestión de los bienes incluidos en el patrimonio mundial, situados en entornos urbanos, integrando los diversos conceptos de patrimonio: material, inmaterial, natural y cultural.”

Por lo tanto se trata de un avance que sigue planteando desafíos en términos de gestión y procedimiento para los gestores del patrimonio, pero también en cuanto a contenido. Se trata de la ya conocida idea de integración de factores y de valoración de los límites aceptables del cambio. El potencial valor está en un correcto desarrollo de las implicaciones del “paisaje” entendido como las relaciones entre los diversos elementos,<sup>25</sup> incluyendo los factores humanos como el conocimiento y la percepción que se tiene del patrimonio como un proceso, como un sistema que funciona de forma conjunta. Una vía para actualizar y aplicar algunos de los contenidos ya enunciados en el Plan de Assis de ASTENGO hace más de medio siglo.

Aunque el paisaje urbano histórico es un concepto criticado por haber sido inspirado y mostrar cierta orientación hacia el tratamiento de las vistas, quiero destacar un último dato que resulta llamativo. Con su formulación en 2005, se cita en ese documento por primera vez el término *tipología* ya utilizado en planes como Bolonia a finales de los sesenta. En numerosas cartas se pretende regular las intervenciones edificatorias en cuanto a volúmenes, ocupación de suelo, parcelario, composición, etc., desglosando elementos que podrían definir y configurar tipologías determinadas pero sin mencionarlo. Este concepto, que sí ha sido utilizado en planes y propuestas de diversas ciudades, no se propuso como alternativa a la individualización de los catálogos, y podría ser una herramienta de definición de relaciones espaciales y de uso.

<sup>24</sup> Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico (2011). UNESCO.

<sup>25</sup> En otros párrafos UNESCO e ICOMOS simplifican este concepto hablando de *medio*, incluyendo las características naturales del terreno, el entorno urbanizado de cualquier época, las infraestructuras, la estructura urbana de usos del suelo o las relaciones visuales. Al menos es un concepto más científico que el *espíritu del lugar*, concepto heredado de la *Declaración de Quebec* de 2008, que incluye lo material y lo inmaterial como aquellos que definen una identidad específica, e incluso lo describe en los subjetivos términos de “emoción y misterio” (Visto en *Los principios de la Valeta*, 2011).



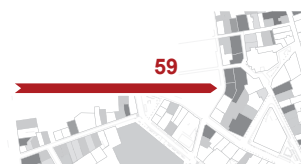
### 1.3.2 Desde el monumento al patrimonio urbano y la protección en España. Orígenes de la configuración de su marco normativo patrimonial y urbanístico.

La evolución que hemos visto a nivel internacional tanto en los documentos de conservación como en las ideas de patrimonio, también han tenido su reflejo en el contexto normativo de cada país. Por su vinculación con el contenido de la tesis no podemos pasar por alto el proceso de gestación de la consideración del patrimonio urbano como elemento a preservar en España que, en ausencia de una verdadera fundamentación teórica, se recurre a estas fuentes legislativas. No se trata de evaluar sus aportaciones originales o de reflejar sus fuentes, sino de contextualizarnos en el ámbito más cercano por el cual hemos sido influidos.

Antes de empezar, aclararemos que hablar de Conjunto Histórico en España remite directamente a una figura vigente protegida por la Ley de Patrimonio, un tipo concreto de Bien de Interés Cultural. Hasta llegar aquí se ha tenido que avanzar también desde la idea de monumento, incorporando nuevos elementos y diferentes valores por los que resulta necesaria su conservación. Para una mejor orientación, vamos a repasar muy brevemente algunas ideas recogidas principalmente en la *ley de Monumentos Arquitectónicos-Artísticos* de 1915, que sienta las bases de la legislación posterior, el *Real Decreto-Ley de 9 de agosto* de 1926 y la *ley de 13 de mayo* de 1933 sobre *Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Histórico Artístico Español*. Esta última ley permanecerá vigente hasta la llegada de la *ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*, actualmente en vigor a nivel nacional, pero su contenido se dejará para más adelante cuando nos ocupemos del marco actual.

Remontándonos unos pocos años más, en España las primeras menciones al término monumento surgen allá por el año 1803, en una cédula de Carlos IV que habla de *monumentos antiguos* en alusión a su datación, pero no solo referido a arquitectura, sino a otros muchos objetos –el significado urbano está aun muy lejos de considerarse y más aun de comprenderse-. Las normas se centrarán en la noción de monumento y en la diferenciación acerca de las medidas de intervención en función de la titularidad pública o privada del bien.

Continuando con la noción de monumento, las diferentes normas redactadas durante el siglo XIX superarán la categoría de antigüedad para completarse con las ideas de *histórico* y *artístico*. La valoración estética que introduce la dimensión *monumentalista* perdurará como un lastre hasta nuestros días (BECERRA GARCÍA, 1999: 10). Por citar los más importantes, las leyes que componen el soporte jurídico español en el siglo XIX son: la *Real Orden de 13 de junio* de 1844, que instituye las

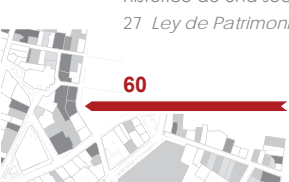


Comisiones de Monumentos Históricos y Artísticos; *la ley de instrucción Pública de 9 septiembre* de 1857, que ponía bajo la custodia de la Real Academia de Bellas Artes “los monumentos artísticos del reino”; y el *Decreto de 16 de Diciembre* de 1873 por el cual los ayuntamientos y las diputaciones son responsables de evitar la destrucción de edificios públicos que puedan ser considerados monumentos por su valor histórico o por su mérito artístico. Llegado este punto no podemos pasar por alto que la propiedad privada se muestra como un derecho inviolable al que por el momento no afectan estas medidas. Por lo tanto nos estamos refiriendo a bienes de titularidad pública –inmuebles principalmente por el contenido de esta tesis-. Solo en algunos fueros y leyes de partidas se imponían algunas primeras limitaciones, pero justificadas en un “interés militar o religioso simbólico” (*ibid.*: 11). Más adelante continuaré con el reconocimiento de la tutela y el papel de los actores en la preservación.

Retomando el repaso por los valores que se reconocen en los bienes, la ley de 1915 sobre Monumentos Arquitectónicos Artísticos introduce un valor intrínseco en función de su estética y la calidad de su diseño y ejecución. En 1926, el Decreto Ley dice sobre el *Tesoro Artístico Arqueológico Nacional* que serán dignos de ser conservados “por razones de arte y cultura”. Para aclarar un poco más este matiz, la *Ley para la Defensa, Conservación y Acrecentamiento el Patrimonio Histórico Artístico* introduce el tercer término clave, el valor extrínseco que se proyecta sobre un bien por las personas o las culturas a que pertenece. Lo histórico, lo artístico y lo cultural no son ni mucho menos una misma cosa, muchas veces son incluso controvertidas las opiniones acerca de lo que implica conservar uno de los valores en detrimento de otro.<sup>26</sup> También lo es la legitimidad que tenía un determinado grupo social ligado al poder para imponer la proyección de sus valores a la sociedad. Terminando este rápido repaso por los valores reconocidos legalmente, la actual *Ley de Patrimonio Histórico Español* de 1985 enumera los siguientes intereses atribuibles: “artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico”.<sup>27</sup> Los nuevos términos no vienen sino a completar la intención de que se conviertan en las expresiones de la cultura tradicional de un pueblo, es decir

<sup>26</sup> Ya se ha visto como muchos de los debates sobre teorías de restauración giran sobre la primacía de los términos histórico o artístico. Siendo indudable el valor de ambos, hay que tomar consciencia de la dificultad de acordar un criterio unánime al significado de lo artístico. Por otro lado la total supremacía de lo histórico aplicada a lo urbano, que es el tema que nos concierne, derivaría de una idea de ciudad acabada y completa que no se puede alterar, cuando entre sus propias características como hecho social vivo está la necesidad de adaptarse. Sin embargo esta actualización no puede llegar a privar a las generaciones presentes y futuras del conocimiento y la experiencia del legado histórico de una sociedad.

<sup>27</sup> *Ley de Patrimonio Histórico* 16/1985, artículo 1.2.



que se protejan junto con los elementos materiales, los aspectos inmateriales que trascienden de una sociedad.

En lo referente a la protección -una de las atribuciones principales inherentes a la consideración monumental-, las disposiciones surgidas ya desde el siglo XIX se refieren principalmente a los bienes inmuebles. En 1844,<sup>28</sup> una Real Orden creaba las *Comisiones de Monumentos Históricos y Artísticos* con un cometido de inventario y en 1851 otra Real Orden imponía la autorización de la Real Academia de la Historia y Bellas Artes de San Fernando como requisito para las instalaciones que concerniesen a edificios monumentos públicos o eclesiásticos -privados- abiertos al público. La importancia de la Academia de San Fernando que ya ejercía una función consultiva sobre las intervenciones sobre edificios públicos desde 1777 se concretaba aún más en 1857,<sup>29</sup> al ponerse bajo su custodia todos los monumentos artísticos del reino. Esta responsabilidad es compartida desde 1864 con la creación de las *Comisiones Provinciales de Monumentos*, siempre hablando de bienes públicos y eclesiásticos.

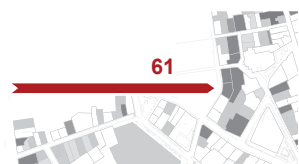
La ley de 1915 introduce un nuevo procedimiento, la declaración formal del bien, necesaria para reconocer oficialmente unos valores concretos y para que el bien sea objeto de tutela. Este proceso se irá perfeccionando y ampliando en todas las leyes posteriores.

Hasta el Decreto Ley de 1926, la protección se reducía casi en exclusiva a arquitecturas aisladas. Una vez más, este texto innovador en muchos aspectos -como se está destacando-, extiende la protección a los entornos y los conjuntos de monumentos. Basta este apunte para indicar cómo esta incorporación se adelanta a la mayor parte de la legislación europea e incluso a otros documentos de importancia internacional, como la *Carta de Atenas* de 1931. Aunque muchos autores ya desde Camilio SITTE o GIOVANNONI habían planteado teóricamente la necesidad de extender la protección a entornos urbanos, ésta será la primera ley que lo incluya (FARIÑA TOJO, 2000: 7). Se abre así la puerta a la conservación de conjuntos urbanos enteros aunque, sin adelantar contenidos posteriores, en la práctica no toman en consideración verdaderamente las características urbanísticas y se desarrolla en muchos casos como aglomeración de monumentos.

Otra de las principales aportaciones de esta ley de 1926 es el definitivo reconocimiento de la intervención de la administración pública en la propiedad privada monumental. Este hecho, junto con la ampliación de la protección a los entornos, nos remite a hablar de su relación con la disciplina y la planificación urbana.

<sup>28</sup> En la década anterior se habían creado en Francia el cargo de Inspector de monumentos y su comisión correspondiente, de los que van a tomar una función similar.

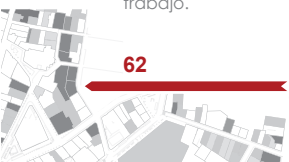
<sup>29</sup> *Ley de Instrucción pública de 1857.*



Desde el ámbito urbanístico las técnicas de alineaciones, zonificación y ordenanzas se habían convertido en una práctica corriente que armaban el planeamiento municipal, tanto en los ensanches como en las operaciones de reforma interior. Sin embargo, las competencias sobre planificación y licencias de obras habían dado lugar a controversias entre la administración local y la central, donde la verdadera preocupación se centraba en las características fundamentalmente arquitectónicas. El *Estatuto Municipal* y el *Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales* de 1924, vino a clarificar las competencias plenamente municipales sobre el planeamiento en relación con el Patrimonio, salvo en la tutela que quedaba atribuida a la Comisión Sanitaria Central y Provincial. Lo curioso del tema es que las competencias sanitarias se desmesuraron en esta comisión, que incluso contaba con un miembro de la Academia de San Fernando, con lo que en la práctica el control estético y patrimonial se había transferido. Otra de las aportaciones del reglamento de obras fue la obligación de los ayuntamientos de velar por la conservación de los monumentos, autorizándolos a impedir su demolición o alteración llegando incluso a la expropiación. Pero el artículo más relevante de cara a los conjuntos urbanos es quizá el que encarga por primera vez la necesaria conexión entre el planeamiento y la legislación de protección del Patrimonio para respetar los edificios históricos o artísticos, con independencia de su declaración.

La protección se ha debatido históricamente entre la dialéctica conservación-renovación que en el contexto de la transformación de las ciudades tiene una relación más próxima de lo evidente, como se analizará al ver la práctica de la conservación del patrimonio urbano en el capítulo 3. A priori, en el extremo de la preservación, se podría caer en la caricatura o museificación de la ciudad ante su inadecuación funcional; del otro, en el proceso de destrucción del patrimonio heredado. La legislación española ha tenido, desde sus orígenes un carácter basado en el mantenimiento a ultranza del aspecto original, aunque tampoco ha parecido poder evitar cuatro desgraciados momentos: la desamortización, la eliminación de las murallas, las remodelaciones de los cascos viejos y en la segunda mitad del siglo XX la migración masiva del campo a la ciudad.<sup>30</sup> Muchos de estos aspectos emanan de la tradicional división entre la protección del patrimonio y la planificación urbana, separación consolidada ya desde el siglo XIX en que dichas tareas se asumen por organismos administrativos diferentes manteniéndose en muchos casos hasta la actualidad: por un lado las competencias urbanísticas y por otro las culturales. Centrándose en el patrimonio urbano, coordinar ambas vertientes es fundamental.

<sup>30</sup> Momentos recogidos en ÁLVAREZ, 1990: 35. Resta por ver el efecto de los recientes procesos urbanos y territoriales que son uno de los objetivos de este trabajo.



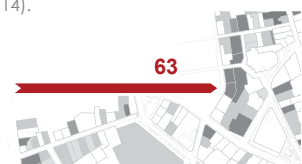
La normativa específica de protección suele encontrarse la divergencia de intereses entre los de los propietarios y los que representan a la colectividad. La legislación urbanística parece poseer unos métodos más eficaces para la equidistribución de estas funciones, no solo en términos de cargas y beneficios sino también de estructura urbana, social y funcional.

Volviendo a la evolución legislativa y recapitulando sobre el *Decreto Ley de 9 de agosto* de 1926 -aquel que teóricamente extendió la protección a los entornos y conjuntos urbanos- tres son sus aspectos fundamentales. El primero seguía siendo la necesidad de un procedimiento de declaración que proclamase la atribución para un determinado bien de algunos de los valores que definen al patrimonio, a lo que conviene recordar la dificultad de objetivar valores *histórico-artísticos* y desde 1926 también *culturales*. El segundo es la propia consideración de los conjuntos urbanos como una categoría exclusivamente formal, por razones de “reconocida y peculiar belleza (...) para mantener el aspecto típico, artístico y pintoresco, característico de España”.<sup>31</sup> Esta afirmación consagra la defensa del patrimonio como un bien exclusivamente arquitectónico y no urbanístico. El tercer pilar es el principio de intervención directa del Estado sobre los Bienes de Interés Cultural, sea cual sea su titularidad, pública o privada que se amplía por la paralela incorporación de los propietarios al deber de conservación.

Estos pilares se consagraron en la Ley de 1933,<sup>32</sup> vigente durante muchas décadas, que tan solo hizo algunas puntualizaciones. En ellas se insistía en el valor de antigüedad, señalando incluso la cifra de los 100 años, de manera que los bienes inmuebles con esa edad e interés artístico o histórico podrían formar parte del patrimonio. Los inmuebles más recientes no estaban excluidos, pero debían justificar un “indiscutible” interés, lo que en la práctica real se tornaba complicado en comparación con la facilidad para defender esos valores en los inmuebles de más de un siglo. Respecto a la intervención estatal, destacaron dos hechos importantes. La *autorización* de los organismos competentes para cualquier actuación sobre un Bien venía a significar de nuevo una doble licencia: una licencia urbanística municipal –aunque de componente arquitectónica y formal- y la autorización de la Dirección General de Bellas Artes o Comisiones del Patrimonio Histórico-Artístico. El otro era el mantenimiento del principio de tutela estatal con el deber de conservación impuesto a los propietarios, una discriminación que no estaba compensada en modo alguno aunque tampoco ejercida como régimen disciplinar en la práctica. Por último, si la ley de 1926 distinguía ente sus

31 Artículo 2 del *Real Decreto-ley de 9 de agosto* de 1926, *sobre protección, conservación y acrecentamiento de la riqueza artística*.

32 De hecho, la *Constitución Española* de 1931 sanciona por primera vez la protección del Patrimonio Histórico (BECERRA GARCÍA, *op. cit.*: 14).

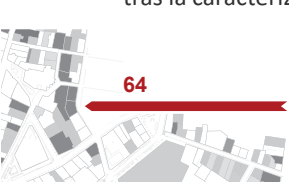


categorías de bienes inmuebles los yacimientos arqueológicos, los monumentos y los conjuntos urbanos, la de 1933 introduce a todos ellos dentro de la categoría monumento, contribuyendo a la visión *monumentalista* de los conjuntos históricos.

Esta imperfecta ley, se mantuvo desde su aprobación democrática, durante toda la dictadura y posteriormente después de la transición hasta la vigente *Ley de Patrimonio Histórico Español* de 1985. En realidad, ha podido basarse en la poca utilización que se ha hecho de ella ante la multitud de legislaciones complementarias que la dejaron casi inoperativa (BARRERO RODRÍGUEZ, *op. cit.*: 78). La proliferación de normas que acometían sus imprecisiones no solían refundir los artículos que quedaban vigentes de textos anteriores, contribuyendo a este desajuste. Entre todas destacarían el *Decreto de 22 de julio* de 1958, que amplía la protección de los monumentos -y conjuntos de ellos- a sus “entornos”, siendo un primer paso para reconocer en ello su inserción en el medio urbano y natural. También destacan las *Instrucciones* de 1964 *para las poblaciones declaradas Conjuntos Histórico-Artístico*, para empezar vincular la legislación con los instrumentos urbanísticos.

Por último volvemos un momento la vista a la legislación urbanística donde aparece la aprobación de la *Ley del Suelo* de 1956. El problema con respecto a cualquier pretensión de protección de la ciudad heredada es que se trataba de una ley concebida para extenderla (FARIÑA TOJO, *op. cit.*: 21). A pesar de designar al plan como el eje de toda actividad urbanística, carece de herramientas para llevarla a la práctica e incluso para hacer valer su proyecto de ciudad. Solo concibe la reparcelación como el único mecanismo de redistribución de cargas y beneficios en suelo consolidado, y no todos los organismos públicos se someten necesariamente a lo acordado en el plan. Por poner un ejemplo, en 1962, ante la escasez de viviendas, el Plan Nacional de Vivienda obtuvo la potestad de urbanizar con independencia del planeamiento o incluso en su contra en lugar de integrarse en una verdadera política urbanística local. Sin embargo, para el derecho sobre la propiedad privada, el plan se convirtió en el instrumento que facultaba la atribución de los derechos y deberes, aspecto éste que sí abría una puerta clara para la integración de la protección del patrimonio desde el planeamiento.

Avanzando en el tiempo llegaríamos al estudio de la legislación vigente o la inmediatamente precursora de la actual—en el campo del urbanismo—. Sus conceptos han sido la base de muchos de los instrumentos de intervención urbanística que han influido en los conjuntos históricos que vamos a analizar. Por su especificidad, y más al reducirse en cierto modo el marco de sus competencias al territorio de Castilla y León, serán abordadas en el capítulo 4 tras la caracterización del propio territorio que vamos a estudiar.





## Capítulo 2



## 2. El papel de los Conjuntos Históricos y la ciudad actual ..... 67

Introducción: análisis urbano y espacios históricos -  
Características generales de los conjuntos históricos en la ciudad

### 2.1 El conjunto histórico como área de centralidad ..... 70

Influencia de la representatividad social en la centralidad  
- El comercio en los centros históricos

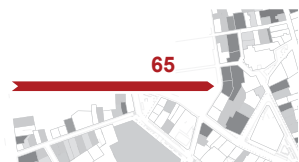
### 2.2 El conjunto histórico como materia para la industria cultural 78

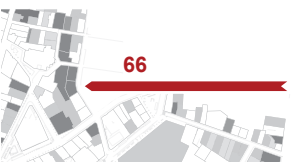
Procesos de Valorización. ¿Porqué y para qué intervenir en el patrimonio para su conservación? - Combinar la vida cotidiana y la función cultural

### 2.3 La vivienda y la actividad residencial en los conjuntos históricos de las ciudades ..... 83

Características de la edificación en la morfología urbana - Urbanización y formación de la ciudad moderna - Política urbana y vivienda

### 2.4 Los conjuntos históricos en áreas rurales y de baja densidad de población ..... 91





## 2. EL PAPEL DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS Y LA CIUDAD ACTUAL.

Hasta ahora hemos destacado cuáles son los valores patrimoniales de las áreas urbanas históricas, cuáles se deben conservar y cuál ha sido la manera de afrontarlo desde el plano más teórico y normativo sin entrar en su aplicación. Antes de pasar a ver la práctica de la conservación y la protección de los conjuntos históricos, hemos de entender su comportamiento dentro de la ciudad a nivel funcional y en relación con el territorio en que se localizan. Esto nos permitirá comprender en qué medida existen en la ciudad mecanismos e inercias propias que se adaptan o se oponen a los objetivos que establece la planificación urbana. A nivel terminológico, se empleará la expresión “conjuntos históricos”, en minúscula, sin limitarnos a su definición legal como Bien de Interés Cultural declarado. Nos referiremos a los espacios tradicionales que reúnen las características para ser considerados patrimonio urbano, si bien los fenómenos que analizaremos ocurren también en espacios formalmente no declarados, no siendo muchas veces el hecho de la clasificación un elemento definitorio.

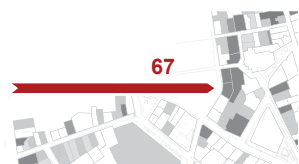
Nos preguntamos ahora acerca del resto de significados que se otorgan dentro de la ciudad y el territorio a los espacios urbanos históricos: su capacidad para ejercer funciones de centralidad ligada a usos terciarios y al desarrollo de la ciudad, su potencial como recurso cultural y su vinculación al turismo, las connotaciones que adquiere como espacio residencial o la situación que representan en áreas con menor dinamismo social, demográfico y económico.

Pero antes de abordar estos temas en profundidad -que serán los subapartados de este capítulo-, realicemos una breve introducción sobre los significados del hecho urbano para vislumbrar a qué nos referimos al hablar de ciudad.

### Introducción: análisis urbano y espacios históricos

El estudio del *hecho urbano* es uno de los temas que más producción teórica está suscitando en las últimas décadas desde el urbanismo. Por su claridad y simplicidad a pesar de su antigüedad comenzaré con la definición de DALMASSO (1973<sup>1</sup>) sobre el entendimiento de las realidades urbanas:

<sup>1</sup> Visto en TROMBÓN VINUESA, 1992: 28.



“Las ciudades son la proyección sobre una parte del espacio de condicionantes naturales, de las herencias de la historia, del juego de las fuerzas económicas, de los esfuerzos del progreso técnico, del genio creador de los arquitectos, de los constreñimientos administrativos, de los hábitos cotidianos y de las aspiraciones conscientes e inconscientes de los ciudadanos”.

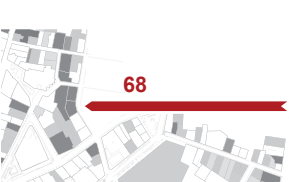
Dentro de este complejo mundo de tensiones y condiciones es donde tienen que encontrar su papel los conjuntos históricos, que son nuestro objeto de estudio. La ciudad histórica, que tradicionalmente fue identificable como un lugar espacialmente complejo y multifuncional, forma parte de la ciudad moderna y su territorio, como producto social dinámico y en constante transformación. Hoy son una parte del sistema pero, ¿cuál y con qué atribuciones?

“Conviene tener una visión global del problema del centro histórico y su recuperación, partiendo de un análisis crítico del sistema de desarrollo (...) y de las consecuentes tendencias en la ordenación del territorio, como causa principal de la destrucción actual de los centros históricos y de la marginación de las clases sociales menos pudientes y de las actividades más humildes.”  
(CERVELLATI & SCANNAVINI, 1976: 1).

Sin entrar a especificar casos concretos, la secuencia de etapas de fuerte urbanización y crecimiento urbano, seguidas de periodos de contención habitualmente marcados por crisis económicas, han producido fenómenos de reorganización demográfica y funcional, remodelación de las periferias, recuperación selectiva de espacios, etc., dentro de un proceso de ajuste socioeconómico y espacial.

“La sucesión de épocas históricas y su afirmación a través de procesos de sustitución o yuxtaposición de los distintos tejidos edificatorios ha sido siempre el signo característico de la ciudad de origen antiguo.” (PICCINATO, 1982: 14)

Como ya se apuntaba en el capítulo primero para cualquier obra susceptible de ser considerada patrimonio, en términos urbanísticos, el problema de los barrios antiguos se conceptualiza como tal en el nacimiento de la ciudad moderna, en estrecha relación con las transformaciones económicas, sociales y territoriales que tienen lugar con motivo de la revolución industrial y la afirmación de las relaciones capitalistas de producción (TROITIÑO, 1992: 17). De esta manera, un nuevo orden económico requiere un nuevo orden espacial. Pero no adelantemos acontecimientos.



## Características generales de los conjuntos históricos en la ciudad

Comencemos recapitulando las características generales de estos ámbitos. A la luz de la descripción de esta situación, trataremos de entender los contenidos relacionados con la centralidad, el turismo, la vivienda o las desigualdades territoriales.

### Variedad patrimonial

Los conjuntos históricos urbanos son espacios de la ciudad que poseen una gran diversidad edificatoria entre su patrimonio construido. Se pueden encontrar tipos edificatorios muy diversos y en buena medida son susceptibles de reutilización, por lo que no se puede desdeñar el valor inmobiliario de lo existente. La catalogación es una práctica habitual que se ha producido sobre ellos, asignándoles individualmente algún nivel de protección que condicione las actuaciones y obras que se puedan aplicar. Estos condicionantes van desde la restauración más cuidadosa o la protección de ciertas partes del edificio, hasta pautas proyectuales inspiradas en edificios preexistentes que guíen las nuevas construcciones, pasando por categorías de organización espacial y ocupación de suelo.

### Enraizamiento de la población

Los habitantes tradicionales de los barrios históricos se caracterizan por confesar un alto grado de filiación con su lugar de residencia que, o bien no pueden permitirse o no desean trasladarse, a pesar de que eventualmente se alcance un estado de degradación progresiva. Por lo tanto, los términos de enraizamiento o filiación quieren englobar finalmente, tanto la idea de identificación muchas veces ligada a la población envejecida, como el concepto de inmovilidad de quienes no podrían afrontar económicamente una mejora de su hábitat.

### Diversidad social

Junto a los perfiles de habitantes que hemos dibujado coexisten otros muchos que van desde las clases más altas a otras intermedias. La verdadera importancia de este factor radica en no olvidarlo cuando se acometen programas de intervención, rehabilitación y conservación, porque dicha mezcla y complejidad social son su mayor valor y la base de su aprovechamiento colectivo.

### Complejidad parcelaria

El transcurso de la historia ha propiciado una estructura parcelaria –y también estructura viaria- fragmentada y tortuosa. Esta característica, directamente relacionada tanto con condicionantes espaciales como de estructura de la propiedad, supone una fuente de resistencia a la transformación, y a ella se debe que muchos elementos de arquitectura menor hayan sobrevivido hasta el presente. Es por lo tanto un valor ligado a la historicidad y su mantenimiento resulta incuestionable en la medida de lo aceptable. No en vano ya lo enunció Giovannoni en su *ley de la permanencia en el plano* (GIOVANNONI, 1931: 43)<sup>2</sup>,

<sup>2</sup> La ley de la permanencia en el plano es el leitmotiv del modelo de



donde el tejido urbano es el documento que registra el modelo topográfico y urbano a lo largo de los siglos, combinando los vestigios del pasado y las nuevas edificaciones, no exentos de interferencias y compromisos.

A pesar de que puedan existir disfunciones o desequilibrios sociales o funcionales, la gran actividad que se produce en los centros históricos es una característica inherente a la centralidad que conservan muchos de ellos. No en vano, el desarrollo moderno tanto de los ensanches como del posterior fenómeno urbano ha venido condicionado por el funcionamiento de lo que previamente era la ciudad: el actual centro histórico ya sea geométrica o funcionalmente. Tanto en términos de centralidad, como por su abundante patrimonio edificado, es potencialmente capaz de conservar la actividad que mantiene o revitalizar aquella perdida.

Tampoco faltan los ejemplos que son víctimas de su propio éxito económico y mal dirigido. Esto conduce a la hipertrofia de funciones terciarias como oficinas, comercios o turismo, perdiendo usos residenciales y acercándose al concepto de ciudad-museo o espacio monofuncional.

Su condición de espacio con historia es una característica que condiciona radicalmente el modo en que pueden llevarse a cabo operaciones en este espacio. Si la historia del lugar es algo que adquiere un cierto peso incluso en el planeamiento de desarrollo de nuevas áreas, razón de más para que lo sea en el lugar que ha sido el germen del hecho urbano. La vertiente de consolidación tiene mucho más peso que la faceta creadora, y la atención de cualquier técnico debe de centrarse en la capacidad de ser compatible partiendo de lo existente. Tanto en términos de uso, edificabilidad, espacio, volumen e incluso forma, todos los indicadores han de respetar el resto de características que se acaban de exponer.

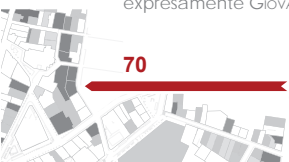
Foco de actividad

Espacio con historia

## 2.1 El conjunto histórico como área de centralidad

A pesar del título, en este subapartado vamos a analizar cómo se ha configurado la centralidad funcional en la ciudad en base a diversos procesos y enfoques. Dicho esto, no se tiene que confundir ni identificar conjunto histórico con centro, puesto que no es lo mismo y el desarrollo de la ciudad ha podido atribuirle papeles diversos. En primer lugar porque sería una simplificación decir que la declaración de conjuntos histórico siempre coincide con los límites del conjunto de la ciudad preindustrial. Y, en segundo lugar, porque las transformaciones urbanas han

conservación del patrimonio urbano de Giovannoni. Esta idea sin embargo es original de P. LAVEDAN, en su libro *Qu'est-ce que l'urbanisme?* de 1926, lo cual cita expresamente GIOVANNONI (p.48).



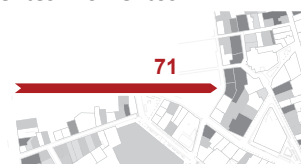
provocado que en algunos casos la ciudad tradicional haya perdido su centralidad funcional en mayor o menor grado.

Si partimos de que las ciudades son la representación espacial de la evolución de la estructura social, se ha de admitir que la sociedad europea ha cambiado mucho en un periodo corto de tiempo en relación a la historia de sus ciudades. En los últimos dos siglos se transformaron economías domésticas en industriales, se han ampliado los horizontes de los mercados, se ha concentrado la población, se ha aumentado la distancia entre la vivienda y los puestos de trabajo, ha cambiado la estructura familiar y ha creado un ámbito de creciente especialización funcional social y laboral (ZILHAO, 2008: 12). El proceso de consolidación del modelo capitalista propicia de hecho este cambio en la estructura urbana, comenzando con una progresiva separación de las actividades productivas.

Este es el primer cambio que se produce sobre la ciudad histórica más o menos consolidada, iniciando su expansión en el siglo XIX hacia los suelos rurales de su entorno. Nuevas zonas urbanas se ubican en la periferia contigua, aprovechando las ventajas de la proximidad a zonas consolidadas y heterogéneas funcionalmente. Los primeros ensanches tienen cabida en esta lógica, con una incipiente zonificación que se materializará con las teorías del movimiento moderno y del funcionalismo. La pretendida homogeneidad de estos tejidos no es tal, por cuanto se ve instantáneamente influida por una distinta valoración ligada a la distancia a los servicios complementarios disponibles en el espacio tradicional e inicialmente carentes en un área en consolidación.

El proceso de transformación no se limitó a nuevas creaciones periféricas, también incorporaba suelo urbano reedificando mediante procesos de creación de grandes vías justificadas por necesidades de accesibilidad, circulación o salubridad. Con este doble proceso se creaba un centro ampliado para la realidad urbana-industrial en expansión.

En la medida en que este espacio central va adquiriendo una valoración inmobiliaria cada vez mayor -por oposición a las zonas menos equipadas-, se va configurando la especialización social y funcional de la ciudad industrial capitalista. Consecuentemente, surge la capacidad de generar economías basadas en la aglomeración, reduciendo costes al aprovechar infraestructuras comunes e inducir nuevas actividades y servicios que se benefician de esta localización específica que refuerza la especialización y la centralidad. Así pues, estos centros -los históricos- se caracterizaban por la densidad de relaciones sociales y la concentración de recursos que ha desarrollado la ciudad previa, materializándose en un proceso de modificación de la estructura edificada, que ha vivido diferentes momentos



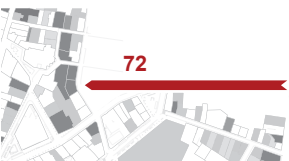
en función de su amplitud, características y de la coyuntura temporal (SAMONÀ 1973 ).

Junto con los precios que las rentas inmobiliarias adquieren en función de la localización del suelo –el valor de cambio-, los principios del funcionalismo urbano del movimiento moderno y la racionalización de los procesos de trabajo según los principios de Frederick TAYLOR y Henry FORD han reforzado la concentración espacial de actividades social y funcionalmente especializadas. La ciudad histórica se va alterando, entrando en contradicción la heterogeneidad que era característica y su cada vez mayor especialización y valoración inmobiliaria.

Pero antes de continuar, es necesario profundizar en el entendimiento del concepto económico. Walter CHRISTALLER (1933) pretendía explicar el desarrollo espacial de la actividad económica principalmente basado en el comercio de bienes y servicios. Establecía una jerarquía de centralidades inversamente proporcional a su frecuencia de uso o consumo. Así enunciaba su *Teoría de los lugares centrales* basada en niveles de centralidad comparados entre centros existentes en el territorio. Esta teoría solo explicaba regularidades en el territorio y pertenece a un momento en el que la transformación funcional de la ciudad era incipiente.

Sin olvidar la estructura urbana que se ha esbozado, a escala intraurbana la teoría también nos sirve para comprender el proceso de concentración espacial de determinadas actividades. Con esto podemos introducir un nuevo concepto como el de la rentabilidad y la optimización de recursos disponibles en un entorno de libre mercado. La localización de actividades obedece económicamente a la relación entre el presupuesto disponible y la obtención de una mayor accesibilidad, proximidad, superficie demandada y una mayor satisfacción de las expectativas que aumentan el valor del suelo –ya sean por volumen de negocio o sociales, según se trate de empresas o individuos-. Este concepto nos vale tanto para el papel de los ámbitos históricos como centros funcionales, como por el atributo simbólico para el asentamiento de residencias y sedes. De esta forma la agrupación de bienes y servicios especializados interactúan para reducir costes y ampliar mercado, y la segregación por grupos sociales revierte en términos de imagen en las áreas elitizadas.

En la actualidad, si fuera el propósito de este texto profundizar en el fenómeno de la centralidad a nivel económico, habría que contemplar el protagonismo que la movilidad y la accesibilidad ha adquirido en la vida de las ciudades. Sin embargo, esto indica también la necesidad de completar el fenómeno desde otros puntos de vista y disciplinas. ¿Qué supone la centralidad en un plano social? La Escuela de Chicago recurrió a la metáfora del mundo animal para indicar que las actividades e individuos





más poderosos alcanzarían a ocupar los espacios urbanos de mayor valor económico, marginando al resto. La concurrencia competitiva arroja tales resultados después de los procesos de reajuste, y en un modelo espacialmente homogéneo – una accesibilidad isótropa, sin otros factores condicionantes- produciría una estructura concéntrica por anillos a partir del “Central Buiness District” por emplear la terminología anglosajona de BURGESS o William ALONSO.<sup>3</sup>

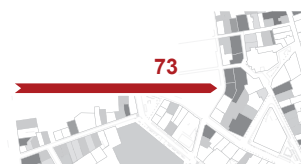
Con el incremento de la accesibilidad producido tras la industrialización y que continúa hasta nuestros días, este modelo necesariamente tiene que vincularse a las líneas de comunicación establecidas. Muchas son las teorías que han acompañado la evolución de este fenómeno. En la medida que el centro histórico tiende a mantener altas cotas de accesibilidad, no tendrán tanta importancia sobre el centro histórico más allá de lo que supone para la producción de nuevo suelo y para la transformación del territorio. Esto se analizará más adelante.

La presencia de lo que se ha llamado economías de aglomeración es uno de los factores que matizaría este modelo teórico. No se olvide que en último caso se trata de descubrir el papel que desempeña un conjunto histórico como área de centralidad. A partir de áreas y elementos existentes en la ciudad se desarrollan células o subzonas espaciales, basadas en preexistencias físicas, funcionales o incluso simbólicas que rompen el modelo concéntrico.<sup>4</sup> En un tejido que parte de una complejidad intrínseca, las actividades se asientan siguiendo sinergias, y las agrupaciones residenciales buscan comunidades de intereses que se materializan en factores morfológicos o humanos. Y al contrario, estas agrupaciones pueden perjudicar y no ser compatibles con otras actividades o grupos de personas que se alejan de estos espacios. Por tanto, las preexistencias que caracterizan la ciudad histórica europea y la agrupación de estas subzonas habrían ido formando el centro funcional de las ciudades históricas en la ciudad moderna –con sus sectores más especializados-.

En etapas más recientes, sobre todo a partir de los 60, en la medida que se desarrollan y expanden las ciudades, surgen tendencias centrífugas y centrípetas en relación a la centralidad. Entre las tendencias centrífugas se encuentran las actividades de producción que buscan una localización periférica basada en el aumento de la accesibilidad y la reducción de los costes del suelo. Se reinventan así economías de aglomeración con desplazamiento, como los centros comerciales o los polígonos industriales, liberando suelo próximo a la ciudad tradicional y beneficiándose de su más alto valor. Por el contrario, entre las

<sup>3</sup> Visto en PARIS, 2013: 51 y en ZILHAO, 2008: 18.

<sup>4</sup> Teoría de los núcleos de crecimiento de Chauncy HARRIS y Edward HULLMAN. Visto en ZILHAO, 2008: 19.



tendencias centrípetas, sigue estando el reagrupamiento de las actividades terciarias más especializadas, como los servicios financieros, los administrativos o los culturales.

Estas tendencias llegan hasta nuestros días, incluso reproduciendo en el espacio histórico las características de las economías de aglomeración con desplazamiento que antes eran exteriores. Ante la pérdida de población y el crecimiento físico de la ciudad se busca en dicha agrupación de economías la capacidad de convocatoria ciudadana, como por ejemplo los centros comerciales abiertos. No vamos a entrar en este momento en las repercusiones sobre la actividad residencial que esta centralidad está generando del tipo incrementos de renta inmobiliaria, problemas de congestión y circulación. En la medida en que las transformaciones urbanas de este mismo proceso económico y social se vuelven incompatibles con algunos grupos de población, estos buscarán su acomodo en otras zonas. Por esta razón, el centro histórico se reinventa ante la pérdida de población residente. De esta manera las actividades terciarias, especializadas y al por menor, buscan su viabilidad con estas estrategias.

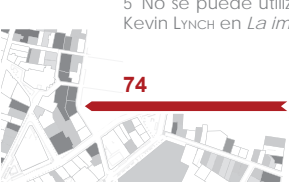
Para entender el factor clave de esta tendencia en relación a las capacidades existentes en un conjunto histórico se recurrirá al concepto de representatividad social.

### Influencia de la representatividad social en la centralidad

La centralidad de un espacio histórico tiene más facetas y requiere un enfoque pluridisciplinar. Otro de los temas indispensables sería la construcción de realidades colectivas de representatividad social. Antes se hablaba de las preexistencias sin demasiado detalle, lo que requiere un punto más de reflexión. Se trata de elementos materiales como los propios edificios, los espacios libres consolidados y los monumentos y de otros inmateriales como los usos y costumbres que los ciudadanos reutilizan, reinterpretan y modifican constantemente. Algunos adquieren el papel de hitos, símbolos y referencias urbanas que tienen repercusiones espaciales. Un conjunto histórico dispone potencialmente muchas de estas características.

En un proceso de desarrollo de la *imagen de un lugar*<sup>5</sup> –no solo visual, sino también mental- se asocian unas determinadas características que resultan más propicias para ciertas actividades, aunque no sean físicamente cuantificables. Sin entrar en el proceso cognoscitivo, baste decir que en muchos sentidos este hecho es similar al dinámico concepto de imagen de marca que tanto se utiliza hoy en día, como un marchio

<sup>5</sup> No se puede utilizar en este sentido el término imagen sin citar el trabajo de Kevin Lynch en *La imagen de la Ciudad* de 1960.



que da un impulso a algunos usos, pero basado en un consenso colectivo. Por eso es una construcción social, es una imagen colectiva.

Las claves de este mecanismo no son directas: la calidad formal o compositiva puede influir, pero no es algo fácilmente objetivable<sup>6</sup>, los valores culturales del patrimonio, etc. Esta imagen del conjunto histórico –en la que el habitante es actor indispensable– se apoya en su capacidad de ser identificado, en su estructura y finalmente en el significado que adquiere. Las dos primeras, relacionadas con cualidades morfológicas, se relacionan con la legibilidad y habitualmente actúan por contraste con el entorno de la ciudad moderna que establece unos límites más o menos claros. Por sí solas, ellas dos no tendrían mayor capacidad de generar centralidad que la orientación que faciliten al espectador. El significado será la pieza clave que se aplicará en este concepto de imagen.

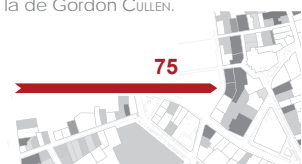
En cualquier caso, es preciso volver a insistir en que se forjan a través de la creación de un hábito de uso cotidiano y una de las aplicaciones que adquieren es la de generar convocatoria ciudadana. Este papel se consagra por su apropiación colectiva, mediante los actos públicos o las celebraciones, forjando un carácter identitario. Una vez creada esta dinámica, se abre un proceso de reapropiación de la misma para su aprovechamiento comercial. Se trata de reformular el valor que se había dado por el uso, para disfrutarlo como *valor de cambio* que sin embargo no es colectivo (ÁLVAREZ MORA, 1980).

Aludiendo a la multiplicidad de factores que constantemente interactúan y se transforman, se entiende la centralidad histórica como un “hecho social total” (ZILHAO, 2008). A través de contribuciones de diversas perspectivas disciplinarias indispensables se ha tratado de comprender la ordenación del espacio urbano. Esto es así por la diversidad y densidad de relaciones sociales y la complejidad de usos, recursos culturales y políticos. En resumen, se debe a la pluralidad de dimensiones y a la constante presencia de un proceso de cambio, que sin embargo sigue obedeciendo a la valoración económica del suelo.

### El comercio en los centros históricos

Por la constante alusión realizada a la actividad comercial en relación al papel de centralidad que puede desempeñar un conjunto histórico, el comercio merece un comentario propio. Habitualmente es considerado como un indicador clave para analizar el estado de los centros urbanos, y suele estar presente en todas las acciones y programas relacionados con la

<sup>6</sup> De hecho un primer intento de objetivar estas categorías se podría entender, como se ha visto, en la obra de Camilo SÍETE y más tarde en la de Gordon CULLEN.



revitalización y recuperación de espacios degradados. No es una condición suficiente, pero sí es un elemento dinamizador de la vida ciudadana, ya que los espacios del comercio se convierten en un importante lugar de intercambio y contacto social. Aun así, su explicación y su funcionamiento forman parte del complejo conjunto de relaciones que se pretende desentrañar en este capítulo. No olvidemos que el centro histórico es:

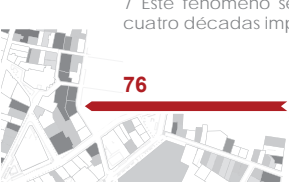
“...una realidad formada por la concentración de actividades complementarias entre sí y de sus interacciones, acompañada de un estatus de lugar de referencia simbólica y beneficiada por la accesibilidad urbana y territorial. Conforme a esta interpretación, la importancia de cada componente integrante del centro urbano es solo relativamente relevante y su funcionamiento dependería, en buena medida, de la indivisibilidad y equilibrio de esta realidad.” (CASTRILLO ROMÓN *et al.*, 2012: 256).

No puede hablarse de una forma única de comercio. Los cambios de esta actividad no han sido ajenos a los de los centros urbanos, cuya permanencia histórica ha ido de la mano -como también sucede con el comercio- de su sometimiento permanente a continuos procesos de transformación. Desde hace décadas, lo que conocemos por comercio tradicional, como pequeña empresa minorista, se ha tenido que adaptar ante la aparición de nuevas formas comerciales, tanto por su ubicación como por su gestión y funcionamiento.

Primero fueron los centros comerciales periurbanos y otras grandes y medianas superficies, quienes orientados al consumo alimentario y otros productos de uso cotidiano, competían con el pequeño comercio y los mercados presentes en todos los barrios de la ciudad.<sup>7</sup> En la medida en que se consolidaba el modelo expansivo de crecimiento metropolitano, la incrementada motorización de los hogares, la subida de los precios del suelo y la congestión de los centros de las ciudades, se sentaban las bases para la creación de estos modelos de comercio que realimentan a su vez el proceso.

Ante este hecho, y también ante la propia competencia residencial de lujo y terciaria que se venía desarrollando en el centro histórico, muchos establecimientos tradicionales veían reducida su rentabilidad, con unos costes de mantenimiento elevados y escasas oportunidades de modificar su estrategia mercantil (VILLAREJO GALENDE, 2010: 53). Un primer cambio buscaba ocuparse de un comercio más especializado. La existencia de mayores márgenes de venta en estos productos permite asumir la inversión demandada por unas rentas y alquileres que son más elevados en este sector de la ciudad.

<sup>7</sup> Este fenómeno se ha venido produciendo en España en las últimas tres o cuatro décadas impulsado por fórmulas y capitales extranjeros.

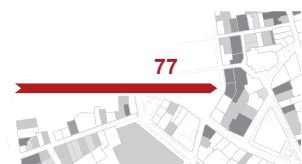


Sobre este comercio especializado se vislumbraron los beneficios de las economías de escala, surgiendo también nuevas formas de gestión, como las cadenas o las franquicias. Estos grupos comerciales reducen costes gracias a una producción y distribución a gran escala, y se apoyan en una mayor publicidad y difusión, alcanzando mayores cuotas de rentabilidad y permitiendo asumir los elevados costes de localización. No se entrará a analizar el modelo interno de negocio o las relaciones contractuales empresa-promotor local, pero es innegable que esta localización ha tomado forma en los centros urbanos, habitualmente históricos, y en los polos y centros comerciales periféricos.

La actividad comercial está íntimamente ligada a las economías de aglomeración como hemos señalado ya. Uno de los primeros fenómenos constatados es la agrupación por tipos de actividad, es decir, una especialización por sectores urbanos. Lo que ya ocurría en hostelería o actividades financieras, es cada vez más frecuente en otros productos como ropa y calzado. La concentración de pequeñas superficies comerciales independientes pero especializadas permite el desarrollo de una agrupación mayor en busca de estrategias comunes. Este planteamiento, practicado en los centros comerciales periféricos, se ha pretendido reproducir en los centros históricos mediante procesos asociativos como los “centros comerciales abiertos”: acciones compartidas de promoción y publicidad, campañas de fidelización y mejora de las formas de pago, uniformidad de los servicios ofertados, gestión de los espacios públicos que lo sustentan u organización de los servicios de reparto (VILLAREJO GALENDE, 2010). Así, los centros comerciales abiertos han terminado por imitar unos planteamientos contra los que estaban reaccionando.

La primera condición necesaria para la actividad comercial es la suma de flujos y personas, para lo cual los centros históricos han experimentado algunos cambios en las últimas décadas, como la proliferación de actuaciones de peatonalización. También la accesibilidad es una necesidad que ha pretendido ser atendida con medidas de transporte público y principalmente, con la creación de aparcamientos, aunque esta última pueda ser una medida contraproducente. El abastecimiento y la compatibilidad con la accesibilidad residencial son algunas de las facetas sensibles afectadas por las peatonalizaciones si no se coordinan y estudian. Otro elemento importante es la creación de un espacio físico identificable, con tratamientos comunes de fachadas y pavimentos, una medida habitualmente facilitada y orientada por los planes especiales de conservación.

En el lado opuesto, la competencia con otros productos inmobiliarios en planta baja es en ocasiones causa y consecuencia



a la vez de un descenso de esta actividad. La congestión y la falta de aparcamiento han aumentado la rentabilidad de los garajes, que en ciertos parcelarios menudos o ante algunas medidas de protección edificatoria, ocupan buena parte de las plantas bajas. Además, en los espacios menos centrales, las viviendas a nivel de calle suelen evidenciar la baja rentabilidad esperada del alquiler de estos locales, que se proyectan directamente como vivienda en operaciones de rehabilitación o sustitución.

En proporciones equilibradas, la convivencia de hoteles y cafeterías, pequeño comercio, oficinas y sucursales bancarias, servicios públicos y administrativos, actividades profesionales y, por supuesto, actividad residencial como elemento principal, se considera beneficiosa e incluso un signo de vitalidad de los centros históricos. La alteración de proporciones de estos atributos rompería la estabilidad y el equilibrio de todas las interacciones de las que se beneficia la actividad comercial. A esto se ha referido la literatura reciente al hablar de crisis del comercio en el centro o crisis del centro, si bien, consecuencias internas a parte, ha quedado demostrada su capacidad de adaptación. El modelo urbano caracterizado por la dispersión y la descentralización fuerza una redefinición del papel de estos espacios, y desafían las posibilidades de adaptación del comercio tradicional a las nuevas estrategias del capital de distribución (CASTRILLO ROMÓN *et al.*, 2012).

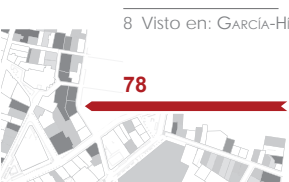
## 2.2 El conjunto histórico como materia para la industria cultural

“El patrimonio es una riqueza fósil, gestionable y explotable como el petróleo” (CHOAY, 2009)<sup>8</sup>

En el capítulo primero se ha ido viendo cómo se definía la relación de la sociedad occidental con la temporalidad, y cómo construye buena parte de su identidad en relación al patrimonio. Este planteamiento alude al término “culto” que ya Riegl empleaba un siglo atrás en el título de su libro, y está en la base de la forma de acercamiento que en la sociedad se ha producido finalmente. Hablando en términos empresariales, a la consolidación de nuevas formas de patrimonio y la incorporación de nuevos elementos –aumento de la oferta- le ha acompañado un espectacular aumento de la demanda, el público. Estas son las transformaciones que han dado lugar a la aparición de este tipo de industria cultural.

Entrando un poco más en detalle, el fenómeno cultural ha obedecido en parte a la globalización de valores y referencias

<sup>8</sup> Visto en: GARCÍA-HIPOLA, y BELTRÁN RODRÍGUEZ, 2011.



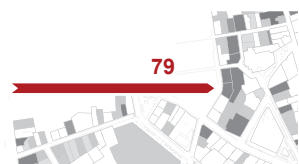
occidentales que ha sido también auspiciada por organismos internacionales. En 1972, UNESCO definía el patrimonio universal como se había hecho inicialmente con los monumentos históricos, siendo aquellos elementos que presenten “un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia”<sup>9</sup>. Además de consagrar esta perspectiva occidental, se daba una definición suficientemente amplia como para desatar el proceso de declaración de bienes, hasta configurar la actual lista de patrimonio mundial y los diferentes catálogos e inventarios de bienes de interés cultural de cada país. Ya sea a escala universal o nacional, se trata de una especie de índice de prestigio que todas las sociedades quieren incluir. En esta era de competencia entre ciudades, los conjuntos históricos se convierten en una *imagen de marca* (VALENZUELA, 1986<sup>10</sup>).

El fuerte crecimiento de público potencial está relacionado con la democratización del saber, con la mayor accesibilidad a fuentes de información, a la cultura y al ocio (CHOAY, 2007). La sociedad del ocio ha facilitado la generalización del turismo cultural y un incremento millonario del número de personas que lo demandan. Ante esta perspectiva, la cultura alimenta el inicial deseo de saber, de realización personal, hasta transformarse en un recurso económico. Esto no pasa desapercibido y, tras la suma de iniciativas o empresas que comenzaron a ver la potencial utilización de este fenómeno, alcanzamos la consideración de una verdadera industria cultural que gira también alrededor del patrimonio urbano.

Así estaríamos hablando de la gestión de un valor cultural con dos objetivos. El primero consiste en garantizar la permanencia del patrimonio y su accesibilidad disponible para su estudio. Un segundo objetivo ha sido convertirlo en un producto, embalado y listo para su consumo por las masas. Por supuesto que se están citando dos extremos, una perversión que trata de denunciar una hipotética sustitución del fin inicial –preservar y transmitir el conocimiento y los valores- por el de la mercancía y el ocio como fuente de ingresos. Entre medias quedaría el reto de potenciar la formación y la educación basada en el patrimonio a todas las escalas, un campo emergente que requiere honestidad, rigor científico, pedagogía y dotes de comunicación. En un momento como el actual, las nuevas tecnologías, la mejora de la comunicación y el transporte e incluso el turismo no deben caer en la banalización de los contenidos que se extraen con respecto al patrimonio.

<sup>9</sup> Conferencia general de la UNESCO 1972. Se toma la definición aplicada a los monumentos, conjuntos y grupos de construcciones.

<sup>10</sup> Visto en TROIÑO VINUESA, 1992: 27.



## Procesos de Valorización. ¿Porqué y para qué intervenir en el patrimonio para su conservación?

Prácticamente no existe ningún plan o proyecto ligado a la conservación que no incorpore el término valorizar o poner en valor. Desde los instrumentos urbanísticos instituidos por la Ley MALRAUX francesa de 1964, que se denominan Planes de Salvaguarda y Puesta en Valor, hasta los objetivos de cualquier Plan especial de Conjunto Histórico, se trata de una expresión que invariablemente aparece.<sup>11</sup> Sin embargo este término tiene múltiples acepciones que no siempre se toman de la manera correcta.

Honestamente se trataría de aumentar el aprecio moral y de uso que se tiene de algo, para fomentar de esta manera su preservación de la destrucción continua y tenaz que supone el simple paso del tiempo, un uso mal encauzado, el abandono, las acometidas de la modernización o las falsas restauraciones. Por lo tanto, se basaría en la producción de *valores añadidos* a la propia realidad. Pero este concepto tiene múltiples facetas, al traducirse en términos de un mayor interés, conocimiento, utilidad social o simplemente por el lado de sus connotaciones económicas.

Vaya por delante que la explotación responsable de los recursos culturales es un bien legítimo de toda sociedad. Sin embargo tampoco se puede caer en la mercantilización –mucho menos en la apropiación- ni convertirse en el objetivo prioritario de una ciudad o de la planificación. Para la valorización existen otros fines, como la reutilización de recursos existentes combatiendo el despilfarro de suelo o el equilibrio social y funcional de la ciudad, como se está pretendiendo mostrar en este capítulo. ¿Cuántas veces los planes y programas aplicados a la ciudad histórica no tienen como trasfondo la recreación de un “decorado pintoresco” aparentemente histórico?

El problema no solo está en la forma. No se puede “acotar, reducir y manipular el significado trascendente de la cultura” (SENABRE LÓPEZ, 2007: 76). No sólo se trata de defender una postura científica que aborde la teoría de la restauración y la rehabilitación urbana al estilo de Camilo Boito. Aunque también se trata de evitar que, por obtener una imagen comercializable, se ejecuten prácticas que se creían estigmatizadas en el pensamiento teórico de la restauración y la conservación. En muchas ocasiones se cae en reconstituciones en estilo o destrucciones arbitrarias refrendadas por programas y planes que pretenden poner en valor el patrimonio que suplantán. Se siguen encontrando ejemplos que pueden llegar a transgredir

<sup>11</sup> Más adelante se podrá estudiar con más detenimiento el contexto francés, y otras referencias internacionales en el capítulo 3, descubriendo formas muy diversas de entender esta “puesta en valor”.





estas normas en pos de la creación de una puesta en escena, de una modernización o de una conversión en especie.

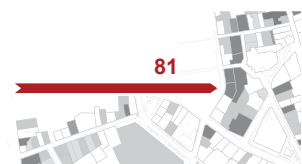
La creación de un decorado y la conservación de una imagen asociada al patrimonio urbano justifica, en muchas ocasiones, ataques contra otros valores como son la morfología, la escala, el uso compatible o la propia estructura social de una ciudad. Cuántas fachadas se han conservado que enmascaran falseamientos históricos, no ya por su autenticidad, sino por crear unas nuevas condiciones de vida que no se adaptan a los valores que justificaban su declaración.

Al hablar de la modernización como puesta en valor, no solo nos referimos a modificaciones sobre construcciones antiguas que excedan los a veces difusos límites de lo razonable. Existe una cierta tendencia a pensar que la implantación de una nueva construcción de arquitectura moderna puede actuar como elemento icónico que dialogue con lo histórico beneficiándose ambas partes. Esta es una postura que no está exenta de riesgos y mucho menos de polémicas. Otra de las posibilidades a las que se está haciendo referencia serían las que demandan una mejora de la accesibilidad y servicios para ciertos monumentos y conjuntos históricos en términos de cuantía de visitantes. En la medida que generan demandas desproporcionadas en relación con la vida cotidiana –aparcamientos, alojamientos, hostelería, etc.- pueden desplazar otras funciones menos rentables.

### Combinar la vida cotidiana y la función cultural

Pero hablando del patrimonio urbano, el valor del presente, su uso bien gestionado, ya sea el original o una reutilización, evita el abandono, aunque se expone al riesgo de una utilización no adecuada para su mantenimiento idóneo. Decimos esto porque hasta ahora se ha pensado en conjuntos urbanos antiguos y monumentos sobreutilizados, cuya principal amenaza era “morir de éxito”. En estos casos, el objetivo es ordenar y controlar el turismo en la ciudad, mediante modelos y planes de gestión, incorporando entre otros instrumentos, balances de costes y beneficios e indicadores de carga turística a fin de no desbordar su capacidad de acogida (TROITIÑO, 2009). Pero no podemos olvidar y menos en el caso español, la inmensidad de patrimonio más olvidado, cuyo riesgo radica en el abandono, ya sea por las circunstancias de su entorno físico y su estado de conservación o por la característica baja densidad de población que afecta a muchas zonas de este país. Es, en muchos de estos casos, en los que la ‘explotación’ de este patrimonio se está considerando una de las escasas alternativas a la despoblación o falta de recursos.

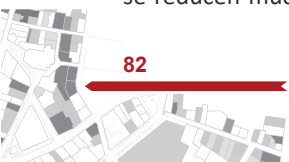
Plantear el problema solo como una conservación de museo no es la solución ni a corto plazo por la abundancia, ni mucho menos



a largo plazo. Las políticas urbanas, la ordenación del territorio y el planeamiento en general deben seguir concepciones integradoras. Las estrategias basadas en la protección de sectores se integrarán en el conjunto del territorio, de manera que los campos del patrimonio y del urbanismo no se muestren excluyentes. A pesar de todo, no se puede apelar a fórmulas válidas de valoración y los resultados se juzgarán en función de las circunstancias de cada lugar. Lo demuestran la variedad de técnicas que han sido ensayadas, desde la descentralización económica y administrativa e incluso las acciones de desdensificación para paliar la saturación *cotidiana* –por ejemplo Roma a partir de los 1950-, hasta la decisión de que asuman su papel como centros urbanos frente al abandono –con disparejos resultados como Valladolid sin ir más lejos- (ÁLVAREZ MORA, 2006).

En la *Recomendación de Nairobi para la protección de los conjuntos históricos y tradicionales y su papel en la vida contemporánea* (1976) UNESCO recriminaba el tratamiento museal de estos ámbitos urbanos, defendía el valor social del patrimonio para ponderar los intereses turísticos e inmobiliarios y presentaba la conservación activa de los tejidos históricos como protección de las particularidades étnicas o de una determinada región, como mecanismo para luchar contra la excesiva homogeneización a la que nos conduce el fenómeno global.

Como se decía unas líneas atrás, no podemos comparar la diversidad de casuísticas que se encuentran detrás de todo esto. No son iguales los problemas que cabrían esperarse en ciudades grandes y de pequeños núcleos, como tampoco lo son aquellas prósperas -económica o demográficamente- con las que estén en crisis o declive. En unos casos, las oportunidades y los medios se encontrarán en cierto modo diversificados, donde el patrimonio se cuenta como uno de sus elementos de prestigio, mientras que en otros el patrimonio será su último recurso. Los barrios históricos son o pretenden ser así reutilizados como producto cultural o con fines económicos, beneficiándose de un estatus histórico al que no suelen subordinarse. Cuando se puede invertir se hace embelleciendo estas áreas, iluminándolas y creando una serie de programaciones de eventos que dinamicen la actividad de visitantes; elementos y actividades que poco tienen de singular o de enaltecimiento de las particularidades étnicas cuando obedecen a fórmulas globalizadas. Más allá de los contenidos que pueden ser consumidos fácilmente como forma de ocio y cuyo impacto ha sido comprobado en múltiples lugares como forma de éxito empresarial, la búsqueda y reflexión sobre todos los valores existentes interesa solo a un reducido grupo de personas. Estos *estereotipos de pintoresquismo urbano* se reducen muchas veces a un diseño de espacios y mobiliario



retro, acompañados de los indispensables servicios de hostelería y restauración, ferias y comercios de artesanía o de arte (CHOAY, 2007: 204).

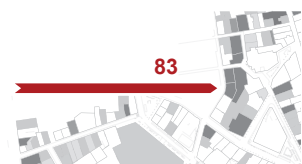
Urbanísticamente muchas de estas prácticas conllevan, como también se ha expuesto, efectos secundarios no deseables. Ya se oriente al consumo cultural, como toma de posición de un mercado inmobiliario de prestigio, o simplemente como objetivo prioritario que puede privar de otras necesidades a la población por falta de recursos, ha quedado demostrada (CHOAY 2007 o ÁLVAREZ MORA, 2006) la exclusión que soportan los habitantes locales o los menos afortunados y sus servicios cotidianos y tradicionales. Además esto es una fuente de homogeneización en contra de lo que defendía la Recomendación de Nairobi.

### 2.3 La vivienda y la actividad residencial en los conjuntos históricos de las ciudades

El título de este apartado esconde la imposibilidad de establecer características comunes para los usos y el tejido residencial de todos los conjuntos históricos. En primer lugar, porque habría que recordar la salvedad de que no todos los conjuntos históricos fueron un día la totalidad del núcleo urbano existente, aunque éste sea el hecho predominante. En segundo lugar, porque la evolución territorial ha seleccionado núcleos donde el dinamismo socioeconómico ha propiciado el desarrollo y crecimiento urbano contemporáneo, frente a otros que han quedado más al margen de este proceso. Y finalmente, dentro de aquellos conjuntos situados en municipios o núcleos dinámicos habría que distinguir: aquéllos en los que la delimitación histórica continúa siendo el centro funcional de la ciudad, los que han dejado esta función aunque conserven la centralidad simbólica y cultural y un grupo intermedio de casos.

Por el momento, dejemos a un lado las situaciones que van a ser tratadas al hablar de los conjuntos históricos de municipios que han quedado al margen del desarrollo urbano contemporáneo, o de aquellos con dinámicas económicas y de población ya históricamente recesivas.

Una vez caracterizada la situación general a acometer, los aspectos fundamentales a tratar serían: (i) el estado de conservación de la edificación y las viviendas, (ii) las características de la morfología urbana y (iii) la relación de los mecanismos de urbanización y de transformación de la ciudad con la función residencial. Hablando sobre la vivienda en los conjuntos históricos, Ezio BONFANTI (1979 [1973]) lo enunciaba como tres problemas, uno técnico, otro en relación con la formación de la ciudad moderna, y un tercero en relación con la vivienda protegida.



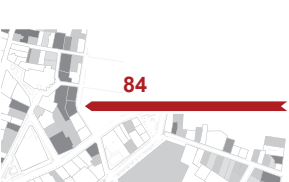
## Características de la edificación en la morfología urbana

Hablando de un espacio histórico, uno de los aspectos fundamentales a observar es el estado de la edificación, relacionado tanto con términos de seguridad, con su adecuación a los criterios de habitabilidad actuales, como con el grado de envejecimiento y la forma de haber conducido tal proceso. En comparación con otros tejidos más modernos, ya solo por la distinción temporal, la diferenciación que se establece dentro de la ciudad es clara.

Los problemas físicos de conservación son difícilmente generalizables y remitirían a hablar de sistemas constructivos, materiales o tipos en particular. No es el objeto específico de este trabajo entrar en esos temas técnicos, pero tampoco puede soslayarse su existencia. De ello también depende su durabilidad, su capacidad de adaptación, los costes de cualquier tipo de intervención y las condiciones que imponen como hábitat de las personas.

Constructiva y proyectualmente no es algo que presente problemas, ya que la disciplina de la rehabilitación y la restauración edificatoria está ya muy definida, con variedad de soluciones, métodos de investigación, levantamiento e intervención precisos. El corpus teórico, aunque está muy desarrollado, es algo más difuso en cuanto nos alejamos de una obra monumental como es la edificación residencial. Una postura ha sido la extensión del tratamiento monumental, incluso con mayor o menor rigor, que las prácticas de catalogación y protección habituales han generado. Otras han apostado más que por la consideración a elementos materiales -cuando éstos no son indispensables-, por el reconocimiento de un tipo de composición o mejor dicho tipología. Esto no significa ser más flexible al cambio o ser más permisivos con el grado de transformación que se demande. Se pueden definir con precisión las características fundamentales de un tejido, lo que llevaría a una consideración urbanística del problema.

Precisamente el tejido histórico se caracteriza habitualmente por su configuración irregular y la subdivisión del parcelario residencial, fruto de los procesos de adaptación a las preexistencias, a las funciones y construcciones defensivas, o como resultado de la reutilización de espacios que cambiaron de uso. Hoy en día, estas trazas son valoradas por la sociedad como una pauta para leer la historia de un sitio y por eso son protegidas. Sin embargo, las necesidades de la población son cambiantes y sus funciones básicas también se modifican: accesibilidad, condiciones de habitabilidad, infraestructuras o servicios.

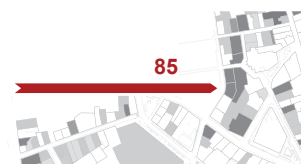


La accesibilidad que proporcionaban los trazados antiguos muchas veces no se ajusta a los condicionantes que les pretendemos atribuir hoy en día, ni en dimensiones, ni en condiciones, ni en capacidad de uso, especialmente cuando pretenden acometer funciones de centralidad urbana como hemos comentado. Cumplían con los objetivos y con las capacidades de otras sociedades, otras escalas urbanas y otros servicios, aunque no por ello son directamente incompatibles u obsoletas actualmente. La diferencia principal entre la vivienda y otros usos es que la primera tiene un comportamiento más estacionario, en la medida que se basa en desplazamientos laborales, de abastecimiento-servicios y de ocio que son más fácilmente mensurables y por tanto gestionables. No obstante, la interacción con otros usos es imprescindible y complejiza esta realidad.

Respecto a las condiciones de habitabilidad, las soluciones constructivas e infraestructurales han resuelto los suministros urbanos y las redes, y han hecho posibles alternativas para el acceso y el acondicionamiento energético. A pesar de ello, hay factores urbanos que han sido alterados en perjuicio de su estado. El aumento de volumen edificado, la plusvalía que muchas veces ha sido utilizada como incentivo para la intervención, ha modificado la relación con los espacios libres y el viario, modificando procesos como la adecuada ventilación y la iluminación natural tanto en las viviendas como fuera de ellas. En algunos casos extremos, incluso el nivel de intensidad de uso de la zona puede ser un factor condicionante de la actividad residencial. Por supuesto no es una tónica general y es más frecuente en entornos urbanos.

En cuanto a la existencia de servicios, la ciudad histórica ha sido tradicionalmente el espacio servidor de los ámbitos periféricos desde sus primeras extensiones. No obstante, en la medida en que las relaciones con otros sectores de la ciudad y del territorio se han ido consolidando, se ha podido incurrir en desequilibrios en este aspecto. Ya sea por abandono, o por concurrencia de actividades, la pérdida de servicios básicos para los habitantes de un conjunto histórico no puede permitirse si afirmamos que la función residencial es un elemento característico de los espacios urbanos tradicionales.

Los cambios en los hábitos de los hogares y en los modos de promoción inmobiliaria también han influido en las viviendas de los conjuntos históricos. La división de la propiedad ha facilitado la permanencia de la trama urbana, ante la dificultad de acometer grandes transformaciones a nivel privado –salvo que esto sea acompañado de una voluntad urbanística pública por acción u omisión-. La transformación en el modelo de hogares y en sus tipologías, tanto edificatorias como de agrupación en



manzanas, influye sobre este espacio antiguo que en la práctica no es del todo ajeno a dichas transformaciones. Así la reducción de los hogares ha llevado a nuevos productos inmobiliarios de menor superficie y mayor fragmentación de la propiedad, tanto en las sustituciones como en las rehabilitaciones llevadas a cabo en el conjunto histórico. Las promociones inmobiliarias resultan más rentables en la medida que pueden superar la irregularidad del parcelario, para lo que en muchas ocasiones se han llevado a cabo reparcelaciones y cambios en la tipología y en el volumen edificado.

El proceso de envejecimiento de la edificación está muy ligado a la situación urbana que haya atravesado en cada momento. Las desigualdades territoriales o urbanas están muy unidas al transcurso de este proceso: dinámicas de población, usos, distribución del trabajo y los espacios productivos, etc. Con el proceso de envejecimiento nos referimos al estado o no de abandono o degradación social y física que caracterizan algunos conjuntos, especialmente aquéllos que han perdido su centralidad funcional con respecto a otras zonas de la ciudad. En el caso contrario –que bien pueden ser periodos sucesivos dentro de un mismo caso-, un abundante dinamismo asegura en principio unas mínimas tareas de mantenimiento, aunque también estaría ligado a otro tipo de transformaciones que van más allá de las características de la edificación, teniendo consecuencias urbanas como se verá a continuación.

### Urbanización y formación de la ciudad moderna

Un aspecto negativo de la especialización en el tratamiento de los problemas de los conjuntos históricos ha sido precisamente que solo sea una especialización aparente, ante la dificultad de establecer parámetros y actuaciones sobre ellos con resultados exactos. En la medida que se ha ido desarrollando la ciudad moderna se ha definido el papel que jugaba en ella la ciudad antigua, tanto con intervenciones directas como con las repercusiones de los procesos periféricos.

En cuanto al tema del papel de la ciudad histórica, BONFANTI observaba una cierta indecisión en la manera de actuar que había conducido a la situación actual. Esto se hace visible al comentar la postura de Marcello PIACENTINI a principio de siglo, cuando afirmaba que aunque las actuaciones poseyesen un carácter muy renovador, la ciudad histórica no sería verdaderamente moderna por lo específico de sus necesidades. Y al contrario, Piacentini también defendió que ni siquiera siguiendo posturas muy conservadoras se podría preservar inalterada si se vive en ella la vida moderna.<sup>12</sup> Es decir, el planteamiento que PIACENTINI

<sup>12</sup> Visto en BONFANTI, 1979: 221: las palabras de PIACENTINI se recogían en una publicación de la *Asociación Artística frai cultori di architettura*, Roma, 1916.



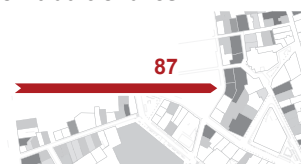
hacía era contundente: no se renuncia a vivir en la ciudad histórica, pero tampoco se podrá vivir en ella la vida moderna, razón por la que centrarse en los nuevos desarrollos de la ciudad y aislar la parte antigua. Su decisión es inaceptable si conduce a posturas excluyentes y representa una apropiación selectiva del espacio que lo entrega a *quienes viven de lo antiguo y para lo antiguo*. De todas maneras, incluso así, la práctica no mantendría una ciudad anacrónica, al menos por su correspondencia con los mecanismos especulativos posteriores y actuales, lo que de una manera velada y no enunciada tan explícitamente, es lo que ha ocurrido en muchos centros históricos.

Esta crítica a la indecisión hace referencia a la relación que se ha pretendido dar a la ciudad histórica respecto al resto de ciudad y a su vinculación con los procesos de producción inmobiliaria. Por poner un ejemplo, esta indecisión se materializa al dejarse llevar por presupuestos del desarrollo capitalista de la ciudad, como son la circulación o la transformación del uso del centro como centro administrativo y burocrático. Cuando CAMPOS VENUTI (2004) explica las *generaciones del urbanismo* a partir de la segunda mitad del siglo XX, se centra en tres generaciones o procesos: reconstrucción, expansión y transformación. Si recorremos en paralelo el papel y la localización que la vivienda ha ido adquiriendo se verá con claridad.

La etapa de reconstrucción, ya sea tras un episodio de devastación o por medio de la renovación edificatoria, se concibe como el mecanismo de crecimiento urbano y renovación. Reconstruyéndose sobre sí misma, la ciudad modifica su morfología urbana, generalmente aumentando la densidad y la edificabilidad como método de aumento de las plusvalías. Se construían principalmente viviendas, pero en bloques más altos. Además de la modificación de la imagen, la congestión de los espacios tradicionales se comienza a hacer palpable.

Una segunda etapa se identifica con la expansión horizontal de la ciudad, donde la producción de plusvalías se realiza en nuevos terrenos urbanizados, produciendo una oferta residencial cuyos servicios se basan en la proximidad a otros sectores consolidados. Esta dinámica no deja al margen a los espacios tradicionales que actúan como prestadores de servicios para aquellas viviendas, volviendo a plantearse los problemas de accesibilidad y gestándose el modelo de centralidad. Las nuevas áreas residenciales se conciben monofuncionalmente, ya que incluso en los casos de producirse con planificación, los servicios y equipamientos son los últimos en ponerse en funcionamiento y en ocasiones quedan en suspenso.

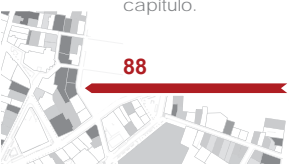
Toda producción de nueva vivienda, al suponer una alternativa a la existente en los centros históricos, produce un trasvase de población. En la medida en que la edificación tradicional se



desocupa, se abre la posibilidad de una tercera generación que es la de la transformación. Con la base de la direccionalidad generada en cuanto a servicios y comercio, los antiguos inmuebles pueden adaptarse a la demanda de espacios de trabajo, como son oficinas y despachos que al ser espacios productivos pueden elevar su valor de renta. Por propia concurrencia competitiva, la superficie residencial se encarece, en un mecanismo selectivo de la población, pero también influyente sobre los tipos de vivienda ofertadas. Apoyándose también en la disminución del modelo de hogar, el tamaño de las mismas se reduce, compensando la elevación del precio por metro cuadrado. Sin perder de vista su posible adaptación como oficina, los edificios de apartamentos se convierten en una tipología atractiva, compatible con los dos fines, aunque no sea un modelo que responda a las necesidades económicas de cualquier tipo de población ni a todas las edades. Tampoco habría que olvidar otros productos inmobiliarios, como los aparcamientos privados que, aunque se asocian a la producción de edificios residenciales, adquieren autonomía demandados por inmuebles que carecen de ellos o por trabajadores del sector servicios.

Pero, ¿qué papel específico juega el patrimonio en todo esto? ÁLVAREZ MORA (2013) vincula la evolución de la protección de los espacios históricos con estas etapas. En el primer momento de la reconstrucción, los primeros instrumentos de conservación del patrimonio urbano se centraban en la protección de los monumentos, otorgando al resto de la edificación un papel de acompañamiento. Las catalogaciones, que protegían determinados elementos para evitar la alteración de la imagen de entorno monumental, tenían un doble mensaje: a la vez que protegían unos, se señalaban aquéllos que eran susceptibles de reconstrucción. A medida que se han ido restringiendo los aumentos de edificabilidad y la protección patrimonial se extendía tanto normativa como teóricamente, se daba paso a una transformación cualitativa, como veíamos con los tipos de viviendas. Así los sistemas de protección de lo edificado se han mostrado eficaces para hacer frente a las presiones de sustitución inmobiliaria, pero inútiles para evitar la degradación o la segregación social. Aquí el patrimonio juega el papel de valor añadido que, asociado a la idea de representatividad,<sup>13</sup> incidirá en la selección de nuevos contenidos sociales. El centro histórico se hace atractivo como lugar de residencia por los valores “culturales” que prestigian a su población, a pesar de los problemas de congestión y coste económico en un proceso de segregación social. Para ello, la etapa de expansión ha proporcionado el espacio necesario para ubicar dicha fragmentación social.

<sup>13</sup> Este concepto ha sido explicado al hablar de centralidad en este mismo capítulo.





En la actualidad, al hablar de rehabilitación o revitalización de los conjuntos históricos se alerta de este fenómeno, donde la gentrificación ha poblado los debates sobre el tema en las últimas décadas. El discurso cultural del patrimonio como valor colectivo, que no debe ser privatizado o explotado en beneficio exclusivamente privado, o los intentos de realizar una ordenación urbana basada en la austeridad y en la reutilización social del patrimonio,<sup>14</sup> se enfrentan a la lógica del mecanismo económico.

### Política urbana y vivienda

Entre los discursos teóricos sobre el papel del conjunto histórico en la ciudad aparece una pregunta recurrente: ¿es justo que se inviertan recursos en conservar, aunque sea en parte, la ciudad antigua? La respuesta parece encontrarse en las políticas de vivienda, que podrían actuar como nexo de unión entre una construcción colectiva que se hereda por la sociedad y revierte en su beneficio. Por supuesto, partir de esta base requiere tener claro que la suma de intereses individuales no es lo mismo que el interés colectivo.

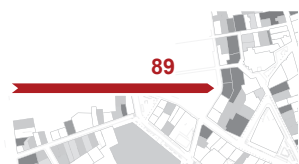
Vincular la planificación urbana con las políticas de vivienda no es un planteamiento ni mucho menos nuevo. Por ejemplo, GIOVANNONI ya demandaba en 1931 una actuación en materia de vivienda “que no sea consecuencia sino que determine el desarrollo urbano”.<sup>15</sup> Habitualmente las operaciones de vivienda pública se producen en suelos periféricos y nuevos desarrollos, tanto por el menor coste de los terrenos como por haber sido proporcionados por el planeamiento de nuevas áreas según el marco legislativo aplicable. De esta manera, esta práctica ha sido una experiencia exterior a los espacios históricos, alejando a sus habitantes. Las intervenciones públicas han seguido una política de no obstaculización a los mecanismos de mercado, incluso secundando el despilfarro de suelo y de recursos. Aunque hay que distinguir procesos y etapas.

Cuando se produce el mayor fenómeno migratorio del campo a la ciudad, en plena industrialización, ambos procesos gobernaron el crecimiento de las ciudades, creando barrios que, ya sean públicos o privados, situaron en el espacio la división social. Tanto la especulación privada como la intervención pública contribuyeron a esta estructura urbana y de población.

Las administraciones esgrimen que los centros y espacios históricos no eran adecuados por el gran valor de los solares y consecuentemente de las viviendas. No faltaban tampoco razones higienistas para defender las bondades que podían

<sup>14</sup> En este sentido se analizarán las experiencias llevadas a cabo no solo en Italia que aparece como pionera en este tema, sino también en ejemplos españoles como han sido Santiago o Vitoria.

<sup>15</sup> GIOVANNONI, G. (1931) Visto en BONFANTI, 1979: 232.



tener las nuevas operaciones, como por ejemplo los “suburbios jardín”. En realidad se estaba actuando no digamos a favor de la especulación, pero en cualquier caso no en su contra. Las instituciones de vivienda procuran de esta manera alojamiento a las familias desahuciadas que no pueden buscar asiento en un centro histórico elitizado.

A pesar de todo, sí que se aplican programas de ayuda a la rehabilitación que incluso se distribuyen por niveles de renta. Sobre esta base, una política distinta podría considerar la edificación existente como un recurso para recuperar inmuebles en mal estado, y obtener un conjunto de vivienda pública en los cascos históricos que sirva para equilibrar la segregación social. En Italia y en España han sido populares algunos intentos de compaginar ambos objetivos como veremos en el capítulo 3.

En general, hablar de la situación de la vivienda en los conjuntos históricos suele remitir a expresar un desequilibrio entre distintas zonas urbanas. Este desequilibrio se debe o bien a tratarse de un espacio rehabilitado, central y demandado, o a ser una zona degradada y en abandono por oposición a lo que ocurre en el resto de la ciudad o la periferia. Cuando BONFANTI se refiere al “progreso de determinadas partes que abusan de otras partes, condenadas al fracaso” (1979: 244), se refiere a los mecanismos especulativos que provocan el desplazamiento de la población. Las oportunidades de equilibrar esas dinámicas económicas, las funciones urbanas y la conservación de la ciudad tradicional son escasas, pero requieren de un proyecto de ciudad, un objetivo a todas las escalas y el compromiso a varios niveles, tanto de las administraciones como de la disciplina urbanística y arquitectónica:

- afianzar el problema de los desequilibrios como un objetivo político de fondo;
- no desestimar los instrumentos conocidos, comenzando así por combatir los intereses más localizados a partir las normas –sin creerse que sólo con esto es suficiente-;
- finalmente, un censo tipológico de los conjuntos históricos, para no dejar de lado la cuestión formal y morfológica -que no puede focalizar el problema pero tampoco dejar de abordarse<sup>16</sup>.

De esta forma se responde a la pregunta sobre la justicia existente en el hecho de proteger el patrimonio urbano. Se defiende así, que las razones culturales para preservar van más allá de las ideas de unos valores históricos o artísticos, y cómo otros argumentos habrían sido disfrazados por el debate económico y los intereses particulares.

<sup>16</sup> La lucha contra la desigualdad no garantiza por sí misma la conservación de un producto social como el patrimonio colectivo: “triste silogismo según el cual el hecho de que el capitalismo sea hostil a la fisonomía tradicional de los Centros históricos garantiza que el socialismo deba defenderla” BONFANTI, 1979: 256.



## 2.4 Los conjuntos históricos en áreas rurales y de baja densidad de población

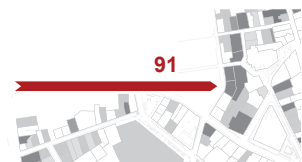
En 1992 TROITIÑO VINUESA, apoyándose en distintas definiciones de realidad urbana y de comprensión de los espacios históricos, decía que el problema del centro histórico era una de las manifestaciones de los desequilibrios intraurbanos y que requerían diversidad de escalas y niveles de análisis.<sup>17</sup> Estando de acuerdo con el planteamiento, hoy en día habría que ampliar los desequilibrios a la escala interurbana y territorial, especialmente para encontrar algunos casos que solo pueden explicarse y entenderse desde esta perspectiva.

Unos años antes, Giorgio PICCINATO (1983) reflexionaba sobre los problemas de los centros históricos, haciendo una simplificación para distinguir básicamente tres situaciones: la de las áreas atrayentes, la de los espacios turísticos y finalmente la situación de las zonas pobres. En la primera de ellas lo más característico eran los procesos de congestión, transformación y sustitución en busca de elementos de mayor rentabilidad como son los usos terciarios, o productos residenciales de alta calidad, según hemos visto al hablar de centralidad y actividad residencial. Por otro lado, en los ámbitos de mayor afluencia de visitantes se tiende a observar la privatización de los bienes y servicios ligados al ocio y alojamientos temporales. Por último, si se atiende a zonas con menos recursos, en espacios deprimidos la obra pública se posiciona como la mayor actividad económica posible, acompañada de la edificación residencial como única posibilidad de inversión.

Centrándonos en este último caso, existe un tipo particular de degradación, cuando la falta de recursos conduce o ha sido producida por la despoblación y la extremadamente baja densidad de algunos territorios anteriormente poblados. Sin entrar a analizar las causas, el hecho es que existen incluso en la Europa más próxima, zonas degradadas demográficamente y con un escaso dinamismo socio económico: Castilla o Aragón son algunos de los casos en España, algunas zonas del sur de Italia, del sur de Francia o incluso en el este de Alemania. Lo específico del caso, es que se trata de áreas en que la despoblación ha dejado un valioso patrimonio, con notables ejemplos de arquitectura, tanto popular como monumental y de espacios urbanos de interés, alejado de otras presiones de transformación y sustitución, pero que se encuentra en un proceso de degradación progresiva.

“La migración a determinado centros históricos ‘que polarizan estructuras urbanas a escala metropolitana’, o bien a centros históricos ‘menores’ abandonados o en vías de serlo,

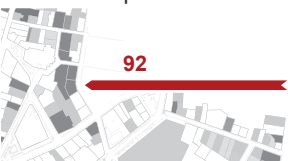
<sup>17</sup> Entre otros se refiere a publicaciones como DALMASSO 1973, CERVELLATI & SCANNAVINI 1976, CAMPOS VENUTI 1981.



en los cuales la degradación física y tecnológica es atribuible al éxodo demográfico.” (CERVELLATI & SCANNAVINI, 1976: 10).

Para la búsqueda de alternativas, los procesos y las relaciones entre los diversos elementos que intervienen en un ámbito patrimonial es un aspecto de gran relevancia, y muy especialmente cuando se encuentra dentro de un contexto territorial como el que estamos atendiendo. Este es un caso todavía muy poco estudiado, como prueba la ausencia de referencias internacionales, más allá de la Carta de Brujas (ICOMOS, 1975) o la Declaración de Taormina (EUROPA NOSTRA, 2009) que tratan este asunto sólo de forma tangencial, a pesar de ser un caso relativamente frecuente, al menos en ciertas regiones europeas como las citadas. De cara a la formulación de estrategias de intervención y al establecimiento de las posibilidades y alternativas de conservación del patrimonio urbano, se ha de plantear en qué medida ésta se ve condicionada fundamentalmente por el desarrollo de dinámicas internas, propias del ámbito urbano, o por dinámicas territoriales. Esta es una distinción esencial, porque en la medida en que aumenta el dinamismo -socioeconómico, demográfico-, los intereses y los agentes en juego se multiplican, el análisis se torna más complejo, pero, por otra parte, aumentan las posibilidades de intervención. De no existir tal dinamismo, en el otro extremo, las alternativas son más escasas y más dependientes de otra escala de intervención y planificación -territorial-. Así, se podría distinguir aquellos ámbitos donde predomina lo urbano, la escala de la ciudad, y donde los instrumentos a aplicar son también urbanos. Estos pertenecen a la escala que centra la práctica totalidad de los debates y las reflexiones sobre el patrimonio urbano y los mecanismos de intervención sobre el mismo. Por otro lado, también podremos encontrar ámbitos donde predomina lo territorial, y el instrumento de regeneración y las estrategias deben ser territoriales también.

En todo caso, los instrumentos urbanísticos de protección del patrimonio urbano no han tenido en cuenta esta distinción, extendiendo un mismo criterio a situaciones muy diferentes, con el peligro de que la tortuosa aplicación de la propia política de conservación pueda acabar convirtiéndose en un problema añadido (LALANA & PÉREZ-EGUÍLUZ, 2014). Las habituales estrategias de intervención sobre conjuntos históricos, extraídas de contextos eminentemente urbanos y aplicadas indiscriminadamente, se han basado sobre todo en la catalogación de edificios -en el mejor de los casos con criterios exclusivamente morfológicos-, y se han centrado en reglamentar las intervenciones -físicas- sobre lo edificado, más que en buscar alternativas de reutilización de cara a una preservación más eficiente -tanto en lo que se refiere al edificio como a la población-.

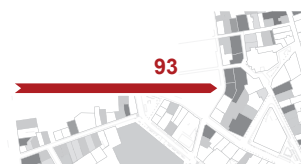


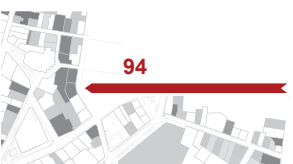
La mencionada inversión pública en infraestructuras o reurbanización, y las intervenciones privadas con la intención de rehabilitar y crear segundas residencias como aludía Piccinato, han enmascarado físicamente el problema de las condiciones reales de la edificación y la población durante los años de bonanza económica. A medida que la despoblación aumenta y las posibilidades económicas disminuyen, el deterioro y abandono de los núcleos rurales se hace más evidente, incluyendo sus conjuntos históricos.

No adelantaremos situaciones que analizaremos en los estudios de casos en este trabajo, pero buena parte de estos pequeños municipios no tienen capacidad para desarrollar la normativa urbanística básica, y mucho menos los planes de protección patrimoniales, por lo que hay que plantearse si los criterios habituales no son los más apropiados en casos en que la dependencia territorial se manifiesta con tanta claridad, y si no es necesario reformular las escalas y los métodos de intervención, superando el límite municipal y buscando posibles alternativas al problema esencial, la despoblación.

Desde la Unión Europea, la mitigación de estos desequilibrios entre el mundo rural y el urbano, de los cuales los aspectos patrimoniales no son más que una parte, ha sido también un objetivo prioritario. Sin embargo, hoy podemos afirmar que los programas Leader, combinados con las actividades de grupos de acción local y las iniciativas de administraciones regionales no han alcanzado estos objetivos, e incluso la prestación de los servicios básicos territoriales es, en ciertos ámbitos rurales, un problema a resolver.

Los propios valores patrimoniales pueden, además, formar parte de las estrategias de intervención como un factor de dinamismo, combinando la protección con la revitalización. Pero estas estrategias, dada la limitación de las oportunidades, habrán de basarse en una visión amplia y flexible, que compatibilice la explotación responsable de recursos naturales, la implantación de actividades productivas y la difusión de los contenidos culturales. En definitiva, estrategias que respondan a una formulación clara de los objetivos de mantener la población y de esta manera dar viabilidad a las actuaciones de mantenimiento del patrimonio urbano. De no ser así, la mera exhibición de un marchamo de calidad como es la declaración de bienes de interés cultural y su explotación, ya han demostrado ser inválidos e insuficientes para acometer su conservación.





### 3. La conservación y la rehabilitación urbana. Políticas y ejemplos paradigmáticos..... 97

#### 3.1 Hacia la intervención en el patrimonio urbano ..... 97

La disciplina de la restauración. La intervención monumental como precursora de la intervención en el patrimonio urbano

##### 3.1.1 La intervención en el patrimonio urbano..... 98

La consideración del patrimonio como un bien común

##### 3.1.2 Pilares de una verdadera intervención urbanística en el patrimonio urbano ..... 102

Proyecto de recuperación territorial - Sistema, unidad y conjunto - Interdisciplinariedad - Diversificación - La Recuperación de Centros Históricos en el contexto de la ciudad - Revisión crítica de presupuestos generalizadamente admitidos - La ciudad histórica y el desarrollo urbano en el territorio. Influencias en la planificación de unos y otros - A manera de conclusión - El panorama europeo sobre la intervención urbanística en los Centros Históricos

#### 3.2 La Cultura de los “Centri Storici” en Italia ..... 111

##### 3.2.1 La gestación de la cultura italiana de los “Centri Storici”, legislación y organismos competentes ..... 113

La cuestión de los Centros Históricos a la Ciudad Histórica

##### 3.2.2 La cultura de ciudad en los mecanismos de intervención ..... 117

El pensamiento teórico de CAMPOS VENUTI

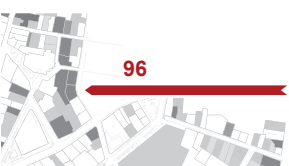
##### 3.2.3 El caso de Bolonia. El tratamiento de los centros históricos como partícipes de la resolución de problemas que afectan a toda la ciudad ..... 120

Coyuntura y contexto de Bolonia - Bases de la reforma urbanística emprendida - Plan para el Centro Histórico 1969 y Variante para el Plan Regulador General 1970 - Aspectos metodológicos: variables físicas - Variables sociales y de uso: funciones, descentralización, estándares y servicios - Estándares de habitabilidad del centro - El Plan operativo para el “ripristino” y la restauración de la Edificación Económica y Popular - Los servicios colectivos dentro de los límites de las unidades de intervención - Metodología de intervención sobre los sectores a salvaguardar. Coordinación del plan para el centro histórico y de las normas urbanísticas de edificación para la ejecución del plan PEEP. - Síntesis de algunas normas de ejecución del plan para el centro histórico - Síntesis de algunas claves en las normas de edificación del PEEP para el centro histórico. Conclusiones de la experiencia. Una administración fuerte y cercana en busca del equilibrio entre sectores en una ciudad que no debe perder su historia.

##### 3.2.4 ¿Urbanística y paisaje? ..... 137

Desde el centro storico, pasando por la *città storica* y hacia el *territorio storico*.

<b>3.3 La conservación en Francia.</b>	
<b>Una política patrimonial a nivel nacional .....</b>	<b>139</b>
Introducción	
3.3.1 La política de los <i>Secteurs Sauvegardés</i> y el <i>Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur</i> .....	140
Objetivo patrimonial: del concepto de protección monumental a los conjuntos históricos - Objetivo urbano: la protección como alternativa a la - El <i>Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur</i> - Etapas de aplicación de esta política destrucción para la renovación	
3.3.2 La política de las <i>Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager</i> .....	146
Balance de aplicación	
3.3.3. La aplicación de la protección patrimonial y su relación con el planeamiento .....	150
3.3.4 Algunos casos de ejemplo. El <i>Sector Sauvegardé</i> y el <i>Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur</i> del Marais en París; La <i>Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager</i> en Villeneuve-Saint-Georges .....	152
Balance de aplicación del PSMV del Marais - La <i>Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager</i> en Villeneuve-Saint-Georges - Conclusiones	
<b>3.4 Claves de la conservación de Conjuntos Históricos en España.....</b>	<b>167</b>
3.4.1 El catálogo y los grados de protección desde el Plan Especial Villa de Madrid .....	167
Hacia los catálogos edificatorios en España. Génesis del Precatálogo de Madrid de 1977 - El catálogo del Plan Especial de protección y conservación de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico de la Villa de Madrid. - Algunas de las debilidades y dificultades de la aplicación de los catálogos edificatorios como en el caso de Madrid	
3.4.2. El Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria. Una experiencia de mejora de la habitabilidad del barrio desarrollada entre los ochenta y los noventa .....	177
El plan de rehabilitación integrada del casco medieval - Los criterios y las vías establecidas para la rehabilitación integrada - La gestión del plan - Resultados obtenidos - Epílogo	
3.4.3 El Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Santiago de Compostela.....	185
Coyuntura y contexto del Plan de Rehabilitación - La ordenación de la Ciudad Histórica desde el Planeamiento - La gestión del plan de rehabilitación y los resultados obtenidos - Epílogo	





### 3. LA CONSERVACIÓN Y LA REHABILITACIÓN URBANA. POLÍTICAS Y EJEMPLOS PARADIGMÁTICOS

#### 3.1 Hacia la intervención en el patrimonio urbano

La disciplina de la restauración. La intervención monumental como precursora de la intervención en el patrimonio urbano.

Comenzamos este apartado haciendo una breve mención a la disciplina que inició la práctica de la recuperación del patrimonio entendida en sentido amplio. Previamente hemos visto la evolución del concepto de monumento a través del pensamiento teórico y también práctico de la mano de las teorías de la restauración. Esta lógica fue la precursora de lo que denominamos intervención urbanística sobre los conjuntos históricos, sobre el patrimonio urbano en general. En muchos casos y para muchos autores esta disciplina no solo ha sido el antecedente sino que sigue presente en las actuaciones, haciendo que el componente físico y formal de las prácticas predomine o sea exclusivo. La restauración comenzó tratando el monumento como pieza singular, actuando sobre ella como fragmento de la realidad aislado espacialmente o incluso del devenir de la historia. El concepto urbano de patrimonio debe de ir más allá del contenido arquitectónico aunque sin ignorarlo. Puede coordinar y actuar sobre una cantidad mayor de variables tanto propias como del entorno, entendiendo como tal el territorio en que se inserta física y funcionalmente dicho monumento.

Al hablar de restauración, de rehabilitación del patrimonio -más tarde hablaremos de intervención en el patrimonio urbano- se combinan disciplinas humanísticas y técnicas en función de las características que se tomen en consideración. Se necesitan conocimientos de historia, historia del arte o sociología tanto como aspectos constructivos, materiales y compositivos. Junto a ello, no han sido menos importantes las teorías de la restauración, interpretando una historia conocida del monumento según la jerarquía de valores que empleemos en la actuación. Esto es aplicable para cualquier actuación desde bienes muebles hasta conjuntos inmuebles.

Iniciemos por tanto el pensamiento de la restauración monumental centrado en una visión fragmentada sin perder de vista que nuestro objetivo final es una versión integrada del patrimonio urbano en el territorio. En la faceta de investigación y conocimiento de las construcciones antiguas que demandan una actuación para su conservación se comprenden a su vez parámetros muy diversos que por desconocimiento -o por verse relegados a un segundo plano- muchas veces han contribuido al fracaso de intervenciones digamos de conservación. Recorriendo la tríada vitrubiana comenzaríamos por la importancia de la

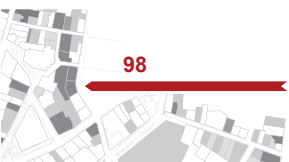


*firmitas*. Ya desde el diseño se convierte en fundamental el conocimiento mecánico de las estructuras, su funcionamiento y uniones. Tampoco puede faltar el dominio de la ejecución, desde las destrezas manuales hasta el conocimiento de los materiales y su comportamiento a lo largo del tiempo y en combinación con otros. Otra faceta del proyecto estará ligada con la función o *utilitas*. En toda intervención se debería estudiar la compatibilidad de las necesidades de los nuevos usos sin olvidar ni desdibujar la que tuvo en el pasado -cuando no es directamente esta propia función la que se hubiera de preservar-. Esta es una atribución arquitectónica pero también urbanística que la planificación general y especial tendrá que acometer con una perspectiva amplia. Cerraríamos con la *venustas*, muy asociada a la imagen o paisaje -según la escala que se trabaje-. Este último punto no solo recupera términos de composición arquitectónica o estilo, sino que también tiene influencia sobre la imagen, sobre la función y significado que hubiera adquirido un monumento.

Todavía se podrían señalar algunas circunstancias más, como son el grado de adaptación a las circunstancias locales, aquellas laborales y colaterales que influyen en el trabajo de los técnicos (CHOAY, 2007: 131). En el primero de los casos, la importancia de las especificidades de una comunidad concreta ha de conjugarse con la política aplicada. En países muy centralizados -como Francia por ejemplo- esto adquiere una especial significación y ha sido motivo de conflicto para quienes reclaman una mayor adaptación a estas diferencias. Esta es una reflexión que se puede extender hoy más allá de las fronteras de los países, ya que la imagen del patrimonio también ha sufrido un proceso globalizador. Compositiva y funcionalmente, monumentos y conjuntos históricos de diferentes lugares han sido objeto de intervenciones y utilizaciones similares -por poner ejemplos, peatonalizaciones, pavimentaciones, mobiliario, centros comerciales abiertos, etc.-. El segundo de los motivos tiene que ver con la dedicación que ha merecido el campo de la conservación y la rehabilitación por parte de los técnicos. Por la propia complejidad que encierra, en términos de rentabilidad con respecto a la carga de trabajo que demanda. Requiere una atención muy alta de los técnicos tanto en estudios, propuesta y también en la fase de ejecución o gestión, lo que también repercute en los costes de los promotores no solo a nivel de honorarios. Tampoco es desdeñable aunque solo merezca un pequeño comentario el hecho de que las tareas de consolidación, conservación y ciertas rehabilitaciones no reporten un prestigio similar a la actividad creadora.

### 3.1.1 La intervención en el patrimonio urbano

En el primer capítulo de esta tesis se ha profundizado en la manera que ha evolucionado el concepto de monumento y de

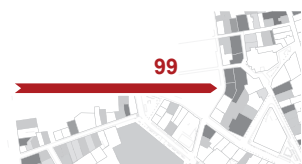


patrimonio. Repasamos el tramo central del siglo XIX, cuando RUSKIN Y VIOLLET representaban un debate no presencial entre los conceptos de *piEDAD* y de *estilo*. Se iban así perfilando y aumentando los valores y los motivos que justificaban la creación de una conciencia monumental. Más adelante se iban desarrollando las teorías de la restauración y la conservación de dichos monumentos en su faceta arquitectónica conduciéndonos hacia los presupuestos de autenticidad de Camilo BOITO y la teoría de los valores de Alois RIEGL. En este periodo entre los siglos XIX y XX, el hombre del presente comienza a ponerse en relación con su historia reflexionando racionalmente sobre sus necesidades en relación con la herencia histórica recibida. Esta idea toma forma con la figura de Gustavo GIOVANNONI, al decidir que el valor museal de la ciudad histórica tenía que ser combinado con el valor de utilización que tenía para sus coetáneos. Se llega así a la primera definición de *patrimonio urbano*, los primeros enfoques –no siempre bien entendidos- del patrimonio como algo más que una suma o aglomeración de monumentos individuales.

GIOVANNONI fue, en muchos sentidos, un adelantado a la disciplina que acometería la conservación de los centros históricos. La idea de contemplar conjuntos urbanos como monumentos en sí y como un elemento que debe ponerse en relación con el territorio vía planeamiento sigue plenamente vigente, aunque probablemente no se pudo imaginar hasta qué punto.

Sin embargo la práctica no siguió estos caminos de forma tan clara y anclado en fórmulas de restauración arquitectónica insistió en tratar los conjuntos monumentales como agregación de un cierto número de monumentos sin una verdadera consideración de las relaciones que se establecen entre elementos integrantes del patrimonio, sus funciones y las características de sus habitantes. Los conjuntos históricos, como los monumentos, podían ser extraídos de su contexto por lo que su valor no corresponde a criterios urbanísticos ni su relación con el espacio urbano más allá de premisas de imagen y forma. A pesar de todo, sí que existe una verdadera conciencia global si atendemos al proceso de valoración económica. Los autores que defienden la idea de la ciudad del capital, señalan que la conservación de ciertas piezas monumentales colaboraba con los procesos de transformación urbana, para dar un sentido culto y elitizado de los nuevos tejidos, revalorizando la nueva ciudad que solo unos pocos se podrían permitir.

Hasta mediados del siglo XX, a pesar del discurso teórico de GIOVANNONI, la práctica insistía en aplicar la restauración monumental –tratamiento físico, edificio a edificio- e incluso se conocía como urbanística de los centros históricos. De hecho quedan algunas figuras heredadas de este planteamiento, como los planes especiales aplicados a un fragmento delimitado de



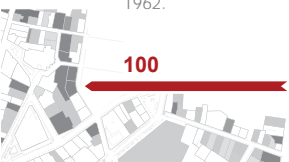
la ciudad o herramientas como los catálogos que contribuyen a desagregar y fragmentar la ciudad –en la manera que se han venido utilizando, como se verá más adelante-. En el fondo solo se había operado un cambio de escala, pero el concepto permanece, porque con la idea de ambiente se habían incluido nuevos tipos arquitectónicos, y aunque los sectores extraídos fueran mayores, la lógica operaba en términos de imagen monumental. Intervenir así y exclusivamente en los sectores delimitados, supone obviar factores como el control de la utilización de estos fragmentos o las necesidades de la población que lo habita. Estas decisiones, en la medida en que van a influir y se van a ver afectadas por lo que ocurra en el resto de la ciudad y el territorio, solo pueden plantearse desde visiones reales de conjunto. Ésta sería la única manera de integrar los nuevos contenidos funcionales con las preexistencias históricas.

Los problemas que se trataban de hacer frente eran en realidad argumentos para justificar el único tipo de restauración que se tenía en consideración, el fragmentario, aquél que produce además un beneficio económico más inmediato. La lucha contra la insalubridad, la mejora de las condiciones higiénicas o la peligrosidad social eran las razones que alimentaban operaciones de rehabilitación –cuando no de demolición y sustitución-. En el fondo no existe un verdadero interés por los habitantes, intención claramente reflejada en el artículo 6 de la conocida *Ley Malraux* (1964). Cuando dicha ley se refiere a los iniciales usuarios u ocupantes a la ejecución de estos trabajos, y “si la ejecución de los trabajos lo exige (...) abandonarán obligatoriamente todo o parte de los locales y viviendas con un preaviso de seis meses si las obras lo requieren”.<sup>1</sup> Tras este desalojo no establece medidas concretas que aseguren su reinserción en el mismo espacio, ni tan siquiera en otro. De hecho y como veremos, el propio *Plan de Sauvegarde* que designa estas intervenciones no puede determinar medida alguna fuera de los límites del sector histórico. Ésta es una de las formas en que se llevan a cabo los procesos de expulsión social, y ya en la década siguiente se alertaba de cómo la fragmentación de la planificación urbana no podría dar solución a los problemas de protección (Ostrowski, 1976).

### La consideración del patrimonio como un bien común

Esta forma de considerar el patrimonio, como un recurso existente que puede utilizarse como parte de la solución a las demandas de la sociedad, se produce en un momento en que existe una alta demanda de vivienda en las ciudades. Sea por razones de recuperación tras los episodios traumáticos de la guerra o por

<sup>1</sup> Loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière; art. 6. Journal Officiel de la République Française, 7 août 1962.

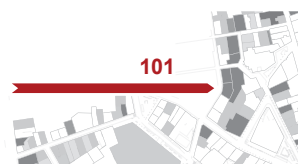


los cambios en las estructuras productivas de la sociedad, el patrimonio edificado –histórico o no- y en especial la vivienda es visto como un bien económico que se puede reutilizar en favor de la sociedad.

Esta idea democrática de lo que es el patrimonio conduce también a una democratización del espacio público, y actuará como un contrapeso de la tendencia a la privatización por la vía de la expulsión, como acabamos de recordar según las ideas de OSTROWSKI y más concretamente *El derecho a la ciudad* de Lefebvre (1969). Como también se verá más adelante en esta tesis, esta política de reutilización coincide con la idea de no despilfarro que trata de sacar el máximo rendimiento a los elementos que el territorio tiene a su disposición -como expone CAMPOS VENUTI en su libro *Administrare l'Urbanistica* (1967)-. En otras palabras, supone renunciar a un desarrollo urbano basado en el crecimiento expansivo, que si bien produce mayores beneficios a corto plazo y basados en un uso especulativo del suelo produce otros efectos que pueden perjudicar al conjunto de la sociedad. Además de las consideraciones sociales que se han descrito previamente, el consumo indiscriminado de suelo se produce muchas veces a costa de reducir suelos agrícolas, productivos industriales y de otra índole por el simple hecho de tener un mayor rendimiento económico –valor especulativo, no productivo-. A estas nuevas periferias se veían redirigidos quienes no podían seguir viviendo en los centro históricos una vez restaurados monumentalmente, en una espiral que se autoalimenta y que a la larga destruye las verdaderas cualidades de la ciudad tradicional: “Era entonces un imperdonable error cultural y político proponer en los centros históricos la salvación de las piedras y no la de los hombres” (CAMPOS VENUTI, 1981, p. 51).

La restauración se integra así en una nueva dinámica. Al ponerse en valor la casa popular se resta peso a la especificidad de cada elemento en favor del concepto de *tipología arquitectónica*. Urbanísticamente cobran importancia, junto a sus condiciones constructivas y espaciales, las económicas y las sociales en que se insertan. Se trata de pensar que la ciudad es un único monumento compuesto de una variedad de tipologías. Hablar de esta manera, incorporando al menos a toda la ciudad, permite afrontar los desequilibrios funcionales y la restauración de los espacios históricos coordinando las potencialidades que ofrece pensar en términos territoriales.

La clasificación en tipologías, sustituyendo la visión individualizada del catálogo, permite la puesta en valor tanto de los monumentos como de otros tipos con potencialidades de uso, de organización espacial, constructivas y físicas.



### 3.1.2 Pilares de una verdadera intervención urbanística en el patrimonio urbano.

Avancemos hacia el verdadero concepto de patrimonio urbano como realidad territorial que se ha de afrontar desde la disciplina del urbanismo. Más allá de herramientas, los planteamientos de base que orienten cualquier intervención han de coordinarse desde un proyecto de ciudad y territorio común, desde una perspectiva interdisciplinar y con distintas alternativas viables (ÁLVAREZ MORA, 2006 :42).

#### Proyecto de recuperación territorial

Considerar el territorio como realidad patrimonial, al incluir más elementos y variables sus relaciones, multiplica las posibilidades de actuación. La planificación acomete así de forma conjunta elementos que de otra forma se tomarían por fragmentos: lo natural y lo urbanizado, lo productivo y lo residencial, la centralidad... la estructura urbana en general. Se enlaza aquí con las nuevas formas de lo urbano, sistemas y realidades que sobrepasan los límites cada vez menos claros de la ciudad, y la necesidad de establecer planes regionales: una cuestión de gobernanza y ordenación del territorio.

#### Sistema, unidad y conjunto

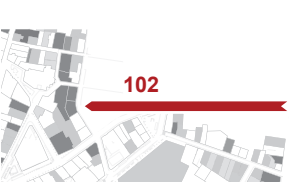
Según la teoría de sistemas, para acomodarse a cualquier cambio en las condiciones de contorno ante una necesidad concreta, todos sus elementos se ven afectados en cierto modo para volver a generar un estado de equilibrio o de inercia. Por esta razón todos los fragmentos que componen la ciudad deben de considerarse en la resolución de sus problemas. Se analizan así los problemas específicos que terminan por causar la pérdida de población, la disminución de la actividad económica o el abandono de lo edificado para evaluar las posibles opciones de emprender un proceso de recuperación que beneficie al conjunto de la sociedad.

#### Interdisciplinariedad

La recuperación se relaciona por tanto con la solución a los problemas específicos causantes. Muchos de estos problemas no son de índole constructiva, por lo que la práctica arquitectónica dejará de tener el papel protagonista y casi exclusivo, complementándose con otras disciplinas: ingeniería, economía, sociología, geografía, educación, ecología, historia, etc.

#### Diversificación

El trabajo conjunto, con tal multitud de factores y potenciales agentes, tiene que conducir a una variedad de alternativas.

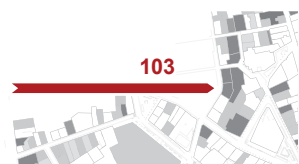


Estos planteamientos no son eminentemente nuevos, aunque su aplicación práctica completa no ha sido una realidad a excepción de algunas propuestas, especialmente al referirse a la práctica de la restauración en Italia. Adelantando algunos de estos contenidos, cuando CAMPOS VENUTI propuso cinco salvaguardias para el urbanismo (*Op. Cit:* 47 y siguientes)<sup>2</sup> se encaminaba a una concepción del desarrollo en clave cualitativa y no cuantitativa. Defendía la complejidad y el equilibrio en la distribución de los usos, las personas, las actividades y la ciudad en general.

- Se materializaría en la existencia de ciertos usos comunitarios del suelo no edificado, para fines educativos, deportivos o sociales de otra índole.
- También en el mantenimiento social, con una distribución proporcionada en el espacio sin exclusiones ni guetos, respetando en lo posible el papel de identificación que las personas pueden tener por su hábitat tradicional.
- En la regulación de la compatibilidad de usos y actividades -en concreto ciertos tipos de productivos y residenciales- que se habían venido excluyendo basados en una separación funcional que no siempre es estrictamente necesaria y que vacía de contenido y de vida ciertas áreas.
- Conservar una relación vivienda-trabajo adecuada facilita también las posibilidades de conservación de lo edificado -dando más oportunidades de reutilización- y optimiza el desplazamiento de bienes y personas respecto a la tendencia a la monofuncionalidad.
- Finalmente, la población debe ser partícipe y colaborador de toda esta toma de decisiones, para lo que no cabe otra posibilidad que fortalecer una participación ciudadana y una democracia de base -asociacionismo y relación con la administración-.

La programación y la gestión urbanística se convierten por lo tanto en elementos fundamentales junto con la planificación. El desorden en la programación y la incapacidad de adaptarse con celeridad a los cambios alimentan las disfunciones urbanas de las que se alimenta la especulación. Pero es que además la creación de un armazón de estructura urbana debe de poner las bases para una adecuada relación económica y social. Esto se va más allá de las infraestructuras y servicios -inversiones ciertamente indispensables- y participará en la recuperación de las personas, el contenido del inicial objeto a recuperar, un sistema de relaciones que genere actividad. Volviendo a centrarnos en la conservación de los conjuntos históricos, "el plan (...) fortalece y da sentido al uso que deberían protagonizar todos y cada uno de los bienes patrimoniales objeto de recuperación". (ÁLVAREZ MORA, *Ibid.*)

<sup>2</sup> Está recogido en la publicación de 1981 aunque la idea original es anterior, de 1976.

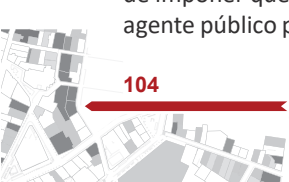


## La Recuperación de Centros Históricos en el contexto de la ciudad

En primer lugar hemos de justificar la pertinencia de abordar estas intervenciones de conjunto ya sean políticas sectoriales por separado o mejor coordinadas desde instrumentos generales. La característica común de los planes especiales de conservación es la acotación de un ámbito sobre el que se desarrolla la actuación. Lo que ocurra en dicho fragmento incidirá en el comportamiento del resto de la ciudad. En este caso con más motivo, no olvidemos que el centro histórico fue la ciudad a partir de la cual se generaron las dinámicas y procesos urbanos que dan lógica a todo el crecimiento periférico posterior. Esta influencia está aún vigente y por supuesto que se produce también con el signo contrario.

La especialización de funciones es un proceso que se ha ido dando en los sectores de las ciudades a medida que se acometía la transformación y el crecimiento basados en ideas funcionalistas, especialmente en Europa tras los ensanches a mediados del siglo XX. Si ésta es una de las modificaciones de las condiciones de partida que afectaron a la ciudad histórica, actuar sobre ella será una de las alternativas posibles. El centro histórico, será por tanto un espacio diferenciado por otras características, pero no radicalmente especializado. Tendrá problemas propios pero los contenidos y las funciones deben mantenerse semejantes a otras partes de la ciudad. Una alta especialización –sobre todo hacia usos terciarios- favorece los procesos de demolición de aquellos usos abandonados o sustituidos. La defensa de la tradicional función residencial debe acompañarse de una descentralización económica y administrativa.

La política de vivienda al tratar de recuperar espacios históricos deberá en primer lugar paliar la preocupante pérdida de población. La congestión y el hacinamiento de las viviendas ya no son un problema, y el problema ahora tiende a ser el abandono o los altos precios que adquiere la rehabilitación residencial. Esta elevación del precio no es tanto una cuestión técnica-constructiva, sino del valor que se atribuye al suelo por cuestiones de centralidad, historicidad o prestigio, revalorización que ha atraído la inversión de promotores pero cuyos productos inmobiliarios resultan prohibitivos para muchas personas o incluso para la propia función residencial. Ante esto, el planeamiento y las ordenanzas tienen que actuar como mecanismo de regulación. Los conceptos de tipología y uso podrían teóricamente controlar esta situación, pero solo serían políticas restrictivas o al menos necesitarían proponer alternativas de localización atractivas. No se trata de condenar las lícitas expectativas de beneficio de los operadores privados o de imponer que renuncien a sus expectativas. En ese sentido, un agente público podría potencialmente renunciar o reducir dichas





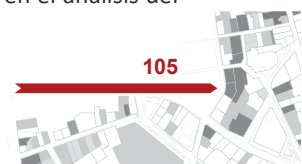
expectativas, avalado por la concepción del centro histórico como un hecho físico y social históricamente construido cuyo dueño es la colectividad (Álvarez Mora, *Op. cit.*, 53). Se justifica así la inversión en vivienda o rehabilitación protegida, cuyas formas se podrán discutir más adelante por ejemplo cuando veamos el caso de Santiago en este mismo capítulo.

Una estrategia, que apoyará tanto la reducción de la especialización de funciones como la política de vivienda para las áreas históricas, será la descentralización. Lograr una reubicación de actividades administrativas, comerciales y económicas tendrá dos consecuencias que contribuirán al equilibrio de la ciudad en su conjunto. Por un lado contribuirá a crear una periferia equipada que tenga una menor dependencia del centro –habitualmente el espacio histórico-. Por otro, se ajustará la proporción entre el número de viviendas y los locales y edificios donde se localizan los puestos de trabajo –actividades compatibles con la vivienda incluso pequeños talleres, no exclusivamente oficinas-. Ambas consecuencias reducirán los desplazamientos necesarios, que es otro de los problemas de los centros, mejorando además la prestación de servicios, especialmente los cotidianos.

#### Revisión crítica de presupuestos generalizadamente admitidos

La catalogación y la imposición de unos criterios de protección física sobre los elementos del patrimonio edificado es una de las premisas compartidas por legislaciones y planes. Si bien los estudios contemplan las características histórico-artísticas, las constructivas relativas al estado físico de conservación y las de su valor social de uso, en la práctica suelen primar finalmente las primeras en su proposición final –y en algunos casos el estado de conservación-. Este instrumento redunda en la visión de la restauración monumental aislada y suele ignorar las relaciones espaciales y sociales que se derivan de su visión de conjunto. De esta forma se petrifica la complejidad que habían reflejado en su materialización con lo que solo se preserva como elemento de contemplación. Por eso la tipología se consideró un elemento valioso para ordenar sus componentes espaciales pero también de uso y económicos.

La gestión de la rehabilitación y la vivienda nueva adquiere un papel mucho más activo y que requiere medios y personal suficientes. Socialmente necesita plantear una política de vivienda para mantener la diversidad en los centros históricos, desde los grupos más necesitados para que también puedan acceder a la vivienda. La rehabilitación de las tipologías existentes se debería acometer con prioridad por la recuperación de la infravivienda en uso, por una cuestión de lógica urbanística y justicia social. La evaluación sobre aquello que debe ser o no recuperado ha de ser consecuente con los valores destacados en el análisis del



conjuntos histórico, aceptándose la sustitución por obras nuevas –públicas o privadas- cuando se demuestre y compruebe que no representa valor alguno, ni siquiera económico, y no es viable su recuperación. Además, se verificará que con el conjunto de estas operaciones no se produzcan barreras sociales.

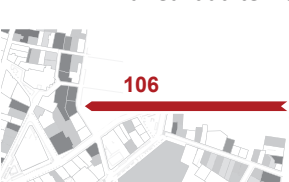
En cuanto a las actividades económicas y los servicios cotidianos se debe mantener la adecuada relación entre vivienda y trabajo, puesto que de nada sirve potenciar el tejido residencial si no se acompaña de las necesidades que demanda. Las personas tratan de vivir, formarse, trabajar o recibir atención médica como actividades básicas que en lo posible se deberían de poder encontrar en su entorno cercano.

Por último, uno de los factores que más directamente inciden en la calidad del ambiente es la circulación y el tráfico. No se entienda como algo a evitar ya que también es una necesidad, pero ha de ser compensada para que le afecte en una medida similar a otros barrios y zonas de la ciudad. Las políticas de restricciones y peatonalizaciones de centros históricos pueden tornarse más peligrosas aun si no se replantea todo lo que está asociado con el transporte. Desde las medidas de ordenación de usos, que persiguen gestionar y disminuir la demanda de desplazamientos hasta la proposición real de medios alternativos y públicos de transporte seguros y eficaces. Estos deberían de ser los pilares básicos que después se estructuren con un adecuado sistema viario, recorridos peatonales y ciclistas y un control del estacionamiento –aparcamientos de borde, disuasorios o incluso tipo *park and ride*-.

### La ciudad histórica y el desarrollo urbano en el territorio. Influencias en la planificación de unos y otros

Relacionar las diversas etapas que ha vivido el urbanismo en cuanto a la planificación del desarrollo de las ciudades ayudará a entender mejor aún la necesidad de inscribir la conservación de los conjuntos históricos en su contexto territorial. A continuación se pondrán en evidencia las consecuencias mutuas de algunas de estas decisiones que ya han sido evaluadas y difundidas. Muchas de estas influencias han permanecido ocultas al presentarse la ciudad histórica como algo ajeno a lo que ocurría fuera, o en el mejor de los casos sus problemas se explicaban por la inherente centralidad que les caracteriza.

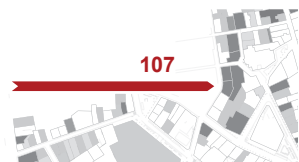
Así, con la hipótesis de que el tratamiento de los centros históricos es una consecuencia del planteamiento para la ciudad global, se pueden desglosar una serie de fases que relacionan la evolución del desarrollo urbano con la del concepto de patrimonio y las políticas de recuperación. Este proceso nos llevará desde su tratamiento como elemento excepcional hasta su integración en la realidad territorial.



Situando un primer proceso de recuperación de los conjuntos históricos en las décadas de reconstrucción tras la Segunda Guerra Mundial se caracteriza un modelo de intervención basado en la *transformación* –aunque sea por un episodio traumático– de la ciudad heredada. Es decir, que la política global centraba sus acciones en el tejido construido en detrimento de la producción de nuevos suelos. Sin valorar ni distinguir el proceso formal, tienen en común la reducción de la densidad, o mejor dicho, gestionar la densidad para obtener un hábitat mejor. Es decir, se reutiliza el discurso de la salubridad que comenzó en el siglo XIX para ensanchar los viarios o liberar espacios internos de las manzanas siguiendo la idea del *diradamento* de Giovannoni. Además el estado de la economía y de las ciudades no permitía otras opciones como los nuevos crecimientos ante la inmediatez y la necesidad de optimizar las inversiones. Las nuevas o rehabilitadas viviendas no se proyectaban como productos inmobiliarios cuyo objetivo principal fuera el rendimiento económico por las propias condiciones de la economía colectiva.

Un segundo momento se identificará con el periodo de *expansión* de las ciudades aunque también evidencia procesos de reestructuración de barrios o áreas obsoletas. La promoción inmobiliaria pasa a ser una fuente de ingresos fundamental alimentada por la creación de nuevos suelos edificables o el reaprovechamiento de áreas en desuso. En términos de patrimonio las nuevas construcciones se oponen a aquello que encierra valores histórico-artísticos, por lo que el resto de elementos son susceptibles de ser sustituidos. Por lo tanto, la obsolescencia de las arquitecturas que no encierran tales valores se cifra en criterios económicos, en la medida en que su sustitución reporta mayores beneficios que su continuidad. El alza del valor de ubicación en los centros históricos, incentiva los procesos de sustitución con unos precios finales que alejan a la población con menos recursos hacia las nuevas periferias. Autores como Campos Venuti denominan a esta época como el comienzo del despilfarro tanto de suelo, como de un patrimonio que funcionalmente podría seguir siendo útil o social por las repercusiones de segregación espacial que conlleva.

La reacción a este periodo apuesta -recordando de nuevo a Campos Venuti- por la *austeridad*. En esta tercera etapa se evidencia que una política de crecimiento indiscriminado no puede compatibilizarse con la recuperación de centros históricos. Dicha política de austeridad puede ser la consecuencia de un hecho consumado que es una primera crisis del modelo expansivo. Sea cual sea el motivo y existiendo varias formas de afrontar la práctica, la nota dominante de estos periodos es la apuesta por la cualidad frente a la mera cantidad. Pero dicha cualidad puede tener múltiples lecturas: desde seguir exprimiendo el valor de posición, para generar beneficios basados en dicha



recualificación, hasta hacer frente a tal planteamiento y basarse en la mejora de las condiciones existentes a todas las escalas sociales. Está claro que en el primero de los casos la austeridad no es el calificativo más ajustado por basar su contenido urbanístico en el mismo modelo de generación de rentas que el periodo cuantitativo, arrastrando elevados costes económicos y sociales en el medio plazo.

¿Cómo influye esto en la conservación del patrimonio? La revalorización económica se fundamenta en el ensalzamiento de los valores histórico-artísticos que aumentan el prestigio. Se acometen operaciones de rehabilitación al estilo monumental sin un replanteamiento de las funciones y los contenidos globales que adquirirá el conjunto histórico. Paulatinamente se irá elitizando y especializando en usos terciarios cuyo rendimiento justifique la inversión en la adquisición o el acceso en alquiler de los inmuebles. Proyectos y planes como los sectores a salvaguardar de Francia ejemplifican el objetivo de la valoración patrimonial. Revelándose en contra de esto, políticas urbanísticas como algunas de las acometidas en Italia se muestran más comprometidas con las condiciones colectivas de la sociedad. Se plantea en qué medida la recuperación patrimonial de ciertos elementos pueden beneficiar al conjunto de la sociedad, ya sea compensando desigualdades o generando servicios colectivos. En este sentido el conjunto histórico no se convierte en algo ajeno a la ciudad total y participa en sus problemas, como el de la vivienda social que tradicionalmente le había sido ajeno a pesar de que la función residencial es históricamente su función por excelencia, con una gama jerarquizada de opciones para vivir. Cerrando este apartado, la relación con el planeamiento global en un contexto de no crecimiento radica en que mientras que el primero potencia una contraposición centro-periferia en términos sociales y funcionales, el segundo interviene en favor de intentar equilibrar los distintos sectores.

El cuarto momento o forma de afrontar la ciudad histórica tiene que ver con la *creación de planes estratégicos* a partir de la década de 1980. Considerando que ciertos mecanismos de ordenación general no han sido suficientes, se renuncia a este camino como único y se abre la puerta a la coordinación de proyectos concretos que se ejecuten de una manera precisa. La definición de actuaciones de recualificación sectorial más o menos coordinadas emplean la lógica de gran proyecto arquitectónico tratando de evitar que se desvirtúe en su materialización por lecturas e intereses particulares. Tampoco faltan ejemplos en que las grandes operaciones emprendidas acaban adquiriendo un signo especulativo o se tornan en proyectos poco articulados. Sin embargo y en realidad, se trata de un pequeño salto metodológico y programático, valioso en cuanto a representar una apuesta por ir más allá del plan y



concretar algunos aspectos que se consideran imprescindibles –estratégicos-. En cuanto a la conservación, en este momento ya no se discute la recuperación física y funcional tradicional de los conjuntos históricos en su valor como patrimonio urbano, buscando más bien liberarlo de las concepciones de centralidad y los planteamientos exclusivamente económicos.

El recurso que Álvarez Mora (2006) utiliza al referirse a cuatro generaciones de políticas urbanísticas aplicadas a los conjuntos históricos, refleja orientaciones y posibles combinaciones de ellas que siguen vigentes hoy en día en los planes que se vienen aplicando. Estas opciones para la conservación y rehabilitación se adaptan en función de las condiciones y los intereses locales y del contexto en el que se hayan aplicado.

### A manera de conclusión

A la vista de las experiencias observadas, tanto desde el plano teórico como desde la práctica de algunos de los casos analizados, podemos argumentar ciertos criterios de lo que debería ser la práctica urbanística de la recuperación de los conjuntos históricos y la intervención en el patrimonio urbano. Se trata por tanto de una manera de recuperar aquello que se ha pensado aunque muchas veces no se ha materializado.

Parece claro que el planeamiento sigue siendo una opción válida aunque no de por sí suficiente. La ordenación del territorio y el planeamiento deben establecer las guías de una concepción general que regule la intervención para la recuperación de los conjuntos históricos en el contexto de la ciudad. Ciertos acercamientos requieren la aplicación de un proyecto concreto para acometer sectorialmente las necesidades, pero siempre orientado por los objetivos globales establecidos en el planeamiento.

Los aspectos fundamentales a partir del conocimiento de la realidad territorial en la que se insertan serán, por tanto, sus dinámicas inmobiliarias, demográficas y productivas, identificando las posibilidades que ofrece para su recuperación. Centrándonos más en el espacio urbanizado la aproximación tendrá los mismos objetivos. Se toma así el territorio como objeto de planificación controlando el desarrollo de la actividad constructiva, económica y de una sociedad concreta. Sobre estas premisas el patrimonio no será ignorado sino enriquecido arquitectónica y urbanísticamente hablando como conjunto físico, social y productivo. Las operaciones arquitectónicas singulares pueden seguir así teniéndose en cuenta pero con la condición de complementar a la idea del plan.

Más allá de herramientas, estrategias o ejemplos de intervención sobre las que no se va a volver a insistir ahora, es importante destacar que el verdadero avance es la ampliación del concepto de lo que tiene que ser recuperado: un sistema social de



población, un mosaico funcional y un continente espacial. El territorio, el plan y el proyecto se coordinan con un objetivo común: recuperar un ámbito geográfico. Este es el verdadero contexto de los conjuntos históricos, lo que debería ser objeto de intervención.

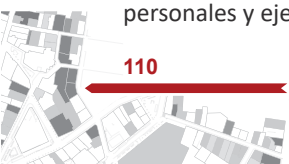
### El panorama europeo sobre la intervención urbanística en los Centros Históricos

En algunos de los ejemplos que vamos a explicar a continuación, se mostrarán a modo ilustrativo la aplicación de algunos de los aspectos al intervenir sobre los conjuntos históricos. Veremos de qué manera se introducen los propios instrumentos derivados de la legislación patrimonial –como el catálogo o las comisiones de seguimiento-. También observaremos ejemplos propios de la aplicación de las técnicas de planeamiento –planes especiales o integración de planes a diversas escalas-. Finalmente, no faltarán casos de integración de medidas activas ya sean de rehabilitación edificatoria o revitalización urbana, relacionadas con la función residencial y sus servicios básicos, la mezcla de funciones o el control del mercado inmobiliario.

Para ello, y sin una relación directa con la simplificación que acabamos de intentar abordar, analizaremos ejemplos de Italia, Francia y España.

Italia y Francia, se escogen no solo como referentes históricos y especializados, sino como culturas en cierto modo cercanas. Sus experiencias no son directamente extrapolables y ciertamente presentan diferencias especialmente a nivel legal, de gestión y gobierno. Pero salvando esto, presentan puntos de similitud a nivel de asentamiento territorial, tratamiento de la ciudad y de administración del territorio. Otros ejemplos entre los que se hubiera podido indagar presentan mayores diferencias culturales o de coyuntura histórica. Por citar solo algunos ejemplos, en Alemania y otros países fuertemente afectados por la Guerra Mundial, el tratamiento de este tema surge en un momento histórico de reconstrucción y crecimiento económico tras los intensos bombardeos que difieren del caso español. Por otro lado si mirásemos hacia el Reino Unido encontraríamos diferencias mucho más profundas a nivel de asentamiento territorial y gestión urbanística. Este motivo y la extensión abordable dentro de un trabajo como éste, han sido los criterios adoptados para ajustar este panorama sobre la tradición europea.

Dada la dificultad de elaborar estudios profundos sobre cada país acudiendo a las fuentes originales –leyes, planes, y sus resultados- me apoyaré en estos casos en trabajos científicos, publicaciones técnicas y tesis doctorales que serán debidamente citados. Sin embargo, gracias a la posibilidad de haber desarrollado sendas estancias en París y Roma, se incluyen algunas aportaciones personales y ejemplos que serán igualmente especificados.



### 3.2 LA CULTURA DE LOS “CENTRI STORICI” EN ITALIA

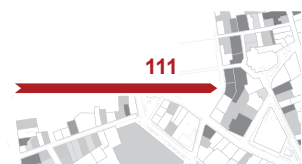
La conservación y recuperación de conjuntos históricos en Italia posee una profunda tradición, de larga historia y prolíficas experiencias tanto prácticas como de producción teórica. Es por ello que no pueden estar ausentes en un trabajo como éste, poniendo en relieve aquellos elementos o corrientes de pensamiento y actuación que han sido paradigmáticas entre los instrumentos de intervención en los centros históricos.

Tras las décadas de los 50, 60 y 70, en que se produjo el cambio cultural que apostó por la recualificación de la ciudad construida a través de diversos experimentos, los años siguientes fueron consolidándose como política urbana común, a través de los *Piani* de Recupero de la ley 457/1978, desde los *Piani Regolatore Generali* y los *Piani Particolareggiati* (MORANDI, 2010). Sin embargo, en la evolución de este tratamiento -más allá de sus instrumentos legales-, según MARTINES (2004), el tratamiento de los centros históricos en Italia debe entenderse conjuntamente con el del paisaje después de dos siglos de estudios y un tiempo mayor de praxis. La transformación y el correcto uso del territorio son argumentos recurrentes en esta evolución administrativa, científica y legislativa, que trata de basarse en el reconocimiento de unitariedad entre el conjunto paisaje-antropizado y centro histórico, según las definiciones dadas en la *Convención Europea del Paisaje de Florencia* en el año 2000.

Los trabajos de los profesores Paola FALINI y Francesco CIARDINI sobre la recuperación de los centros históricos en Italia, apuntan en ese mismo sentido, al destacar la manera en que el asunto central ha dejado de ser el centro histórico, para empezar a hablarse de la ciudad histórica.

Tiempo habrá de desglosar pormenorizadamente el enfoque teórico de los criterios de intervención adoptados en Italia e incluso de analizar algún caso concreto con más detalle, pero para ilustrar e introducir algunos de ellos, basta citar y reseñar algunas de las características principales de destacadas experiencias como Asís, Urbino o Bolonia.

En Asís, Giovanni ASTENGO en la década de 1950, propuso una recuperación de la ciudad histórica que incorporó dos aspectos especialmente relevantes como aportación a las experiencias de conservación de ciudades históricas. No se trata de destacar los análisis morfológicos, e incluso su interpretación de integración de operaciones arquitectónicas en el tejido histórico, aspecto formal que no podía faltar en un plan de protección. El primero de estos aspectos fue ampliar el campo de actuación, considerando la correcta ordenación del suelo productivo agrícola como un recurso a proteger para los habitantes, siendo conscientes de la necesidad de aprovechar todas las capacidades económicas

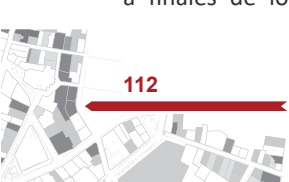


disponibles en una población relativamente pequeña. El segundo consistió en incorporar un verdadero análisis de las condiciones socioeconómicas de las familias, de la población residente en definitiva. Esto es, obtener las necesidades de rehabilitación sobre el estado de las viviendas, pero también las necesidades sociales de sus habitantes, que en conclusión resultaron al menos tan necesarias como las primeras y cuya aplicación veremos comentada breve y comparativamente cuando estudiemos más adelante la experiencia de Bolonia en detalle.

En Urbino, el urbanista Giancarlo DE CARLO, junto con la administración municipal, actuaron siguiendo dos líneas estratégicas paralelas, buscando la manera de contener la expansión y revitalizar y recuperar el espacio histórico. En primer lugar, ante la necesidad de buscar un agente dinamizador de la actividad urbana, se descartó la posibilidad habitual de recurrir al turismo como elemento revitalizador principal de la ciudad, confiando antes bien en la institución universitaria para este papel. Al estudiar la tipología existente en el centro histórico, siendo ésta demasiado menuda para acoger al modelo de familia del momento, resultó por otro lado ser óptima para albergar a sus estudiantes y profesorado temporal. De esta manera, junto con algunas inversiones infraestructurales destinadas a la recuperación y obtención de sedes docentes, se consiguió limitar la expansión al pie de la colina y revitalizar el centro, resultando un balance positivo en la gestión del territorio.

En Bolonia, Pier Luigi CERVELLATI, trabajando de nuevo junto con la administración local donde se encontraba también el urbanista Giuseppe CAMPOS VENUTI, produjeron un ejemplo también paradigmático y bastante más complejo. La particularidad del ejemplo boloñés fue tratar de combinar dispositivos legislativos, proyectuales y planificadores basados en la cultura del restauro tipológico, e impulsados por algunas actuaciones de recuperación residencial con financiación comunal, lo que produjo un vivo debate y un amplio consenso inicial. A pesar de las amplias expectativas generadas, y en buena parte debido a la reducida dimensión de los alojamientos a recuperar, se hubo de orientar al realojo de ancianos, hogares unipersonales o viviendas provisionales. La aplicación práctica de algunas de sus intervenciones experimentales sucumbió ante la dificultad para extender las actuaciones a todos los ámbitos propuestos en la ciudad histórica, los obstáculos en la aplicación y justificación de los mecanismos de expropiación y la dificultad para hacer ver estos resultados como suficientemente ventajosos para la colectividad y obtener financiación suficiente (MARTINES, *Op. cit.*: 81).

A pesar de las especificidades y dificultades de estos planes, a finales de los ochenta se registraron planes y propuestas







Roma, imagen de un patio de vecinos del barrio de Tor di Nona objeto de intervención en 1976-1981.

Fuente: Elaboración propia

que conjugaban estos modelos urbanísticos basados en la “unitariedad entre la salvaguarda del contexto físico y la recalificación social” (MORANDI, *Op. cit.*: 793). Muchos de estos planes provinieron de ámbitos académicos como el coordinado por Bernardo SECCHI para el centro histórico de Siena<sup>1</sup>. También podríamos citar el caso de Roma, con diversas actuaciones que fueron desde el planeamiento de la descentralización de funciones terciarias más allá del centro histórico a raíz del plan de 1962; hasta las intervenciones de recuperación edificatoria y social basado en sectores degradados donde se recuperaba vivienda social y actividades culturales complementarias (por poner un ejemplo citaremos el caso del sector de Tor di Nona 1976-1981); y más recientemente la designación de ámbitos estratégicos a principios del siglo XXI como sectores lineales que aseguren la continuidad de la yuxtaposición de funciones más allá del centro histórico donde intervinieron figuras como Vittoria CALZOLARI.

Mencionados estos ejemplos a modo de introducción ilustrativa, hay que reconocer que si bien son ejemplos destacados de los que se pueden extraer conclusiones útiles para este trabajo, no por ello se pretende afirmar que ésta sea la manera de proceder generalizada en Italia, y no son datos suficientes como para extender que éste sea el tratamiento común en los centros históricos.

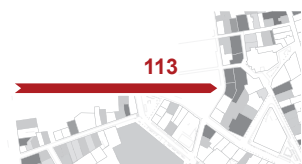
Desde entonces, y desde el plano de la producción científica italiana, el resto de novedades en la recuperación de los conjuntos urbanos históricos se han producido más bien desde una escala arquitectónica, incluso cuando se pretendía actuar sobre la totalidad, como suma de operaciones individuales. Los escritos sobre recuperación de la ciudad, por contraste, se centran en el uso de la escala urbana y territorial, poniendo entre paréntesis la recuperación edilicia, cuyo papel consiste en ser uno de los instrumentos alternativos a la sustitución edificatoria, aplicable bien por razones de economía o bien por historicismo, según casos concretos (MARTINES, *Op. cit.*: 5-7).

### 3.2.1 La gestación de la cultura italiana de los “Centri Storici”, legislación y organismos competentes

Históricamente se podrían reconocer varios momentos destacados en cuanto al tratamiento de la ciudad histórica en Italia. No se trata de recorrer la producción científica sobre el patrimonio o la protección monumental que contaba con ejemplos como Arrigo BOITO o Gustavo GIOVANNONI entre otros que ya han sido referidos en este trabajo,<sup>2</sup> sino de entender el contexto en el que se han producido los ejemplos destacados

<sup>1</sup> Ver SECCHI, Bernardo (1992). *Un progetto per Siena*. Milán: Electa

<sup>2</sup> Como ha sido abordado en el capítulo 1.



mencionados y el sistema administrativo y legislativo para su gestión.

En 1939, tras unos años de debate teórico ejemplificado entre otros por GIOVANNONI y PIACENTINI,<sup>3</sup> se redactaron las Leyes de gestión del territorio histórico.<sup>4</sup> En ellas se intentan definir los elementos de interés. Pero lo que resulta más importante, es la definición del contexto como valor ambiental y documental, del territorio como lugar sobre el que sedimenta la historia, como bien productivo primario sujeto a desarrollo y gestión desde el proyecto o el plan, y a conservación mediante dispositivos de tutela. Con luces y sombras que no se va a entrar ahora a reflejar, se trata indudablemente de un paso en el desarrollo de la tradición italiana sobre el tratamiento de los bienes culturales.

Este acercamiento supone sin duda una ampliación del ámbito de interés que puede tener lecturas muy diversas, pero en cualquier caso se amplía la cuestión más allá de un debate individualizable sobre elementos aislados o agrupados. En la práctica, el sistema de vínculos de protección, muy selectivo y severo, con sus indicaciones no deja de poner el acento sobre el monumento como elemento primordial, sobre el que recaerá toda la producción sobre el restauro edificatorio, práctica y conocimientos que han de ser necesarios pero no exclusivos.

El paisaje se puede entender así como patrimonio, como nexo de unión entre los bienes culturales, los centros históricos y la urbanística. El contexto y el concepto de conjunto como bien cultural surgían así como disciplina práctica, algo que pronto tuvo repercusión en otros países europeos,<sup>5</sup> y la concatenación con la normativa urbanística será ya un hecho en la *Ley de urbanística de 17 de agosto de 1942*. GIOVANNONI ya consideraba la salvaguardia del territorio y el paisaje como un elemento productivo, aunque no faltarán tampoco las inevitables referencias a la “industria del turismo”.<sup>6</sup> Quizá por ello y por la tendencia a la musealización en el tratamiento de estos conjuntos, la integración de la protección en los instrumentos urbanísticos se materializó en países como Francia en medidas orientadas a la restauración y también a convertir en intocables determinados ámbitos, alejándose de las posibilidades de incorporarse verdaderamente al tratamiento urbanístico de la ciudad, esto es, que los objetivos de integración

<sup>3</sup> *Città antica edilizia nuova* se considera una respuesta de GIOVANNONI a los editoriales publicados por PIACENTINI en su revista *L'Architettura*.

<sup>4</sup> En realidad se trata de un conjunto de leyes encaminadas a tal fin, por lo que no se reseñan individualmente.

<sup>5</sup> Para ser exactos, ya se habían recogido referencias al entorno y a los conjuntos monumentales en España en el *Real Decreto-ley de 9 de agosto de 1926, sobre protección, conservación y acrecentamiento de la riqueza artística*, si bien ya se ha expresado como su corta vigencia y su aplicación práctica redujeron su carácter innovador.

<sup>6</sup> Hablando de estos temas, así lo han denominado “industria del turismo” tanto GIOVANNONI en una comunicación a la Real Academia de Italia el 15 de Diciembre de 1939 (visto en MARTINES, 2014: 16) como también Françoise CHOAY en su *Alegoría del patrimonio* de 1992 refiriéndose a los Sectores a Salvaguardar franceses.



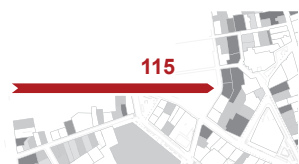
y conservación se aborden desde la escala urbana y no del fragmento.

La ley de 1942 posee criterios de identificación de áreas y métodos idóneos para la gestión del territorio, yendo desde la tutela integral hasta los procesos de desarrollo de suelo, incluyendo criterios de actuación en cada caso desde una perspectiva de proyecto de paisaje. No hubo tiempo ni lugar para muchos ejemplos de planes inmediatamente después de la aprobación de esta ley a causa de la guerra y los hechos excepcionales de la posguerra. Sin embargo, en aquéllos que se llevaron a cabo, se destaca cómo la concurrencia entre planificación y conservación se produjo al ser competencia de organismos administrativos ministeriales complementarios en ese sentido: la Dirección General de Urbanística y la Dirección General de Antigüedades y Bellas Artes.

En otros estudios este mérito se atribuye al procedimiento de elaboración del planeamiento, basado en una estructura jerárquica entre la administración municipal que lo propone y los ministerios implicados que lo aprueban. Con la instauración de las regiones se crearon los Asesores Regionales de Urbanística, con sensibles diferencias entre los diferentes territorios, lo que en opinión de Martines (*Op. cit:* 18) no ha hecho posible la armonización práctica de salvaguardia y desarrollo urbano. Este mismo sistema de aprobación, aplicado a sistemas electorales de mayor representatividad como son los asesores regionales, está sujeto a mayores intereses ciudadanos particulares y renovados en cortos periodos de tiempo.

Salvo los aludidos cambios administrativos del país, los instrumentos e instituciones implicados que surgieron del periodo de reforma normativa de finales de los 30 y principios de los 40 han permanecido hasta nuestros días. Tan solo ha habido algunas modificaciones destacables como la creación de un Ministerio para los Bienes Culturales en 1975 con competencias sobre Planificación Territorial y Paisaje que, aunque compartidas con otros ministerios y administraciones regionales, consagró la relevancia del patrimonio cultural en la sociedad y el estado.

Resta tan solo comentar la existencia de dos niveles de garantías para la tutela de los bienes. Uno de ellos es el Consejo Nacional junto con la *Carta Italiana del Restauro* de 1972, un documento de carácter programático para los planes y proyectos. En el otro nivel se sitúan instrumentos de control, como son los del uso del patrimonio, formación de los operadores a varios niveles, técnicas de intervención, proyectos y resultados. De estos últimos organismos no se ha encontrado valoración específica sobre los resultados obtenidos, por lo que nos limitaremos a citar su existencia.



### La cuestión de los Centros Históricos a la Ciudad Histórica

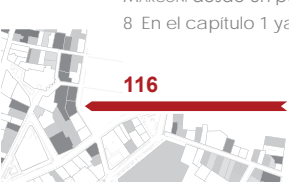
La natural renovación y el ciclo edificatorio de los centros históricos se vio alterada en Italia tras las grandes reconstrucciones de la posguerra y la creación de nuevos asentamientos para responder a la demanda de vivienda en zonas urbanas. Sin embargo, se seguían estudiando los procesos edificatorios que los habían producido, sus reglas de formación, sus tipos y modelos, fundando la disciplina del análisis urbano de los centros históricos.<sup>7</sup> La particularidad de sus casos de estudio era la existencia de un tejido menor, mucho más heterogéneo que los referentes franceses, alemanes o ingleses que se podían estudiar, con una menor planificación y sustitución edificatoria. El modelo europeo conocido como fachadismo, acogido por la posibilidad de adaptarse mejor a los requerimientos de accesibilidad, sistemas constructivos o incluso programáticos de las nuevas funciones, parecía tener a su favor la supuesta mayor durabilidad de los materiales modernos, al tiempo que se mantenía una cierta imagen e historicidad que se acoplaba con el propio envejecimiento de los nuevos inmuebles. Sin embargo, habida cuenta de no haber resultado del todo exacta la cuestión de la durabilidad y asumida la cultura del mantenimiento, la capacidad de adaptación sería el argumento restante para los partidarios de esta práctica.

En los años sesenta y setenta italianos, el boom de la construcción abre una etapa de agresión y defensa de los centros históricos. Se trataba de un mercado de residencias secundarias creado en todo el país a costa de transformar espacios naturales y tejidos antiguos. A este último respecto, surgieron las posiciones que defendían los centros históricos no tanto como patrimonio histórico-artístico sino como valor identitario de la colectividad local. La conservación integrada que se defendió, con especial relevancia en los centros menores, abarca las zonas de emergencia y su contexto buscando alternativas, gestionando centro histórico y paisaje/territorio como una unidad o cuando menos estando comprendidos en el planeamiento municipal. Estos postulados se defendieron en la convención de Gubbio de 1960 organizada por la ANCSA (Asociación Nacionales de Centros Históricos y Artísticos), que de una forma más velada se elevaron a un carácter internacional en la Carta de Venecia de 1964.<sup>8</sup> Algunas de estas ideas alcanzaron también rango legislativo en la *ley 167/1962 y en su extensión para la recuperación de los centros históricos (865/1971)*.

Desde entonces, el *Piano Particolareggiati* regulaba los criterios de actuación formal, según modos y grados de intervención. Pero ésta no es una de las características específicas por las

<sup>7</sup> Algunos de estos estudiosos fueron Gianfranco CANIGGIA, Paolo MARETTO, Paolo MARCONI desde un punto de vista histórico y arquitectónico e incluso Aldo Rossi.

<sup>8</sup> En el capítulo 1 ya se han citado estos documentos y su importancia.



que destaque el caso italiano sobre otros, sino que es su visión de contexto, tanto social como en el lugar. Entre las propias conclusiones de aquel congreso de Gubbio ya se encontraba la atención por la estructura social de los barrios a intervenir, con operaciones que permitan continuar a la población originalmente residente que así lo desee.

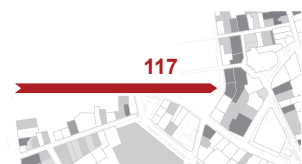
Uno de los problemas, junto al consumo de territorio o la degradación edificatoria que se evidenciaban en los centros históricos hasta entonces, tenía relación con la política de vivienda. Limitando el precio de los alquileres se pretendía garantizar el acceso a vivienda de forma equilibrada a la población con rentas más bajas. Este programa tuvo algunas consecuencias negativas, puesto que este límite al alquiler fue aducido por los propietarios para considerarlos insuficientes para acometer tareas de mantenimiento en los inmuebles arrendados, acelerando su deterioro. Además, la gran mayoría de las intervenciones de vivienda protegida se orientaron a la nueva construcción y no a la rehabilitación o mantenimiento. Otra de las consecuencias no bien calculadas por los Piani Particolareggiati a nivel general, fue la musealización y la terciarización que se produjo a costa de viviendas y espacios de producción artesanal. La ausencia de medidas de control desde la planificación remitió al resultado de los intereses de propietarios y arrendatarios, en favor de los espacios productivos o las rentas más altas.

### 3.2.2 La cultura de ciudad en los mecanismos de intervención

Desde Italia, nos llegó una experiencia en conservación de centros históricos que apuesta por la planificación de toda la ciudad y el territorio desde una perspectiva social, convencida de que preservar su equilibrio y el de sus funciones es la base para salvaguardar además los valores históricos o estéticos.

Dos personajes y dos casos paradigmáticos representan el arranque de esta tendencia. Por un lado, hallamos la labor teórica y práctica de Giuseppe CAMPOS VENUTI<sup>9</sup> y de Giovanni ASTENGO. Por otro lado, como ejemplos prácticos encontraremos los casos de Asís y Bolonia en las décadas de 1960 y 1970, entre los que prestaremos especial atención a la experiencia boloñesa y por ende al pensamiento teórico establecido por el profesor CAMPOS VENUTI en relación a la ciudad histórica.

<sup>9</sup> La figura de Giuseppe CAMPOS VENUTI (Roma, 1926) combina una triple trayectoria, cuya conjunción y coherencia intelectual es una de las claves de su vida: décadas de actividad política y de servicio a la administración pública, una extensa carrera académica como profesor universitario y una completa dedicación a la práctica urbanística como asesor y consultor en innumerables planes municipales y supramunicipales



### El pensamiento teórico de CAMPOS VENUTI

En primer lugar conviene recoger aquí algunas similitudes que el propio CAMPOS VENUTI apuntó entre Italia y España, apoyando la pertinencia de tratar este tema. Los expresó en los años 1980, sin embargo han recobrado una especial actualidad y visibilidad tras la crisis reciente; por eso se pretende revisarlos desde la perspectiva de hoy. Se basaban en la existencia de un modelo económico centrado en concepciones especulativas frente a otros países más caracterizados por el emprendimiento. En esta estructura, ejemplificada en los desarrollos urbanísticos que se han materializado, prima la estimulación del consumo improductivo. Cuando él acuña el concepto de austeridad, no se refiere a “reducir el consumo, sino limitar el consumo improductivo, parasitario y lujoso para ampliar el productivo, social y sustancial” (CAMPOS VENUTI, 1981: 4). Urbanísticamente estas ideas se traducen a grandes rasgos en la defensa ante el despilfarro del suelo, del patrimonio y del crédito, orientando así las políticas de vivienda y la planificación urbana y territorial, como me permito resumir en estas pocas líneas:<sup>10</sup>

-Controlar el desarrollo urbano basado en el crecimiento, disminuyendo así el proceso de generación de rentas absolutas del suelo. La ubicación de usos productivos o residenciales, no pueden estar solo a expensas del valor económico del suelo, sino que deben atender a su posición más adecuada o estratégica. Así se mejoraría el beneficio empresarial de la producción y la calidad de vida social, frenando la expulsión de las clases menos favorecidas, cuyos espacios revalorizados serían reconvertidos en viviendas de alto standing o se destinarían a una terciarización sistemática. En algunos planes como el de Bolonia, para evitar el traslado de las industrias por motivos exclusivamente especulativos, el área abandonada pasaría directamente a uso público.

-Al hablar de patrimonio se hace referencia al hecho de que cualquier uso y su contenedor arquitectónico no sea susceptible de sustituirse por otro más lucrativo como consecuencia única de la renta diferencial y la especulación. En este sentido, las instituciones de vivienda protegida, desde la máxima transparencia tendrían un papel importante como justos reguladores del mercado; lo que Campos denomina equo canone (alquiler justo).

-El crédito no es otra cosa que el dinero de los ahorradores que, dentro de la lógica de mercado, financia las operaciones con un mayor beneficio, a pesar de que supongan un menor

<sup>10</sup> Algunas de estas medidas las estamos viendo en la actualidad, incluso aquí en España, con las nuevas leyes de Rehabilitación Urbana (especialmente la *Ley 7/2014 de Rehabilitación...* de Castilla y León). Aunque la voluntad de involucrar a los operadores privados en el proceso de rehabilitación y de dar una alternativa al sector de la construcción introduce todas las cautelas, contradicciones y diferencias respecto a estas ideas de CAMPOS VENUTI.



rédito sobre el consumo social. En este tema, las iniciativas mixtas, con participación pública, no deben participar en las intervenciones urbanas que tengan como único objetivo favorecer la renta diferencial, sino al contrario, dotándose de un reconocimiento legislativo explícito que permita sustraer el patrimonio de edificios envejecidos de la especulación.

-Las políticas de vivienda tienen que evitar, en lo posible, involucrarse en la espiral inflacionista que sucede a toda operación de rehabilitación urbana. Las inversiones deben centrarse en objetivos socialmente duraderos, poniendo en duda la vivienda protegida en propiedad, y orientando la conservación de áreas no periféricas sin alterar la composición social, combatiendo la marginalidad e involucrando el control popular. Su viabilidad depende de la necesidad de implicar la inversión privada, procurando ganancias modestas pero seguras.

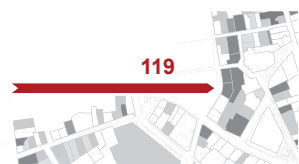
-La planificación urbana y territorial reflejará estas medidas, contemplando una expansión razonable y compatible con la conservación del tejido existente, cuyas decisiones no estén basadas en el rendimiento del capital especialmente a la hora de situar suelo dotacional y de servicio público.

Viendo estas líneas de actuación, su diagnóstico coincide en muchos puntos con las reflexiones de Giorgio PICCINATO (1983), donde al analizar los elementos de la llamada crisis urbana de los centros históricos demostraba que el problema no radicaba en la falta de concienciación cultural. Se referían los problemas de una *estructura social de clase* con un importante peso económico, para lo que se demandaban posturas políticas necesarias pero difíciles de aplicar.

Todo ello redundaría en una protección eficaz de las áreas históricas, lo que a nivel teórico enunció en una conferencia para la ONU en 1976 en sus cinco salvaguardas para el urbanismo (CAMPOS VENUTI, *Op. cit.*: 47) y que están en la base de la nueva cultura para la ciudad y el centro histórico que propuso en Bolonia junto con el trabajo de Pier Luigi CERVELLATI:

-Salvaguardia pública. Propone destinar los suelos urbanos sin edificar para uso comunitario con fines educativos, sociales, sanitarios o culturales, gestionados a través de consejos de barrio, organismos democráticos como los que se aplicaron en Bolonia o en Pavía con el "Plan de los Equipamientos de 1974".

-Salvaguardia social. Las clases populares (jubilados, asalariados y pequeños comerciantes), que se ven expulsadas de los espacios patrimonializados por causa de la especulación del mercado deben permanecer en sus barrios si así lo desean y para ello se ha de aplicar la legislación y el planeamiento.



-Salvaguardia productiva. La existencia de pequeñas industrias favorece la economía de la población residente y aplicando las medidas ecológicas y de acondicionamiento adecuadas, pueden ser compatibles con la función residencial, algo que parecía haberse estigmatizado en la planificación.

-Salvaguardia ambiental. La defensa de la arquitectura histórica pasa por detener también la expulsión de la sociedad que lo habita. Del mismo modo han de defenderse los bienes naturales para el disfrute de todos.

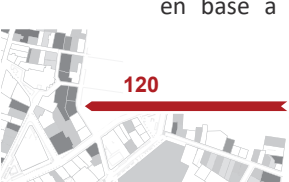
-Salvaguardia programática. La gestión y el seguimiento del plan puede ajustar el desarrollo según la correcta consecución de prioridades como infraestructuras, espacios libres o equipamientos con carácter previo al desarrollo de la edificación, ya que el desorden favorece los intereses especulativos.

### 3.2.3 El caso de Bolonia. El tratamiento de los centros históricos como partícipes de la resolución de problemas que afectan a toda la ciudad

Bolonia incorporó a la historia del urbanismo y al tratamiento de la ciudad histórica una destacada experiencia a lo largo de más de una década de trabajos, entre los que destaca la redacción del Plan para la recuperación del centro histórico (1969) y su reflejo en la variante al Plan General Regulador (1970). El mal llamado “plan”, se planteó como un conjunto de intervenciones urbanísticas que tenían por objeto, no sólo la recuperación de zonas históricas de la ciudad, sino todo el conjunto del territorio comunal. Entre estas operaciones se encontraba también el llamado Plan para la Edificación Económica y Popular, (PEEP aplicado a las zonas históricas), la recuperación del territorio de la Colina de Bolonia, el Plan Intercomunal, o la puesta en marcha de las primeras medidas descentralizadoras (administrativa, comercial y políticamente hablando), constituyendo todo un conjunto de decisiones adoptadas para hacer posible esa recuperación total del territorio. “Decisiones que tenían como objetivo enterrar para siempre la idea de ciudad concebida como producto de la renta inmobiliaria” (ÁLVAREZ MORA, 1993).

Restaurar, desde esta perspectiva, no será pues intervenir en un objeto monumental aislado, ni siquiera en el ambiente de dicho objeto. Significará adoptar una política de equilibrio territorial, como medida indispensable para recuperar el centro histórico. Tal y como apuntan CERVELLATI y SCANNAVINI:

“...la restauración se presenta como una operación compleja, ciertamente especializada, pero sin los vínculos que la han relacionado al ámbito exclusivamente monumental, para integrarse en una nueva disciplina urbanística, determinada en base a una política de reutilización del patrimonio





edificado existente, histórico o no, replanteando al mismo tiempo el papel de la arquitectura y de sus operadores” (CERVELLATI *et al.* 1977).

De esta manera, anteponer la idea de patrimonio edificado a la de patrimonio artístico no significó arrinconar los bienes culturales. No solo se debían tener en cuenta estos bienes histórico-artísticos, sino también aquéllos que sin poseer los símbolos externos que dignifican una obra culta, disponían de una potencialidad de uso, una organización espacial y unas condiciones físicas que los hacían indispensables para garantizar el futuro desarrollo de la ciudad. No fue tampoco una conservación a ultranza, se trataba de agotar las posibilidades colectivas del patrimonio existente antes de proceder a su sustitución, defendiendo la no privatización de los valores acumulados por el centro histórico (al menos limitándola) y haciendo frente al deterioro tanto en sus manifestaciones físico-ambientales como en aquellas sociales y económicas.

### Coyuntura y contexto de Bolonia

Entender el conjunto de planes que tenían por objeto la recuperación del Centro Histórico requiere conocer la problemática existente y su evolución histórica.

El origen de la ciudad fue un primigenio asentamiento etrusco, sobre el que se fundó la ciudad romana cuya estructura de trazado reticular quedó patente en un primer recinto amurallado. Con el crecimiento medieval, del que hereda sus características torres, surge un nuevo recinto amurallado en torno a 1380. Alrededor de este núcleo, desde el siglo XIV al XVIII, se desarrolla la ciudad renacentista y barroca a lo largo de las vías radiales de penetración (tercera incorporación). Este nuevo desarrollo, aunque rodeado también por murallas, mantenía en su interior amplios espacios libres, huertos y jardines estrechamente ligados con las viviendas.

Es característica, durante los siglos XV a XVIII, la espontánea división de la ciudad en tres franjas: una zona residencial a los pies de la colina, un área central comercial y una zona al norte entre las murallas y los canales donde aparecen actividades artesanales y preindustriales.

Los años finales del siglo XIX se señalan como el momento inicial de la expansión urbana de Bolonia. Hasta entonces la ciudad estaba contenida dentro del perímetro de la muralla, saturando con su crecimiento solo las áreas libres y cultivadas. El emplazamiento de la estación ferroviaria, cerca de una de las puertas de la ciudad, y la consecuente necesidad de comunicarla con los puntos más importantes del centro mediante un nuevo viario adaptado a las necesidades del tráfico, indujo a las autoridades municipales a la preparación del plan urbanístico de 1889.



**Bolonia, evolución desde el siglo XIV al siglo XIX, y la ciudad en 1972.**

Fuente: CERVELLATI & SCANNVINI, 1976: 20; CERVELLATI *et al.* 1977: 51.

Además de estas aperturas y modificaciones viarias, el plan asignaba las zonas de expansión organizadas en franjas concéntricas con respecto al recinto amurallado, una trama viaria rectangular, sin una jerarquía clara ni funcional. Por otra parte, el plan no preveía ninguna zonificación ni ninguna estructuración de los barrios en expansión. También olvidaba completamente la zona de la colina, sin establecer ninguna norma con vistas a salvaguardar su estructura.

Con la ejecución del plan de 1889 comenzó la alteración sistemática del centro histórico al convertirse en el centro funcional de toda la ciudad, un ciclo de demoliciones y aperturas de calles que implicaron incluso la desaparición de algunas torres medievales y la desaparición del centro mercantil de Bolonia. De esta forma las dos primeras fases del capitalismo hicieron su aparición en la ciudad: una primera de crecimiento no controlado desde 1860 hasta 1889, y en una segunda de transformaciones que atentaron contra su integridad morfológica y funcional.

Estas inversiones e intervenciones se centraban en algunas partes de la ciudad y del centro, mientras que los barrios de residencia de los grupos más pobres, los antiguos burgos del centro histórico se abandonaron a su suerte. Ante la falta de una legislación específica el centro histórico sufrió así el segundo atentado a su integridad.

**El centro histórico de Bolonia, en 1975.**

Fuente: CERVELLATI *et al.* 1977: 52.



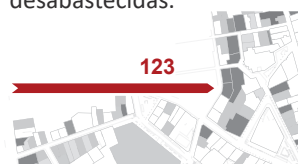
En el plano económico, desde el final de la primera guerra mundial hasta mediados de siglo la disminución de la agricultura coincidió con un aumento de la actividad manufacturera y un fenómeno de expansión de los servicios y actividades terciarias. Es entonces cuando se puede hablar de la terciarización del centro histórico de Bolonia.

Según la interpretación de la tercera fase del capitalismo, el área histórica, como centro de la nueva ciudad, se perfilaba como la localización del intercambio, especializándose en las exigencias del consumo. Con ello cambió la relación centro-periferia y la mayoría de las manzanas centrales acogieron las nuevas actividades administrativas y comerciales, como es lógico después de expulsar de su residencia a los trabajadores. Esto llegó a su máximo exponente en el Plan Regulador de 1955, un plan cuantitativo que planteó nuevo suelo para el crecimiento de la ciudad sin inversión alguna en sus dotaciones: suelo al mínimo coste a base de sobreutilizar el centro histórico.

De esta manera se alcanza la década de 1960, donde la política urbanística de la administración se concentró operativamente en el problema de la tutela íntegra del centro histórico mediante una solución no arquitectónica, cuyos esfuerzos se orientaron a cambiar esta dinámica de especialización del centro, apostando por una ciudad más equilibrada en su conjunto y en sus partes. Hasta ahora, incluso en el documento para el centro histórico que se incluía el plan de 1955, sólo se contemplaba la reconstrucción de algunas destrucciones provocadas por la guerra. El nuevo plan para el centro histórico de 1969 intentó modificar esta tendencia a través de la recuperación y renovación social. Será esta la cuarta fase del capitalismo, en la que el primer objetivo de la administración que representaba CAMPOS VENUTI era invertir la proporción de clases que había resultado en el centro histórico para entregarlo a su destinatario legítimo, la comunidad entera.

#### Bases de la reforma urbanística emprendida

Las primeras medidas buscaron preparar un escenario político y legislativo que facilitase las intenciones que querían aplicar. En 1962, se puso en marcha una ley que permitía la adquisición de suelo por parte del ayuntamiento para desarrollar vivienda económica y popular, una política de expropiaciones. Sin embargo, se tenían que realizar previa constitución de consorcios para la rehabilitación de la zona o figuras similares. Estas expropiaciones solo fueron posibles inicialmente en la periferia, y resultaron un instrumento útil para bloquear el precio de los suelos urbanos, pudiendo fijar en ellos los precios de mercado de las futuras promociones. El objetivo no era otro que controlar el mercado y el desarrollo de la ciudad. Con el aumento del patrimonio público de suelo, el ayuntamiento gana poder de actuación para contrarrestar la especulación y dotar a la ciudad de los servicios necesarios, equipando áreas antes desabastecidas.



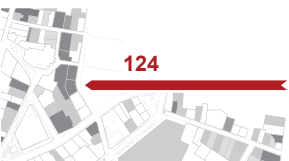
Estas herramientas condujeron a una forma de actuar para la salvaguarda del centro histórico, las cuales se combinaron con una metodología científica de estudio e intervención en los tejidos históricos como se verá a continuación.

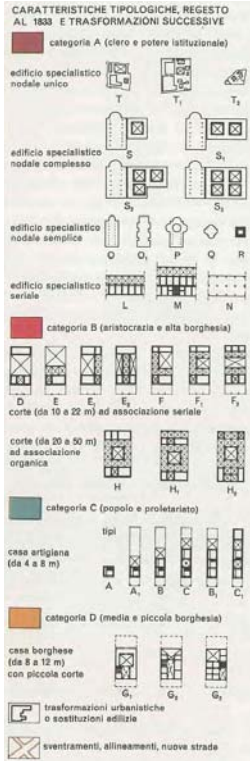
Este sistema supone una reformulación de las medidas adoptadas ya en 1957 por Giovanni ASTENGO en la ciudad de Asís y, para entender mejor como se relacionarán después con él las medidas adaptadas en Bolonia, nos detenemos un momento en recordarlo. En Asís, dentro del plan especial para la ciudad amurallada se configuraron áreas de “risanamento” para coordinar las operaciones de rehabilitación internas y restauración. Esta figura, estaba comprendida en la ley urbanística para regenerar ámbitos concretos dentro de las ciudades, que cada municipio podía formalizar anualmente. De esta forma, cada “comparto”, tras un estudio o proyecto previo desarrollaba las previsiones del plan especial. En este programa-plan se incluía tanto las operaciones de reurbanización como las de mejora de la habitabilidad en las viviendas y la actualización del estado socioeconómico de las familias afectadas, según se acometió en 1955-56 para la redacción del plan general. Este documento se convertía en vinculante para los proyectos de edificación que se desarrollaran a continuación, y entre las medidas con mayor énfasis, se tomaba la correcta distribución de las familias afectadas en los alojamientos resultantes una vez recuperados. Esta medida no sólo consistía en un reparto numérico por el tamaño de las viviendas, sino que implicaba el seguimiento de agentes sociales, complementando la actuación con medidas como asistencia o educación para las familias que habían sido designadas para su “rehabilitación” desde el plan. Estos servicios sociales formaban parte indispensable de la declaración del comparto, y no solo comprendían actuaciones inmediatas, sino que buscaban la adopción de un programa a largo plazo para alcanzar resultados estables en el aumento del bienestar. Como tampoco podía faltar en una operación de intervención sobre tejidos históricos, se preveía la asistencia técnica para las rehabilitaciones, tanto como asesoramiento y tutela para el diseño, como en la ejecución, a través de la formación de una escuela taller especializada, completando así los factores estéticos, técnicos y humanos del “comparto di risanamento”. Todos estos servicios y ayudas se daban al amparo de una ley especial que se redactó tanto para habilitar como para poder incentivar económicamente las operaciones (medidas de ayuda, expropiaciones, realojos, presupuestos y programa económico, etc.), y supervisado por el “Servicio para la coordinación del Plano Regulador y la Ley Especial de Asís”.

Veremos ahora como se articula todo esto en el tratamiento que se procuró a la ciudad histórica de Bolonia.

[Dcha] Leyenda y plano de clasificación tipológica realizada por el plan para el centro histórico.

Fuente: CERVELLATI *et al.* 1977: 128.





### Plan para el Centro Histórico 1969 y Variante para el Plan Regulador General 1970

El plan para el centro histórico fue adoptado por la administración del ayuntamiento de Bolonia el 21 de julio de 1969 y fue aprobado por la Junta Provincial Administrativa el 20 de noviembre de 1969. En 1971 es aprobado por la Administración Regional y al mismo tiempo recibe el voto favorable del Consejo Superior del Ministerio de Obras Públicas.

Este plan fue elaborado esencialmente en la sección técnica del ayuntamiento, y demuestra con los resultados obtenidos que las principales responsabilidades en la gestión urbanística deben ser adquiridas y controladas por la administración pública.<sup>11</sup>

El centro de Bolonia ocupa unas 450 ha. de superficie, donde residían 89.000 personas junto a 40.000 trabajadores ligados a usos terciarios en los años 60. Dicho centro histórico se tomó como el punto de partida para interrumpir la continuidad de la crisis urbanística. Precisamente el centro histórico había sido el lugar donde se generó la crisis debido a la especulación en la construcción y el consiguiente proceso de segregación social. Solo se podía pensar en resolver esta situación eliminando las causas que la han originado. En este sentido se trataba de ver al centro histórico no solo como un bien cultural, sino también como un notable bien económico y urbanístico en su sentido social que se debe conservar, tampoco como mero valor de renta.



### Aspectos metodológicos: variables físicas

En la variante al PRG se individualizaron dos zonas: una cuyo tejido histórico había conservado sus características de integridad y otra constituida por las realizaciones del Plan Regulador de 1889 y del Plan de Reconstrucción de 1955-58, ambas zonas con normativas bien diferenciadas. Por eso el plan delimitó las áreas donde la trama de la ciudad antigua se había preservado, dentro de las cuales todos los edificios eran dignos de conservación con una graduación de intervenciones posibles, pero excluyendo la demolición. Esta distinción se realizó mediante un minucioso catálogo redactado por tipologías, definidas tras una rigurosa investigación, transformando una primera clasificación cuantitativa por edades en cualitativa por valores histórico-ambientales y capacidad de adaptación a nuevos usos.

De esta manera se sustituyó una valoración puramente formal de la ciudad antigua por una lectura estructural: se ha considerado el problema de la forma urbana en su totalidad, analizándola como una organización resultado de la permanencia de instalaciones y organismos originarios y de los sucesivos cambios morfológicos. El casco antiguo debía excluir todo lo que comprometiera su legítima unidad morfológica y figurativa y todo lo que condicionase sus funciones primarias (residencial) con respecto a funciones incompatibles. De ahí que estos planes solo encuentren su lógica en consonancia con las líneas de actuación programadas por el plan director para el área metropolitana boloñesa (PRG).

Este análisis morfológico permitió aclarar la relación entre la estructura menuda y fragmentada de los espacios residenciales y los grandes episodios arquitectónico-urbanísticos (elementos destacados como palacios, conventos, plazas, etc). Sobre esta relación espacial se configuran los criterios básicos del plan para la conservación activa. Se trata de establecer una clasificación en base a los sistemas heredados de distribución del espacio:



Estudios basados en archivos históricos para el análisis tipológico y de agregación edificatoria por parcela. Fuente: CERVELLATI *et al.* 1977: 78.

-Categoría A: edificio especializado y polarizador, ya sea simple o una agrupación de ellos.

-Categoría B: asociación orgánica o serial de edificios notables -20 a 50 metros de fachada- o edificaciones con patio de 10 a 20 metros.

-Categoría C: casa artesana -4 a 7 metros- y derivados por asociación.

-Categoría D: el resto de tipologías. Residenciales de cualquier tipo y similares

**Variables sociales y de uso: funciones, descentralización, estándares y servicios**

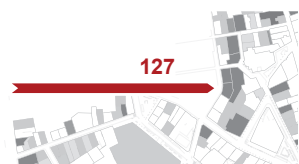
Se trataba de afrontar el problema basándose en criterios y programas de saneamiento conservador que tendiesen a restituir la eficacia funcional propia de las distintas tipologías edificadas, limitando las modificaciones morfológicas al mínimo compatible.

Con estas premisas y según la clasificación tipológica ya comentada, se construye una teoría de funciones que pueden ser adaptadas a la parte antigua de la ciudad. La conclusión fue destinar la categoría A para dotaciones públicas, la B para funciones representativas cercanas a su uso original, y finalmente las C y D para uso residencial adaptadas a múltiples tipos de habitantes.

La tipología "C" fue más tarde reconocida como apta para uso residencial de bajo coste, es decir, apta para su uso como viviendas económicas y populares gracias a la intervención de organismos públicos como se verá con el Plan para la Edificación Económica y Popular. Esta relación obedecía a las siguientes motivaciones:

- a) instalar en el centro histórico población con pocos recursos, a fin de conservar el equilibrio social;
- b) favorecer un sistema de relaciones cercanas, un cara a cara de comunicaciones sociales entre las personas y grupos del centro histórico. Debido a su estructura homogénea, se favorecía dicho sistema, lo que era imposible en las periferias urbanas especializadas;
- c) el centro histórico representaba parte del patrimonio edificado, por lo que más allá incluso de los valores culturales y ambientales, su valor económico global constituía un bien que se debía conservar y potenciar.

Con todo ello, el centro histórico de Bolonia quedaba definido como un área urbanizada susceptible de renovación basada en la restauración y el saneamiento conservador con fines residenciales, a excepción de los otros usos coherentes y



compatibles con dichos fines y de las actividades turísticas y culturales propias del centro histórico.

Tras citar las acciones sobre la actividad residencial es el turno de las actividades terciarias, lo que conforma la segunda parte de esta restauración. Se pretendía limitar y asegurar en el centro histórico la adecuada y equilibrada presencia de dotaciones direccionales, compatibles con su estructura histórico-ambiental. Para ello se tuvieron en cuenta y se priorizaron actuaciones relacionadas con el equilibrio y no saturación de funciones como universidad, actividades culturales, artesanía, alojamiento turístico, administración y ocio.

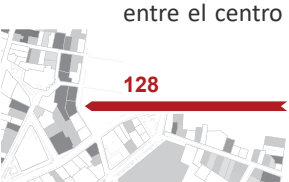
### Estándares de habitabilidad del centro

En lo que respecta a la dotación de servicios y estándares de habitabilidad para la vida diaria de las áreas residenciales del centro histórico, éstos fueron establecidos de manera que el confort urbano no resultase inferior al previsto por cualquier otro barrio de la ciudad. Para las instalaciones cuyo radio de influencia abarcaba un sector más amplio, fue necesario llevar a cabo una selección, manteniendo e incrementando solo aquéllas que eran compatibles con la estructura física y tipológica del centro histórico (representativas, culturales, artesanales y recreativas hasta un cierto límite de afluencia), excluyendo las que eran incompatibles (comerciales y recreativas de masas, administrativas y burocráticas con una alta afluencia de público).

Estas indicaciones metodológicas llevaron, a la individualización, dentro del centro histórico, de una serie de áreas ambientales que se tomaron después como base de intervención detallada, es decir, como unidades en las cuales fue posible satisfacer todos los estándares recuperables y aceptados como óptimos para la vida humana. Para cada área se realizó un examen cuantitativo de sus necesidades tanto demográficas como urbanas (escuelas, centros asistenciales, comercio, zonas verdes, etc).

Una vez establecidas las carencias y sobreconcentraciones de estos servicios, se pudo aplicar con mayor acierto la política de adecuación de usos, teniendo en cuenta como se ha visto, tanto las características morfológicas del conjunto edificado como las de sus habitantes. También se establecieron opciones para la reubicación de estas actividades y para el diálogo con otras partes de la ciudad, siempre dentro de la lógica que el centro histórico debe participar en la resolución de los problemas del resto de la ciudad y viceversa.

A modo de ejemplo, ante la imposibilidad de satisfacer la cantidad de zonas verdes y espacio libre de la manera convencional, se siguió una política de recuperación y uso de los patios interiores, así como se estableció una relación directa entre el centro histórico y la colina, no sólo desde el punto de





vista paisajístico, sino también funcionalmente hablando. Ambas cosas se desarrollan y aplican detalladamente en el Plan para la Edificación Económica y Popular y en el Plan para la Colina. Son así otros de los instrumentos urbanísticos que complementaron al plan para el centro, una muestra más de la acción conjunta y coordinada de la administración boloñesa dirigida por CAMPOS VENUTI.

### El Plan operativo para el “ripristino” y la restauración de la Edificación Económica y Popular

El plan para la edificación económica y popular relativo al centro histórico de Bolonia (1972-73), fue elaborado con la aplicación de las leyes relativas a la adquisición de suelo ya comentadas y se sitúa como nueva variante integradora del plan municipal de construcción económica y popular, adoptado por el Ayuntamiento y aprobado por el Ministerio de Obras Públicas, en marzo de 1965. Tampoco podemos olvidar la referencia ya mencionada al modelo de gestión de los “compartos de risanamento” de Asís.

Esta medida representó la primera fase de intervención pública en el centro histórico, y lo fue con fines de construcción de vivienda social. En el PEEP se incluyeron solo cinco sectores urbanísticos, de los trece señalados por el plan para el centro histórico. Fueron seleccionados los que presentaban las condiciones de habitabilidad más precarias, ya sea desde el punto de vista higiénico o desde el estructural, respondiendo además a características de homogeneidad tipológica, estructural y social, que permitían intervenciones orgánicas y unitarias.

Este proceso seguía de esta manera una doble vía: socioeconómica y física. En lo que concierne a los requisitos sociológicos, el



**Plano de delimitación de los 13 sectores a salvaguardar propuestos.**  
Fuente: CERVELLATI *et al.* 1977: 126.

mantenimiento de las clases sociales existentes en el centro histórico, tuvo que ser indisolublemente unido a tres conceptos:

- el de la “propiedad”, es decir, a la superación de una política de vivienda en propiedad ya que bloqueaba la movilidad del trabajador, creaba dificultades de gestión y manutención del patrimonio urbano y limitaba la capacidad de actuación antiespeculativa de los ayuntamientos;
- el concepto de la vivienda como bien de uso, como servicio social básico;
- el concepto del derecho de superficie como criterio de habitabilidad.

Estas posturas, ideológicamente sociales, trajeron como alternativa de operatividad la introducción de la cooperativa con propiedad indivisible, que, con la función precisa de colaboración y unión con el organismo local, debían mostrarse eficaces por tres motivos principales:

- constitución de un patrimonio de suelo y edificado público sobre la que pueda intervenir y actuar la administración local,
- financiación conjunta por parte de la región, la provincia, el municipio y las cooperativas indivisibles,
- organización y gestión de los servicios sociales.

Por lo que concierne, por tanto, a los requisitos de actuación, queda subrayado que la cooperativa de viviendas quiso ser un instrumento de lucha y además de realización concreta. Proponía soluciones independientes de la lógica del mercado, introduciendo directamente como protagonistas, en la ciudad y en su proceso de desarrollo, a los trabajadores. La cooperativa con propiedad indivisible se convirtió, por tanto, en un sistema de gestión de la ciudad entendido como una continuidad de servicios destinados al uso de la colectividad: desde las viviendas, a todo tipo de dotaciones sociales, escolares, cívicas, culturales, asistenciales, comerciales, etc.

Junto con la iniciativa de los “compartos de risanamento” podríamos pensar que de aquí nació una nueva política de conservación y de recuperación del centro histórico que, en contra de las líneas de intervención actuales en España, pretendía ser una verdadera rehabilitación integral, que a la postre suponía la restauración física y la revitalización social y equilibrada del centro histórico. Un “ripristino” o restauración tipológico-funcional que partió de la intervención decidida de la administración local, de la pertinencia de los usos previstos y de los límites de intervención establecidos a las construcciones existentes. Como se ha apuntado en la introducción a este apartado italiano, la falta de consideración de estas operaciones



**Imágenes del estado actual de el Sector Solferino de Bolonia, uno de los dos llevados a cabo del plan.**  
Fuente: elaboración propia.

como un valor colectivo indudable para toda la población, que justificase las actuaciones de expropiación y la superación del concepto de propiedad, limitó la ejecución de esta experiencia a pesar de contar con el apoyo político necesario.

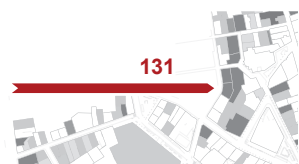
Finalmente, no se trata aquí de entrar en el análisis en profundidad del sistema edificatorio del tipo vivienda obrera en parcela profunda por agregaciones modulares y patios. Solo decir que su conocimiento permite la restauración aplicando las ventajas de este tipo que se habían perdido por modificaciones en su distribución y uso: a modo de ejemplo, la correspondencia de cada vivienda con una unidad construida sin subdividir por plantas, la distribución de espacios para familias de artesanos, las mejoras en la ventilación y soleamiento de la vivienda, etc.

### Los servicios colectivos dentro de los límites de las unidades de intervención

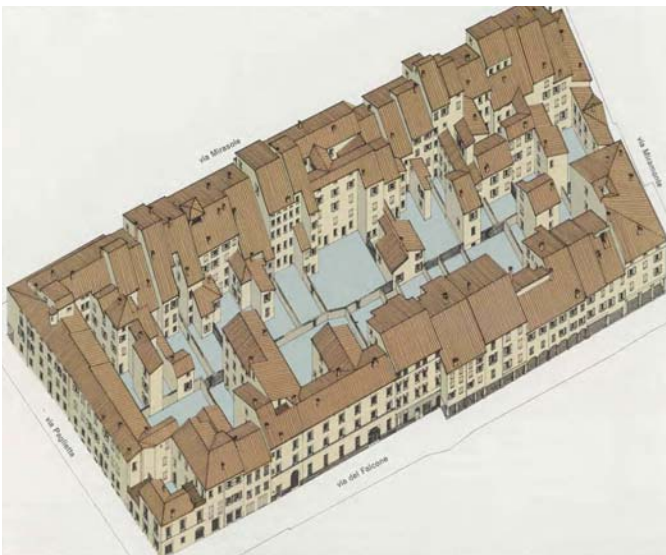
Dentro de la línea de rehabilitación integral que se viene mencionando, al igual que la vivienda debe estar en proporción con sus funciones pertinentes, del mismo modo deben ser consideradas y cuidadas las funciones de los espacios colectivos y las dotaciones comunes. De este modo en las operaciones de recuperación debían ser emplazados una serie de servicios de primera necesidad dentro de las unidades de intervención (sectores urbanísticos) y como estructuración primera e indispensable. Se trataba de guarderías, locales comunes, lavandería, zonas verdes, calefacción central por subsectores y comedores para estudiantes y ancianos.

Además, si en el interior del sector urbanístico a recuperar no existían espacios idóneos, al menos dentro de los límites de las áreas ambientales homogéneas diferenciadas por el plan, se debía encontrar un emplazamiento para los demás servicios básicos considerados, como la escuela, el centro cívico o una zona verde pública.

Se trataba de encontrar y recuperar, en el interior mismo del conjunto residencial de la manzana, tipologías residenciales adaptables a pequeñas unidades escolares, cuya gestión debía ser llevada a cabo directamente por los habitantes (en este caso las madres), ayudados por una asistencia específica designada por el organismo local y también mediante la propia cooperativa. Es esta una visión que hoy parece utópica y con dificultades de aplicación, habida cuenta de la necesidad de implicación y participación activa de la ciudadanía en todos estos espacios colectivos. Sin embargo no se debe olvidar que se planteaba hace medio siglo, aplicado principalmente a clases sociales menos favorecidas donde la idea de asociacionismo y colaboración sí estaba presente.



3. La conservación y la rehabilitación urbana



**Estructura parcelaria y edificatoria de uno de los 5 sectores intervenidos: Solferino. Plano de Planta primera y proyección de la ocupación inicial en planta baja.**

Fuente: CERVELLATI *et al.* 1977: 148.

**Restitución axonométrica del mismo sector, donde se aprecian también los espacios libres interiores a recuperar.**

Fuente: CERVELLATI *et al.* 1977: 154.

Metodología de intervención sobre los sectores a salvaguardar. Coordinación del plan para el centro histórico y de las normas urbanísticas de edificación para la ejecución del plan PEEP.

El interés de toda la normativa que se desarrolló en Bolonia no se centra solo en su complejidad de articulación y definición, sino en su aplicación ejecutiva llevada a cabo por la administración de la ciudad, tanto en los sectores de iniciativa pública como, sobre todo, en el control sobre aquellas partes del centro histórico que el plan dejaba a la iniciativa privada. No se trata solo de una supervisión técnica relativa al plan de conservación, sino más bien de un control profundo sobre los usos, sobre las

características (dimensiones) de las unidades de habitación, sobre la evacuación y el realojamiento de los actuales habitantes, etc. Algo que llevaba implícita la alternativa de una decisión política encaminada a recuperar un patrimonio residencial, ya que no se puede permitir su pérdida, abandono o destrucción.

Por ejemplo, a través de los sectores a salvaguardar se alcanzó un sistema de recuperación del área, relacionado con el tipo edificatorio original. En un primer paso se definía un esquema de intervención para un uso funcional de todos los espacios, tanto internos como externos de distribución colectiva:

- a) la ordenación de las zonas internas de patios y huertos;
- b) los elementos distributivos horizontales colectivos (pórticos y zaguanes) y verticales (escaleras);
- c) las incorporaciones recientes que debían ser eliminadas y recuperadas como zonas verdes, en base a los planos del análisis de formación histórica;
- d) los accesos colectivos a las áreas interiores y públicas como zona verde equipada;
- e) muros exteriores de división que deben respetarse.

Una segunda tarea era el proyecto de las instalaciones y usos colectivos, desde la distribución de la calefacción central, a los locales comunes de servicios en planta baja; locales para actividades artesanales, comerciales y profesionales; locales para servicios sociales, salas de reuniones, guarderías, escuelas etc.

### Síntesis de algunas normas de ejecución del plan para el centro histórico

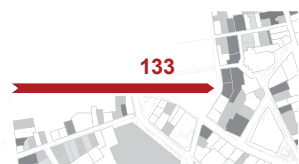
Por tanto, a modo de resumen e inclusión de otras medidas que no han sido comentadas, podemos citar las siguientes operaciones:

-División del territorio del centro histórico en dos zonas: Zona A, como aquella que había conservado sus características originales y quedó sujeta a unas detalladas normas de conservación activa. Zona B, compuesta por el resultado de las transformaciones del plan regulador de 1889 y del plan de reconstrucción de 1948. Estaba sujeta a normas de reestructuración y de recalificación.

-Limitación del tráfico en el interior, tanto por su circulación (calles peatonales, excluir los itinerarios de paso, ausencia de aparcamiento ni en superficie ni subterráneo salvo a residentes (en calles peatonales no se admitió bajo ningún concepto).

-Intervención sistemática sobre el verde urbano:

1. Zona verde equipada a nivel del vecindario: áreas privadas para el uso del propio condominio.



2. Zona verde correspondiente a las dotaciones colectivas públicas y privadas.

3. Zona verde para el público y equipamiento a nivel de barrio.

-Limitación de los grados de intervención según las tipologías edificatorias establecidas, si bien se reconoce la dificultad en la delimitación de tales tipologías habitualmente en tejidos históricos tan intrincados entre unas construcciones y otras.<sup>12</sup>

-Quedaba establecida la obligación de rehabilitación de los viejos callejones<sup>13</sup> ahora cerrados y de los recorridos y penetraciones interiores, que ponían en comunicación el espacio de la calle con los espacios interiores: jardines, huertos, patios, etc., cuando éstos forman parte del sistema de pórticos y de las calles y plazas públicas peatonales. Dichos recorridos interiores de penetración se han considerado como pertenecientes al sistema viario del centro histórico.

-La división en categorías de usos, era obligatoria para los usos públicos e indicativa de intervenciones con la menor alteración tipológica para los privados.

-Establecimiento de límites de usos terciarios, ya fuera por incompatibilidad (supermercados, estaciones de servicio) o por cantidad: quedó limitada la creación de oficinas públicas y privadas con el fin de no superar el valor de 1/5 de la superficie útil disponible de todo el inmueble, especialmente si estaban ligadas directamente a funciones de tipo direccional, incompatibles con la vida del centro histórico.

-Cumplido el primer año de la aprobación de la variante del plan, sobre la base de un censo específico, la administración del ayuntamiento pudo disponer un primer “programa de descentralización” de aquellas oficinas y actividades públicas y privadas (generadores de direccionalidad) incompatibles con las estructuras del centro histórico.

### Síntesis de algunas claves en las normas de edificación del PEEP para el centro histórico

El PEEP del centro histórico, fruto de la voluntad administrativa por la participación ciudadana, fue durante meses objeto de discusiones conjuntas y separadas en las sedes de los cuatro barrios del centro antes de hacer su presentación oficial al Consejo del Ayuntamiento (en 1972). Posteriormente siguió alimentando debates organizados en los barrios, a nivel de asambleas ciudadanas de manzana y sector, en las asociaciones culturales y de orden profesional, y en el seno de los partidos

<sup>12</sup> En el plan se pormenoriza minuciosamente en qué consiste cada limitación, así como se detallan los vínculos a conservar para cada elemento.

<sup>13</sup> Se ha detallado ya en este texto como una de las fases indispensables dentro del esquema de las intervenciones a llevar a cabo en los sectores urbanos delimitados.



democráticos. Consiguió llegar finalmente a una conclusión y a su adopción relativa en 1973, tras considerar las indicaciones sugeridas por parte de los interesados (inquilinos y propietarios), así como por parte de las fuerzas sociales y políticas. Esto demuestra que, por parte de la administración del Ayuntamiento no fueron expuestas fórmulas o soluciones irreversibles, sino que fueron definidas experimentalmente en los barrios, sometidas a discusión dialéctica en la ciudad, a través de un debate continuo y abierto a todos los niveles en términos de unificación política y social, y no en un enfrentamiento entre grupos.

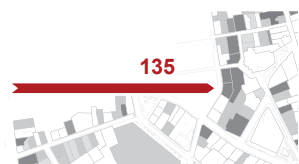
Este convenio entre la entidad pública y la privada, que garantizaba de inmediato los objetivos políticos, sociales y técnicos, superaba además toda discriminación de clase entre los ciudadanos. Pero iba más allá, porque promovía la participación de los propietarios privados para conseguir los fines sociales indicados, en base a convenios con una duración no inferior a los 25 años, estipulados por el Ayuntamiento en base a los siguientes principios:

- a) facilidades graduales en las financiaciones, teniendo en cuenta la superficie de la casa, la renta del propietario, y excluyendo toda sociedad, organismo o empresario que tuviera como propio fin la inversión o la compra-venta inmobiliaria.
- b) mientras durase el convenio, el Ayuntamiento seguía siendo titular del derecho de preferencia para el alquiler y para la adquisición de la propiedad, a fin de conservar la composición social existente en el centro histórico y asegurar el mantenimiento del justo precio en relación con la renta del inquilino.

El Ayuntamiento podía adquirir por medio de la expropiación aquellos inmuebles para los cuales los convenios se hubieran resuelto por incumplimiento del propietario perteneciente a dichos acuerdos.

**Conclusiones de la experiencia. Una administración fuerte y cercana en busca del equilibrio entre sectores en una ciudad que no debe perder su historia.**

La hipótesis de toda esta intervención para un centro histórico establece que es posible mantener el tejido urbano (en sus aspectos esenciales o estructurales, como se evidencia en el exhaustivo estudio y en el desarrollo de la normativa de intervención) y rehabilitar simultáneamente un conjunto de viviendas obsoleto para conseguir un medio urbano notablemente mejorado, capaz de mantener la residencia como actividad principal e invertir el éxodo poblacional. Esta hipótesis morfológica, funcional y demográfica se complementó con un

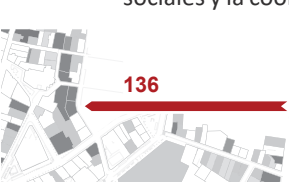


objetivo socio-económico: el mantenimiento de los residentes legítimos.

Los pilares de la experiencia, que tenía en mente el conjunto de la ciudad de Bolonia, fueron una política de vivienda popular, una política de reformas urbanas para lograr el control público sobre el suelo, una política de servicios públicos y dotaciones, y una política de participación ciudadana basada en los consejos de barrio y el asociacionismo. Para ello fueron necesarias transformaciones legislativas, normativas, planes ejecutivos casi a nivel proyectual, y una compleja coordinación de instrumentos, gestión y medidas políticas como las que acabamos de analizar.

Pero no todo fueron luces, a pesar de su brillantez y difusión mediante una cuidada campaña de imagen y concienciación ciudadana, es innegable que la experiencia boloñesa está en contradicción con los principios y fines dominantes en nuestra sociedad capitalista contemporánea. Se produjo en una situación política concreta y de ahí muchos critican su carácter marginal respecto a las tendencias generales. Tampoco estuvo exenta de problemas de gestión, de ahí la reducida escala de la operación y las dificultades a la hora de llevarlo a cabo. A este respecto, es interesante recordar como en la propia Bolonia, y a pesar de que la mayoría municipal de izquierdas apoyaba el proyecto se admitieron algunas correcciones. La oposición política e incluso las legítimas peticiones de algunos propietarios e inquilinos que no tenían otro hogar fueron en ocasiones tan rotundas que obligaron a modificar el planteamiento inicial de expropiación por otros más suaves basados en convenios con los propietarios y una financiación pública condicionada a la aceptación de determinados vínculos. Esto no es sino una muestra más de la voluntad decidida y el carácter dialogante que marcaba el propósito general. Con todo ello, el propio CAMPOS VENUTI (1981:85) reconocía los desequilibrios producidos en la ciudad por el desarrollo territorial capitalista y en concreto reconocía una cierta terciarización patológica aludiendo a “la expulsión de las funciones pobres hacia las zonas externas y su sustitución por las funciones ricas”. Al menos, con ello ha quedado claro como “los fenómenos del extrarradio tienen su origen en la ciudad y viceversa” y las formas de intervenir en la ciudad que pensemos han de tener esto claro, adquiriendo una visión integral también en este aspecto.

Otro de los mitos que ya se desmontaron con estas experiencias públicas de rehabilitación urbana de la década de 1970, es cómo los costes de operaciones de profunda reestructuración son similares a la nueva construcción, siendo aproximadamente la mitad en el caso de rehabilitaciones. Obviamente, requieren un minucioso trabajo de realojo temporal basado en asistentes sociales y la coordinación de las obras para optimizar los recursos





en este sentido. Es decir, el falso mito de que las rehabilitaciones son forzosamente más caras, se contradujo ya con estas experiencias, no digamos ya si se consiguiese aplicar una cultura del mantenimiento y la conservación.

La especulación se convierte en el principal peligro cuando se interviene en un tejido histórico e incluso en un barrio consolidado de la ciudad. La posibilidad de extraer fuertes ganancias de las llamadas rentas diferenciales en la rehabilitación de edificios históricos hizo más conveniente atraer a ellas a los pequeños propietarios que renuncien a tales expectativas cuando de rehabilitaciones públicas se trataba. Además, a partir de estos casos se superó la barrera ideológica de recuperar los viejos inmuebles de los centros históricos, incluyendo también la defensa de los inquilinos y habitantes populares que lo configuran.

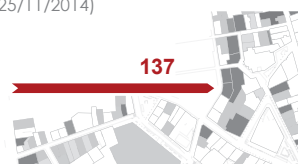
### 3.2.4 ¿Urbanística y paisaje?

*Desde el centro storico, pasando por la città storica y hacia el territorio storico.*

El siguiente paso dentro de esta lógica de interconexión de fenómenos que tienen su origen en el centro de las ciudades y repercuten en las periferias y viceversa, es la consideración de estos mismos efectos a nivel territorial y más aún en un contexto de cambio de las condiciones socioeconómicas como el que se ha producido en las últimas décadas y que requiere nuevos instrumentos ante el cambio de escenario como ya explicaba Bernardo SECCHI en 1984.<sup>14</sup> La ordenación del territorio tiene mucho que decir al respecto, y el concepto de paisaje es para muchos una herramienta de planeamiento útil en este sentido. Controlar el crecimiento de algunas grandes ciudades, defendiendo los valores naturales, históricos y agrícolas del terreno circundante, ha de considerarse al tiempo con la permanencia del funcionamiento de la histórica red de ciudades medias y pequeñas que también hemos heredado.

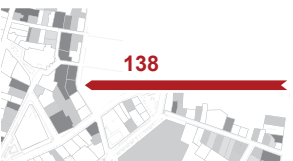
En el año 2000, durante la Conferencia Nacional sobre el Paisaje celebrada en Roma, el lema fue “Tutelar el paisaje desde el plano antes que desde el proyecto”. Esta afirmación viene a confirmar la tendencia teórica y legislativa que ya se venía observando durante todas las décadas precedentes, pero que la práctica y la gestión (salvo excepciones) habían soslayado. Se trataba de dotar a los instrumentos de ordenación del territorio (P.R.G., Planos de Recuperación, Planos detallados, etc.) de medidas coordinadas para mantener la cualidad identitaria del paisaje, incluyendo actores con dicha función en los proyectos de tutela, organismos locales y de control.

<sup>14</sup> SECCHI, Bernardo (1984) “Le condizioni sono cambiate” en *Casabella: Architettura come modificazione*, n.498/9, Electa Periodici.  
Visto en [http://www.cittasostenibili.it/html/Scheda\\_17.htm](http://www.cittasostenibili.it/html/Scheda_17.htm) (25/11/2014)



En realidad este tema viene dificultado por un problema latente mayor, el de la multiplicidad y coordinación de medidas de ordenación concurrentes dentro del sistema de planeamiento y de las competencias estatales, regionales y locales en Italia, que puede decirse igualmente del caso español. Además, si en el proceso de generación y aprobación de cada plan se ha hecho un esfuerzo por integrar las visiones sectoriales, la voluntad de afinar con instrumentos cada vez más especializados crea una simultaneidad de medidas y un pequeño caos. Asumiendo que exista entre todos ellos una visión de conjunto y un proyecto de ciudad y territorio como el que se viene defendiendo, se echa en falta la función de recopilación de una cartografía y planeamiento actualizados de todas las medidas normativas territoriales aprobadas, evitando así contradecir el principio de transparencia de la gestión pública y la ineficacia de los propios instrumentos.

Si volvemos la vista a otro de los referentes que se han mencionado, como es el Plan de Asís, y extrapolamos algunas de sus iniciativas, otra de las posibilidades consiste en seleccionar las potencialidades latentes en un cierto entorno y en proponer inversiones para generar capacidades económicas aún no activadas u optimizar las existentes. Esta hipótesis se menciona en muchos planes, pero en pocos casos resulta finalmente eficaz, abusando especialmente en los conjuntos históricos de su supuesta capacidad de atracción de visitantes. En ocasiones será el sector turístico, con un mayor o menor apoyo de una producción de artesanía o agricultura de alto nivel cualitativo, pero por sí mismo éste ha demostrado no ser un argumento válido en todos los lugares. Sin embargo, parece sensato corroborar la afirmación de que un plan o proyecto para la salvaguardia de un centro histórico debe abordar tanto los aspectos histórico-ambientales, como también los de promoción de la actividad económica local ligada a sus habitantes. Este último aspecto habitualmente sobrepasa la capacidad de actuación municipal, y es aquí donde las competencias de ordenación del territorio y otros planes estratégicos adquieren un mayor protagonismo.



### 3.3 LA CONSERVACIÓN EN FRANCIA UNA POLÍTICA PATRIMONIAL A NIVEL NACIONAL

#### Introducción

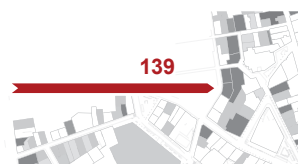
Continuando con la búsqueda de un marco de referencia europeo, se presenta ahora la comparación con el modelo francés. Este es un referente avalado por su popular reconocimiento en un ámbito de conservación-restauración monumental, aunque criticado por anteponer dicho concepto de patrimonio monumental al urbanístico de equilibrio y funcionamiento de la ciudad. Más allá de una comparación, se pretende comprender sus fortalezas y debilidades con la suficiente distancia.<sup>1</sup>

No exentos de matizaciones, se establecen paralelismos entre las figuras de protección y planificación en Francia y las correspondientes en el caso español. Si bien no existe una única figura comparable a la categoría de Conjunto Histórico definida por la ley española de patrimonio de 1985, se tomarán en consideración los Secteurs Sauvegardés creados desde 1962 y las Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager que han venido desarrollándose desde 1983. La legislación española designaba con claridad y en primera instancia al Plan Especial como figura de obligada redacción para los CH (Art. 20 Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español). Aun así no es la única forma competente, ya que los Planes Generales de Ordenación Urbana no están exentos de competencias en materia de protección patrimonial -como de hecho resulta indispensable- y podrían asumir e integrar dichas funciones. Por analogía, nos acercaremos a los Plans de Sauvegarde et Mise en Valeur indispensables para los SS e instituidos en la misma ley de 1962, y también la normativa generada por la creación de una ZPPAUP.

**Cuadro comparativo del marco normativo sobre patrimonio y urbanismo en España y Francia.**  
Fuente: Elaboración propia

Patrimonio	FRANCIA			ESPAÑA	
	Secteur Sauvegardé	ZPPAUP		Conjunto Histórico	
Declaración	Competencia estatal	Competencia local con supervisión estatal		Competencia actualmente autonómica	
Regulación	Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur	Normativa de la ZPPAUP		Plan Especial de Protección y Planeamiento general	
Relación con el Planeamiento	El PSMV sustituye al plan urbanístico en el sector	Servidumbre de utilidad pública prioritaria		Obliga a la redacción de Planeamiento de protección	
Número existente	103 (2012)	620 (2010)		640 (2014)	
Urbanismo	PSMV	ZPPAUP	PLU	PECH	Planeamiento General
Competencia patrimonial	Plena competencia, exclusivamente en el sector	Exclusivamente patrimonial	No figura entre los objetivos del PADD	*Presente en toda la estructura jerárquica del planeamiento con funciones complementarias entre sí	Es una de sus competencias básicas
Integración de otras normativas sectoriales	No es su competencia. Sólo han regulado algunos aspectos sobre circulación.	No es su competencia	Hay planes sectoriales que no están integrados, perdiendo visibilidad	No es estrictamente competencia suya, al no tener capacidad de modificar parámetros de Ord. General o estructura urbana	A falta de planeamiento de rango supramunicipal, a su nivel debería integrar todas las normativas con incidencia sobre la ordenación

<sup>1</sup> Este trabajo fue desarrollado en el Institut d'Urbanisme de Paris (Université-Paris-Est-Creteil), al amparo de una Estancia de investigación financiada por el programa FPI en el verano de 2013.



### 3.3.1 La política de los *Secteurs Sauvegardés* y el *Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur*

El debate sobre la conservación de barrios históricos tomó cierto ímpetu en Francia en el periodo entreguerras, momento al que se había llegado después de décadas de intervenciones de reforma interior y modernización al estilo de las promovidas por el Barón Haussmann en París. Existía consenso en la necesidad de actuar para reutilizar y mejorar las condiciones de habitabilidad en los barrios degradados o sobredensificados, pero no en cómo hacerlo: seguía habiendo partidarios de un proceso de demolición y reconstrucción mientras otros defendían la preservación patrimonial.

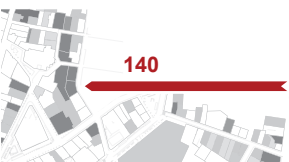
Uno de los antecedentes de la futura *Ley Malraux* fue representado por Paul Gelis, Arquitecto jefe de Monumentos Históricos –ABF–, quien presentó en 1930 un plan de puesta en valor del barrio de Saint-Jean de Lyon, que avanzó la orientación que tomará la futura ley en 1962. En líneas generales, preveía estudiar la eliminación de las construcciones que dañaban la imagen de los edificios más interesantes y analizándose también los flujos peatonales y rodados (GODRIC, 2010: 722). Es ya inicialmente destacable el planteamiento de que la conservación de un edificio pase por la eliminación de otro y se podrá reflexionar sobre lo que ello significa.

El 4 de Agosto de 1962 se publica la conocida *Loi n° 62-903*, o “*Ley Malraux*” en referencia a su impulsor, el escritor y Ministro de Cultura André Malraux. Esta ley acuña el concepto “*Secteur Sauvegardé*” que fundamentalmente apuesta por la modernización urbana de un ámbito histórico de la ciudad, pero protegiendo en cierto modo el patrimonio edificado. Desde entonces y hasta septiembre de 2012 se han creado en Francia 103 sectores, respondiendo a tipologías varias: cascos y centros históricos, centros urbanos, burgos antiguos, barrios, etc.

La definición de estos sectores es la siguiente:

“Sector que presenta un carácter histórico, estético o natural que justifique su conservación, la restauración y la puesta en valor de todo o una parte del conjunto de inmuebles” (Artículo primero de la *Loi du 4 août 1962 [loi n° 62-903]*).

Además de establecer el procedimiento para la declaración de estos sectores, este artículo también obliga a la adopción de un *Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur*, un documento urbanístico que ha de ser respetado en toda decisión con dos objetivos claros: preservar el patrimonio y las funciones urbanas dentro de este proceso de modernización (VV.AA., 1997: 11). Por un lado, se establecen las condiciones para cualquier intervención arquitectónica, sometiéndose a licencias de autorización aplicadas hasta entonces en monumentos, propias de las leyes



de patrimonio. Estas licencias operaban hasta entonces para los bienes declarados con independencia de las reglas urbanísticas establecidas. Por otro lado, mediante la ordenación, la normativa de edificación y una serie de instrumentos económicos, se pretendía atender a las necesidades de la población en materia de vivienda, empleo, servicios, transporte, etc.

#### -Objetivo patrimonial: del concepto de protección monumental a los conjuntos históricos

La defensa del patrimonio monumental estaba regulada en Francia por la Ley de 1913 de Monumentos Históricos, más tarde ampliada en 1943 con la inclusión de sus respectivos entornos de protección. Por oposición, y en consonancia con las corrientes europeas, la obra de Giovannoni consolidó desde entonces una aproximación al patrimonio urbano que consideraba que el interés histórico, cultural y estético de muchas villas, residía en la armonía y la calidad del conjunto de edificios y espacios que lo componen, no pudiéndose reducir a la presencia de monumentos aislados.

Este cambio de concepto quedó consagrado con la ley de 1962, creando al estado la posibilidad de delimitar sectores a salvaguardar donde se aplican licencias de autorización específicas propias de las leyes de patrimonio. Sin embargo la protección de monumentos y sus entornos operaba con independencia de las reglas urbanísticas admitidas. Así esta nueva ley inicia un acercamiento a los procedimientos clásicos del derecho de edificación, intentando entroncarse y fundirse con el arsenal legislativo existente.

#### -Objetivo urbano: la protección como alternativa a la destrucción para la renovación

Tras las guerras y como consecuencia del abandono y la insalubridad, la degradación de barrios históricos en múltiples ciudades francesas era un hecho a mediados del siglo XX. La ciudad existente, de espacios angostos, parecía incapaz de responder a la elevada demanda de alojamiento, respetando criterios de habitabilidad y circulación adecuados. Las medidas higienistas basadas en renovación se convertían así en la justificación de vastas intervenciones sobre áreas históricas.

La ley Malraux, tan pretendidamente urbanística como patrimonial, propone una serie de herramientas económicas e instrumentos reglamentarios para defender que la dinámica urbana se apoye en la ciudad existente, alcanzando la conservación mediante la puesta en valor. El preceptivo PSMV sustituirá al *Plan Local d'Urbanisme*<sup>2</sup> dentro de la delimitación del sector. En teoría, entre sus objetivos básicos se encontraba

<sup>2</sup> En adelante PLU, y anteriormente llamado *Plan d'Occupation de Sol*, simplificando diremos que es equivalente al Planeamiento General en España.



atender a las necesidades de la población en materia de vivienda, empleo, servicios, transporte; es decir se planteaba como un plan de urbanismo.

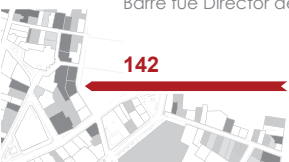
### *El Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur*

El PSMV es el documento urbanístico que conjuga esta aparente doble preocupación por la que los sectores a salvaguardar fueron creados: la protección del patrimonio histórico como conjunto urbano y la gestión del tejido construido en sus dimensiones sociales, económicas y funcionales. Dicho en palabras de François BARRÉ (VV.AA, 1997: 5), el plan tendría el objetivo de evitar una transformación sin raíces históricas y exclusivamente sujeta a los intereses coyunturales y, por otro lado, escapar de su conversión en ciudad-museo como un bello decorado destinado solo al turismo.<sup>3</sup>

Se trataría de un documento urbanístico completo, comprendiendo toda la política comunal que puede intervenir en equilibrar las funciones urbanas, la morfología, los equipamientos, el viario y el espacio público desde la perspectiva de la protección, pero circunscrito exclusivamente al ámbito del sector. En particular, ya se ha dicho que entre los objetivos de este Plan de Sauvegarde figuraba expresamente atender a las necesidades de la población en materia de vivienda, empleo, servicios o transporte, así como la identificación del patrimonio urbano, los criterios para su conservación, una guía para su restauración o la coordinación de las intervenciones necesarias. Bien es cierto que la situación ha cambiado mucho desde 1962. Los conjuntos históricos han recibido el reconocimiento teórico por su valor social, cultural o simbólico, y entre los técnicos e investigadores se insiste en la importancia que han de tener como lugares plurifuncionales de coexistencia y de urbanidad.

Los actores principales de los sectores a salvaguardar serán principalmente el estado y *la commune*, “una política establecida a nivel nacional” y “aplicada a nivel local” (VV.AA., 1997: 20). El papel del estado en esta materia se ha reforzado desde los ministerios competentes en urbanismo y en arquitectura, a pesar de situarse en un contexto de descentralización. El PSMV se mantiene como el único documento de planeamiento cuya elaboración y gestión corresponden al estado, mientras que los demás (Schémas Directeurs, Plan Local d’Urbanisme) fueron transferidos desde 1983 a las *communes*. Esta presencia estatal no sólo es estratégica, sino también logística y financiera, ya que costea la mayor parte de la redacción del plan, actuando de garantía para la aplicación de esta política. El estado se implica a través de la “Comisión Nacional de Sectores Salvaguardados”.

<sup>3</sup> Paradójicamente es una de las mayores críticas que ha recibido a lo largo de los años este programa al conducir a una praxis bastante diferente. François Barré fue Director de Arquitectura en el Ministerio de Cultura entre 1998 y 2000.



Este organismo pertenece al Ministerio de Arquitectura y es consultor en la elaboración y revisión de los PSMV.

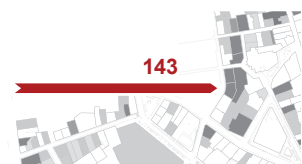
La implicación municipal no podía quedar al margen. Toda creación de un sector ha de producirse tras la adhesión expresa de su consejo municipal. El sector se creará formalmente por decreto departamental, con el informe de la Comisión Nacional y a petición o al menos con el consentimiento de la municipalidad, lo que es lógico ya que el plan va a regir una parte importante del futuro de la ciudad. Además, el documento del plan se encarga a un arquitecto independiente designado por el alcalde, aunque con el correspondiente consentimiento ministerial. Un último actor local implicado será la “Comisión Local del Sector a Salvaguardar”. Este órgano consultivo y de dirección se crea automáticamente y reúne regularmente a los actores y colaboradores implicados. Está presidido por el alcalde y el prefecto, y se compone de cargos electos designados por el consejo municipal, representantes de la administración competente en materia de urbanismo y patrimonio -Architecte de Bâtiments y Servicio regional del Equipamiento-, el arquitecto redactor del PSMV y personas cualificadas -representantes sociales, económicos o técnicos-.

No podía olvidarse el papel del “Architecte des Bâtiments de France”. El ABF es un organismo estatal asignado al Servicio Departamental de Arquitectura y Patrimonio. Tiene el encargo nacional de gestionar el conjunto de los espacios protegidos, desde los Sectores a Salvaguardar y las Zonas de Protección del Patrimonio, a los Monumentos Históricos y sus entornos jugando pues un papel muy importante en este sentido (JOUEN, 2011). Desde la delimitación del sector y hasta la aprobación del plan, su criterio será el encargado de supervisar las intervenciones que se realicen, sometiéndolas a una licencia especial, preservando los elementos patrimoniales y ejerciendo una función similar a las Comisiones de Patrimonio en España.

#### Etapas de aplicación de esta política

Previamente al plan, la delimitación del sector se convierte en la primera decisión importante, ya que va a generar una distinción cualitativa entre dos zonas de la ciudad. En su justificación, se incluirán los elementos constituyentes del patrimonio urbano y un entorno inmediato que afecta en la relación del sector con el resto de la ciudad y su imagen.<sup>4</sup> Pero, ¿hasta qué punto es determinante esta delimitación? En términos de contenido, los estudios previos del PSMV se plantean estas preguntas: ¿Cuáles son las funciones compatibles con la morfología y la escala del sector? ¿Cuál es la relación del sector con la periferia

<sup>4</sup> En algunos casos, desde su aparición en 1983, se ha recurrido a la constitución de una Zona de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Urbano y Paisajista para realizar las veces de este entorno de protección.

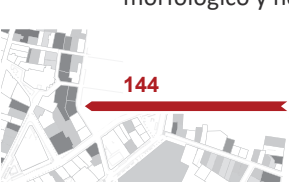


en términos funcionales? ¿Qué actividades tienen cabida para mantener un verdadero dinamismo económico? ¿Cómo adelantarse a los cambios sociales, en especial para mantener una diversidad residencial? Sin embargo, muchas de ellas enuncian objetivos que no sólo dependen del PSMV por sus limitaciones de aplicación espacial y por su relación con el resto del planeamiento municipal. Este es un debate actual que en muchos casos va desde la ampliación de los límites del sector a su reformulación con otros instrumentos urbanísticos como veremos más adelante.

En los estudios previos al PSMV existen dos puntos esenciales: mantener la relación entre la morfología urbana y el uso junto con el carácter detallado del análisis patrimonial a realizar. Se pretendería así, desde el plano teórico, que la dimensión social, funcional y económica de un espacio vivo no quede abstraída de su temporalidad, distinguiendo de esta manera al patrimonio urbano del monumental. Sin embargo, como se comprobará después en su aplicación, los criterios se convierten en exclusivamente formales, basados en un concepto de patrimonio monumental extendido a un conjunto y negando el valor de uso que algunas actividades tenían.

La fase de información para responder a estas cuestiones desde el correspondiente PSMV se articula de la siguiente manera: (i) un análisis urbano morfológico y tipológico y (ii) un análisis socioeconómico. En el primero de ellos se trata de reflejar el proceso de constitución y evolución de la forma urbana. Un estudio tipológico edificio a edificio que considera la composición arquitectónica, los sistemas constructivos, los elementos destacables, el estado de conservación, los usos e incluso la relación formal o de posición que quede establecida con el resto del conjunto. Se incluyen de esta manera también los espacios libres, desde las calles y plazas públicas hasta los patios y jardines privados en cuanto a su escala, posición, materiales, vegetación o uso. El segundo de los análisis, el socioeconómico, pretende destacar la situación demográfica de la población, sus actividades productivas y el mercado laboral, los servicios y los equipamientos existentes.

Documentalmente, se compone de una memoria de presentación, un documento gráfico y una normativa. La memoria sintetiza el análisis elaborado junto con los objetivos, configurando de esta manera un diagnóstico y el enunciado de la propuesta. Así mismo, recoge los medios jurídicos y operativos que se aplicarán, y la relación y coherencia con otros instrumentos urbanísticos y legislativos en vigor. El plano del PSMV es un documento con una leyenda normalizada, evidenciando por parcela las disposiciones de conservación y puesta en valor establecidas en el estudio morfológico y no tanto –o no siempre– en el socioeconómico:





- los monumentos históricos que están regulados por la ley de 1913;
- los inmuebles a conservar según determine el propio reglamento;
- los inmuebles que pueden ser mejorados o reemplazados, igualmente de acuerdo al reglamento;
- los inmuebles sujetos a demolición en el marco de operaciones de reforma públicas o privadas, con especial atención a los interiores de manzana -de forma similar se refiere a añadidos y modificaciones existentes en edificios a conservar o a mejorar-;
- la integración de las nuevas edificaciones definidas entre las alineaciones del plano y las características del reglamento;
- los espacios libres y la vegetación existente o propuesta, así como otros espacios libres sometidos a prescripciones particulares en el reglamento: tratamiento de suelos, mobiliario, condiciones de acceso, etc.;
- los suelos que serán objeto de una intervención estratégica, ya sea dotacional o de espacios libres e incluso los subsectores que necesiten una reestructuración global a través de un desarrollo posterior del plan.

El reglamento es el documento normativo que define las condiciones particulares para cada parcela y espacio en términos de uso, materialización, volumen o intervenciones posibles.

**Leyenda estandarizada del plano de ordenación de los Plans de Sauvegardé et Mise en Valeur.**

Fuente:  
Les Secteurs Sauvegardés 1997.



Una vez redactado, la aprobación definitiva se produce por Decreto del Consejo de Estado, previo paso por las comisiones locales y los servicios departamentales, información pública, ratificación del consejo municipal y finalmente de la Comisión Nacional de Sectores a Salvaguardar. Este laborioso proceso que en algunos planes se han podido demorar hasta tres décadas -como el del conocido barrio del Marais-, lo convierte en

vinculante y será el instrumento sobre el que el ABF basará sus decisiones para la concesión de licencias de obra.

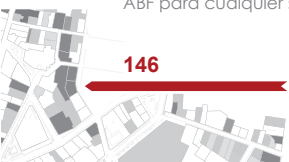
Finalmente, cabe destacar que existen incentivos directos para la rehabilitación de viviendas dentro de los sectores a salvaguardar. Desde 1997, los propietarios-arrendadores de viviendas -por un periodo mayor de 6 años-, pueden beneficiarse de un dispositivo fiscal ventajoso para deducir los gastos provenientes de la restauración inmobiliaria del edificio en cuestión. De esta manera se incentiva y focaliza la inversión en los Sectores a Salvaguardar que cuenten con PSMV y también en las Zonas de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Urbano y Paisajista dentro de los llamados “perímetros de restauración inmobiliaria”. Para los propietarios que ocupan sus viviendas existen otros dispositivos de ayuda, como las primas de mejora del hábitat (PAH).

Estas ayudas y muchas de las intenciones teóricas de la ley, podrían interpretarse como un intento por mejorar las condiciones de la población existente. No obstante, como veremos en su aplicación y en los efectos que producen en la ciudad, contiene evidentes contradicciones en su planteamiento que se mantienen hoy en día. Para poner en duda que se vayan a conseguir una mejor habitabilidad para los habitantes del sector –al menos los originales-, baste recordar como la propia ley dejaba muy clara la obligación de los usuarios de abandonar los inmuebles si las operaciones programadas en el plan lo requerían, sin asegurar medidas o alternativas que organizaran el realojo de dicha población. Más adelante tendremos ocasión de ver un ejemplo de la aplicación de esta política en el caso del barrio del Marais en París.

### 3.3.2 La política de las *Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager*

Las ZPPAU fueron creadas en 1983 por la ley 83-8 del 7 de enero, con el objetivo de proteger el patrimonio y el territorio, simplificando y racionalizando el sistema de protecciones existentes. Desde 1993 se incluyó el concepto “paisaje” principalmente en su acepción relativa al entorno y los elementos naturales, pasando a denominarse ZPPAUP. No se trata de un instrumento urbanístico completo, sino de una medida de delimitación y protección situada a un nivel intermedio entre los Sectores a Salvaguardar y los perímetros de protección en torno a los monumentos históricos instaurados en 1943 como complemento a la ley de 1913 de monumentos históricos.<sup>5</sup> Desde 2005, la delimitación y la declaración de estas zonas que correspondía al ministerio ha

<sup>5</sup> Estos entornos de protección afectaban por ley a un radio de 500 metros a contar desde el monumento al que se adscribieran, requiriendo la supervisión del ABF para cualquier solicitud de intervención en dicho perímetro.



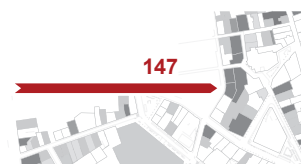
pasado a ser competencia municipal, eso sí, con el acuerdo del estado.

Los Sectores a Salvaguardar se vienen aplicando a barrios antiguos y densos, con un patrimonio particularmente importante, considerando también la configuración interior de los inmuebles, ante la perspectiva de su modernización. Los Perímetros de Protección de Monumentos Históricos se reservan a territorios menos densos con tejidos menos complejos y sin necesidad de un análisis tipológico o de normas ligadas a la protección y puesta en valor del monumento histórico al que se refieren y sus alrededores. De esta manera el interés de la constitución de una ZPPAUP como un tercer instrumento de protección estaría en lo siguiente:

- adaptar el entorno de un monumento histórico;
- tener en cuenta espacios urbanos con una cualidad y un valor patrimonial intrínseco independientemente de la presencia de un monumento histórico;
- armonizar o completar las protecciones existentes, asegurando una gestión coherente con otros lugares a su alrededor, incluso completando un conjunto declarado;
- gestión transparente, mediante reglas sometidas a información pública, vinculantes y aplicables a todos.

En concreto se hace una mención especial a lugares sometidos a una alta presión de transformación inmobiliaria, para que sean objeto de debate y de un verdadero proyecto de puesta en valor del territorio. Sin embargo, las herramientas de que dispone este instrumento por sí mismo son puramente formales y limitadas a la apariencia física y conservación de los edificios.

El primer compromiso de las communes como creadoras de una ZPPAUP consiste en iniciar los estudios previos, tanto para realizar un análisis de la situación como para la sensibilización de la población, conscientes de que la delimitación de por sí no es suficiente. Se precisa definir las cuestiones y objetivos a proteger, teniendo en cuenta también otros condicionantes del entorno y la existencia de proyectos de mejora y de desarrollo en el municipio: perímetros de 500 metros alrededor de monumentos, previsiones de planeamiento, riesgos potenciales, etc. Por ello, el balance de las leyes aplicables al territorio y de la gestión que se haya realizado es fundamental. En particular son importantes los documentos urbanísticos vigentes como el Plan Local de Urbanismo, aportándose una reflexión sobre la necesidad de proceder a la revisión de dichos documentos o bien a su aplicación para adaptarse a los supuestos objetivos comunes de conservación. En muchos casos puede ser la ocasión de elaborar paralelamente un plan o una revisión, ya que desde



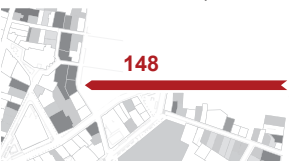
2003, el proyecto de mejora y desarrollo sostenible -PADD- del PLU tiene que tener en cuenta los objetivos de la ZPPAUP.

Respecto a la naturaleza de la ZPPAUP no es un documento urbanístico, sino una servidumbre de utilidad pública que se adjunta al Plan Local de Urbanismo. Por su carácter vinculante se impone a toda solicitud de licencia, por lo que el PLU y la ZPPAUP no deberían tener contenidos contradictorios, en cuyo caso prevalecería la servidumbre. Las autorizaciones y licencias de obra ya sean de construcción, demolición, rehabilitación o transformación requieren una autorización especial, concedida por el gobierno municipal pero con la supervisión del prefecto departamental y del ABF con arreglo a la ZPPAUP.

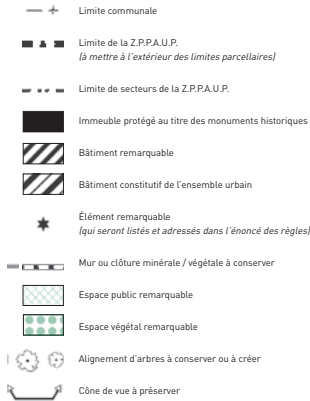
El dossier de una ZPPAUP se compone de tres documentos: presentación, enunciado de reglas y plano de delimitación. Solo los dos últimos son vinculantes, el primero es de justificación y motivación y contiene buena parte de los estudios previos como la identificación, análisis histórico-morfológico y diagnóstico del patrimonio. En este primero se identifica la evolución del lugar, la organización espacial de los edificios, espacios públicos, jardines y perspectivas, así como su uso. El análisis de la estructura urbana, la edad de la edificación, el estado de la edificación y los materiales tampoco pasarán por alto. El diagnóstico permite realizar con precisión la delimitación de la zona y las reglas de protección y puesta en valor. No hay que olvidar que muchas de las ZPPAUP serán redefiniciones de los 500 metros de protección entorno a un monumento. Además el diagnóstico orienta la jerarquización del patrimonio a conservar, sus posibles modificaciones y aquellos que habrán de ser rehabilitados e incluso sustituidos. Resumiendo, contiene los objetivos y los conceptos básicos que justifican su aplicación y delimitación. Además expone las medidas adoptadas ayudando a su interpretación en caso de conflicto.

El documento de enunciado de reglas es indispensable y vinculante, estableciendo el marco normativo: urbanístico, régimen de licencias de obra, posibilidad de recurso, servidumbres de protección, legislación sobre instalaciones como antenas o placas solares, etc. Estas reglas cuidarán de no interferir en las competencias propias del Plan Local de Urbanismo, como clasificación o uso del suelo. Por lo demás, han de ser proporcionales a las características a preservar y coherentes con los objetivos expresados.

Un aspecto importante a señalar es que las ZPPAUP no pueden imponer la demolición de inmuebles, al contrario que los PSMV, aunque de hecho en muchos lugares, la propia catalogación en negativo señala el destino del inmueble en cuanto su sustitución pueda generar mayores beneficios que su mantenimiento. Aun así, la ZPPAUP no es un plan urbanístico, sino más bien



unas detalladas ordenanzas de edificación, que pueden incluso incluir recomendaciones no vinculantes como complemento de lo anterior, si bien esto debe quedar claro a fin de evitar malinterpretaciones. Se compone de:



#### Leyenda básica de un plano de ordenación de una ZPPAUP.

Fuente: (Z.P.P.A.U.P.) *Élaboration des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager*. 2008.

-reglas de protección, conservación y modificación;

-reglas paisajísticas, limitando la edificabilidad, la reparcelación o las condiciones volumétricas en relación a ciertas perspectivas a respetar o a espacios libres que deban seguir siéndolo;

-reglas arquitectónicas para la restauración en términos de composición o materiales, para que las nuevas construcciones estén relacionadas con su contexto;

-ordenanzas para los espacios públicos y verdes;

-reglas para la continuidad de los sectores de desarrollo o proyecto urbano;

-un catálogo de elementos destacables.

Finalmente el plano de delimitación de la ZPPAUP sitúa la zona dentro del municipio y de sus eventuales sectores sobre un plano parcelario. En el plano figuran los monumentos y todos los elementos referidos en el enunciado de reglas, con igual nomenclatura que en el texto. Esta es una leyenda mínima de referencia, que en realidad es un catálogo gráfico.

En relación con las medidas de apoyo a la rehabilitación, ya habíamos mencionado al hablar de los sectores a salvaguardar que en las ZPPAUP se pueden delimitar “perímetros de restauración inmobiliaria” donde se aplican deducciones fiscales por los gastos en rehabilitación de edificios. En muchos casos se han aplicado medidas y programas de rehabilitación complementarios, como las Operaciones Programadas de Mejora del Hábitat –OPAH–.

#### Balance de aplicación

A pesar de la flexibilidad del instrumento y de su voluntad de acercamiento entre la protección del patrimonio y el urbanismo, tuvo un arranque lento. Supuso la creación de un inventario y de unos estudios históricos que no se habían llevado a cabo antes. En aquellos primeros momentos no estaba clara la manera de afrontarlos, y los problemas más comunes fueron la distinción de las prescripciones vinculantes de las recomendaciones (MARINOS, 2011: 2).

Un primer resultado ha sido la difusión y valoración del patrimonio entre los habitantes. Un estudio como el que se desarrolla, difundido y conseguido entre la población gracias a las asociaciones de defensa del patrimonio y de usuarios, permite identificarse con el mismo e implicarse en su conservación y obviamente, elevar su valor económico y de representatividad.

La protección ha sido pronto reconocida como un marchamo de calidad en cuanto al patrimonio. De hecho, la *Asociación de Ciudades y País de Arte e Historia*, ha incluido, junto a los SS, aquellas que atesoraban una ZPPAUP.

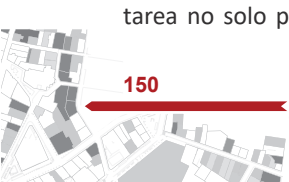
La ZPPAUP se ha utilizado, en general, como un documento complementario del PLU, aunque en algunos casos ha influido decisivamente sobre él, e incluso lo han sustituido por delegación en esa zona. Muchas *communes* rurales han procedido al estudio de una ZPPAUP antes de redactar su PLU o de revisar el antiguo POS. Además, teniendo en cuenta que un 50% de los municipios franceses no tienen PLU, y en ausencia de un esquema de coherencia territorial, las ZPPAUP han sido de utilidad.

La ley del 12 de Julio de 2010 crea un nuevo perímetro de protección del patrimonio llamado a sustituir a las ZPPAUP: las áreas de puesta en valor de la arquitectura y el patrimonio, AVAP. El proceso de transición de unos a otros se realizará en un plazo de 5 años que producirá la caducidad de las ZPPAUP. Detrás de este cambio no existen verdaderas transformaciones y aún es pronto para ver su plasmación real. En esencia son instrumentos análogos salvo pequeñas diferencias. Entre sus objetivos, la necesidad de adaptar las ZPPAUP a las AVAP conlleva un mensaje claro a las autoridades locales: la preservación tiene que incorporar una reflexión sobre la gestión óptima del suelo, la mezcla social y la diversidad de usos, participando esta área de la dinámica urbana e incluso de sus inquietudes energéticas (PLANCHET, 2011). A pesar de todo el texto posee abundantes ambigüedades en algunas de sus determinaciones. Algunos de los cambios principales se encuentran en el proceso de gestión: por un lado, la creación del área es un proceso más participativo, tanto por los ciudadanos como por otros agentes de la ordenación del territorio, por otro, se pretende reducir los plazos burocráticos en cuanto a la obtención de licencias.

### 3.3.3. La aplicación de la protección patrimonial y su relación con el planeamiento

La descripción de los instrumentos planteados tiene repercusiones no tan evidentes que es necesario conocer mediante el acercamiento a casos concretos. Antes de analizar alguno para ver repercusiones reales de estas medidas, conviene realizar algunas consideraciones sobre la relación de los mecanismos de protección patrimonial y el planeamiento.

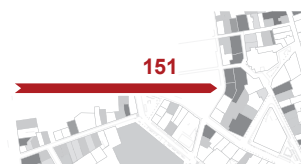
Tras una primera generación de PSMV, actualmente se están planteando y acometiendo las revisiones de algunos de ellos -debate que también afecta a las ZPPAUP/AVAP-. Esta tarea no solo pretende actualizar y evaluar la situación de los



sectores. Se considera que el objetivo patrimonial ha sido relativamente conseguido, principalmente desde el punto de vista de la concienciación y valorización; mientras que es la parte urbanística la que necesita replantearse, ya que la propia medida ha provocado desequilibrios urbanos. En realidad se trataría de una reformulación de esta política patrimonial en su relación con el resto del planeamiento e incluso de la normativa sectorial.

Algunas voces (LEBRETON, 2011; APUR, 2004), abogan por suprimirlos e integrar los contenidos de los PSMV y las ZPPAUP en el PLU. Esta podría ser la oportunidad de enfocar una conservación integrada en la ciudad y que no favorezca desigualdades. A nivel legal, la protección del patrimonio en Francia figura entre los objetivos que un PLU debe satisfacer, y así queda recogido en el código de urbanismo. En lo que respecta a los Planes de acondicionamiento y desarrollo sostenible –PADD– como documentos territoriales estratégicos, desde la Ley Grenelle 2 la protección del patrimonio no figura entre sus 12 ejes principales. Por ello, aunque puede estar presente de igual modo, parece haber existido una falta de determinación para hacer de ello un eje de la planificación urbana desaprovechando esa oportunidad de implicarse territorialmente. Las reformas recientes sobre los sectores a salvaguardar y las AVAP tienen en común la voluntad de vinculación al PLU y también al plan intercomunal en el que pudiera inscribirse –PADD–. Fijándose en la evolución del PSMV, desde 2005 ha de ser compatible con el PADD vigente si existe, y de no ser así, se debe plantear la modificación o la revisión del PLU. Para las AVAP creadas en 2010 para reemplazar a las ZPPAUP, el diagnóstico previo ha de tener en cuenta las orientaciones del PADD. Por todo ello, el PADD se convierte en el eje de objetivos que coordina los documentos, y sin embargo hay que recordar que el reglamento que regula este instrumento no menciona explícitamente la protección del patrimonio.

Antes de lanzar la hipótesis de convertir el PLU en el propio documento de protección se ha de señalar que la legislación actual no contempla esta posibilidad, ya que en cierto modo traspasaría competencias patrimoniales a manos locales. Aun así, otros factores que no debemos dejar al margen son las ventajas que unas y otras figuras tendrían. Los sectores, zonas y áreas contribuyen a dar un mayor relieve particular al patrimonio, una especie de marchamo de calidad, pero también el asesoramiento y la competencia del estado en la materia, especialmente útil en municipios pequeños y de escasos recursos humanos. Tampoco olvidemos que la fiscalidad ventajosa que ofrecen los SS y las AVAP a los promotores puede ser también un factor determinante. Por el contrario, la opción PLU supondría una mayor integración de la política urbana, una simplificación normativa, una mayor difusión entre los ciudadanos y cierta independencia municipal respecto del estado.



### 3.3.4 Algunos casos de ejemplo.

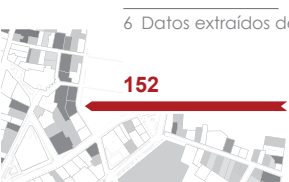
#### El Sector Sauvegardé y el Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur del Marais en París.

El Marais era tradicionalmente el barrio de residencias aristocráticas del siglo XVII, situado en la ribera norte del Sena, a la altura de Île Saint-Louis. Pasado de moda, ya en el siglo XVIII se fue convirtiendo en un centro de producción artesana, y poco a poco las nuevas necesidades fueron transformando la tipología característica de hoteles particulares rodeados de jardín. A finales del siglo XIX era ya uno de los barrios más humildes de París, y uno de los principales asentamientos de población inmigrante extranjera, empobrecimiento que ahonda en la degradación física del sector. Las intervenciones de Haussmann apenas afectaron físicamente a este barrio. Así, en el momento de su declaración como *Secteur Sauvegardé* en 1965, esta zona era una de las más insalubres y densas. Vivían cerca de 82.000 habitantes con una densidad superior a los 900 hab/ha. -algunas manzanas alcanzaban los 2.000-, con muy pocos de los espacios verdes que otrora tuvo y una ocupación de suelo del 85% frente al 55% de la media de la capital.<sup>6</sup> Las condiciones de las viviendas también eran claramente peores que la media parisina, con carencias mayores de agua corriente, suministro eléctrico y escasez de servicios.

Junto al deterioro físico y social, algunas medidas que se tomaban en favor de la “modernización” del barrio suponían una amenaza y hubieran originado la pérdida de numerosos elementos históricos. Las reformas de alineaciones que se aprobaron desde el siglo XIX pretendían ensanchar y regularizar múltiples calles, lo que en la práctica suponía el derribo de un importante número de edificios, entre los que se contaban bastantes hoteles particulares. La lentitud de este proceso ha permitido que se conserven muchos de ellos, ya que estas alineaciones estuvieron en vigor hasta la definitiva aprobación del PSMV -oficialmente en 1996-.

Existieron también otras iniciativas previas a la declaración del sector que contribuyeron a poner de manifiesto su situación. El “proyecto de renovación de la manzana 16” junto al Hotel de Ville, que pretendía reconstruir todo a excepción de los monumentos declarados para reagrupar una serie de servicios administrativos demasiado dispersos. La crítica y las reacciones ante esta operación, que afectaba una de las zonas más sensibles, fueron sorprendentes. A pesar de ciertas destrucciones, la rehabilitación de edificios como el Hotel Sully, eliminando cuerpos añadidos y recuperando la tipología y los espacios libres, permitió a la

<sup>6</sup> Datos extraídos de LIGEN, 1970: 47.

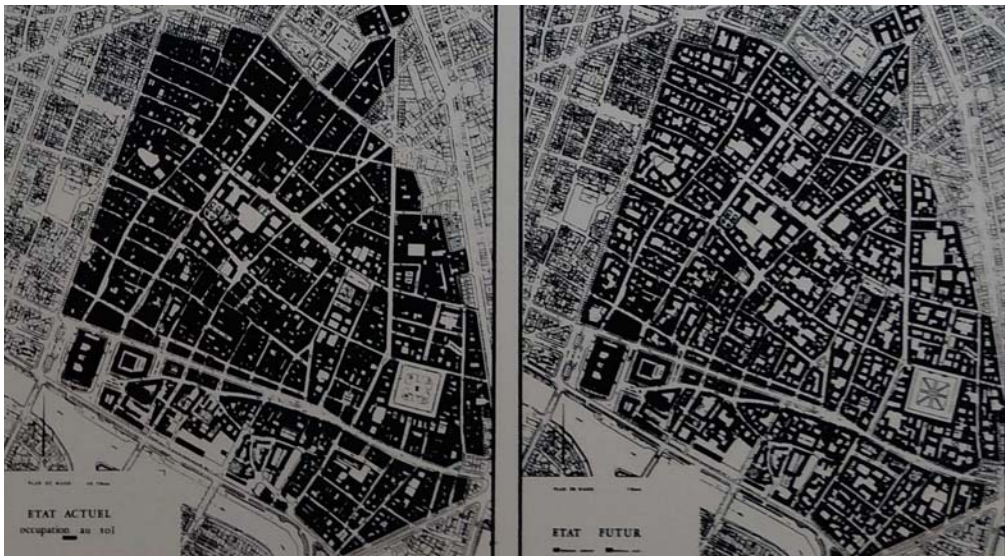




opinión pública tomar conciencia del interés excepcional del barrio (LIGEN, 1970: 49).

La declaración del sector a salvaguardar con los límites que hoy conocemos se produjo en 1965, pretendiendo consagrar la tendencia a su valorización y extender la protección “monumental” al conjunto urbano del barrio. El PSMV redactado inicialmente pretendió ser un documento de orientaciones generales, más que un compendio de operaciones cerradas y programadas. En lugar de una actuación pública directa mediante expropiaciones y financiación, más acorde a la concepción de plan urbanístico que se tenía en la época, se trata de un marco al que se deben ajustar las iniciativas públicas o privadas de recuperación y modernización. Realizó un inventario exhaustivo de las edificaciones, entre las que se encontraban 56 inmuebles declarados y otros 121 inscritos en el inventario de Monumentos Históricos, 526 cuyo interés arquitectónico merecía una protección integral, y más de 1.000 edificios considerados de acompañamiento que configuran el entorno urbano dotando de escala, armonía y significado a los anteriores.

En general, se trataba de medidas orientadas a regular el aspecto físico de las edificaciones, imagen exterior y escena urbana. Para dinamizar la revitalización, se propone el uso de los grandes inmuebles como sede social de establecimientos comerciales,



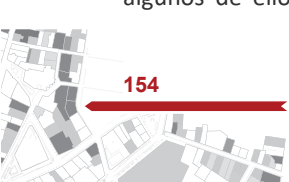
**Grado de ocupación del espacio en la década de 1960 y propuesta pensada para el estado futuro según el PSMV. Fuente: “Le Plan de Sauvegarde du Marais”. Fuente: Paris Projef N° 2 (1970).**

empresas, hoteles ligados al turismo o centros culturales y de servicios para los vecinos. En cuanto al grueso de las viviendas, el análisis permitió realizar una ordenación detallada y fijar las intervenciones necesarias en términos de lo que debía ser protegido o restaurado, distinguiendo aquellos espacios donde la reducción de la densidad favorecería la recualificación del barrio sin menoscabo aparente del patrimonio. De esta manera se alentaba la mejora de las condiciones del hábitat, donde una de las medidas más importantes consistía en la liberación de los espacios interiores de la manzana que habían sido sobreocupados en el último siglo.

Precisamente en relación a sus habitantes, que hasta ahora no habían sido nombrados, la intención teórica del plan era proporcionar un mejor entorno de vida y de trabajo. Para ello, reordena la ubicación de algunas actividades productivas (muy pequeña industria y artesanía) destinando a ello las zonas de borde y mejor comunicadas del sector. El comercio de cercanía se sigue considerando un factor indispensable, al mismo tiempo que se promociona la comercialización de la producción de la artesanía propia. Entre las medidas aplicables en este sentido se encontraba la reorganización del “Marché des Enfants Rouges”, la ordenación de la rue Saint-Antoine, y la creación de pasajes peatonales comerciales a través de algunas manzanas.

Sin embargo la realidad se desarrollaba de otro modo y ha supuesto una drástica reducción de la población. El plan era consciente de que resultaba inevitable asumir una cierta pérdida de habitantes y actividades, especialmente con la justificación de solventar problemas de hacinamiento. Bien es cierto que una parte de esta reducción se debe a dinámicas de población y de transformación de la producción que son comunes a los demás barrios centrales de París. Sin embargo, el riesgo de desarraigo y desposesión derivados del aumento de los precios de compra y las rentas, lo que conocemos como elitización o gentrificación, exigía haber sido equilibrado de algún modo. Esta misma matización ya fue recogida en los artículos 3, 4 y 5 de la resolución del Consejo Municipal de París en 1969, considerando el realojo de la población mediante un plan que debía ser coordinado por el prefecto de la ciudad como un requisito para abordar la aprobación del plan (LIGEN, *Op. cit.*: 70).

En buena parte por ello, este primer texto presentado en 1969 no pudo ser aprobado y el proceso se fue demorando, con algunos momentos de mayor intensidad hacia 1978 hasta terminar de aprobarse en 1996. Uno de los aspectos que generaron un mayor conflicto fue la prescripción de demolición de numerosos locales de artesanos en el interior de las manzanas, tratando de recuperar esos espacios interiores con múltiples objetivos, algunos de ellos con servicios para la población incluso. Con



la presión de numerosas asociaciones locales y municipales, las propuestas tuvieron que reconocer la dificultad y el coste que dichas operaciones entrañaban, así como la necesidad de su pervivencia para evitar la desaparición de un gran número de puestos de trabajo. Las presiones de la *Commune* de París consiguieron que en muchos casos se prorrogara el derribo hasta el cese de la actividad productiva que existiese.<sup>7</sup>

La aprobación definitiva viene después de la reforma de varios documentos urbanísticos parisinos, como son el Plan de Ocupación de Suelo de 1977 y sus revisiones de 1989 y 1994. En todo este tiempo se negocian y ajustan las correcciones de alineaciones vigentes anteriormente y las operaciones de limpieza de patios interiores, así como las ordenanzas de intervenciones permitidas.

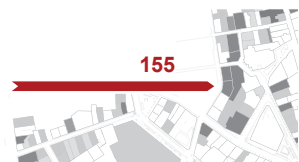
#### Balance de aplicación del PSMV del Marais<sup>8</sup>

En la práctica, la consecuencia inmediata de la aplicación del plan que recogen todos los estudios, ha sido indudablemente la mejora de las condiciones del hábitat, la consideración del patrimonio con un valor notable y la capacidad para detener un incipiente proceso de renovación edificatoria sobre determinados espacios históricos. El trabajo de Alexandre GODY afirma que gracias al sector a salvaguardar “se ha podido escapar del apetito de los promotores inmobiliarios” (2003: 4). Sin embargo, esta afirmación sólo parece ser correcta en cuanto ha evitado un proceso de sustitución edificatoria y formal, ya que el espectacular aumento de los precios ha venido tras la rehabilitación de los edificios residenciales, que en muchos de los casos han creado nuevos tipos de vivienda más reducida para rentabilizar la inversión, satisfaciendo las necesidades de los promotores.

Antes de pormenorizar los resultados del plan destacaremos que, previamente a la aprobación del PSMV, ya se habían producido grandes cambios en el sector, como recogían JEAN-MARIE & STARKMAN (1987: 269) y que algunas medidas de protección aprobadas en 1996 ya se venían aplicando de hecho por el ABF como medida preventiva. Entre estos cambios constatados se encuentra la bajada drástica del número de habitantes,

<sup>7</sup> En el plano de ordenación es la famosa diferencia en los SS de Francia entre los locales clasificados en “amarillo”, de demolición obligatoria en caso de intervención global sobre la parcela; y aquellas “naranjas” con protección de la actividad, cuyo derribo se pospone hasta el cese de la misma.

<sup>8</sup> Los datos de este balance han sido extraídos a partir de dos trabajos realizados con motivo de la revisión del PSMV iniciada en 2003. El primero de ellos es un trabajo académico coordinado por el profesor Alexandre Gady para el Institut d'Études Politiques de París. En él la metodología incide sobre entrevistas a la población y comerciantes del sector. El segundo documento es el balance encargado al Atelier Parisien d'Urbanisme por el Consejo de París. Su desarrollo se basa principalmente en el estudio en profundidad de 4 “manzanas test” elegidas cualitativamente para extrapolar conclusiones y recomendaciones para la revisión del PSMV.



la fragmentación en pequeños hogares, la mejora de las condiciones de las viviendas, la progresión de categorías sociales y profesionales más acomodadas, la existencia de una economía dinámica a pesar del descenso del número de empleados y un cierto mantenimiento de las actividades tradicionales.

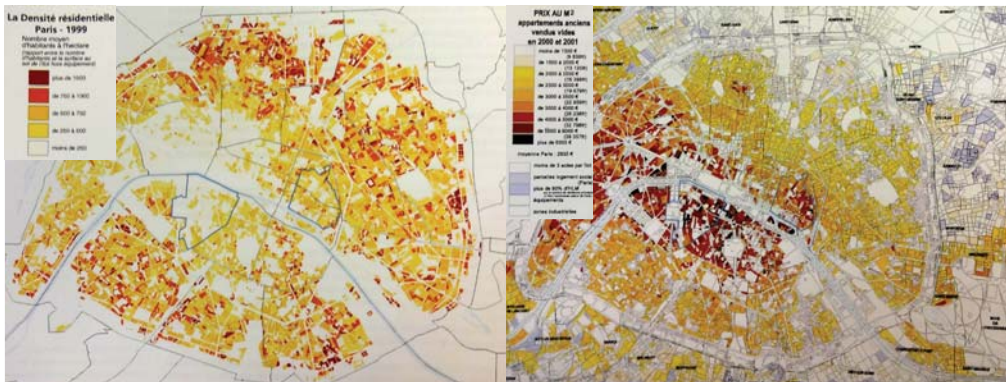
Analizando el grado de ejecución de las medidas establecidas en el plan sobre el espacio construido, las demoliciones impuestas en el plano han seguido dos líneas diferentes. Por una parte, aquellas que conducían a la restitución de los patios de los hoteles particulares se han cumplido en un alto número de casos. Sin embargo entre los locales e inmuebles cuya demolición estaba orientada a recuperar patios interiores de manzana tradicional, la idea inicial del plan ha chocado con la necesidad de preservar los empleos y actividades existentes. Muchos de estos espacios son superficies anexas a comercios u oficinas -tampoco faltan casos de aparcamientos o vivienda-. Esta fue la razón de establecer, entre las modificaciones y estudios que se sucedieron hasta la aprobación del plan, un doble indicador para la demolición de locales en el interior de las manzanas. Un pequeño porcentaje se ha ejecutado entre los que eran de obligatoria demolición en caso de intervenciones sobre el total de la parcela, incluso a pesar de que existiese cualquier actividad. En los casos en que la demolición está condicionada al final de la actividad, no se han derribado en casi ningún caso y muchas veces se han constatado cambios en la actividad original.

Cerrando el balance de las transformaciones físicas contenidas en el plan, los pasajes peatonales planteados no se han llegado a materializar en la medida que se pretendía. En unos casos porque aun estando libre el espacio, el acceso ha permanecido restringido tras la restauración. En otros, porque se trata de una política muy difícil de aplicar por manzana cuando la ordenación está referida a la parcela. En general se puede concluir que la rehabilitación está muy avanzada, no pudiendo aducirse ya problemas de confort y salubridad, siendo la parte noroeste del sector la que ha registrado un menor número de intervenciones.

Los cambios socio-económicos que se han producido en este barrio en la segunda mitad del siglo XX son innegables, aunque tampoco sería justo atribuir todos ellos al PSMV. Algunos son evoluciones perceptibles desde el conjunto de la villa, si bien son más visibles y radicales dentro del sector. La caída de la población resulta innegable. A pesar de que se ha producido un descenso considerable en el conjunto de la ciudad "intramuros" -alrededor de un 25%-, en el sector del Marais se había reducido a la mitad entre los años 1954 y 1982. En comparación con el resto de la ciudad, el verdadero fenómeno es el aumento de la franja de población activa, que ha continuado hasta finales del siglo XX incluso a pesar de la disminución general. Se trata de profesionales titulados con una situación económica estable.



Otro factor demográfico revelador es la escasez de jóvenes menores de 19 años, que ya en 1999 eran 4.5 puntos más bajos que la media de la ciudad -un 18.3%-, y que desde el año 1954 se había reducido a la cuarta parte de la población joven original. Los elevados precios y la estructura de pequeñas viviendas unipersonales no favorecen el asentamiento familiar y menos aún numeroso. Esta explicación es apoyada también por el hecho de que la franja de 25-30 años tenga una representación superior a la media y la inmediatamente superior no, evidenciando la tendencia al abandono que se produce en el momento de formación de nuevos núcleos familiares. Aun así hay que señalar el repunte de la tasa de natalidad producido a finales de los 1990 y principios del siglo XXI, debido a la alta proporción de población adulta que hemos comentado. Será necesario establecer medidas destinadas a satisfacer sus necesidades para fijar dicha población: equipamientos de proximidad -guarderías, escuelas y centros sociales- y en lo posible viviendas adaptadas a un precio accesible.



IZQ: Densidad residencial en París, 1999. DCHA: Precio/m<sup>2</sup> Apartamentos vendidos vacíos, 2000/01.

Fuente: APUR 2004.

La imagen del sector también ha cambiado. El comercio, cualitativamente se ha transformado, con una mayor representación de galerías de arte y decoración, librerías y papelerías o boutiques de ropa en detrimento del comercio de consumo cotidiano. Los titulares de estos negocios confirman que los altos alquileres son la causa principal de este cambio que solo resisten los que tenían la propiedad del local o aquéllos con un margen de beneficios mayor. Ciertamente el PSMV es solo parcialmente responsable, pero la simple demarcación de un área especial y el marchamo patrimonial en una ciudad como París tiene fuertes consecuencias. Este descenso se ha producido también en el conjunto de la capital, pero son características y se asocian a su valor turístico el tipo de sustituciones apreciadas en el Marais. Otra transformación cualitativa que evidencia, tanto la

evolución que ha tenido la población, como una mayor orientación al turismo y la población no residente, es el relacionado con la hostelería. Se han multiplicado los restaurantes franceses y exóticos así como los salones de té, frente a una cierta regresión del número de cafés tradicionales.

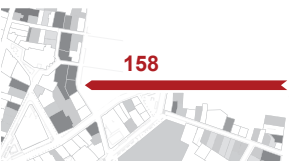
En cualquier caso, como consecuencia de la preservación arquitectónica y la mejora del hábitat, se ha generado un mayor atractivo económico, que ha impulsado la inversión privada y la obtención de ingresos de otras fuentes como el turismo o el aumento de las ventas especializadas. Es una especie de círculo cerrado alimentado por una revalorización inmobiliaria. El precio por metro cuadrado ha subido en la última década, multiplicándose por 3 como término medio, alcanzando en algunos casos hasta 5 veces su valor. Es llamativo sobre todo si lo comparamos con las zonas no protegidas del *III<sup>ème</sup> Arrondissement* donde el valor se situaba en torno a la mitad.

Más allá de las corrientes sociales que producen el alza de los precios o de la inversión en rehabilitaciones que se intenta recuperar, encontramos también algunas decisiones urbanísticas que contribuyen a ello. La supresión de inmuebles interiores para recuperar el espacio libre de antiguos hoteles es uno de estos factores. Por unos u otros motivos, las revisiones de las rentas de alquiler reflejan con claridad esta subida. Otra de las causas es la especulación, ya que muchos promotores-rehabilitadores han lotificado los inmuebles en pequeños apartamentos para obtener un beneficio mayor, produciendo un espacio menos adecuado aún para acoger familias con hijos. Desde los *arrondissements* se reclama a la *Commune* de París, para que haga valer su derecho de compra para cubrir el 20% de vivienda social que establece la ley SRU. Sin embargo, los elevados precios imposibilitan hacer frente a dicha inversión, por lo que el *IV<sup>ème</sup> Arrondissement* se encontraba excluido del Plan Local de Vivienda.

Con la aprobación a comienzos del siglo XXI de un nuevo PADD -*Projet d'aménagement et de développement durable*- y la revisión del PLU, aparecieron un cierto número de incoherencias que la revisión del PSMV recientemente aprobado ha tratado de responder –diciembre de 2013-:

Tras la ley SRU -*Solidarité et Renouvellement Urbain*- el plan de salvaguarda no puede seguir siendo un vacío en el PLU de París, y demanda artículos y servidumbres que permitan la producción de vivienda social.

La protección de las funciones comerciales más tradicionales y el control sobre las medianas y grandes superficies tiene que coordinarse, para evitar que algunos ejes urbanos se transformen hacia un modelo de comercio global o sean sustituidos por viviendas en planta baja. Así mismo, la



conservación de los empleos debería ponderar el número de demoliciones a considerar, reduciéndolas principalmente a los casos aún existentes, que suponen un detrimento para la habitabilidad y la salubridad o en casos puntuales de recuperación patrimonial.

La obtención de equipamientos de proximidad y pequeños espacios libres de jardín es un objetivo delicado y costoso ante el elevado precio del suelo. Con todo y con eso, no se puede renunciar a delimitar ciertas servidumbres o a ejercer el derecho a tanteo ante las escasas oportunidades que se presenten.

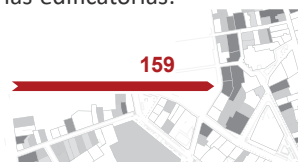
El tratamiento del tráfico auspiciado por el PSMV ha quedado obsoleto. El nuevo PADD demanda una política de pacificación y de protección del aparcamiento residencial.

### *La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager en Villeneuve-Saint-Georges*

Villeneuve-Saint-Georges con una población de 31.278 habitantes -2012- se encuentra al sureste en la corona metropolitana de Paris. Dentro de la polarización socioeconómica que caracteriza este ámbito de la capital, se puede considerar como uno de los núcleos más humildes. Urbanísticamente se halla dentro del SDRIF -esquema director para Ile-de-France-, al borde del anillo verde. El Proyecto de acondicionamiento y desarrollo sostenible -PADD- y su trasposición al PLU -2004 revisado en 2008 y 2011- recogen que, entre sus objetivos principales, está la rehabilitación del centro histórico junto a la redinamización de las actividades existentes o la potenciación de sus espacios verdes. En este contexto existe una servidumbre de protección, una ZPPAUP para determinados sectores históricos de la ciudad.

La ZPPAUP se comenzó a estudiar en 1999 y finalmente fue creada el 27 de mayo de 2004. Se identificaron las construcciones, los espacios públicos y los paisajes principales, definiendo un perímetro de protección y un documento prescriptivo para poner en valor este patrimonio. Está dividido en 5 sectores: centro histórico ; ensanches de finales del XIX y principios del XX; el barrio de HBM y la subdivisión del «Foyer Villeneuvois» ;el parque, la fortaleza, los jardines familiares y el bosque Colbert y finalmente la ribera del Sena y del Yerres. Nos centraremos en los dos primeros sectores, por constituir los barrios históricos y residenciales característicos de Villeneuve -el sector 3 comprende un par de operaciones homogéneas de vivienda social, y el 4 y el 5 tienen una vertiente más medioambiental-.

El reglamento es una combinación entre un catálogo y unas ordenanzas, con criterios de intervención. Por ejemplo, para la zona del centro histórico establece tres categorías edificatorias:



*edificios patrimoniales, edificaciones de acompañamiento y edificios discordantes.* Los primeros son antiguos inmuebles rurales, casonas y villas, singulares por su tipología y el tratamiento de sus fachadas y que se pretenden conservar en general. El término de acompañamiento se refiere a inmuebles sin un mayor interés arquitectónico, incluyendo algunas pautas para su mejora. Los elementos discordantes son construcciones precarias o auxiliares, habitualmente ocupando patios y jardines, que de recomendarse su demolición se reconstruirían alineados a la calle y liberando el patio interior. Este tipo de construcciones tiene limitadas las intervenciones a tareas de mantenimiento. Cada uno de los tipos tiene un capítulo propio que determina las condiciones de volumen, la composición y los sistemas constructivos de fachadas, las condiciones del tipo de cubierta y sus elementos.<sup>9</sup> Un capítulo propio se dedica a establecer las características de las nuevas edificaciones y reestructuraciones, con el objetivo de mantener una continuidad construida a lo largo de las vías principales, una cierta homogeneidad en altura y volumetría, y favorecer la organización parcelaria tradicional -edificios organizados en torno a un patio o jardín de manzana, excepto en las casas aisladas-. Como puede comprobarse, se trata de una regulación casi exclusivamente formal, que también alude en este sentido al tratamiento de algunas situaciones de los espacios públicos. Sin embargo, no reconoce la repercusión que sobre la población pudiera tener estas condiciones, especialmente las limitaciones impuestas a las edificaciones discordantes.

El centro de Villeneuve-Saint-Georges, si bien goza de un importante patrimonio arquitectónico, presenta también fuertes contradicciones. A pesar de toda la normativa existente y de la sucesiva aplicación de programas y operaciones de rehabilitación sobre los sectores centrales, el estado de las edificaciones y las condiciones socioeconómicas siguen siendo especialmente precarios. Junto al mal estado de las viviendas -principalmente del mercado de alquiler-, el centro histórico se ve directamente afectado por la aglomeración de infraestructuras de transporte. En pleno centro histórico confluyen la carretera nacional 6, las líneas y la estación de ferrocarril, el autobús metropolitano y se encuentra dentro del área de afección del aeropuerto de Orly. La planificación, con sus instrumentos de desarrollo, siendo conscientes de este problema, está acometiendo medidas de reestructuración física que sin embargo mantienen la aglomeración de funciones y de uso -incluso la potencian-.

<sup>9</sup> Pretenden conservar el sistema constructivo típico, que consiste en mampostería de piedra y revestimiento de mortero de cal y yeso o, especialmente a finales del XIX, el uso de ladrillo rojo y blanco, piedra de molino y morteros de cemento. Las cubiertas que considera características son de tipo mansardas francesas.





En el estudio realizado para presentar el proyecto de Rehabilitación de Barrios Antiguos Degradados –PNRQAD-<sup>10</sup> el diagnóstico social es contundente. Los habitantes del centro son más pobres que en el resto del municipio y además no cuentan con viviendas de protección social. Las viviendas potencialmente indignas ascienden al 36%, una tasa cinco veces superior a Val-de-Marne, situación comparable con algunos enclaves de Seine-Saint-Denis. Entre 2003 y 2007 la población creció en 400 habitantes sin haberse realizado ninguna construcción. Una de cada diez casas está en situación de sobreocupación grave -menos de 9m<sup>2</sup> por persona-. El parque de viviendas por lo tanto, es antiguo -3/4 de los inmuebles es anterior a 1948-, poco adaptado a las necesidades contemporáneas y deficiente energéticamente. El centro acoge así a hogares muy frágiles, situación que ha empeorado en el siglo XXI, llegando a tener uno de cada cuatro hogares bajo el umbral de la pobreza. La actividad económica también es muy sensible, compuesta de pequeños comercios y servicios básicos. El parque en alquiler privado está en aumento, y supera al número de habitantes en propiedad. Los precios han subido un 169% entre 2003 y 2008 sin haberse realizado mejoras notables, por lo que atrae a inversores que buscan en los alquileres la mayor rentabilidad. Los arrendadores menos responsables, que el dossier de presentación de la candidatura al PNRQAD califica de “*marchands de sommeil*”, han mantenido esta situación alquilando espacios insalubres a quienes no tenían otra opción, incluso dividiendo los apartamentos para obtener, en lo posible, mayores rentas.

Para contrarrestar esta espiral de degradación, se han ido aplicando una serie de dispositivos como los cuatro programas de rehabilitación –OPAH- que se han desarrollado. Pero los resultados han sido escasos cuando no decepcionantes y no han permitido salir sosteniblemente de esta situación. Tan solo han ralentizado el proceso de degradación, mientras que los problemas siguen estando presentes a falta de una intervención global. El PNRQAD 2011-2017 pretende realizar esta función. Ha programado la rehabilitación y la creación de nuevas viviendas de diversas tipologías, generando así un mercado inmobiliario atractivo -con una parte importante de vivienda social y especialmente protegida- que pretende ofrecer un hábitat digno a la población actual y atraer también nuevos vecinos. Se centra casi exclusivamente en el ámbito de la ZPPAUP sin ofrecer alternativas a sus problemas a nivel de ciudad. Tampoco

<sup>10</sup> PNRQAD es un proyecto piloto que se aplica en Villeneuve junto con otros 25 casos de manera experimental en Francia. Se trata de un instrumento que pretende acometer la recuperación de estas áreas de manera integrada y su estrategia se basa en acciones de restructuración, y microcirugía. Incluye diversos programas de financiación hasta 2017, la delimitación de *Zones de Aménagement Concerté* –ZAC- para solucionar algunos problemas de espacio urbano, viario y estructura parcelaria. El realojo derivado de estas operaciones aparece contemplado en los convenios pero sin localizar espacialmente.



parece tomar todo el problema en su conjunto en lo que respecta a las infraestructuras de transporte antes mencionadas. Paradójicamente en este sentido se insiste en los mismos errores, lo cual no significa que el problema sea fácil, ya que obedece a muchos factores, algunos fuera de la competencia municipal. A pesar de todo, sí que pretende acometer el problema desde varias vertientes. Algunas de ellas son:

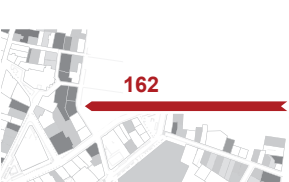
- Se han declarado “Zona de Acondicionamiento Concertado” (ZAC) diferentes sectores del centro de la ciudad. Estas operaciones producirán una oferta de viviendas adaptadas a las necesidades de la población y espacios públicos de calidad. Se pretende intentar que todos aquellos que quieran seguir viviendo en el barrio encuentren una oferta adecuada a sus medios, del mismo modo que crear otras que puedan acoger a una nueva población. Para ello se estima la construcción de 500 viviendas nuevas, 300 apartamentos antiguos rehabilitados y 70 reestructurados. Entre las nuevas viviendas, un 50% serán vivienda social de diversa índole y otro 50% de vivienda libre con una parte importante de acceso en propiedad.

- La reordenación del entorno de la estación persigue el objetivo de crear una polaridad al norte del centro histórico, donde hoy existen algunos equipamientos como correos o la estación de autobuses. Se compone de programación terciaria apoyada sobre la estación del RER y actuando de fachada y pantalla sobre la RN6. Se plantea igualmente reacondicionar el acceso peatonal de la estación al centro, y sustituir las paradas de autobuses por una estación para no interrumpir la avenida de los Fusillés.

- Se implantarán nuevas dotaciones, como una mediateca, un centro social y un nuevo centro administrativo.

- Además, el convenio compromete a los firmantes a ejecutar las operaciones de carácter económico y social: realojamiento de hogares, recualificación comercial y programación terciaria, gestión urbana con participación pública y puesta en marcha de las cláusulas de inserción social sobre los espacios comerciales y los empleos generados.

El arranque del programa se ha producido con algo de retraso, pues se preveía una primera fase con intervenciones más directas para producir una nueva oferta de viviendas destinada especialmente para los hogares del centro que quieran permanecer en la zona. En 2013 Las primeras operaciones de adquisición de algunos inmuebles y solares ya se han realizado por la Empresa Pública de la región Île-de-France. Habría que comprobar cómo se ejecuta todo ello finalmente.



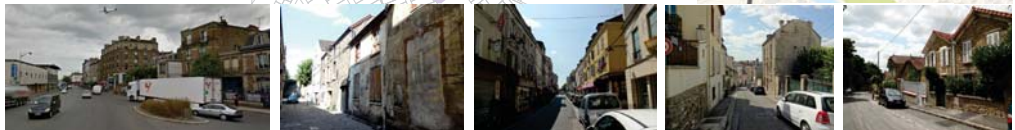
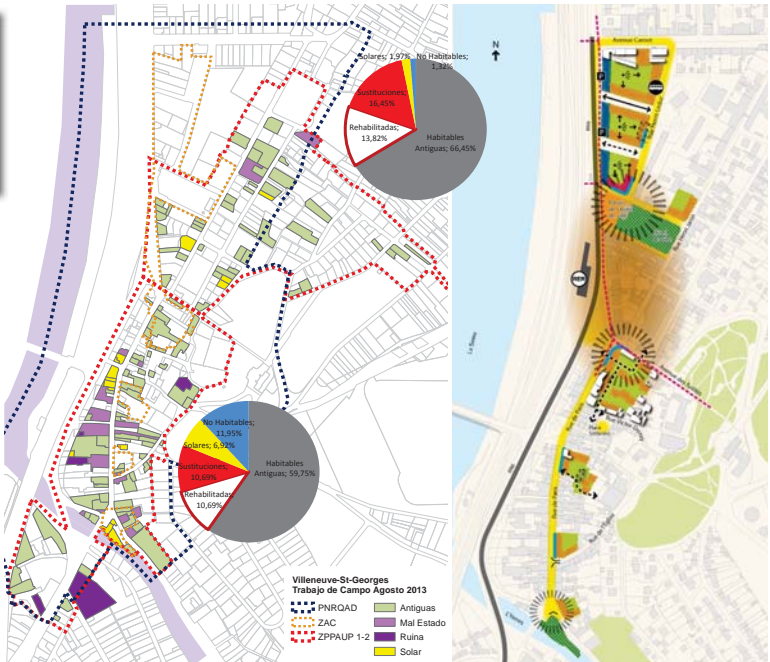
Algunos otros condicionantes siguen sin ser atendidos. Por poner un ejemplo de la falta de coordinación entre la planificación y otras medidas sectoriales, el Plan de Exposición al Ruido de los aeropuertos en Francia -PEB 1975-, divide en zonas los alrededores de los corredores aéreos. Pues bien, la zona que estamos tratando de Villeneuve se encuentra en una zona "C", lo que implicaba la limitación de producirse nuevos desarrollos residenciales urbanos, o incluso operaciones de renovación urbana para limitar la exposición al ruido de la población. La ley MOLLE de 2009 permitió delimitar perímetros de renovación en estos entornos en favor de las necesidades de vivienda y la lucha contra la exclusión social. Aun así, tal y como afirman algunos usuarios que han sido entrevistados, sigue siendo una limitación que paraliza la iniciativa privada, ya que solo remite a una posible restauración del inmueble que en ocasiones sigue careciendo de adaptación funcional.

Por lo tanto la ZPPAUP solo es aplicada como un elemento formal de protección del patrimonio. La coordinación de instrumentos urbanísticos orientados a la rehabilitación urbana ha sido solo parcialmente promovida por un proyecto piloto de rehabilitación, cuyos resultados aún son inciertos. El estado de la edificación es especialmente delicado en el centro histórico

**Situación, trabajo de campo sobre el estado de la edificación y propuesta del PNRQAD en Villeneuve-Saint-Georges.**  
Fuente: Elaboración propia.



Tras el estudio de las sucesivas normativas y programas aplicados a Villeneuve, el trabajo de campo desarrollado en el verano de 2013, mostró el estado de conservación de los dos principales sectores de la ZPPAUP, evidenciando los desequilibrios existentes. La zona del centro histórico -sur- presenta un número de inmuebles no habitables e incluso solares muy superior a la zona de ensanche inmediatamente al norte. En esta área conviven la mayor parte de actividades no residenciales existentes con edificios de vivienda colectiva en una alto porcentaje de alquiler. La degradación espacial inducida por la congestión infraestructural, la estructura de propiedad y las restricciones sobre a edificación son algunos de los problemas desatendidos por programas como el PNRQAD -dcha-.



-sector 1 ZPPAUP- donde un 12% de la edificación no es habitable y un 7% son solares vacíos. En este mismo sector los inmuebles rehabilitados son solo el 11%, y del 60% de edificios antiguos pero habitables, dos tercios evidencian situaciones de deterioro incipiente. El sector 2, al norte del centro histórico y caracterizado por una mayoría de vivienda unifamiliar aislada, presenta una situación indudablemente mejor. Se aprecia un mayor número de intervenciones de rehabilitación y obra nueva y, entre los edificios antiguos, el correcto mantenimiento de los edificios es evidente en dos terceras partes de los conservados.

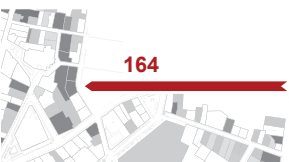
### Conclusiones

A la vista de todos los dispositivos presentes en Francia se pueden extraer tres comentarios en líneas generales: el alto desarrollo del contenido formal de la normativa, la profusión de las medidas de protección y la necesidad de una mayor coordinación entre los diversos instrumentos a nivel territorial.

Los sectores, las zonas y los respectivos reglamentos que las afectan comparten un exhaustivo análisis morfológico y constructivo. Sin entrar en juicios de valor sobre criterios formales o históricos, hay que reconocer el grado de detalle que alcanzan tanto en la normativa como en los procedimientos de gestión y supervisión de las intervenciones edificatorias.

Por el contrario, no han existido verdaderas políticas integradas de conservación activa del patrimonio urbano a partir de su población. Se basan en criterios restrictivos, un urbanismo de defensa de los bienes físicos, centrado únicamente en el área en cuestión a tratar. Existen múltiples perímetros con influencia sobre las intervenciones y la edificabilidad; pero tampoco se coordinan en un único dispositivo como pudiera ser el planeamiento general, ni desde el resto de la ciudad se integran acciones destinadas a colaborar en la resolución de problemas propios de las zonas históricas. Tal dispersión en la normativa provoca distanciamiento con una población que no tiene conciencia de ello, y considera muchas de las medidas como imposiciones hasta cierto punto arbitrarias. Hasta ahora, los PSMV presentaban una complementariedad complicada con el PLU fuera del perímetro del sector. El resto de servidumbres tampoco suponían una revisión profunda del planeamiento, imponiéndose pequeñas modificaciones para adoptar el criterio de la más restrictiva, pero sin convertir la protección y la conservación de áreas históricas en uno de los ejes de la planificación.

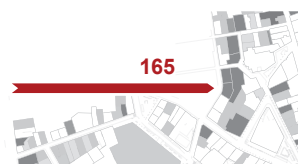
Las medidas de rehabilitación y producción de vivienda están dirigidas muy parcialmente desde el planeamiento general, y la conservación del patrimonio urbano no figura entre los objetivos básicos que contemplan los esquemas directores

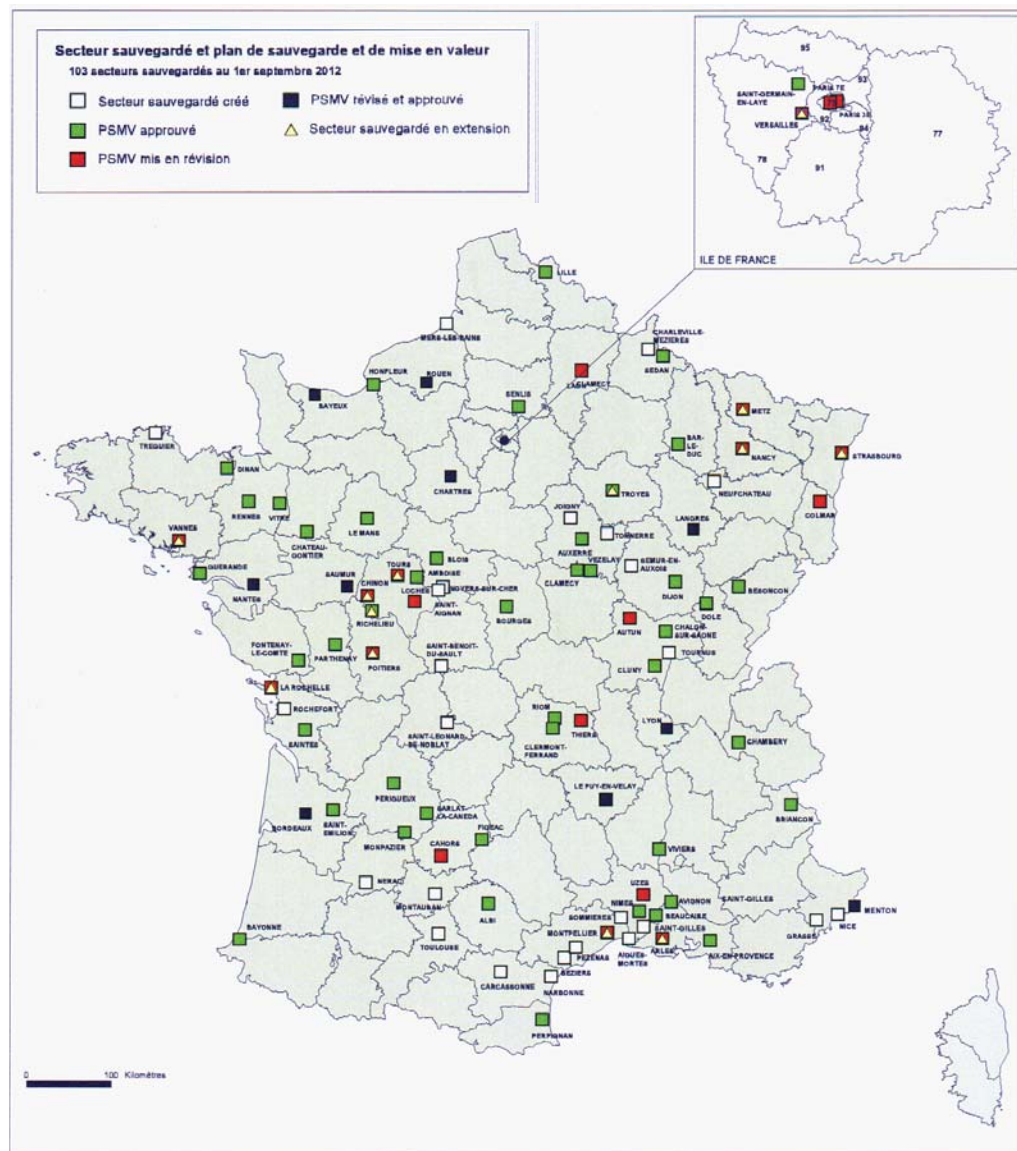


o los planes estratégicos que orientan el PLU. Tan solo los perímetros de rehabilitación y las medidas fiscales establecidas vinculan la planificación urbana con estas ayudas. El reciente PNRQAD supone una experiencia piloto, que pretende integrar un programa de acciones con una cierta idea de planificación conjunta, pero sigue pareciendo necesario que dichas medidas se tomen al amparo de la planificación general urbana.

Por todo ello, se podría decir que hasta ahora el PLU en Francia ha tenido una vocación menos integradora de estrategias y operaciones que la planificación en España. Dicho esto, no significa que la aplicación de planes generales y especiales en España haya cumplido y satisfecho tales expectativas, pero al menos figuran entre sus atribuciones.

Finalmente, un problema muy extendido en España es la ausencia de planeamiento para regular los conjuntos históricos a pesar de su obligatoriedad. En nuestro país, la declaración de ámbitos y la redacción de instrumentos son competencias atribuidas a administraciones diferentes. La falta de recursos económicos en muchos municipios menores con conjuntos históricos declarados los deja en una controvertida situación, por falta de regulación o mediante confusos procedimientos para la obtención de licencias. En Francia, la declaración incluye la normativa de las ZPPAUP y los PSMV corren a cargo del estado, al igual que el nombramiento de los sectores, reduciendo este vacío de regulación.





Los Sectores a Salvaguardar declarados en Francia y el estado de los Planes de Salvaguarda y Puesta en Valor.  
Fuente: Dirección General de Patrimonio, Atlas de Patrimonio, 2012.

### 3.4 CLAVES DE LA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS EN ESPAÑA.

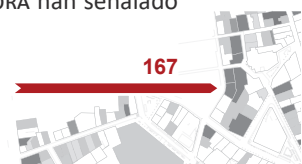
Por último, una vez recorridos algunos ejemplos europeos, volvemos de nuevo la vista a España para acercarnos a un contexto más cercano al que después abordaremos al centrarnos en Castilla y León.

De la mano de los planes y experiencias de ciudades como Madrid, Vitoria o Santiago de Compostela, vamos a recorrer algunos aspectos destacados que han sido referencia en el tratamiento de los Conjuntos Históricos en España. La experiencia de Madrid, nos servirá para narrar la incorporación de medidas de control y freno del deterioro urbanístico al que se vieron sometidos los centros tradicionales españoles. En el caso de Vitoria nos detendremos a observar la manera en que el planeamiento fue tomando conciencia de la importancia de incidir en la mejora de la habitabilidad de estos espacios, mediante la dotación de servicios y el equilibrio funcional, comenzando a actuar en la línea de lo que ahora denominamos operaciones de rehabilitación y conservación integradas. Por último, el caso de Santiago nos servirá de modelo de coordinación del planeamiento –no solo especial- con su posterior etapa de gestión y combinación con programas de recuperación e intervención directa.

#### 3.4.1 El catálogo y los grados de protección desde el Plan Especial Villa de Madrid

En primer lugar y como primera aproximación a la experiencia en planes especiales de protección y sus instrumentos complementarios, nos acercaremos al Plan Especial Villa de Madrid de 1977. Tomaremos este documento como uno de los elementos pioneros en planificación para la conservación del patrimonio, que tiene como ámbito a todo el centro histórico, con uno de los primeros catálogos urbanísticos de protección, y donde se asocia por primera vez este instrumento a los tres habituales grados de protección de edificios y consecuentemente a sus tipos de intervenciones permitidas.

Nos centraremos, en este caso, en el papel que desempeña aquí el planeamiento en su defensa ante la desaparición de las edificaciones históricas, impidiendo las transformaciones de los inmuebles destacados. Veremos cómo en un elemento tan figurativo y centrado en la apariencia física de los inmuebles, con el tiempo se introduce también la extensión de los conceptos de entorno, ambiente e imagen urbana, aunque no sea ésta una generalización que haya calado en la mayor parte de los catálogos que tendremos ocasión de observar en esta tesis. No en vano, autores como el profesor ÁLVAREZ MORA han señalado



en repetidas ocasiones cómo en ausencia de otras medidas al respecto, la lectura complementaria del catálogo ha revelado un mecanismo de conferir vía libre a la especulación y a la alteración de los elementos que no han sido destacados.

Podemos admitir que ha sido un instrumento útil para combatir las transformaciones cuantitativas, y para frenar en cierto modo las salvajes sustituciones de los años 60 y 70 en el urbanismo español, pretendiendo congelar la imagen urbana con una estrategia defensiva y restrictiva. También es cierto que no es útil por sí mismo para combatir el deterioro de los inmuebles catalogados, y se ha podido observar cómo en muchos casos los elementos incluidos acumulaban peores resultados en cuanto a su estado de conservación.

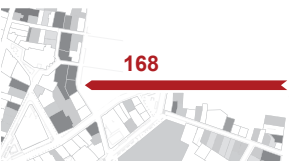
Es habitual encontrar la conservación de lo edificado, la revitalización de los centros históricos o incluso la difusión de los valores existentes en las ciudades históricas donde se aplican, como es el caso del catálogo del plan de 1977 en Madrid. En realidad desde este documento no se articulan medidas de conservación, no digamos ya de revitalización, y difícilmente se han convertido en textos de difusión y alcance a la ciudadanía.

Pero vamos a profundizar un poco en su contenido y metodología, sirviéndonos del caso mencionado de Madrid, y aproximándonos con una pequeña evolución histórica.

### Hacia los catálogos edificatorios en España. Génesis del Precatálogo de Madrid de 1977

El *Real Decreto-Ley de 9 agosto de 1926 sobre protección, conservación y acrecentamiento de la riqueza artística*, comenzó a ordenar a los ayuntamientos, diputaciones y técnicos del estado la obligación de redactar un listado de los elementos singulares existentes (murallas, castillos, monasterios, puentes, etc.). Podemos considerar esta ley como el germen de los catálogos que conocemos hoy en día, aunque aún distaban mucho de ser un elemento de protección, y mucho menos de tener relación alguna con el urbanismo.

Esta línea fue continuada por la Ley del Tesoro Artístico de 1933, incluyendo bajo la supervisión de la Dirección general de Bellas Artes, los inmuebles valiosos de al menos cien años, o de autores no contemporáneos que han de ser catalogados, extendiendo así el régimen jurídico que se aplica a los monumentos en lo que respecta a la prohibición de su derribo. El Decreto de 16 de abril de 1936 enunciaba el Reglamento de la misma ley, y ambos se consideran el precedente inmediato de la ley de 1985, regulando:





- la mencionada tutela y protección del Estado,
- la formación de una lista de ciudades, villas y pueblos de carácter histórico, artístico o pintoresco,<sup>1</sup> donde por primera vez se menciona el planeamiento urbano, para decir que los planes de reforma interior y ensanche habían de respetar (y no solo en esa lista) los monumentos histórico-artísticos.
- la creación de un catálogo complementario a la existencia de monumentos declarados.

Más allá de la alusión al planeamiento que se acaba de mencionar, fueron las leyes del suelo de 1956 y especialmente la de 1976 las que comenzaron a aplicar la conservación del catálogo desde un punto de vista urbanístico. En los artículos 17 a 25 de la ley de 1976 se indica la necesidad de una figura de planeamiento de desarrollo para conservar y valorar el patrimonio histórico artístico, figura que incluirá un catálogo como elemento complementario, instrumento que implica la suspensión de licencias de derribo desde el inicio de su tramitación hasta su aprobación.

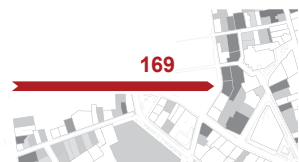
Llegando a la ciudad de Madrid en esta pequeña aproximación histórica, antes de 1977 se habían producido ya algunos planes especiales. Se trataba de planes por fragmentos urbanos, que no llegaban a abarcar todo el centro histórico por separado, pero que ya incluían catálogos que sumaban en torno a 750 edificios (VV.AA., 2008: 5).

En diciembre de 1976 el Ministerio de Educación y Ciencia propuso una comisión para declarar Conjunto Monumental a determinadas zonas de la ciudad, siendo la elaboración de un informe con los edificios a conservar uno de los requisitos previos. A todo esto se añade la incoación del expediente de declaración de Conjunto Histórico Artístico en junio de 1977.

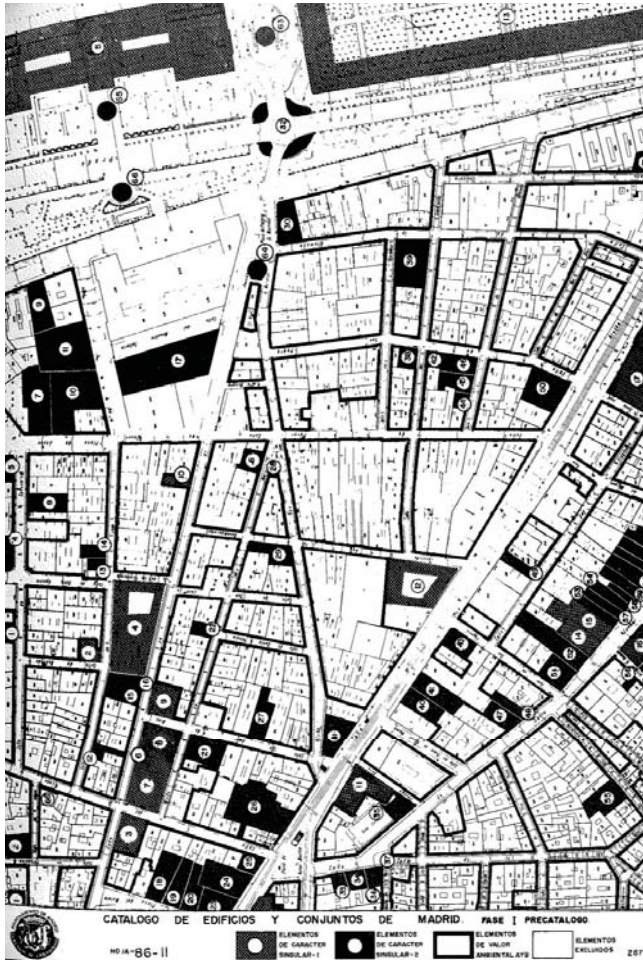
La primera propuesta de catálogo se presentó en septiembre de 1977 redactado por la Gerencia Municipal de Urbanismo y ya incluía una valoración de elementos destacados en tres categorías: elementos de carácter singular 1 y 2, y elementos de valor ambiental. Jurídicamente implicaba la citada aplicación de la suspensión de licencias de demolición para los elementos de la lista, mientras se redactaba el plan o catálogo completo.<sup>2</sup> Además incluía una reflexión interesante:

<sup>1</sup> Sobre esta definición de han declarado todas las ciudades consideradas Conjuntos Histórico Artístico antes de 1985.

<sup>2</sup> Aun así, la propia memoria del Plan reconoce que se cometieron derribos de elementos precatalogados, generando protestas ciudadanas y extendiendo aún más si cabe el conocimiento de este instrumento por parte de la sociedad a pesar de que ya había tenido un proceso de información pública extremadamente largo: 10 meses.



”El documento aprobado es un primer paso en la política municipal de revitalización de la ciudad antigua. Absolutamente ineficaz si no se inserta en un planeamiento coherente con la aportación de los medios necesarios para su gestión y realización”<sup>3</sup>



Hoja del precatálogo de Madrid redactado en 1977.

Fuente: VV.AA., 2008: 6. *Propuesta de revisión del catálogo de edificios protegidos del plan general de Madrid de 1997.*

En octubre de 1980 se aprobaba definitivamente el *Plan Especial de protección y conservación de edificios y conjunto de interés histórico-artístico de la Villa de Madrid*, dirigido por Juan López Jaén, culminando el primer documento normativo urbanístico destinado a proteger el patrimonio edificado del conjunto de la ciudad histórica.<sup>4</sup>

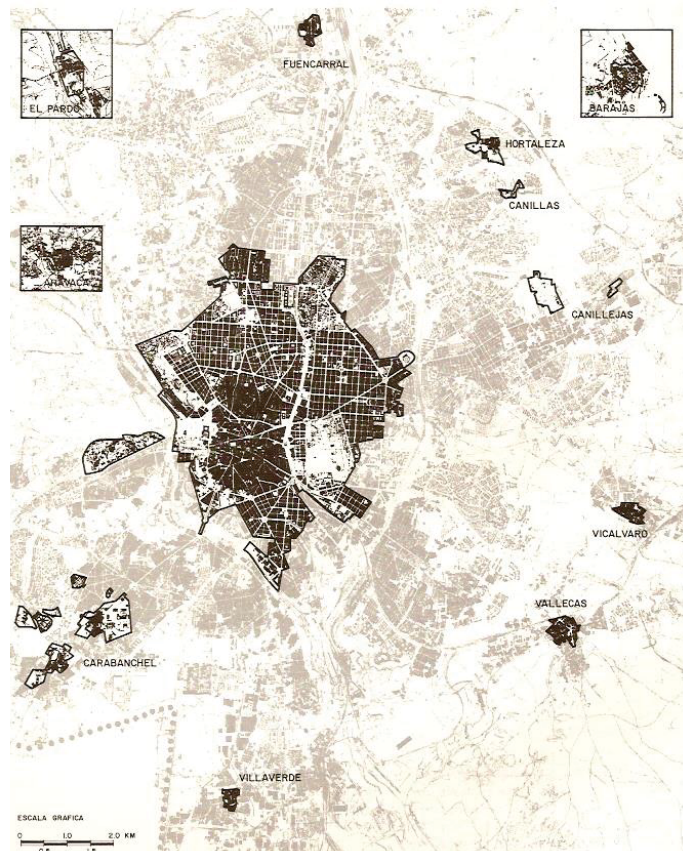
3 Anuncio del acuerdo del Ayuntamiento Pleno, que se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia el 8.11.1977.

4 En estos tres años de elaboración se había redactado ya una propuesta en 1978 que hubo de ser corregida por ambiciosa, habiendo carecido de profundidad y pormenorización en los problemas concretos, por lo que hubo de replantearse (VV.AA., 1980b: 5).

### El catálogo del Plan Especial de protección y conservación de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico de la Villa de Madrid.

En cuanto a los principios de protección que guiaron el plan, la propia memoria destacaba la existencia de dos posturas complementarias que ha de tomar la administración: la de intervención activa y la de control de la actividad de los particulares.

Puesto que en lo relativo al control de la actividad edificatoria se va a dar cumplida cuenta a continuación, comenzaremos por lo que el plan considera medidas activas. Como tales intervenciones se menciona la capacidad de la Administración pública de habilitar medidas para hacer cumplir el deber de conservación de los edificios, como ya recogían los artículos 181 y 182 de la ley del suelo de 1976. Por otro lado, no solo se pretende referir al seguimiento y actuación en cuanto al estado de los contenedores, ya que la misma ley también alude a la regulación del uso y destino de los inmuebles en su artículo 18, para preservar la vitalidad y el equilibrio funcional de la ciudad. En el momento en



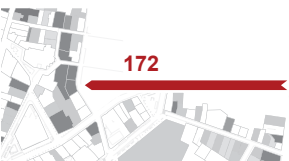
**Ámbito de aplicación del Plan Especial Villa de Madrid de 1980.**  
 Fuente: VV.AA., 2008: 8. *Propuesta de revisión del catálogo de edificios protegidos del plan general de Madrid de 1997.*

que se redactó este plan, se reconocía expresamente que otras acciones directas no tenían respaldo en la legalidad vigente, por lo que dentro de las posibilidades existentes se optaba por las más operativas (VV.AA., 1980b :19).

Con todo ello, se reconocen dos medidas de protección principales: (i) la protección de elementos individuales junto con los elementos ambientales de su entorno o incluso la protección de conjuntos de elementos y (ii) la protección de usos en función del modelo territorial adoptado junto al plan general.

Este plan establece una serie de instrumentos como son ordenanzas de nueva construcción (donde puedan producirse) y ordenanzas de protección de lo existente; una normativa de usos para mantener las estructuras sociales de determinadas áreas y una normativa de revitalización. Antes de explicar los primeros, se ha de señalar que en cuanto a los usos, se reconoce que simplemente se da un marco normativo para que la administración pueda adoptar a partir de aquí sus propias medidas positivas. Por ejemplo, protegía los usos públicos y colectivos existentes en tanto no quede otra alternativa para asegurar la conservación. También designaba el uso residencial como preferente, salvo justificación detallada de la conveniencia de la alternativa, y limitaba la redistribución de viviendas en apartamentos si estos no iban a ser residencias permanentes. Algo parecido sucede con las medidas de revitalización, que pudiendo afectar al estatuto jurídico de la propiedad, se limita a establecer los cauces adecuados para cuando la disponibilidad de medios económicos permita la iniciativa pública acompañada de las indemnizaciones que sean procedentes (VV.AA., 1980b: 21). En definitiva, se trata de medidas marco que plantean la importancia de la etapa de gestión del planeamiento.

Las ordenanzas de construcción y protección son el instrumento de aplicación más directa que contiene el plan especial. Para los elementos no catalogados, o catalogados negativamente como los refiere el plan, se establecen ordenanzas específicas de nueva construcción en los casos de obra de nueva planta. Se trata de prescripciones volumétricas para hacer respetar las alturas medias existentes en las calles, alineaciones exteriores e interiores, composición y presencia de elementos constructivos, colocación de materiales tradicionales, etc. En especial, destaca cómo a través de las ordenanzas de uso de obra nueva se regula la compatibilidad de usos con el residencial que se toma como preferente. En relación a los usos, solo se permiten superar el 60% de usos terciarios como oficinas o comercial en determinadas zonas, a saber: Gran Vía, Castellana, Paseo del Prado y Puerta del Sol. En este sentido, el uso hotelero también es limitado en algunas zonas. Para estos elementos catalogados negativamente, se permiten las demoliciones en los supuestos



de ruina técnica, urbanística y económica (variación superior al 50% del aprovechamiento).

Para los edificios con protección individualizada o catalogación positiva se establecen grados de protección a los que se asocian tipos de obras admisibles. Los grados de protección que establece por vez primera este plan, derivarán en adelante en los grados de protección habituales que se utilizan en el planeamiento de protección en España: a la sazón *integral*, *estructural* y *ambiental*. Los mecanismos de protección positiva son por tanto los siguientes:

- Catalogación como Integrales a los edificios considerados piezas irrepetibles.
- Catalogación como Estructurales al conjunto de edificios que es necesario conservar para preservar tramas urbanas o ámbitos de elevada calidad.
- Delimitación de ámbitos de protección Ambiental, donde la sustitución de cualquier edificio ha de estar sometida a un procedimiento específico para garantizar su adecuación al patrimonio edificado circundante. La protección afectaba a todos los edificios y solares enclavados dentro del ámbito Ambiental, que no pertenecieran a los niveles Integral y Estructural.
- Señalar parques y jardines a mantener, dada su configuración histórica.
- Normativa con especificaciones adicionales a los tipos de obras preferentes y no preferentes en cada Nivel de protección.
- Procedimiento para autorizar obras no preferentes en cada nivel de protección.
- Órganos de nueva creación que han de constituirse para la supervisión, control y seguimiento de las actuaciones a realizar en el ámbito del Plan.<sup>5</sup>

En los tipos de obra permitidos, obsérvese que se indican obras preferentes, no preferentes o directamente no se admiten, incluyendo un cierto grado de flexibilidad en las restricciones. Para la supervisión de las solicitudes de licencia de obra se crean Comisiones de Seguimiento del Plan Especial y más tarde Comisión de Control y Protección del Patrimonio. Ambas

**Tipos de obra permitidas en función del nivel de protección del Plan Especial Villa de Madrid de 1980.**

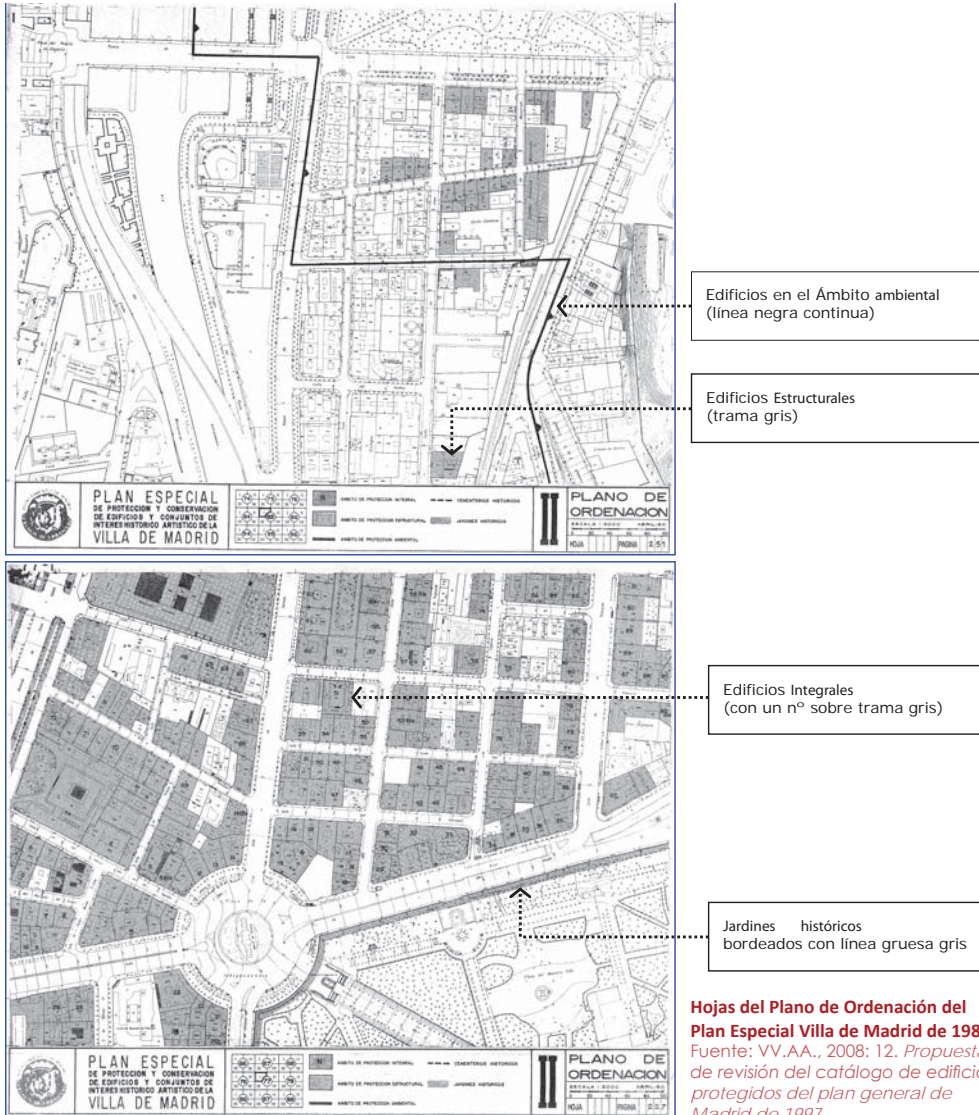
Fuente: VV.AA., 2008: 10. *Propuesta de revisión del catálogo de edificios protegidos del plan general de Madrid de 1997.*

Tipo de obra	NIVEL DE PROTECCION		
	Integral	Estructural	Ambiental
Conservación	Preferente	Preferente	Preferente
Restauración	Preferente	Preferente	Preferente
Consolidación	Preferente	Preferente	Preferente
Rehabilitación	No preferente, con condiciones de uso	Preferente	Preferente
Reestructuración	—	No preferente	Preferente
Obra nueva	—	—	No preferente

<sup>5</sup> Visto en VV.AA., 2008: 10.

son organismos municipales, hasta que con la aplicación de las competencias autonómicas se reúne conjuntamente esta comisión con miembros de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Como anécdota, a pesar de la influencia evidente que estas tres categorías han supuesto en el posterior planeamiento español, la revisión del plan general de Madrid de 1985 simplificó estas tres categorías del Patrimonio Arquitectónico y Monumental en dos, uno para proteger el edificio en su totalidad, y otro que engloba las posibles características propias de interés y aquellas en relación a su presencia respecto de su entorno. En la posterior revisión del catálogo de 1997, se recuperan las tres



categorías originales, incluyendo algunas subcategorías con un significado similar. En este nuevo instrumento, la indicación más importante consiste en considerar en cualquier caso y sea cual sea la categoría, su integración ambiental por el hecho de formar parte del conjunto urbano, a lo que se añaden sus características intrínsecas destacables en caso de existir.

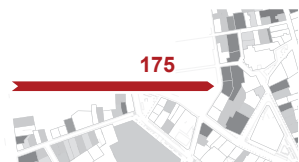
Al contrario que en lo referente al mayoritario acuerdo a la hora de recurrir a tres niveles de protección, la forma de establecer las medidas y restricciones concretas para cada elemento ha tenido muy diversos desarrollos. Las fichas de los elementos catalogados han tenido un desarrollo muy diverso, dependiendo de la profundidad de los estudios que se hayan realizado y del nivel de condicionantes y propuestas de intervención indicadas en este mismo elemento normativo. En los últimos años, los análisis tipológicos y constructivos han llevado a incluir además elementos particularmente protegidos dentro de cada edificación: por poner algunos ejemplos citaremos escaleras, arcos o elementos estructurales singulares, determinadas configuraciones de patios internos y de manzana, etc.

### **Algunas de las debilidades y dificultades de la aplicación de los catálogos edificatorios como en el caso de Madrid**

Ya desde el reciente intento de revisión del plan de Madrid se señalaban algunas mejoras necesarias en relación con el catálogo y la normativa de protección de edificios, consideraciones que se pueden hacer extensibles a una buena parte del planeamiento de conservación que se ha redactado en España.

Ya solo a nivel documental, el conjunto de niveles de protección, listados de catálogo, planos, fichas y condiciones específicas se encuentran habitualmente dispersos en diversos volúmenes de la normativa. Con la complejidad adquirida, se dificulta la recopilación de medidas de protección dispuestas por el planeamiento. Por si esto fuera poco, existen algunos cambios y evoluciones que añaden datos relevantes aún más difíciles de obtener. En primer lugar son numerosas las modificaciones puntuales de planeamiento que afectan a elementos del catálogo, sin recopilarse en textos ni planos refundidos. Por otra parte, bastantes de las precisiones establecidas en los criterios y grados de protección son difícilmente objetivables, y están sujetas a la evolución de su interpretación por parte de las comisiones de patrimonio.

A nivel práctico, la definición de obras teóricamente admisibles encuentra problemas que solo una adecuada gestión sería capaz de compatibilizar con los objetivos habituales de conservar. Sería necesario precisar cuáles de las renunciadas que implicarían son imprescindibles, o pudieran abordarse con otros programas o



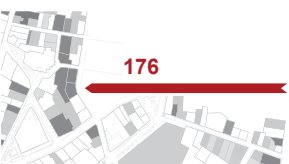
intervenciones a la luz de los objetivos globales del Plan Especial, no solo los particulares del catálogo y sus grados de protección. Veamos algunos de los más significativos:

-Los condicionantes volumétricos y formales suponen una traba, en algunos casos, para la eliminación de infraviviendas, como algunas de las que se encuentran en bajocubiertas. Habría que distinguir en qué casos las modificaciones introducidas suponen un verdadero aumento de aprovechamiento y un cambio en lo sustancial, y cuáles son en realidad un ajuste en las condiciones de habitabilidad actuales valorando si es posible asumir la incidencia de esta modificación en el conjunto urbano o sobre las características a proteger. No obstante, esta línea de trabajo corre el riesgo de conducir a imprecisiones y subjetividad en la aplicación posterior. La propuesta de la reciente revisión del catálogo de Madrid es definir elementos sustanciales, y otros complementarios, de manera que este criterio sea el que dictamine dónde están los límites de la flexibilidad en las intervenciones. El propio catálogo puede ahondar en posibles soluciones a algunos de los problemas más acuciantes de habitabilidad que sean respetuosos con el patrimonio.

-Algunas de las soluciones a las que conducen los condicionantes impuestos pueden ser costosas o complejas. Si existe el convencimiento y la conveniencia de actuar de tal modo en determinadas categorías, al menos parece razonable que se apoyase con el asesoramiento de las oficinas técnicas de los equipos municipales.

- La implantación de algunas medidas de seguridad en caso de incendio, sistemas de eficiencia energética y accesibilidad basados en soluciones habituales suelen presentar incompatibilidades con las medidas de protección aplicadas. Con el conocimiento adquirido en instrumentos como el catálogo, se deberían indicar posibles soluciones admisibles y viables, para no estar sometido a la discrecionalidad de cada una de ellas.

- La morfología parcelaria dificulta, en muchos casos, la viabilidad de introducir aparcamientos en los edificios antiguos. Este es un dato a tener en cuenta de cara a integrar esta variable en los programas de movilidad.



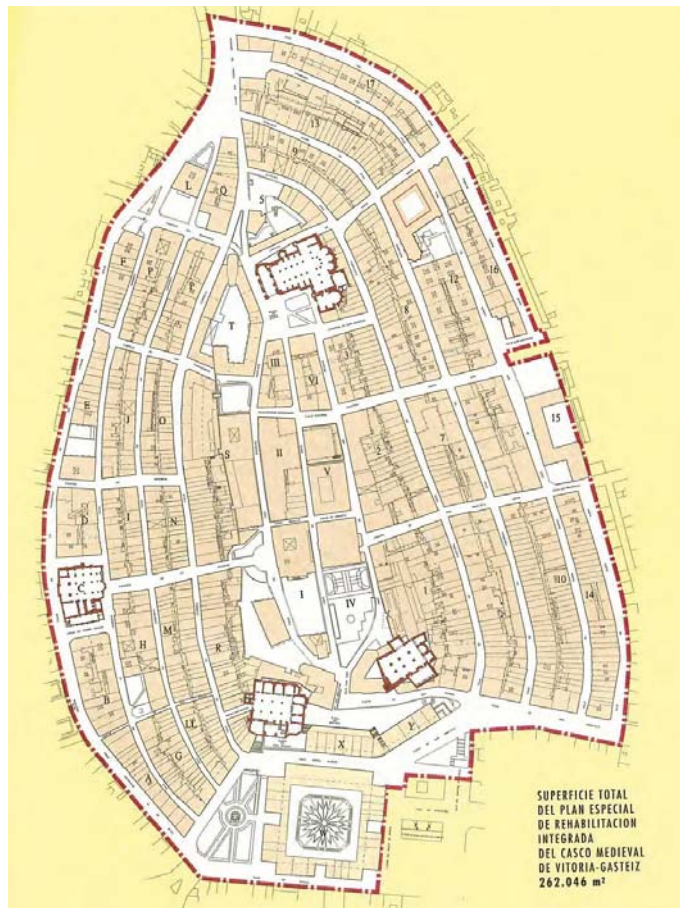


### 3.4.2. El Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria. Una experiencia de mejora de la habitabilidad del barrio desarrollada entre los ochenta y los noventa.

#### El plan de rehabilitación integrada del casco medieval

Los trabajos para la redacción de este plan comenzaron a finales de 1982 y es aprobado en 1988, en una labor paralela a la confección de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, que ya desde su aprobación en 1963, indicaba la necesidad de redactar un Plan Especial.

Este plan comienza a desarrollarse dos años después de que en 1980 Vitoria sea designada capital del País Vasco. Este hecho marca la creación de servicios y la necesidad de adaptación de la ciudad a su nueva condición. Quizá el espíritu de este impulso esté representado por las palabras de su entonces alcalde José Ángel



Vitoria.  
Plano de Delimitación del Plan Especial de Rehabilitación de 1988.  
Fuente: GONZÁLEZ SAN ROMÁN, 1995: 85.

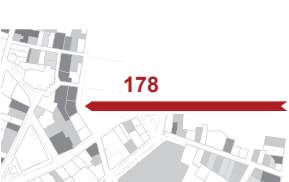
Cuerda, afirmando la intención de crear “una ciudad proyectada hacia el futuro, uniendo desarrollo social y urbanístico, diseñando la ciudad en el más puro sentido humanístico, realizada a medida del hombre” (GONZÁLEZ DE SAN ROMÁN: 1995:41).

Volviendo a la figura del Plan Especial, la primera labor a realizar consistió en la delimitación de un ámbito de trabajo, englobando la conocida almendra medieval de Vitoria así como la Plaza Nueva construida entre 1781 y 1790, donde se asienta el ayuntamiento. El diagnóstico inicial de esta área reveló las deficientes condiciones de habitabilidad de unas viviendas que necesitaban rehabilitarse en un 82% de los casos, y una débil estructura social muy envejecida o marcada por el carácter transitorio de muchos vecinos en busca de un cercano traslado a otras áreas de la ciudad. Con todo ello, el perfil social tipo se caracteriza por poseer un estatus socioeconómico bajo y escasa formación educativa.

Urbanísticamente, el análisis realizado explicó las condiciones en que se encontraba esta área de la ciudad. Las mayores deficiencias encontradas estaban relacionadas con la salubridad, la iluminación y la ventilación de las viviendas, especialmente en aquellas que dependían de los estrechos espacios interiores de las manzanas. Los espacios libres del casco eran significativos aunque cuantitativamente inferiores al resto de la ciudad, mientras que los equipamientos denotaban un déficit de actividades educativas, culturales y deportivas, así como asistenciales y sanitarias para una población especialmente envejecida. Las infraestructuras urbanas tampoco presentaban una mejor condición, pero fueron objeto de un plan de renovación aprobado en 1980, lo que sentó las bases de una posterior rehabilitación que se realizaría sobre unas instalaciones debidamente acondicionadas. Por último en cuanto al viario, el propio abastecimiento y la distribución de bienes a los locales y viviendas dificultan por sí mismos el tránsito local.

Edificatoria y patrimonialmente, a pesar de existir algunos elementos de indudable valía individual, ha destacado sobre ellos el valor de conjunto, combinando elementos que recorren desde el siglo XV hasta el siglo XIX. Es predominante la parcelación residencial gótica entre medianeras, con una reseñable porción de equipamientos y conjuntos monumentales (15%) y donde tampoco son ajenas las sustituciones edificatorias o colmataciones inadecuadas, posteriores a 1900 y no adaptadas a las características tipológicas del área (17%).

Por hacer una mención a la estructura de la propiedad y el nivel de ocupación de las viviendas, el 40% de ellas eran arrendadas, solo un tercio de sus edificios pertenecían a un solo propietario y alrededor de un 20% estaban vacías.



Visto este estado inicial, en esta reseña de lo que fue el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval, nos centraremos especialmente en las medidas adoptadas para mejorar las condiciones de habitabilidad del barrio, intentando responder a las necesidades residenciales y a una suficiente actividad comercial, para que una vez combinadas se logre el objetivo de revitalizar esta parte de la ciudad sin dejar de lado a sus habitantes originales.

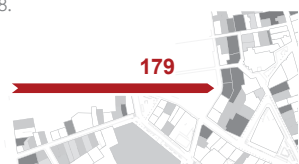
### Los criterios y las vías establecidas para la rehabilitación integrada

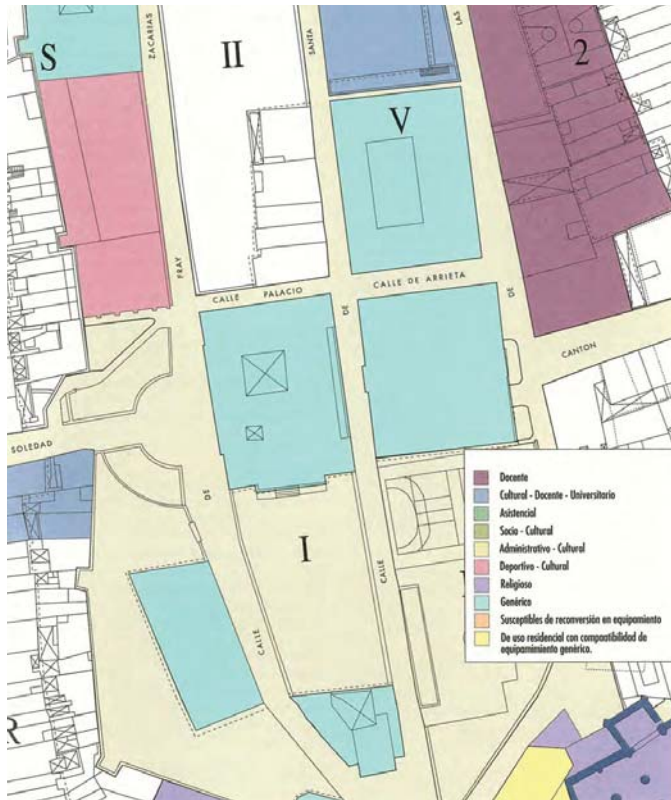
Al margen de los programas de rehabilitación, la intención de mejorar la habitabilidad del área se trató de concretar en varios aspectos urbanísticos. Uno de ellos fue la posibilidad de admitir ciertas agrupaciones parcelarias, pretendiendo alcanzar un mínimo frente de parcela y aumentar la oferta de viviendas de entre 60 y 90 m<sup>2</sup>, estableciendo unos límites de hasta 3 parcelas y 14 metros de fachada en rehabilitaciones, 9,5 metros para sustituciones, y 12,5 metros en caso de sustituciones de edificios considerados inadecuados. Otro fue la reapertura de los caños o patios interiores continuos dentro de la manzana, evitando su ocupación y mejorando la ventilación de las viviendas.

La permanencia de la población original es un objetivo que quiso combinar con el objetivo de elevar el estatus social de la población aprovechando el dato de viviendas vacías detectadas. Esta apreciación no es exclusiva de la propuesta de Vitoria, pero al menos se muestra sensible mediante los incentivos y los programas de rehabilitación promovidos para los residentes, que trataban de frenar el proceso previsible de sustitución forzosa dentro del casco viejo. Por su parte, la diversificación de la oferta de vivienda rehabilitada y nueva favorecía la entrada de nueva población y recursos.

La revitalización de la zona se conjugó con la necesidad de rehabilitación de algunos grandes edificios fomentando e intensificando la presencia de usos dinámicos como servicios y actividades económicas sin caer en la terciarización del área. La posibilidad de implantación de los usos indicados para algunos de estos inmuebles dio lugar a operaciones articuladas por la administración, y en otros casos favoreció el asentamiento de equipamientos privados.<sup>1</sup> La inserción de estas actividades

<sup>1</sup> No solo se ubicaron servicios administrativos del Ayuntamiento como los Departamentos Municipales de Educación y Cultura, la Agencia Municipal de Economía y Empleo, sino también numerosos equipamientos educativos como un colegio y una guardería, centros culturales y deportivos –como el Museo de Arqueología, Museo de Ciencias Naturales, diversas Salas de Exposiciones, Escuelas de Música y Danza, Centro Cívico el Campillo, múltiples sedes de asociaciones culturales, etc.-, equipamientos sanitarios como un centro de salud y varios dispensarios o varias residencias y centros asistenciales. Para ver la relación exhaustiva, consúltese GÓÑZÁLEZ SAN ROMÁN, 1995: 288.





y fuentes de recursos, debidamente controladas mediante una precisa asignación de usos preferentes, venía a facilitar la viabilidad económica del plan. La actuación y los recursos públicos había que reservarlos para elementos puntuales y algunas actuaciones subsidiarias.

Una medida aplicada para atajar la congestión detectada por el tráfico fue limitarla, cortando los itinerarios de paso y apoyando la circulación en un anillo externo a la almendra. La incorporación de nuevas actividades contaba con una previsión de plazas de aparcamiento necesarias, y para la población residente se buscaron las posibilidades de habilitar espacios no solo en el interior de las manzanas disponibles sino también fuera de los límites del casco, como por ejemplo en la antigua estación de autobuses en el límite este.

La protección del patrimonio construido y especialmente el residencial se establecía a través de la doble vía habitual: la de la limitación de las intervenciones aplicables y la de señalar los usos admisibles y preferentes. Sin embargo no se quedó en meras restricciones al establecimiento de actividades comerciales o profesionales para evitar la terciarización, ya que otorgaba

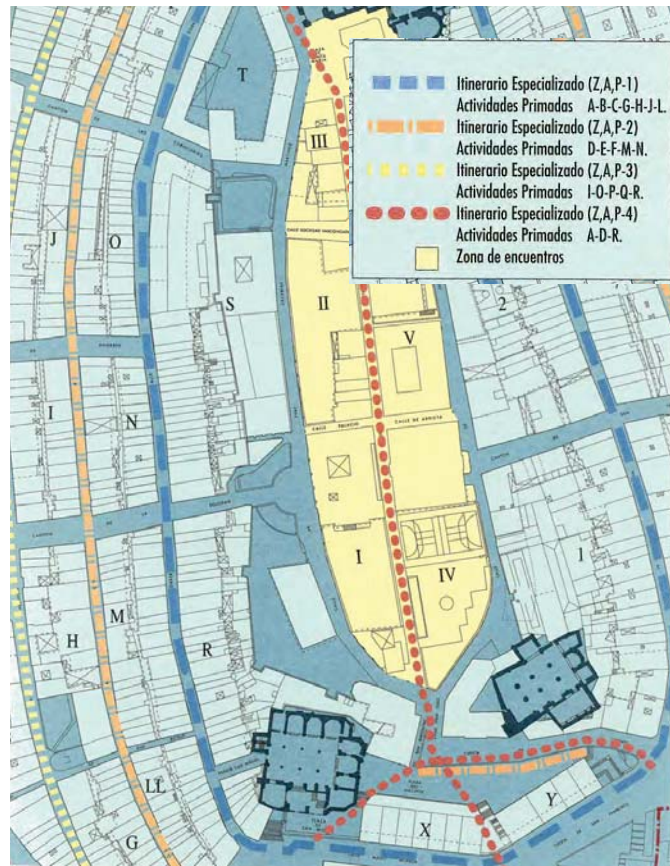
algunas posibilidades de flexibilizar dichos límites<sup>2</sup> y estímulos para el asentamiento de estos usos en edificios y espacios más adecuados.

Profundizando en la asignación de usos, junto a la indicación de equipamientos cabe destacar la intención de fomentar una serie de actividades económicas ordenadas por categorías, y al mismo tiempo crear una cierta especialización por áreas. De esta forma en proporción al Índice de Actividades Protegidas y la ubicación en Zonas de Actividad Preferencial se obtienen una serie de ayudas o bonificaciones para la reforma y establecimiento del negocio. El Índice de categorías es el siguiente :

- 1ª: hostelería, papelería, textil, mobiliario, joyería, artesanía, hoteles.
- 2ª: alimentación, electrónica, juguetería, farmacia.
- 3ª: financieras, gestorías, despachos, talleres, belleza.
- 4ª: Pubs y similares, discotecas, y talleres industriales.

#### Delimitación de zonas de actividades preferentes del Plan Especial.

Fuente: GONZÁLEZ SAN ROMÁN, 1995: 133.



<sup>2</sup> No es el momento de pormenorizar en las normativas establecidas, pero sí es necesario indicar que tienen por fin beneficiar la compatibilidad de viviendas con actividades productivas en planta baja que excepcionalmente podrían ocupar un edificio completo si es un mismo establecimiento y no se supera el 10% de parcelas en cada calle.

## La gestión del plan

La gestión es uno de los aspectos principales por los que un plan especial puede no alcanzar los objetivos previstos. Desde su concepción, este plan pretendió ser flexible para adaptarse a la casuística real, pero sin desviarse de los criterios marcados.

La viabilidad económica de las intervenciones fue también un punto básico, razón por la que vieron necesaria la implicación de los propietarios y del sector privado. Así, la financiación no solo ha contemplado los recursos y la cooperación de los diferentes organismos públicos, ya que se creía que la participación económica de los propios interesados involucraría a la población en el proyecto rehabilitador. Las ayudas se establecieron como subvenciones a fondo perdido o como créditos blandos según la composición familiar, la capacidad económica y la magnitud relativa de la inversión necesaria.

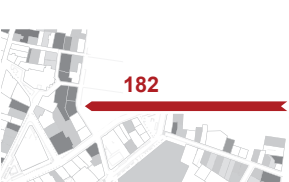
No solo es una cuestión económica, sino también de viabilidad en la realización de las determinaciones del plan. Se establece el programa de ejecución de las unidades atribuidas a la administración pública y un programa de ayudas dedicadas a estimular la rehabilitación privada. Algunas de las medidas, como la reapertura de los caños, se articulan mediante Unidades de Actuación compuestas, llegando en los casos más conflictivos a la previsión de la gestión pública. En otros casos es suficiente con la previsión de intervención mediante expropiación una vez ejecutado más del 85% de las previsiones para una manzana, para asegurar la finalización del proceso.

Todas estas ayudas se han canalizado a través del departamento municipal del Centro Histórico. Se creó una sociedad anónima de gestión con capital municipal integrada inicialmente en el citado departamento: la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S. A. Además de promover las actuaciones públicas como todas las relacionadas con equipamientos y recuperación de espacios públicos, gestionan los programas y la tramitación de las rehabilitaciones por iniciativa privada.

### Resultados obtenidos

En los primeros 10 años de actividad del plan especial y su gestión, la población del centro histórico frenó su descenso e incluso presentó un ligero crecimiento. También se pudo afirmar que el envejecimiento fue comparativamente menor que el resto de la ciudad, destacando el aumento de población de edades comprendidas entre los 30 y los 44 años (González de San Román, 1995: 267-269).

Los criterios de intervención fueron siempre próximos a la realidad social y económica del Casco. Vocación social y residencial desde



un enfoque realista que contase con la participación de los residentes en los procesos de rehabilitación.

La financiación provino del ayuntamiento y de convenios con otros organismos públicos como los planes estatales de vivienda y posteriormente las sucesivas convocatorias de fondos URBAN. Los interesados participaban también económicamente, aunque fuera comparativamente mínima la aportación en función de la composición familiar, la capacidad económica y el esfuerzo que la intervención representase.

En esos 10 años, una de cada cuatro viviendas había sido rehabilitada, 867 viviendas distribuidas en 162 edificios, cuyo desarrollo se produjo de la siguiente manera:

- Iniciativa privada con ayudas del gobierno Vasco: 594 viviendas.

- Iniciativa del Ayuntamiento-Gobierno Vasco (compra + rehabilitación): realizado por la dificultad económica y arquitectónica que suscitaban algunas manzanas: 131 viviendas.

- Iniciativa Agencia Municipal (compra + rehabilitación): 45 viviendas.

- Iniciativa Gobierno Vasco (compra + rehabilitación): 97 viviendas.

Además, desde el ayuntamiento se contó con 81 viviendas compradas y acondicionadas como alojamientos provisionales, poniendo de relieve la intención de acompañar este proceso de rehabilitación integral con el realojo de la población de origen.

El déficit de equipamientos detectado inicialmente también se redujo con la incorporación de numerosos servicios -por tipos-:

- Educativos: una guardería y un centro de primaria y pre-escolar.

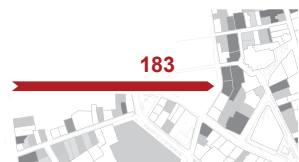
- Asistencial: tres residencias de ancianos y dos clubes de jubilados.

- Sanitario: dos dispensarios y un centro de salud o ambulatorio.

- Cultural: museo de arqueología y ciencias naturales, cuatro salas de exposiciones, una biblioteca pública, un centro cívico, una escuela de música y danza, un espacio multiuso deportivo, varias asociaciones y clubes.

- Administrativo: ayuntamiento y varios departamentos municipales.

La estrategia comercial de especialización por sectores potenciando determinadas actividades sin competir con barrios limítrofes, favoreció el asociacionismo y potenciándose con



estímulos económicos, adjudicaciones de locales municipales en alquiler con opción a compra en condiciones ventajosas e incluso asesoramiento técnico. Las ayudas subvencionables se establecieron por superficie hasta 120 m<sup>2</sup> y un 40% de la obra que en función de la ubicación se puede incrementar hasta un 25% e incluso un 5% más por ser una actividad considerada preferente. Los resultados fueron 75 locales reformados y 95 nuevas aperturas, con un importe medio de cada inversión de 25 mil euros (con 3.500 euros de subvención media).

### Epilogo

Ya desde la redacción del plan, la valía esta experiencia fue reconocida con la medalla de oro del Premio Europa Nostra en 1982. Desde los primeros años del nuevo siglo, se iniciaron los trabajos de revisión del Plan Especial que entró en vigor en 2007 y siguieron impulsando la rehabilitación mediante la aportación económica de la iniciativa europea URBAN dotada con fondos FEDER. Sin embargo no parece oro todo lo que reluce. Habría que estudiar más a fondo los acontecimientos, pero parece que en los últimos años los estudios sociales destapan que aún no se han alcanzado todos los objetivos sociales que se perseguían.<sup>3</sup> Numerosos colectivos denuncian esta situación, la falta de diálogo en el proceso de revitalización gestionado por la Agencia de Revitalización del Casco Histórico, y una aparente diferencia de criterios al establecer las prioridades de un plan cuya meta principal es la revitalización social.

Habría que profundizar en este caso, pero estos datos también ayudan a apoyar la necesidad de plantear la conservación de los conjuntos históricos como un asunto que compete a toda la ciudad, requiriendo un compromiso duradero para que los resultados sean realmente alcanzados, sin desistir ante los cambios de contexto que pueden desviar la atención a otros ámbitos urbanos, descuidando no solo el centro histórico sino la ciudad consolidada.

<sup>3</sup> *La prometida rehabilitación social que no ha llegado al casco viejo vitoriano. Los fondos europeos del Plan URBAN*, documento firmado por múltiples asociaciones de vecinos, de alumnos, deportivas y de diversa índole del Casco Viejo de Vitoria en 2009.





### 3.4.3 El Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Santiago de Compostela

Santiago de Compostela es una ciudad que ha conservado su relación de proximidad y contacto con el campo que la circunda. Hasta 1950 apenas había superado los límites de la ciudad que ya existía en el siglo XVIII, evidenciando un lento crecimiento y en cierto modo controlado. La estructura urbana evidencia una almendra central de la que sobresalen una serie de arrabales lineales, entre los cuales se introducen cuñas verdes hasta los límites de las antiguas murallas. Este hecho extiende el límite conceptual del conjunto histórico para incluir la almendra, los “rueiros” y las cuñas verdes. Las extensiones posteriores a los años 60 no rodearon ni se impusieron al centro histórico.

**Fotografía aérea actual de Santiago donde destaca la relación entre la ciudad histórica y sus cuñas verdes**  
Fuente: elaboración propia y PNOA



contrasta con los revocos y la parcelación alargada de las casas populares. El espacio urbano contribuye a lograr esta armonía, siendo la calle el lugar de encuentro, en ausencia de espacio central a la manera de Plaza Mayor.

Para terminar esta apresurada descripción de la estructura urbana de Santiago, las profusas modificaciones acaecidas en casi la totalidad de las fachadas de la ciudad durante el periodo barroco transformaron la escena urbana. Entre palacios, la catedral y otros edificios se fueron configurando perspectivas, secuencias y toda una articulación de espacios que identifican hoy el centro urbano.

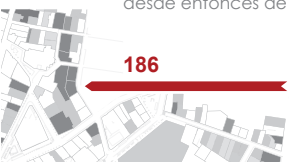
Para el resto del caserío tradicional las ordenanzas de 1780<sup>4</sup> trataron de regular la cualidad del viario, las infraestructuras, las alineaciones y los sobrevuelos hasta entonces comunes de las plantas altas. Se eliminaron multitud de espacios porticados y ciertas manzanas que entorpecían la circulación y el soleamiento. Tras estos años y ya en el siglo XIX se ejecutó también la pavimentación con losas de granito que termina de integrar el conjunto. A diferencia de lo que se acaba de ver en el caso de Vitoria donde se afrontaba el deterioro, Santiago es una ciudad Patrimonio Mundial, donde el turismo es un factor cualitativa y cuantitativamente muy significativo y cuyo tejido urbano se veía amenazado por las nuevas transformaciones a las que se enfrentaba la capital.

### Coyuntura y contexto del Plan de Rehabilitación

Entre 1970 y 1991 la población de Santiago ganó unos 35.000 habitantes, hasta alcanzar los 106.000. El crecimiento de la universidad y su constitución como capital autonómica impulsaron este hecho que se tradujo también en crecimiento urbano. Las nuevas extensiones adosadas a la almendra central al amparo de los planes generales de 1966 y 1974, aun respetando la centralidad geográfica y las funciones tradicionales de la ciudad histórica, amenazan su continuidad debido al cambio de proporciones, al estrangulamiento de sus accesos, al tráfico y al aparcamiento.

El núcleo de la ciudad histórica presentaba a finales de los 80 un buen estado de conservación, un espacio urbano de calidad y una rica mezcla de usos. Después de haber sido infravalorado en los 60 y 70, desde la revisión del Plan General de 1989, se vio sometido a una alta presión inmobiliaria. En esa revisión se había mejorado la accesibilidad territorial hacia la autopista de circunvalación, lo que abría la posibilidad de establecer una estructura complementaria de espacios direccionales; una operación de descentralización.

<sup>4</sup> *Ordenanzas de Policía Urbana de Santiago* corregidas en Madrid por Ventura Rodríguez redactadas por un arquitecto santiagués, fueron las encargadas desde entonces de dirigir el quehacer arquitectónico (MARTÍ ARIS, 1995: 33).



En los *rueiros* el estado de la edificación presentaba más diferencias, no solo por la conservación, sino por existir también un importante número de edificaciones nuevas por medio de operaciones de sustitución. Con una población más joven y un porcentaje considerable de inmigración, estas zonas demandaban algunas rehabilitaciones edificatorias, pero sobre todo mejoras en las dotaciones y servicios en el contexto más amplio de los barrios de los que forman parte.

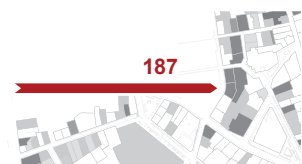
Entre 1988 y 1994 se redactó el Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica de Santiago. El equilibrio de usos y actividades que era su mejor cualidad como realidad urbana es también su característica más frágil que estaba siendo amenazada<sup>5</sup> por el proceso de transformación urbana previo. Preservar los contenidos funcionales y sociales fue el principal objetivo, para lo cual había que conducir los cambios en el ámbito de la recuperación urbana de toda la ciudad.

Esta forma de plantear la protección de la ciudad supone un salto cualitativo desde la tutela protectora derivada de la ley de Patrimonio a una protección urbanística integrada.<sup>6</sup> El Conjunto histórico Artístico de Santiago fue declarado en 1940. Esta área se complementó en 1964 con una zona perimetral de respeto, protección del paisaje y silueta urbana, y de nuevo en 1976 para introducir los *rueiros* de la parte occidental y dos monasterios con sus entornos respectivos (S. Lourenzo y Conxo). La concepción monumentalista, proteccionista e imitativa derivada de la aplicación de la ley de patrimonio de 1933, permitió conservar la mayoría del patrimonio de la zona histórica, aunque no ha sido tan eficaz en el ámbito de respeto y ha sido del todo incapaz de intervenir en la cualificación del planeamiento. Desde 1951 unas Ordenanzas Especiales establecieron unas normas que limitaron las alturas en la edificación, la ocupación de espacios libres como huertas y jardines y ciertas directrices de control de la silueta urbana. Desde la ley de patrimonio 1985, el plan urbanístico pasa a ser el principal instrumento normativo que regula esta protección en los conjuntos históricos, basándose inicialmente en la catalogación de elementos unitarios, la definición de los tipos de intervención admitidos, la prioridad en la implantación de usos públicos y la recuperación residencial y de las actividades económicas como estamos viendo a lo largo de estos ejemplos.

Con todas esas circunstancias, recordando también el cambio de rango de la capital en la escala autonómica, el plan general

<sup>5</sup> Basta contemplar como la especulación del Ensanche había producido un barrio muy denso y deficitario en infraestructuras y dotaciones, donde se concentraron las rentas más altas en un espacio urbano sin calidad inmediatamente próximo al centro histórico.

<sup>6</sup> Término acuñado por Juan Luis DALDA y Axel VIÑA como miembros del equipo redactor del plan. "Un instrumento capaz de permitir una intervención que incida en las bases mismas de los procesos patológicos que amenazan al patrimonio y a los conjuntos históricos" (MARTÍ ARIS, 1995:211).

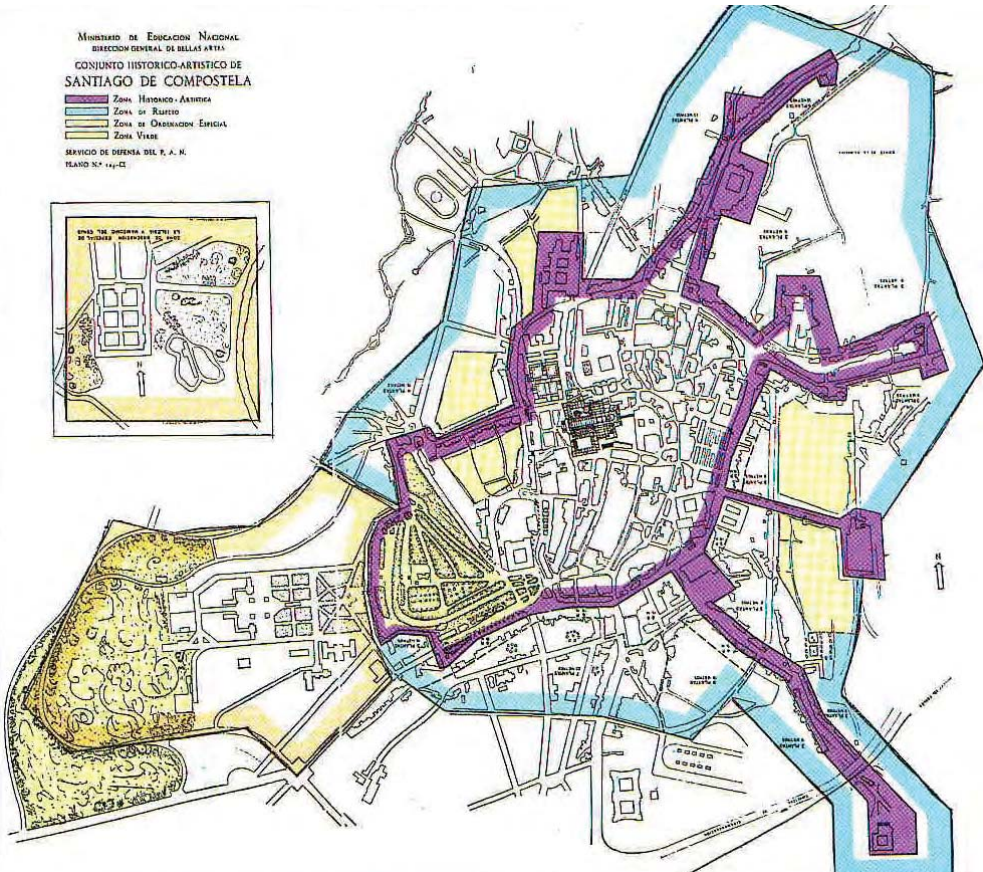


y el plan especial debían afrontar conjuntamente la situación. El potencial desarrollo del sector servicios había de conducirse para obtener transformaciones cualitativas positivas en la estructura urbana anterior sin agredir el espacio tradicional: mejorar la accesibilidad, consolidar funciones simbólicas y también introducir aquellas representativas como son las nuevas sedes administrativas. Tampoco se habían puesto nunca en marcha políticas públicas de rehabilitación de edificios o del entorno urbano.

De entre los planos históricos de la Ciudad, el de 1796 se considera el referente morfológico de la trama de la ciudad y el de 1908 el modelo tipológico. Ambos formarán el sustrato físico del proyecto de recuperación contemporáneo. El perímetro de delimitación del Plan especial de Protección casi duplica la extensión anterior, unas 170 ha. que comprende el criterio de ciudad tradicional antes expuesto: almendra, ruiros tradicionales, espacios conventuales y suelos rurales o cultivados donde la ciudad se abre al río Sarela y al Sar. Esta integración territorial, sobre todo al oeste, descubre las potencialidades de proyecto urbano en sectores históricamente marginales y maltratados .

**Ámbitos del Plan: zonas histórico-artísticas, de respecto, de ordenación especial y verdes**

Fuente: MARÍ ARIS, 1995: 207.



### La ordenación de la Ciudad Histórica desde el Planeamiento

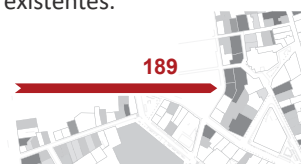
La rehabilitación de la ciudad histórica debía de enmarcarse dentro de las estrategias de conjunto para la recuperación de toda la ciudad. Esto supuso combinar las determinaciones de estructura general viaria, transporte y tráfico; centralidades y usos; y espacios libres y equipamientos que incidirán muy directamente sobre el centro tradicional.

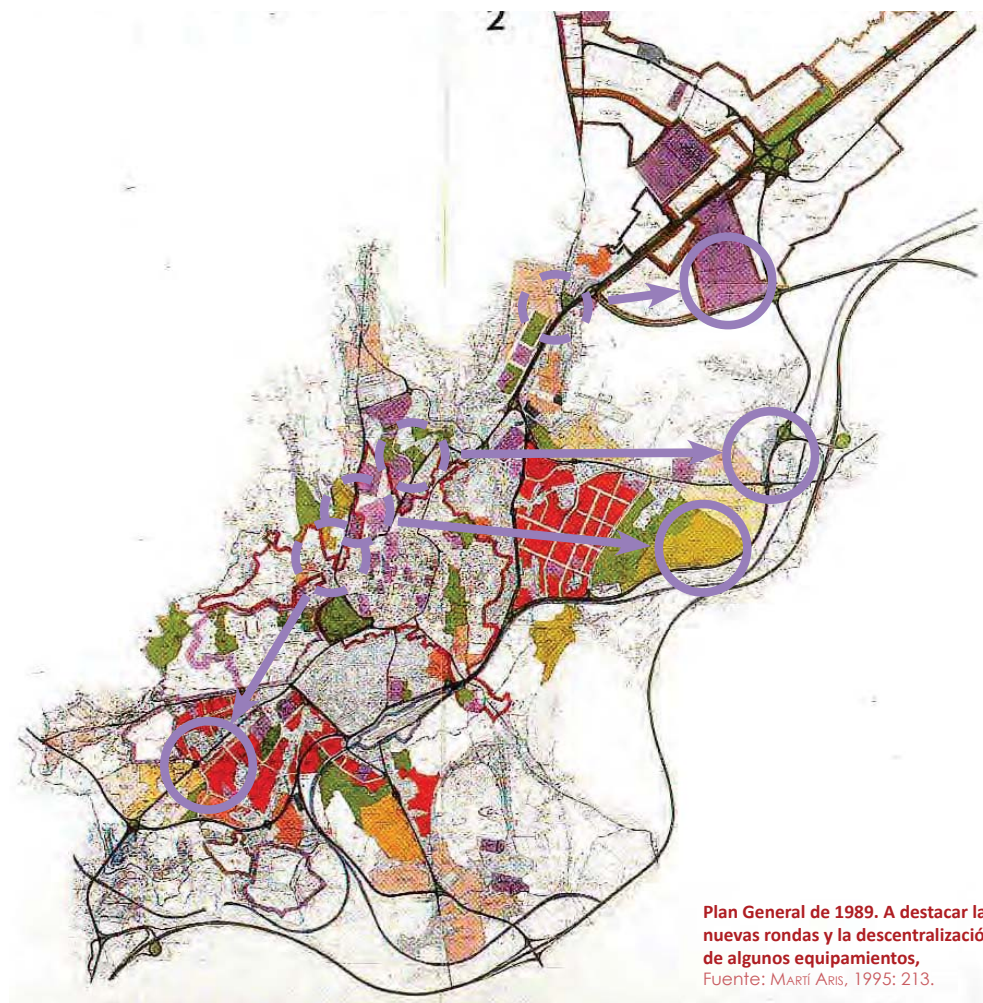
La ordenación pormenorizada del ámbito del Plan Especial, había de coordinar usos y servicios, intervenciones preferentes, catalogación y protección, estrategias de rehabilitación, evaluación de costes e identificación de los inversores. Una coordinación de los esfuerzos de las administraciones públicas, realizado desde el planeamiento sobre un análisis de las características de lo edificado y coherente con sus tipologías.

Esta es la estrategia de interacción de los dos niveles de planeamiento, llegando incluso a algunos pormenores proyectuales en la definición de espacios públicos desde el plan especial. Así las líneas básicas serán:

- la continuidad en el tratamiento de la almendra y los rúeiros;
- la integración y protección de las cuñas verdes cultivadas como espacios libres y verdes sin perder tampoco su carácter productivo;
- la reordenación del tráfico y el aparcamiento para combinar la accesibilidad y la peatonalización del conjunto monumental;
- la creación de actuaciones de vivienda y la rehabilitación pública junto a incentivos de rehabilitación privada diversificando así la oferta residencial;
- el equilibrio de usos entre residencia y servicios demandados junto al papel cultural y representativo, nivelando lo periférico y lo central en la ciudad;
- superar la idea de catálogo proteccionista mediante la priorización de actuaciones urbanísticas posibles. (MARTÍ ARIS, 1995:212-215).

Concretando, el plan general dispuso una infraestructura de comunicación que completaba la circunvalación por el este, para descargar el sistema de circulación interior con accesos radiales. Por el oeste, las grandes actuaciones públicas de servicios fueron el traslado del hospital y del estadio, los nuevos centros universitarios o un parque deportivo que inciden en la recuperación de la fachada occidental de la ciudad histórica. Con todo ello se descongestionaba el impacto y el tráfico que producían los equipamientos trasladados, liberando la ribera del Sarela y desechando la idea de completar la circunvalación por este lado, al tiempo que se consolida la combinación de la función universitaria con las edificaciones residenciales existentes.



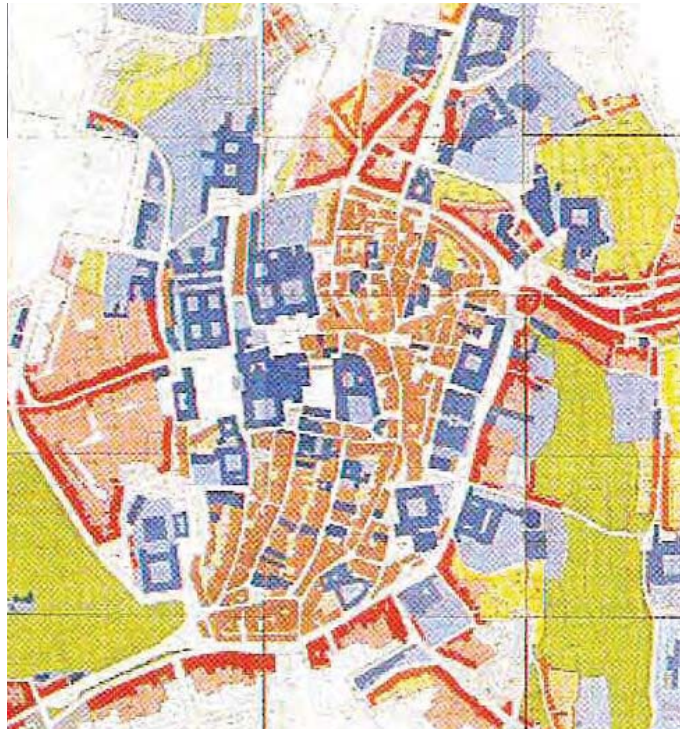


**Plan General de 1989. A destacar las nuevas rondas y la descentralización de algunos equipamientos,**  
Fuente: MARTÍ ARIS, 1995: 213.

Las operaciones de urbanización consistieron en completar algunos planes parciales iniciados como estrategia de mejorar la dotación de servicios en torno a algunos rúeiros, sin perder el esquema de ciudad compacta y peatonalmente accesible. En cuanto a la política de suelo y vivienda, se intentaba desactivar el proceso de especulación inmobiliaria que acechaba el caserío mayor y provocaba el abandono del caserío menor. Las políticas de fomento habían de apoyar el acceso a la vivienda entre los sectores sociales no pudientes y canalizar también los recursos para preservar el patrimonio arquitectónico. Para ello, existió un programa con asignación concreta de recursos y agentes que trataron de garantizar la oferta de vivienda protegida: una actuación de choque en Fontiñas con 28.000 viviendas y un programa de 300 unidades más al año, en las que se enmarcan las actuaciones de rehabilitación protegida.

El plan especial de protección y rehabilitación preservaba la tipología y el carácter residencial predominante de los edificios existentes, evitando la densificación y protegiendo el parcelario y los elementos básicos de organización interna: acceso, escaleras y disposición interior. La política de rehabilitación será pues, el instrumento operativo para esta recuperación. Desde el Consorcio de la Ciudad de Santiago se completaba un aparato administrativo y técnico capaz de gestionar estos programas anuales, con el ambicioso objetivo de alcanzar la recuperación de todas las viviendas con déficits de habitabilidad en 12 años.<sup>7</sup>

Esta recuperación de uso residencial demanda un equipamiento social adecuado: aprovechando los espacios intersticiales se duplica el espacio destinado a los servicios escolares y de atención primaria, así como las zonas verdes y parques públicos.

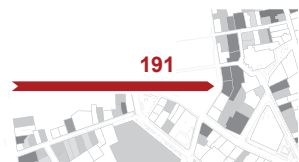


**Plan General de 1989. Detalle de las calificaciones urbanísticas. El centro histórico como espacio residencial y de equipamientos, con actividades direccionales en los rúeiros.**

Fuente: MARTÍ ARIS, 1995: 220.

<sup>7</sup> El Programa General de Rehabilitación se planteó para intervenir en 1.273 edificios (cerca del 50% del parque edificado) con 2.407 viviendas (37% en el ámbito de la ciudad histórica), de las cuales, 557 actualmente vacías se recuperarán" (MARTÍ ARIS, 1995).

Morfológicamente el programa se articulaba con el catálogo, dando prioridad a las categorías A, Edificios Monumentales de excepcional valor (41 edificios) y D, Edificios de Interés en el Conjunto Urbano Histórico (1.411 edificios). Aun así no se excluían tampoco otros Edificios Singulares (B, 68 edificios) ni los Edificios con Características Tipológicas de Especial Significación (C, 293 edificios), ni tampoco aquellos fuera de catálogo salvo los considerados "descontextualizados" (una parte no contabilizada de los 1.016 no catalogados).



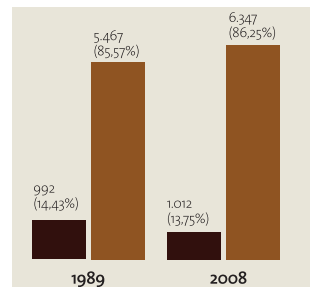
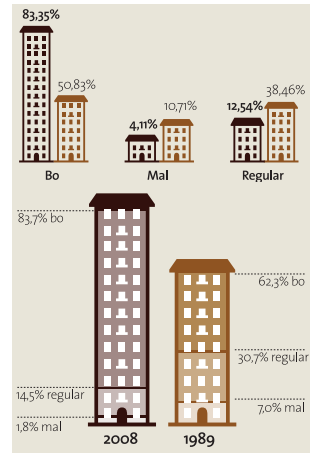
Finalmente falta aclarar cómo se han consolidado las funciones centrales y las actividades económicas que son propias del espacio tradicional y monumental. La política de descentralización de los grandes usos generadores de direccionalidad evitaba los riesgos de sobreutilización del centro histórico y equilibraban la actividad en el conjunto de Santiago. No obstante, el marco residencial y monumental resultaba idóneo para actividades y funciones como el comercio antiguo, las sedes institucionales y algunos usos universitarios y culturales que además facilitaban la rehabilitación de algunos contenedores. Por poner un ejemplo, el circuito museístico y cultural establecido en la parte norte de la ciudad histórica ha permitido su revalorización, recuperando el Pazo de Amarante, el Hospital de S. Roque o el complejo de Santo Domingo de Bonaval junto a algunas incorporaciones nuevas.

### La gestión del plan de rehabilitación y los resultados obtenidos

Desde la entrada en vigor del Plan Especial, la ciudad histórica de Santiago recibió un impulso institucional que permitió comenzar a emprender acciones para la mejora de las viviendas, la restauración del patrimonio y la promoción de la actividad tanto económica como cultural, manteniendo un conjunto histórico patrimonio mundial como referente en diversidad social y multifuncionalidad.

La creación en 1992 del Consorcio de Santiago, como oficina interadministrativa que aglutina al Estado, la Xunta y al Ayuntamiento, ha sido determinante en la obtención de estos resultados, mediante la adecuada gestión del Plan y otras iniciativas. El papel del Consorcio, a pesar de sus características propias y su dificultad de exportar el modelo a cualquier parte, ha sido un modelo en la gestión y la rehabilitación de los Conjuntos Históricos. Su participación ha sido multidisciplinar, desde la colaboración de los estudios y proyectos elaborados por la oficina técnica, la observación y el estado de la ciudad histórica, la administración y control de los programas de mantenimiento y rehabilitación, programas de vivienda a precio tasado e incluso el lanzamiento de iniciativas creativas con las que se han convertido en un referente nacional.

Ya desde 1994 empezaron a desarrollar un programa que quería transmitir la idea de que en la rehabilitación “no todo es fachada”, realizando pequeñas intervenciones tuteladas desde la oficina de rehabilitación que se basaban en la gestión directa y en ganar la confianza de los ciudadanos para ir demostrando la rentabilidad y la eficiencia de actuar de esta manera en las viviendas. Es decir, se trataba de conseguir llegar más allá de la imagen externa del edificio solventando los problemas reales de habitabilidad.



**[Arriba] Comparación del estado de los edificios y de las viviendas entre 2008 y 1989. [Debajo] Porcentajes de viviendas vacías y ocupadas.**

Fuente: VV.AA (2010): *Santiago de Compostela. 25 años Patrimonio da Humanidade*.



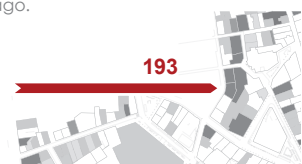
Estas intenciones fueron poniéndose en marcha poco a poco, sin grandes campañas ni convocatorias puntuales de subvenciones, convencidos de que se podía utilizar la ciudad histórica como un modelo de sostenibilidad, tanto a nivel social como medioambiental, gracias también a la existencia de un proyecto urbano definido y basado en la cooperación institucional. Se trata de demostrar dos paradigmas que son falsos, el de que la rehabilitación siempre es más costosa, y el de que las viviendas no se adaptan a la vida moderna. Esto se logra demostrando que con inversiones cercanas a los 20.000 euros se podía actualizar a las necesidades básicas actuales, basándose en una cultura del mantenimiento, y en reconocer los valores en este sentido presentes en la arquitectura “tradicional”.<sup>8</sup>

En cifras, los estudios consideraban que la capacidad de acogida residencial del centro histórico de Santiago podrían ser unas 17.000 personas en sus aproximadamente 2.900 parcelas, por lo que con una población estimada de 11.000 habitantes, aún sigue habiendo margen de actuación a pesar de los buenos resultados alcanzados con la difusión de la utilidad de las intervenciones en la primera década del siglo. La rehabilitación ha alcanzado ya más del 75% de los edificios que en 1989 eran considerados en mal estado o regular. Además el número de viviendas vacías apenas ha subido un par de decenas, lo que significa un descenso porcentual ante un parque residencial que ha aumentado en unas 600 unidades, impulsado por una activa política de vivienda pública a precio tasado. En términos de población, la ciudad histórica tocó fondo en torno a 2002, desde cuando viene consolidando un crecimiento demográfico débil pero sostenido. Además la composición de la población revela un equilibrio entre población joven, anciana, y parejas con hijos.<sup>9</sup>

Por poner un ejemplo de otras iniciativas creativas, el Programa de Edificios Tutelados selecciona inmuebles en desuso del ámbito del Plan Especial para constituir un derecho de usufructo temporal a favor de la Empresa Municipal de Vivenda e Solo. La intención es rehabilitar el edificio con iniciativa pública y se realiza un plan de explotación de usos vinculados a políticas públicas de vivienda en alquiler. El Consorcio cubre un 60% de la obra a fondo perdido, y el 40% restante se recupera mediante el alquiler de las viviendas durante el periodo que estime el estudio económico (como mínimo 12 años). Transcurrido este tiempo, el propietario recupera el inmueble libre de cargas. Lamentablemente este programa innovador en muchos sentidos, solo ha podido

<sup>8</sup> Han llegado a calcular que si un millón de euros era la cantidad necesaria para aportar un tercio del presupuesto al 25% de las viviendas de Santiago, con un millón y medio se podía costear la mitad del mantenimiento de todo el parque de viviendas en una media de 12 años. (Ver conferencia Ángel Panero: <http://institutourbanistica.com/videos-y-ponencias-curso-online-rehabilitar-regenerar-o-renovar-la-ciudad/>).

<sup>9</sup> Datos obtenidos de: VV.AA (2010): *Santiago de Compostela. 25 años Patrimonio da Humanidade*. Santiago: Consorcio de Santiago.



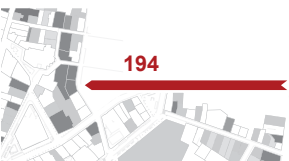
aplicarse en un caso, y a pesar de los resultados positivos y de la rentabilidad económica de la operación, no resulta fácil que los propietarios cedan la propiedad renunciando a sus expectativas durante ese periodo. Por esta razón y por otras de contexto político y económico, el programa ha sido cancelado.

Junto a la creencia en este modelo de sostenibilidad se encuentra el modelo económico que ha tratado de defender, por lo que no podemos olvidar que esta propuesta ha atravesado las décadas de mayor crecimiento edificatorio residencial de nuestro país. Una de las primeras medidas para apostar por todo este modelo fue impulsada desde la propia alcaldía, restringiendo el habitual mecanismo de declaraciones de ruina sobre los inmuebles deteriorados, que es el que ha permitido justificar las intervenciones de sustitución dentro de los conjuntos históricos con fuertes ganancias basadas en la renta diferencial.

También ha sido destacable la relación de todas estas operaciones con las normativas y la legislación, tanto a nivel constructivo como de protección del patrimonio. En una Ciudad Patrimonio Mundial, además de Conjunto Histórico declarado, donde cualquier intervención ha de pasar por múltiples comisiones, el apoyo de la oficina técnica y su experiencia ha de ser mencionado. Otro de los elementos que tuvieron que afrontar fue la flexibilización de la normativa de construcción, adaptando la aplicación del código técnico a las posibilidades de un edificio histórico que de otra manera sería inviable.

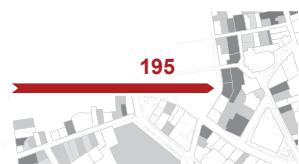
### Epílogo

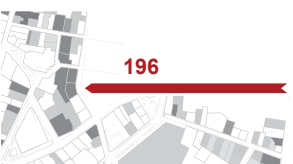
El ejemplo de Santiago de Compostela durante el tiempo que ha sido explicado transmite la íntima relación entre el proyecto de ciudad que es defendido en varios niveles y tiempos. En primer lugar, la existencia de voluntad política para completar el proceso de estudio, planificación, gestión y revisión sin perder los objetivos iniciales. Este proyecto de ciudad comienza con un plan general que acomete algunos de los problemas de saturación y congestión a la vez que protege la estructura territorial del asentamiento urbano. Pero no se queda ahí, porque el plan especial se apoya en esas medidas y toma un papel activo con medidas para mejorar la capacidad residencial de la ciudad histórica, y la integración de todos los tejidos que la componen. Más adelante, el proceso de gestión se acompaña de un instrumento técnico y activo como es el Consorcio para hacer eficiente en este sentido las inversiones en rehabilitación, y no solo eso, para convencer a la población de que tal postura es rentable y combatir así las posibles perspectivas especulativas de los propietarios del casco.



A nivel de participación ciudadana, podemos entenderla como el grado de proximidad que se ha alcanzado con los habitantes de la ciudad histórica. Este conocimiento ha llevado a nuevas adaptaciones de los programas, revelando algunos problemas que parecían haber sido afrontados, como el hecho de que muchos de los habitantes, ancianos en su mayor parte, no estaban dispuestos a realojarse ni siquiera temporalmente en los edificios que se disponían para ello mientras se rehabilitaba su vivienda.

Finalmente, a pesar de todo el esfuerzo y de los resultados obtenidos, sigue estando pendiente el ambicioso objetivo de reducir aún más el estado de desuso de las viviendas vacías detectadas. A pesar de haber dispuesto gran parte de los servicios y equipamientos necesarios para sus habitantes, la expectativa de renovación sigue estando presente en muchos propietarios, lo que no invalida la actuación, sino que ha de animar a seguir interviniendo de esta manera.





## Capítulo 4



### 4. Castilla y León y sus Conjuntos Históricos como caso de estudio ..... 199

#### 4.1 Conocimiento del territorio y características de la situación socioeconómica y territorial: baja densidad y fuertes desequilibrios ..... 199

Evolución sociodemográfica e influencia de los sectores productivos - Estructura territorial e infraestructuras - Dependencia, masculinización y reducción de los hogares. Rasgos de una "sociedad rural".

#### 4.2 Conocimiento de la normativa. El marco legislativo actual y su evolución reciente: entre el patrimonio y el urbanismo ..... 211

##### 4.2.1 Marco legislativo nacional ..... 211

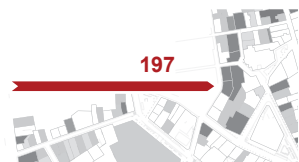
El reparto de competencias: Estado, Comunidad Autónoma y Ayuntamientos - El planeamiento urbanístico como herramienta de protección - El plan especial de protección - Los catálogos de protección edificatoria - Las licencias de obras en los Conjuntos Históricos

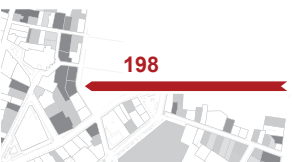
##### 4.2.2 Marco legislativo autonómico ..... 219

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León - Consideraciones sobre los Conjuntos Históricos - Algunas puntualizaciones sobre el planeamiento especial - Las declaraciones de ruina en los conjuntos históricos

#### 4.3 Metodología de selección de casos de estudio ..... 228

Obtención de datos generales sobre los CH. Noviembre y Diciembre de 2010 - Selección de municipios. Enero de 2011 - Revisión de instrumentos urbanísticos. Febrero a Noviembre de 2011





## 4. CASTILLA Y LEÓN Y SUS CONJUNTOS HISTÓRICOS COMO CASO DE ESTUDIO.

A partir de este momento nos centramos en el estudio de Castilla y León y sus conjuntos históricos. La caracterización del contexto general e internacional ha de ser referida a la realidad del caso de análisis. El propósito es analizar el comportamiento de los núcleos que cuentan con un conjunto histórico, en qué medida eso supone alguna influencia sobre ellos y al contrario, qué procesos inciden sobre el estado de los conjuntos históricos. Como trabajo de urbanismo que pretende ser, se pregunta qué dinámicas urbanas predominantes se están observando y qué capacidad tienen los instrumentos de intervención urbanística, en el ámbito de sus competencias, para regular y dirigir esta situación, o si han de replantearse en modo alguno. Dicho de otro modo y enfocándolo de otra manera, observemos qué comportamientos superan o se imponen al marco regulador, cuáles tienen efectos no deseables que la disciplina se debería replantear.

Para ello en un primer lugar se realizará una aproximación a la situación socioeconómica y territorial de Castilla y León, tanto a la actual como al proceso que la ha dado lugar. Como se verá, se trata de una región marcada por la despoblación como proceso más acusado, por un cierto envejecimiento y por desigualdades demográficas. Una vez tomada la escala de la situación, identificar tales desequilibrios servirá para tomar pautas de clasificación de situaciones a analizar y de comportamientos territoriales que pueden influir en la conservación de los conjuntos históricos. Por lo tanto es una aproximación a la realidad.

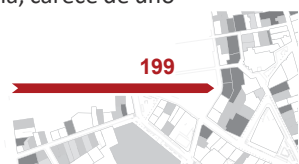
En un segundo apartado nos acercaremos a la normativa que regula urbanística y patrimonialmente los conjuntos históricos. Comprenderemos cómo se interrelacionan, cómo se desarrollan y las fórmulas de su aplicación práctica. Entendemos que no son las únicas referencias ni legislativas ni de ordenación que pueden afectar a estos elementos del patrimonio urbano, pero siendo conscientes de ello se verá cuál es su papel actual.

Con estas dos variables se desarrollará una selección de casos de estudio por categorías y una posterior metodología de análisis.

### 4.1 Conocimiento del territorio y características de la situación socioeconómica y territorial: baja densidad y fuertes desequilibrios

#### Evolución sociodemográfica e influencia de los sectores productivos

Castilla y León es una de las regiones más extensas de la Unión Europea, y a pesar de contar con múltiples recursos potencialmente valiosos para cualquier economía, carece de uno



de los más básicos: población. La densidad demográfica media es muy baja (un 27,3 frente a los 91,4 hab/km<sup>2</sup> de España), ya que su población apenas supera el 5% del país y lo que es más grave, se concentra en áreas muy concretas (el 5,3% de la población se localiza en el 65,5% de los pueblos con menos de 100 habitantes). Es por ello que hay amplios espacios “vacíos”, donde permanece población menos dinámica económicamente y con altas tasas de envejecimiento, proceso que sigue agravándose con 1745 municipios que han perdido población en la primera década del siglo XXI.

Distancia a capital (km)	AV	BU	LE	PA	SA	SG	SO	VA	ZA	CyL
< de 10 (a)	11,3	46,5	261,6	61,6	188,8	98,2	6,8	323,2	45,6	103,0
De 10 a 24	7,9	9,7	31,0	17,2	19,0	20,8	3,3	40,2	12,1	17,1
De 25 a 49	14,5	8,4	20,5	7,7	11,8	15,3	6,7	19,8	10,7	12,9
De 50 a 74	14,4	5,9	8,9	8,2	14,7	16,4	6,1	17,4	18,6	11,8
De 75 a 100	19,3	27,9	15,8	15,7	14,5	6,6	3,2	7,3	8,4	16,1
>100	24,1	8,0	30,1	7,0	6,0	3,8	-	-	5,5	17,4
Capitales	243,4	1661,2	3461,9	870,2	3958,8	347,6	143,8	1612,9	446,6	841,8
<b>Total</b>	<b>21,3</b>	<b>26,6</b>	<b>32,1</b>	<b>21,5</b>	<b>28,6</b>	<b>24,1</b>	<b>9,2</b>	<b>65,2</b>	<b>18,7</b>	<b>27,3</b>

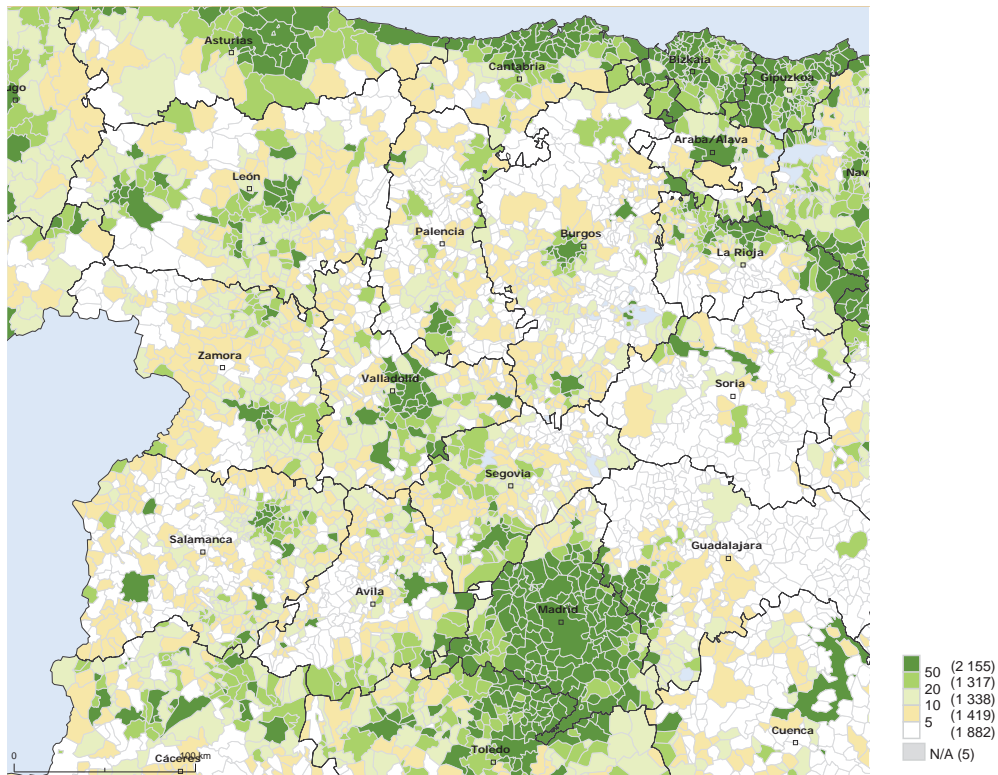
(a) No están incluidas las capitales de provincia

#### Castilla y León. Densidad de población según distancia de los municipios a las capitales de provincia, 2008.

Fuente: INE, Nomenclator 1996 y Padrón municipal 2008. (DEL BARRIO ALISTE, 2009: 27).

#### Densidad de población hab/km<sup>2</sup>, 2011. (España, 92,7 hab/km<sup>2</sup>).

Fuente: Atlas Digital de Áreas Urbanas, Ministerio de Fomento, Elaboración Propia.



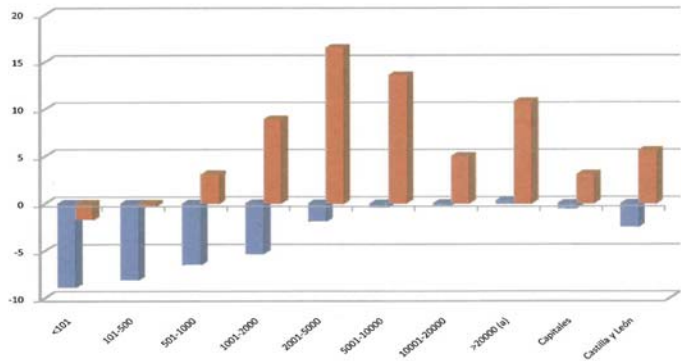


A nivel autonómico el proceso de despoblación queda camuflado por la diversidad de situaciones, y sobre todo por el peso de las ciudades y sus áreas urbanas. Entre 2000 y 2008 el crecimiento total de la población fue del 3,2% (ante un 14% nacional), impulsado por un saldo migratorio del 5,6% (12,6% en España) que compensa el crecimiento vegetativo negativo de -2,5%, que es el segundo peor registro autonómico del país. Para ver la incidencia de la crisis económica que aumenta aún más la pérdida de peso relativo en el conjunto nacional, si el periodo de tiempo se amplía hasta la actualidad –dato de 2013- el crecimiento total de la comunidad se habría reducido y solo alcanzaría el 1,64%.

**Crecimiento vegetativo y saldo migratorio porcentual según tamaño de los municipios, 2000-2008.**

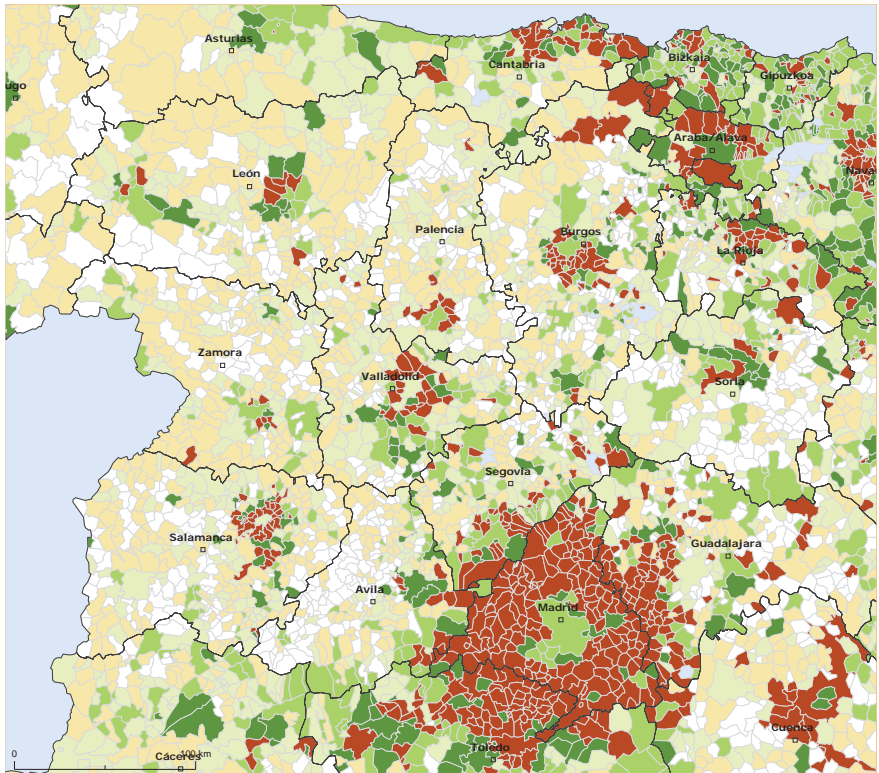
Fuente: DEL BARRIO ALISTE, 2009: 42.

■ Crecimiento vegetativo ■ Saldo migratorio

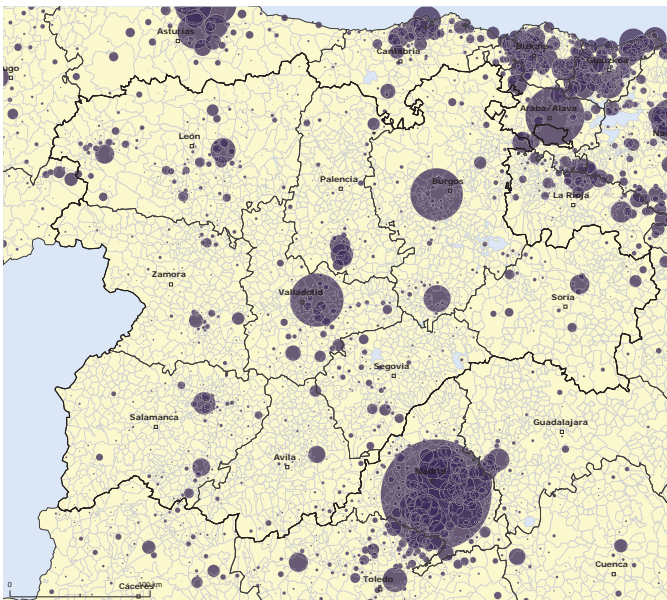


**Tasa de variación de la población censada 2001-2011. España 14.5%**

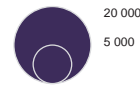
Fuente: Atlas Digital de Áreas Urbanas, Ministerio de Fomento, Elaboración Propia.



Esta región ha sido identificada históricamente como una región eminentemente agraria, de hecho incluso en 1960 esta actividad representaba el 34% del P.I.B. A partir de esta década se mostrarán más participativos los demás sectores, de manera que a finales de siglo el sector servicios ya producía el 51%, por un 35% de la industria y solo el 14% para un sector primario que paradójicamente aún hoy se sigue identificando como característico. El excedente de población, que el sector primario no pudo mantener a partir de los 1960, tuvo que emigrar fuera de la región. La falta de inversión de capital –público y privado– ante la falta de recursos humanos realimentaba el problema. Hablar de ausencia de inversión no sería del todo cierto, porque en los 60 y los 70 se produjeron fuertes apuestas por los polos de desarrollo de Valladolid y Burgos, que deberían actuar como catalizadores para el resto del territorio. Como era de esperar, equilibraron el porcentaje productivo industrial de la región –aunque siga siendo considerada atrasada en el marco de la Unión Europea–, pero agravaron el problema de los desequilibrios internos demográficos. Valladolid, Burgos y Palencia, León e incluso Segovia polarizaron la actividad industrial; Soria, Zamora y Salamanca pierden peso en el conjunto regional, y no existieron políticas que incentivasen el desarrollo de las provincias que más lo necesitaban, caracterizadas por el pequeño tejido industrial y la escasa iniciativa (ALONSO & APARICIO, 1990<sup>1</sup>).



**Trabajadores empleados en el sector industrial en 2012. España: 2.021.682**  
Fuente: Atlas Digital de Áreas Urbanas, Ministerio de Fomento, Elaboración Propia.



<sup>1</sup> Visto en GONZÁLEZ GONZÁLEZ, 1997.

Izq: Tasas de Masculinización por tamaño de población y jerarquía territorial.

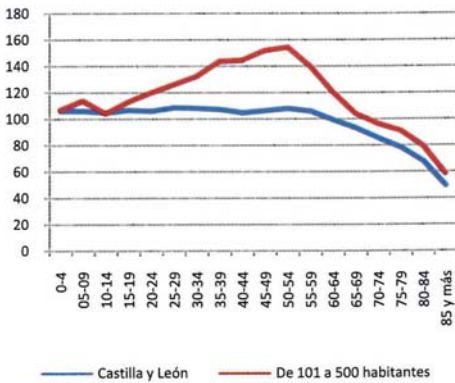
Dcha: Pirámides de población por distancia a la capital.

En los pueblos de menos de 1000 habitantes, el envejecimiento se hace más patente, y la masculinización de la generación soporte se acentúa, a la vez que tiene a concentrarse solo entre los 40 y 49 años, por la existencia de menos refuerzo de nuevos residentes.

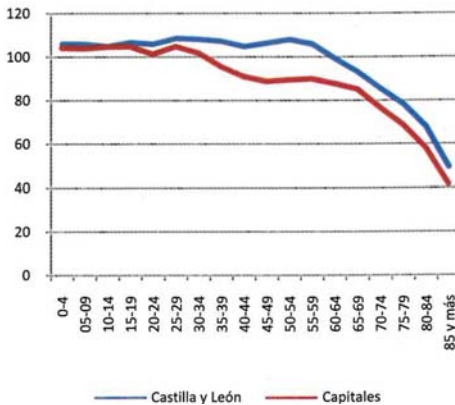
Fuente: DEL BARRIO AUSTE, 2009: 70;75.

El fenómeno migratorio del campo a la ciudad alcanzó tales dimensiones que, junto al descenso en el número de habitantes, se desarticuló la pirámide de población. Los procesos de emigración aumentan el envejecimiento e incluso las tasas de masculinidad, al desplazar a la población en edad activa. En áreas rurales esto afecta principalmente a los jóvenes y especialmente a las mujeres, tradicionalmente menos ligadas al trabajo directo en el campo y/o a la propiedad de la tierra. En los núcleos rurales, las tasas de masculinidad son especialmente acusadas entre los 30 y los 60 años lo que CAMARERO RIOJA (2009) define como generación soporte<sup>2</sup>. Las tasas de envejecimiento se muestran con 6 puntos porcentuales más que la media nacional –especialmente en Zamora, Soria, León, Ávila, Salamanca y Zamora que están entre las 10 provincias españolas más envejecidas-. Estos dos efectos hipotecan la capacidad de la población para recuperar un ritmo sostenible.

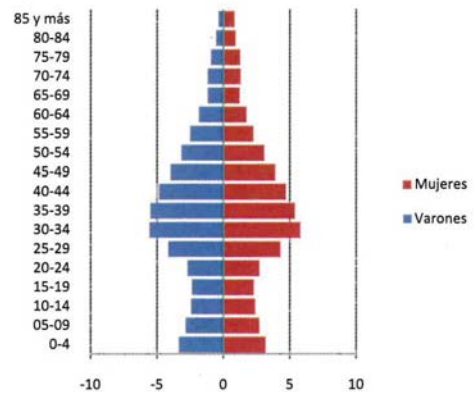
Municipios de 101 a 500 habitantes



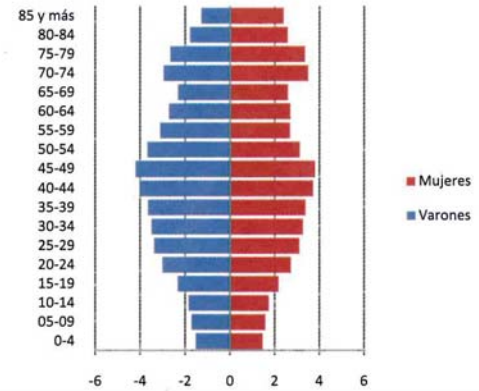
Capitales



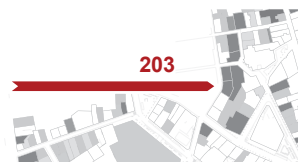
Castilla y León. Municipios <10 km a capitales

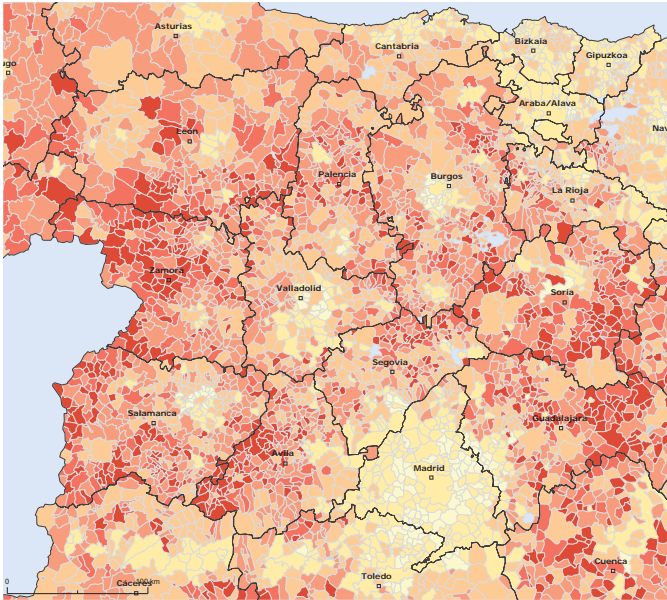


Castilla y León. Municipios >100 km a capitales



<sup>2</sup> CAMARERO RIOJA, 2009. Define así a la generación de nacidos en torno a 1960-1980 que colaboran a mantener la población rural ante la pérdida de población mayor a ellos que supuso el éxodo rural, y el vaciamiento infantil por el descenso de la natalidad y la desestructuración demográfica.





**Índice de envejecimiento en 2012. En los pueblos de menos de 1000 habitantes, el envejecimiento se hace más patente, y la masculinización de la generación soporte se acentúa, a la vez que tiene a concentrarse solo entre los 40 y 49 años, por la existencia de menos refuerzo de nuevos residentes. España: 17.4%**

Fuente: Atlas Digital de Áreas Urbanas, Ministerio de Fomento, Elaboración Propia.

Desde el sector primario se han propuesto medidas como el cooperativismo, la modernización de las explotaciones impulsadas por la PAC, algunos programas forestales o agroecológicos para preservar ciertas áreas medioambientales, todo ello como medidas para hacer viable esta actividad, fijar población y evitar el abandono del territorio.

El propio turismo rural también se ha venido desarrollando en las últimas décadas con los objetivos de mejorar la economía local, crear empleo y fijar población, promocionar y comercializar los productos autóctonos, conservar el patrimonio, el medio ambiente o la artesanía tradicional. Sin embargo ésta no puede ser considerada una fórmula mágica, sino tan solo una actividad complementaria.

Desde la Unión Europea, la mitigación de estos desequilibrios ha sido también un objetivo prioritario, aunque los resultados no siempre hayan sido los esperados. Los programas Leader, combinados con las actividades de grupos de acción local y las iniciativas de administraciones no han alcanzado estos objetivos, sobre todo en lo que respecta al dinamismo demográfico. Aunque la prestación de servicios se considere prioritaria para hacer al menos posible el desarrollo de las áreas menos favorecidas, muchas han sido las medidas destinadas a la concentración de los mismos en las ciudades e incluso de manera desigual entre ellas.

Como se decía al principio de este epígrafe, el sector servicios acapara desde la década de los noventa más de la mitad del PIB

y alcanza actualmente el 69,4%.<sup>3</sup> Las disparidades no son ajenas a este apartado y los datos porcentuales no deben esconder en ocasiones servicios esenciales que no están cubiertos. El comercio se desarrolla principalmente -fuera de las ciudades- en localidades que actúan como centros comarcales, en algunos casos a una considerable distancia de poblaciones que son así servidas. Los servicios públicos, por estar menos ligados a la rentabilidad o la capacidad económica de los habitantes, se mantienen algo más dispersos aunque esta situación forma parte del debate actual que envuelve la ordenación del territorio.

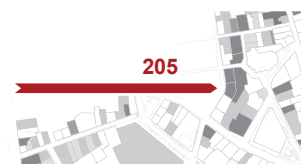
DEL BARRIO ALISTE (2009), definía la situación como una “realidad a tres velocidades”. A nivel provincial –aunque éste no sea un marco estadístico del todo representativo- encontramos a Burgos, Segovia y principalmente Valladolid como las zonas que aumentan población y peso relativo en la comunidad. En segundo lugar encontraríamos el grupo de Salamanca, Ávila, Soria, Palencia y León, y finalmente queda descolgada Zamora. Una comparación similar se puede hacer entre las ciudades, el mundo rural y los municipios intermedios que articulan el territorio lejos de las capitales. Precisamente para dicho contexto rural y adelantando algunos fenómenos que detallaremos después, CAMARERO RIOJA (2009) habla en Castilla y León de tres tipos generales de ruralidad por provincias:

–“Desconexión”. Presentan un notable envejecimiento y reducción drástica de la base generacional. La población activa, que actúa de soporte social y económico está reducida al máximo, y la masculinización juvenil es importante. Son lugares a veces de localización remota, vinculados al aprovechamiento agropecuario del territorio en régimen familiar. No atraen población. (Provincialmente: Zamora y León).

–“Transición”. También se caracteriza por el alto envejecimiento y la masculinización. En este caso el fuerte desequilibrio es contrarrestado por la fortaleza de la generación soporte. Conviven las actividades agrarias, los desplazamientos pendulares diarios y otras actividades locales por el relativo dinamismo de estas áreas. (Provincialmente: Palencia, Burgos, Soria, Salamanca y Ávila).

–“Líquido”: El modelo contrario a la desconexión. La presencia relativamente cercana de capitales como Valladolid y Segovia proporcionan una malla urbanizada muy interrelacionada y fenómenos cercanos al de ciudad difusa. La ruralidad se integra en los cambios socioeconómicos, con actividades diseminadas por el territorio, como centros comerciales, centros logísticos, mantenimiento de infraestructuras, etc. Sin embargo existe una alta heterogeneidad y socialmente no puede afirmarse

<sup>3</sup> Último dato publicado por la D. G. de Presupuestos y Estadística de la Junta de Castilla y León: 2012. (Publicado a 23/01/2014). El sector primario quedaría en un 5,3%, el industrial en 17,7% y la construcción en el 7,6%.

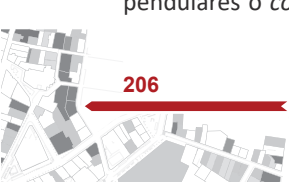


que la población empleada sostenga la actividad local, pues el desplazamiento diario es el modo principal de integración en el trabajo. Tampoco su influencia sobre la dependencia es excesiva al estar desconectada generacionalmente. (Provincialmente: Valladolid y Segovia).

Para contextualizar la escala de los núcleos de población, si estadísticamente se suele estimar la barrera de los 50.000 habitantes para el término ciudad, en Castilla y León esto supondría privar de tal consideración una capital de provincia como Soria, y municipios como Ponferrada, Miranda de Ebro y Aranda de Duero. Por esta razón, ROMERO (2012) sitúa dicha frontera en los 30.000 incluyendo todas las capitales y los tres casos mencionados, pero evitando así algunos fenómenos periurbanos como Laguna de Duero o San Andrés de Rabanedo. Del otro extremo, son 10.000 los habitantes que estadísticamente delimitan la frontera de lo rural (CAMARERO RIOJA, 2009), pero de nuevo en Castilla y León supondría no incluir como tal centros prestadores de servicios de grandes comarcas como Cuéllar, Toro, Arévalo o Aguilar de Campoo, por lo que se propone que se descienda hasta el entorno de los 5.000 habitantes para contemplar estos casos como núcleos intermedios.

#### Estructura territorial e infraestructuras

Las ciudades no actúan como articuladoras del resto del territorio, ya que centralizan la dinámica socioeconómica, en detrimento de las localidades medias y pequeñas (GONZÁLEZ GONZÁLEZ, 1997: 40). Del mismo modo a nivel interno, DEL BARRIO ALISTE (2009) observa estadísticamente cómo las poblaciones menores situadas a una distancia de entre 25 y 75 kilómetros de las capitales son las que más población han perdido en lo que va de siglo. A una distancia menor se ven influidas por el proceso de crecimiento periurbano característico de las últimas dos décadas –especialmente en los 10 primeros kilómetros y según este mismo autor señala que este hecho ha generado más del 90% del crecimiento de la comunidad-. Paradójicamente, a mayor distancia las poblaciones se vinculan a nodos secundarios y la pérdida de población no resulta tan acusada –dentro del proceso general-. Esta polarización territorial compensa en parte la demanda de servicios básicos, aunque no mantiene la tendencia a la despoblación de grandes áreas. También en este sentido, pero en base a la importancia de núcleos externos a la comunidad, GONZÁLEZ GONZÁLEZ señala el crecimiento producido en los municipios de algunas zonas perimetrales que gravitan económicamente en torno al País Vasco, Madrid y Zaragoza e incluso Cataluña. Estas zonas, de las más dinámicas de la comunidad son el norte de Burgos, Segovia y Ávila o Soria respectivamente. Todos ellos se tratan de fenómenos pendulares o *conmutting*, muy presentes en la población rural,

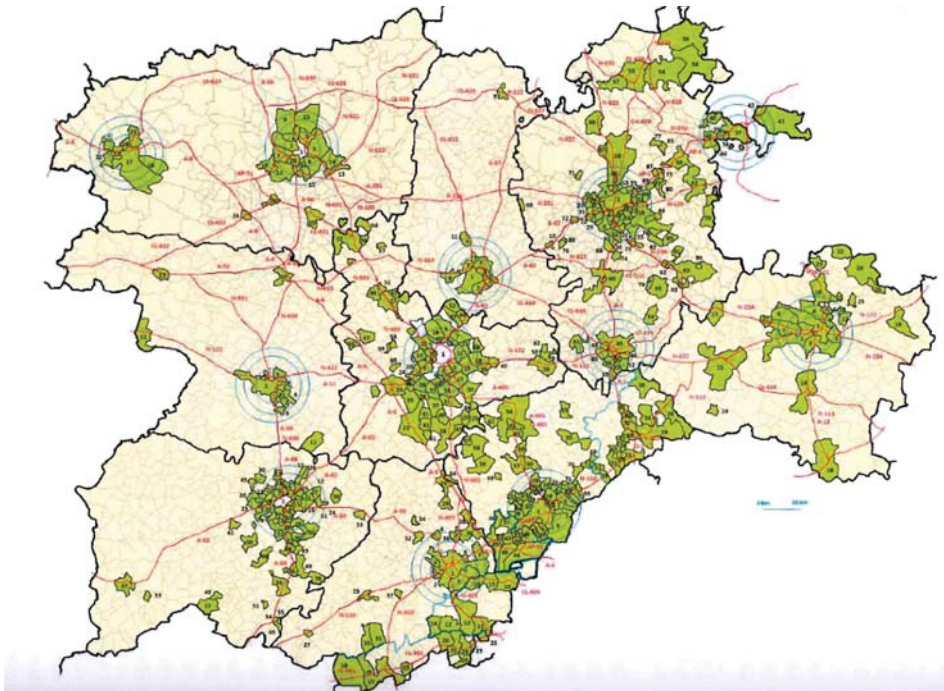


de desplazamientos diarios o semanales asociados al trabajo e incluso a segundas residencias.

Parece evidente que la relación de la dinámica de los municipios con las redes de infraestructuras es fundamental. De hecho, con la salvedad del efecto generado por el alfoz de algunas ciudades, el estudio de la población en función de la localización revela que la práctica totalidad de los casos que han aumentado su censo se sitúan en las inmediaciones de las carreteras más eficaces. A la vista del plano, las autovías suprarregionales como la A-1 y la A-6 son evidentemente canales que posibilitan el desarrollo, vertebrando las poblaciones que ganan habitantes en Segovia y Burgos o en los límites de Ávila y Segovia respectivamente. Otra vía rápida con un efecto reconocible a menor escala es la A-66 o "Ruta de la Plata" especialmente al sur de Salamanca. En cuanto a la A-62, en su condición de vía estructurante que enlaza desde Portugal, Salamanca, Valladolid, Palencia, Burgos y el País Vasco tiene mayor influencia por conectar los nodos industriales principales. A nivel intrarregional, la Autovía A-601 completa la influencia de las vías de salida de Madrid y su comunicación con Valladolid resultando reconocible su trazado, especialmente en Segovia. Finalmente, aunque se trate de una carretera nacional, las N-121 y N-122 comunican en Soria los pocos pueblos que han ganado población recientemente. Para demostrar que ésta no es condición suficiente, la autovía A-231 o del Camino de Santiago no está asociada a ningún caso con balances positivos.

**Municipios que han aumentado su población y relación con las infraestructuras de transporte 1996-2010.**

Fuente: ROMERO, 2012: 558.

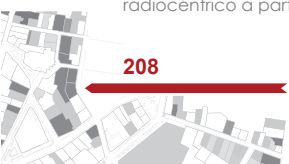


La movilidad a la que estamos aludiendo con estos comentarios, se basa fundamentalmente en el exclusivo uso del automóvil privado. Los mayores de 65 años, que viven en áreas rurales sin disponer de automóvil, suponen el 60% en provincias como Ávila, Salamanca y Zamora -censo 2001-. La falta de población dificulta la existencia de redes de transporte público eficaces, una carencia en la conexión de pequeños núcleos rurales pero también observada a nivel periurbano. La motorización es intensa, y así entre los empleados de menos de 35 años, un 60% lo usaba a diario en municipios de entre 10.000 y 50.000 habitantes, subiendo a 72% por debajo de 2.000 habitantes, ya que más de la mitad de ellos trabaja en otro municipio al que reside -censo 2001-. Este recurso es compatible con el arraigo juvenil y femenino, y las estrategias laborales de buena parte de los habitantes que cada vez tienen que recorrer distancias mayores a diario. Aun así, y pese al desarrollo de nuevas tecnologías de información y su difusión territorial, esta condición no es suficiente para favorecer una población denominada “neorrural” en que se depositaban algunas expectativas de aumento de la población.

La relación que estos hechos muestra con las infraestructuras y el transporte parece obvia, en la medida que posibilitan el desplazamiento muchas veces diario para cubrir necesidades básicas. En ese sentido, hay que insistir en la existencia de habitantes para los que esta movilidad no supone un obstáculo y otros que se verían privados de todo ello por no poder acceder a los medios de transporte. Esta desigualdad alimenta el fenómeno de las polaridades territoriales, y la escasez de población no hace sino dificultar el mantenimiento de los medios de comunicación. Muchos núcleos de población carecían ya a finales del siglo XX de línea de autobús –más de una cuarta parte y la situación se ha ido agravando- y el transporte ferroviario de pasajeros solo cubre algunas necesidades intrarregionales a nivel rural, ya que ni siquiera puede decirse que este modo comunique las propias capitales entre sí.<sup>4</sup> Las personas que no tienen acceso a transporte privado tienen pocas alternativas para mantener su residencia en tales condiciones y de nuevo el problema se perjudica a sí mismo.

Al haber estado muy relacionado con el desarrollo de los núcleos productivos y por la estructura nacional radial de comunicaciones, las mayores deficiencias se encuentran en los municipios fronterizos de la comunidad, tanto en las zonas montañosas del norte –problemas que se incrementan con las inclemencias invernales-, como en el límite con Portugal y la provincia de Soria. Salvo algunas demandas históricas como la conexión de Soria por autovía, la inversión en infraestructuras

<sup>4</sup> De hecho Soria no tiene comunicación por tren con ninguna otra capital, y salvo el corredor norte y la conexión Ávila-Salamanca, el resto del modelo es radiocéntrico a partir de Valladolid.





de las últimas décadas mejoró la red interurbana y se asocia con el fenómeno de la polarización. Algunos puntos de la red secundaria y el transporte público son pues los puntos débiles de este apartado.

Dependencia, masculinización y reducción de los hogares. Rasgos de una "sociedad rural".

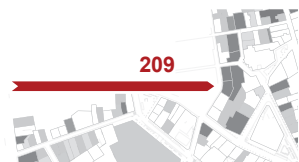
Centrándonos en ámbitos menos urbanos de la comunidad, el sobrevejecimiento, la masculinización, la dependencia, la desigualdad de género, el acceso a la movilidad y la vulnerabilidad laboral serían las características principales.

Estos datos de la población en Castilla y León nos llevan a hablar del concepto *dependencia*. En términos estadísticos se calcula con los datos de población menor de 16 y mayor de 64 años en relación al resto. Estos datos son especialmente graves en los municipios menores de 1.000 habitantes con una tasa del 67% –acentuándose cuanto más pequeños sean, como el 85% de los menores de 100 habitantes-.<sup>5</sup> En la medida que se alejan de las capitales también se observa esta tendencia, aunque en este sentido el tramo de 25 a 75 km de distancia vuelve a arrojar datos sensiblemente peores.

Sin embargo, el significado que atribuimos a la dependencia no se refiere a la relación con la población potencialmente activa, teniendo en cuenta la tardía edad de incorporación al mercado laboral de nuestros jóvenes y más aún si la ciframos en términos económicos por la actual reducción del mercado laboral. Además el problema real es más grave que los resultados estadísticos. La gestión de la dependencia en sociedades mediterráneas se centra generalizadamente en la familia, por lo que a falta de ella estos resultados son más preocupantes aún. De hecho en núcleos con un cierto crecimiento reciente, al estar éste vinculado a tasas de migración y no al crecimiento vegetativo se daría este caso.

En las áreas con fuerte presión de dependencia las capacidades reales de desarrollo rural se reducen (CAMARERO RIOJA, 2009). "La falta de mujeres en las edades estratégicas de la generación soporte, tiene un tremendo impacto en la sostenibilidad social de las comunidades rurales" (*ibid.*: 51). Son vitales para el sostenimiento demográfico, pero también lo son en la práctica para el equilibrio emocional, y los cuidados a la población dependiente. De hecho, "las mujeres que conviven con dependientes reducen significativamente su actividad profesional, pero los hombres no se ven afectados en absoluto por este hecho" (*ibid.*: 91), ya que ellos asumen las tareas más flexibles en la distribución temporal de la ayuda -movilidad, administración-, mientras que ellas se encargan de aquellas

<sup>5</sup> Para tomar una referencia, la media de la tasa de dependencia en Castilla y León es del 53%.

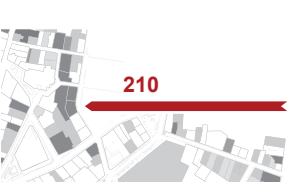


que implican mayor rigidez -necesidades básicas- reduciendo su movilidad y el acceso a mercados que reconozcan su cualificación. Finalmente, la emigración masculina juvenil que está atenuando la masculinización de décadas anteriores, se está produciendo, entre otras causas, como reacción a la sobreemigración femenina rural que aun así sigue siendo muy importante en los núcleos más pequeños.

Hay un aumento de los hogares unipersonales. En general suelen ser por extinción del núcleo familiar previo (ruptura o deceso). Han descendido los hogares constituidos por parejas con hijos, y la soledad residencial se convierte en una alternativa de emancipación. Así, una población masculinizada y envejecida, constituye un campo abonado para los hogares solitarios. El caso contrario, personas que permanecen en el hogar de origen con sus padres, también es característico del papel de la generación soporte masculinizada.

Los factores básicos para la emancipación son: la independencia económica, la independencia residencial y la formación de nuevos hogares. El objetivo de emancipación económica, probablemente el preponderante en un mercado segmentado y alejado del entorno local, aleja a las mujeres de su lugar de origen. Por ello, el excedente masculino opta por opciones de reclusión en el núcleo familiar. Los “solterones” rurales aparecen como una pieza clave en el mantenimiento de la dependencia de la población rural, solo que en lugar de afectar a sus tareas ocupacionales, se ven resentidas sus relaciones familiares y sus oportunidades de formar un núcleo familiar propio.

A pesar de esta caracterización, hoy en día se debería superar la división de la realidad en sociedades rural o urbana, ya que dada su interrelación son fenómenos que solo pueden explicarse hablando una única *sociedad global*. Sin embargo, en un momento como el presente en el que se están produciendo en este sentido las mayores diferencias sociales se han de hacer visibles de este modo, y su conocimiento me permite seleccionar los casos de estudio y evaluarlos teniendo en cuenta estas variables sociales, productivas y de localización.



## 4.2 Conocimiento de la normativa. El marco legislativo actual y su evolución reciente: entre el patrimonio y el urbanismo.

Tras la aproximación a la realidad territorial socioeconómica, resulta igualmente necesario un acercamiento a la regulación legislativa y técnica que afecta a los conjuntos históricos en España y específicamente en Castilla y León. No siendo ni mucho menos las únicas variables que influyen en las dinámicas urbanas de estos ámbitos, son referencias indispensables a la hora de abordar un estudio en relación con la planificación y la intervención urbanística.

Este recorrido comienza con el marco legislativo nacional y el reparto de competencias establecido con las comunidades autónomas; para llegar a comprender la normativa de patrimonio, la estructura de la planificación urbana y de la ordenación del territorio y sus implicaciones más directas en relación a la conservación de los conjuntos históricos.

### 4.2.1 Marco legislativo nacional

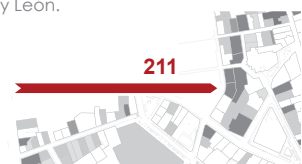
En España, la Constitución en su artículo 46 atribuye al Estado la “salvaguardia, la conservación y la promoción del Patrimonio Cultural”. Esto implica la actuación en materias de educación y divulgación, fomento de la conservación, legislación y catalogación de bienes. Por lo tanto es un objetivo general del estado, aunque se haya desarrollado principalmente según las leyes de Patrimonio y Urbanismo vigentes -nacional y autonómica-, cada una en los límites de sus competencias. Más adelante se llegará a ello.

La normativa patrimonial específica vigente de ámbito estatal es la *Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español*. Aunque en este trabajo a nivel teórico se ha realizado ya una aproximación al contenido de qué se entiende por “patrimonio cultural”,<sup>6</sup> el artículo 1.2 no lo define, pero incluye un listado de elementos que integran el *Patrimonio Histórico Español*:

“Integran el Patrimonio Histórico Español los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico y antropológico.”

Quedando claro que nos interesa lo relacionado con bienes inmuebles, esta ley basa su funcionamiento además en procesos de declaración individualizada de Bienes de Interés Cultural,

<sup>6</sup> Autores como GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ (2005: 1709) declaran que aunque la Ley de 1985 lo titule Patrimonio Histórico, por su contenido se identifica con el Concepto de Patrimonio Cultural y así lo interpretan algunas legislaciones Autonómicas posteriores como es el caso de la de Castilla y León.



con las siguientes clases: Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas. Esto significa que solo gozan de la efectiva protección de esta ley aquellos inmuebles específicamente declarados de entre aquellos que posean alguno de los valores que facultan para su inclusión en el Patrimonio Histórico Español.<sup>7</sup> La definición legal de qué es un conjunto histórico aparece en el artículo 15.3:

“Conjunto Histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado”.

La flexibilidad de esta definición permite adaptarse a una amplia casuística, desde algo más que unos pocos inmuebles hasta un fragmento de ciudad o el núcleo entero. El artículo 21.3, al referir su conservación al “mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente”, supera la antigua idea de conjunto histórico-artístico incorporando la vertiente urbanística del mismo.

Hablando de bienes inmuebles, y más concretamente de conjuntos históricos, parece obvio que se vincule la lectura patrimonial y la urbanística. Pues bien, en el caso de los conjuntos la relevancia y la necesidad de afrontar de forma combinada esta lectura llega a tal extremo, que se reconoce cómo el impulso para su protección procede de la Ley de Patrimonio, y sin embargo su defensa se aplica de manera eminentemente urbanística. Esta coordinación legislativa estaba enunciada en la Declaración de Ámsterdam de 1975 bajo la denominación “conservación integrada”.

En ellas aparecen por un lado las medidas de aplicación directa, que son aquéllas que no necesitan ser recogidas ni desarrolladas por ningún instrumento de planeamiento para ser efectivas. Se trata del deber de conservación que atañe a los propietarios de cualquier inmueble, cuestión que será desarrollada más adelante junto con los procedimientos de declaración de ruina. Otras medidas directas son los preceptos de armonización de las nuevas construcciones, integrándose con las antiguas que posean valores artísticos, históricos o tradicionales, respetando así mismo sus vistas y perspectivas en cuanto a situación, volumen y cierres.<sup>8</sup> Por otro lado irán las disposiciones al respecto

<sup>7</sup> El artículo 46 de la Constitución enumera los valores histórico, artístico y cultural, pero sin precisarlos detalladamente, lo que sí hace la Ley de Patrimonio y para ello establece, además, el mencionado mecanismo de declaración. Los inmuebles que posean alguno de esos valores y no hayan sido declarados también formarán parte del Patrimonio, pero no gozarán de protección efectiva.

<sup>8</sup> Artículo 19 de la ley del Suelo 1998 y artículos 73 y 74 de la Ley del Suelo 1976.



de las diversas figuras de planeamiento: desde la ordenación general a la detallada, sus ordenanzas, las técnicas derivadas del aprovechamiento, etc., como se verá posteriormente.

### El reparto de competencias: Estado, Comunidad Autónoma y Ayuntamientos

La Constitución deparó una nueva estructura del Estado, organizado en torno a la administración central, las autonómicas y las locales. Así, la legislación debía de renovarse y adaptarse a las competencias que a cada una corresponden, con arreglo a la Constitución y a los Estatutos de Autonomía. En el artículo 148 se establecen las competencias de las Comunidades Autónomas, y en el 149 aquéllas que son exclusivas del Estado.

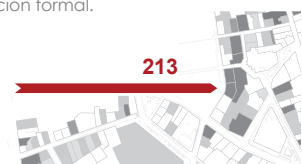
*-Patrimonio:* En materia de Patrimonio, al Estado corresponde la protección frente a la “exportación ilícita”, frente a la “explotación” y la “protección de museos, bibliotecas y archivos de titularidad estatal”. En lo referente a los Conjuntos Históricos solo sería relevante la segunda, en tanto que el Estado sería responsable subsidiario en caso de pérdida o destrucción si las comunidades no cumplen lo que la ley les asigna.

Son las autonomías quienes tienen competencias legislativas en la materia, respetando aquellas propias de la administración central (las que se han citado y algunas más no relevantes en nuestro trabajo). También tienen las ejecutivas, tanto para sus propias leyes como para la Ley de patrimonio Histórico Español, por lo que desde ese momento son los organismos habilitados para la declaración de Bienes de Interés Cultural.<sup>9</sup>

Por último, los Ayuntamientos realizan una labor indispensable al respecto, aunque no aparece recogida en texto alguno, ni en la Constitución, ni en la Ley de Patrimonio, ni en la de Régimen Local. Sin embargo, aparecen como organismos colaboradores, pudiendo las Comunidades delegar en ellos ciertos asuntos. Cooperarán en la conservación y custodia, adoptando las medidas necesarias para evitar su deterioro, pérdida o destrucción y notificando a la administración competente las amenazas o perturbaciones de su función social. De entre todas, quizá las

En general las medidas directas presentan evidentes dificultades de aplicación. Por poner un ejemplo, el deber de conservación implica discutir cuales son las condiciones adecuadas de mantenimiento. Existen 3 medidas posibles de intervención de la administración a la que se añadiría una cuarta de expropiación en casos extremos: ejecución subsidiaria con cargo a los propietarios, ejecución por cuenta y costa o concesión de ayudas como anticipo reintegrable. Evidentemente no hay recursos económicos suficientes para actuar en todos los casos, ni especificaciones para la aplicación prioritaria de una u otra medida.

<sup>9</sup> Competencias ejecutivas con la salvedad de las competencias exclusivas del estado: los bienes integrantes del Patrimonio asignados a servicios públicos del estado o los que formen el Patrimonio Nacional (Corona y Patrimonio Real). En cuanto a la declaración, algunos Bienes de Interés Cultural fueron directamente designados por ministerio de la ley: aquellos que ya habían sido considerados histórico-artísticos o contaban con algún otro tipo de declaración formal.



más importantes sean las relacionadas con el ámbito urbanístico del que sí son plenamente competentes. Cuando veamos que la ley obliga a la redacción de planes de protección para los conjuntos históricos, veremos también que no existen medidas ni plazos establecidos para imponer su redacción, salvo alicientes, ya que a partir de ese momento podría otorgar las licencias de forma exclusiva o proponer la modificación de alineaciones, edificabilidad o parcelaciones.<sup>10</sup>

**-Urbanismo:** El artículo 148 de la constitución otorga las competencias en materia de “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda” a las comunidades autónomas, que habiéndolo recogido en sus estatutos las asumen de forma exclusiva. Sin embargo, esta facultad queda limitada en parte por la regulación nacional al derecho de propiedad del suelo y a la coordinación con la legislación y los planes sectoriales (aguas, carreteras, medio ambiente...).

Por otra parte, también en la Constitución, el artículo 140 garantiza la autonomía urbanística municipal a nivel general, por lo que a excepción de la aprobación del planeamiento que fundamentalmente es competencia autonómica, los ayuntamientos tienen, como se acaba de apuntar, competencias plenas en materias ejecutivas, de gestión, disciplina y desarrollo urbanístico.

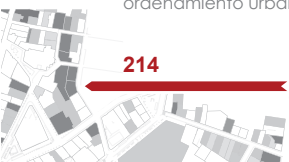
### El planeamiento urbanístico como herramienta de protección

Durante las líneas precedentes se ha venido aludiendo a leyes relacionadas sobre el urbanismo, sin alusión a los siguientes escalones normativos que lo desarrollan y lo aplican: me refiero a los reglamentos, pero sobre todo a los planes.<sup>11</sup> Por la complejidad de la evolución legislativa en materia de urbanismo y suelo en España desde 1976, con leyes como la Ley del Suelo de 1990, anulada por sentencia del constitucional en 1997, y las posteriores de 1998 y 2007, nos centraremos en los principios básicos en relación al planeamiento. Puesto que las competencias urbanísticas son autonómicas esto se abordará en el correspondiente texto de Castilla y León.

El planeamiento en España intenta establecer una ordenación integral del territorio, siendo el patrimonio una parte de la misma. Esto le faculta para clasificar suelo como urbano, rústico/no urbanizable o urbanizable; y para calificar suelo, asignando

<sup>10</sup> Hasta su aprobación, además de la licencia municipal de obras, será necesaria la autorización de la administración competente, la Comunidad Autónoma. Sin este requisito tampoco se permiten la modificación de alineaciones, edificabilidad o parcelaciones en modo alguno. Una vez aprobado el plan especial, las licencias se conceden por el ayuntamiento, aunque tienen un plazo de 10 días para informar a la Consejería de Cultura (GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, 2005: 1759).

<sup>11</sup> Hágase notar el carácter normativo y vinculante de los planes en el ordenamiento urbanístico español.



usos e intensidades. Estas dos potestades fijan el derecho y los deberes de propiedad del suelo, lo que en sí daría lugar a injusticias si no fuera por la existencia de mecanismos de redistribución de cargas y beneficios.<sup>12</sup>

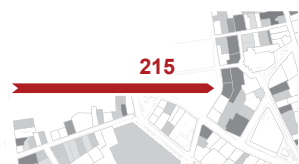
La estructura del planeamiento en España desde el texto refundido de la *Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976* es jerárquica, aunque basada en la importancia que se concede al planeamiento municipal:

-Los planes territoriales no han tenido apenas aplicación, aunque sí alguna de las figuras semejantes propia de legislaciones autonómicas, como las Directrices de ordenación del Territorio. Son escasas las aportaciones en este sentido, a pesar de la necesidad y conveniencia de afrontar la protección del patrimonio urbano desde este ámbito. Al margen de determinaciones patrimoniales, revitalizar y rehabilitar un área histórica puede tener un mayor alcance si se orienta desde los principios que articulan el territorio.

-El planeamiento general municipal, donde destaca el plan general de ordenación urbana como la figura más importante de la ley del suelo: clasifica suelo, define los aprovechamientos, los usos y volúmenes, las unidades de ejecución y establece un programa de desarrollo. Las normas subsidiarias o las normas urbanísticas municipales son similares, pero se aplican en municipios más pequeños y menos dinámicos. Con las herramientas a su alcance y pensando en la ordenación detallada del suelo urbano, puede establecer ordenanzas

<sup>12</sup> Desde la ley del suelo de 1956 el único mecanismo existente era la parcelación, que no resultaba suficiente y más en un parcelario histórico que habitualmente se considera protegido. Más extendido pero igualmente limitado al suelo urbanizable en principio era el mecanismo del aprovechamiento medio de la revisión de la Ley del Suelo en 1976, o las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo desde 1992. Para poder abordar este tema dentro de los límites del suelo urbano, se aplicaron también las áreas de reparto, aunque ligadas a unidades de ejecución. Para las operaciones individualizadas se idearon, al límite de lo legal, las Transferencias de Aprovechamiento. Este sistema consistía en que si a la parcela no consolidada se le asignaba un aprovechamiento superior al existente en el resto del área donde estaba ubicada, se tenía que comprar el exceso a una parcela deficitaria, a la administración o cederla en forma de terrenos para sistemas generales o locales en suelo urbano no incluido en unidades de ejecución. El registro de estas transferencias lo llevaban como es lógico los ayuntamientos. Entre las medidas liberalizadoras en materia de suelo de 1997 se establecía que "en suelo urbano, las unidades de ejecución cuyo objeto sea la reforma, renovación o mejora urbana, así como las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido, no darán lugar a transferencias ni cesiones de aprovechamiento".

Las Transferencias no se contemplan ya por la Ley de Urbanismo de Castilla y León aunque sigue vigente en otras comunidades autónomas. En la ley de Castilla y León se aplicó la equidistribución mediante el aprovechamiento medio dentro del sector o unidad de ejecución. Así mismo, dentro de los Conjuntos Históricos de poblaciones de más de 20.000 habitantes o con PGOU aprobado, los propietarios de suelo no consolidado tendrán derecho al aprovechamiento real del 100% sin cesiones al ayuntamiento. Esta medida trata de compensar las restricciones y deberes propios de la declaración patrimonial.



diferenciadas por tipologías y proponer medidas concretas de actuación. Así puede adaptarse a unos suelos desde una política conservacionista o a otros desde una filosofía de renovación y reforma urbana.

-El planeamiento de desarrollo incluye entre otros los planes especiales (de conjunto/casco histórico) como la siguiente figura más relevante que existe en la protección del patrimonio. El plan especial escapa en cierto modo de la jerarquía, al poderse redactar en ausencia de planeamiento general. Sin embargo parece sensato su planteamiento como desarrollo específico de éste, compartiendo objetivos. Hay que recordar que el planeamiento especial no puede modificar ni establecer determinaciones de carácter general, como la clasificación de suelo o la previsión de sistemas generales entre otros. Así la figura del Plan Especial ha sido consagrada desde la Ley de Patrimonio como obligatoria para todo Conjunto Histórico declarado.<sup>13</sup>

El plan (entendido como el conjunto coordinado de figuras de planeamiento) se convertiría así en la más importante de las técnicas de defensa y tratamiento de las áreas históricas, aportando el tratamiento necesario específico en conexión con un ámbito más amplio en el que se ubica.<sup>14</sup> Esta afirmación viene a indicar que a pesar de la posible autonomía que se atribuye al plan especial respecto de los demás, las divergencias en materias sectoriales y específicas solo contribuyen al empeoramiento de la planificación integral del territorio (FARIÑA TOJO, 2000: 210).

### El plan especial de protección

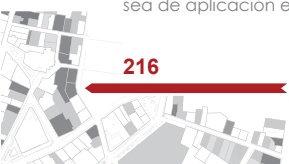
Descendiendo a la escala del planeamiento de desarrollo, desde la Ley de Patrimonio Histórico Español, en sus artículos 20 y 21 se establecen los requisitos mínimos que debe cumplir un plan de protección para el área declarada conjunto histórico:

-La primera cuestión es establecer “para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios que sean aptos para ello”, importante precepto para la revitalización y puesta en uso. También exige la redacción de los “criterios de conservación de fachadas y cubiertas”. Estos dos primeros aspectos se han de recoger en las correspondientes ordenanzas.

-El propio artículo 20 conecta también el plan con los mecanismos de rehabilitación, al decirse que “contemplará

<sup>13</sup> Estrictamente, también permite que sea otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística, pero siempre que cumpla con los requisitos establecidos también en la ley de Patrimonio. Más adelante se hará alguna matización al respecto.

<sup>14</sup> BARRERO RODRÍGUEZ, 1990. Esta atribución apareció además expresamente en el artículo 12 de la Ley del Suelo de 1976, “medidas de protección de (...) conjuntos urbanos e histórico-artísticos de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto”.



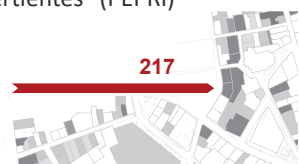


las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitirán la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas”, aunque no es vinculante. Es decir, es un instrumento legitimado para la proposición de estas áreas, si bien el procedimiento de presentación es independiente y se realizará según las convocatorias y programas de vivienda.

-El artículo 21 quizá sea el más restrictivo al estipular el mantenimiento de la” estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente”. En lo referente a estructura urbana parece dejar bastante claro que “en todo caso se mantendrán las alineaciones existentes”. Esta generalización puede dar lugar a situaciones paradójicas cuando la propia trama urbana sea una de las causas del deterioro. A pesar de que se incluyen excepciones siempre que impliquen “mejora del entorno” o “eviten usos degradantes”, algunos autores piden prudencia a la hora de emplearlas a la vista de las graves consecuencias para la conservación que se ha producido en bastantes casos. En cuanto a la estructura arquitectónica, las sustituciones, aunque se consideren excepcionales, sí que se pueden regular desde las ordenanzas sin que la ley haya determinado condiciones más allá del criterio general de integración.

Estas son las determinaciones mínimas del plan de protección, pudiéndose incluir otros contenidos o instrumentos urbanísticos que lo complementen. Esto es fundamental, ya que la sola aplicación de los preceptos reseñados puede resultar del todo insuficiente. También puede echarse en falta que no haya habido alusiones a la figura del Catálogo. La ley española no lo define como un instrumento necesariamente perteneciente al plan de protección, y podría funcionar autónomamente. Sin embargo muchos autores consideran que su aplicación integrada en el planeamiento –como de hecho establecerá la normativa de Castilla y León- es indudablemente adecuada (ALONSO LÓPEZ, 2005: 809).

Volviendo al plan de protección, resta por resolver qué figura de planeamiento cumplirá esta función. La Ley de Patrimonio señala el Plan Especial, pero permite que sea cualquier “otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas”. Desde el plan general se podría cumplir esta función, y de hecho está entre sus atribuciones la defensa y conservación de los conjuntos urbanos e históricos. Habitualmente el debate se ha establecido entre la conveniencia de un Plan Especial de Protección o un Plan Especial de Reforma Interior. En realidad, estos planes tienen una indudable parte de protección, y muchos de ellos acometen ciertos ajustes y reformas urbanas para las que se señalan condiciones de volumen, gestión, etc. Muchos planificadores han combinado estas dos vertientes (PEPRI)



y no faltan los que afirman que cualquiera de los dos puede completarse con determinaciones propias del otro.

Finalmente, más allá de nomenclaturas, algunos autores como VICENTE DOMINGO (1985: 87) afrontaron el debate sobre la complementariedad de planeamiento general y especial recordando las restricciones de este último: no podrán ser instrumentos de ordenación integral del territorio, no podrán clasificar suelo y no podrán modificar la estructura fundamental del Plan General.

#### Los catálogos de protección edificatoria

El catálogo es uno de los instrumentos complementarios obligatorios para todo conjunto histórico según el artículo 21.1. El catálogo deberá contener los elementos unitarios, inmuebles o espacios libres que componen el conjunto; y definirá los tipos de intervención posible, con arreglo a unos grados de protección que será integral para los elementos singulares. Para los demás elementos no establece categorías, indicándose “un nivel adecuado”.

Este instrumento no ha estado exento de polémicas. Desde la ley del suelo de 1976, la catalogación de un bien facultaba para que el propietario pudiera recabar la cooperación de las administraciones competentes para su conservación. Ésta era la única ventaja que recaía para el propietario, pero no se concreta en qué consiste esta cooperación.

Respecto a los niveles de protección aplicables a los elementos del catálogo, ninguna ley establece cuales son, ni su contenido, si bien la práctica común ha sancionado 3: integral, estructural y ambiental. Esta indeterminación abre una de las vías de agravio entre unos propietarios y otros, incluso a nivel económico. Un desarrollo parcial de la ley de patrimonio estableció beneficios fiscales a los elementos integrantes de la categoría integral de una antigüedad mayor a cincuenta años.<sup>15</sup> La legislación solo prescribe obligatoriamente esta categoría a los inmuebles declarados BIC, pero se pueden incluir otros a criterio del planificador.

Sin embargo, a excepción de programas como los ARI O ARCH, sigue sin resolverse la manera en que la administración colabora en la conservación de una parte importante de los inmuebles que conforman el valor colectivo y en ese sentido público de un conjunto histórico (precisamente todos aquéllos que no son BIC o no pertenecen a la categoría de protección integral).

<sup>15</sup> No se va a entrar en detalle, basta saber que se trata de medidas de deducción sobre el IRPF y otros impuestos derivadas de adquisiciones, conservación o donación de inmuebles.



## Las licencias de obras en los Conjuntos Históricos

El tema de las licencias urbanísticas ya ha aparecido al hablar de los incentivos que existen para que un municipio apruebe un plan de protección para el conjunto histórico. Siendo cierto que en tanto no rija dicho plan, las licencias municipales han de contar además con la aprobación de la Comisión de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, una vez aprobado quedan algunos casos en los que también es necesaria. Se trata de las obras o instalaciones que afecten a los inmuebles declarados BIC o a sus entornos de protección. Estos casos precisan la autorización municipal y la resolución favorable de la Comisión incluso estando el planeamiento específico aprobado.

Otro tema controvertido es la suspensión de licencias al incoar el proceso de declaración de un bien. Muchos autores parecen interpretar -y la práctica lo sanciona- que dicha suspensión solo afecta a los procesos de declaración de Monumentos o Jardines Históricos y sus entornos provisionales (BASSOLS COMA, 1990: 37-38).<sup>16</sup> Cuando se trata de Conjuntos Históricos, al ser preceptiva la aprobación de licencias por parte de la Comisión de Patrimonio desde su incoación, esta cautela se considera suficiente. Es por otra parte lógico, ya que sería excesivo que se suspendiera la actividad urbanística en todo un Conjunto Histórico, en un periodo que suele abarcar más de dos años. Algo similar ocurriría con el inicio de redacción del planeamiento especial, tras la suspensión de licencias aprobadas con anterioridad y no ejecutadas hasta la aprobación definitiva. Para evitar este periodo indeterminado de tiempo, que en ocasiones entorpece el normal desarrollo de la actividad edificatoria y rehabilitadora del municipio, el equipo redactor podría formar parte de la comisión que informe sobre las nuevas solicitudes para adoptar los criterios que pasarán a formar parte del nuevo plan.

### 4.2.2 Marco legislativo autonómico

El Estatuto de Autonomía de Castilla y León, dice que el patrimonio histórico, artístico y natural se configura como valores esenciales para la Comunidad de Castilla y León y en consecuencia establece que sean objeto de especial protección y apoyo (art. 4.1). Para ello, en el apartado de competencias se ha delimitado cómo la Comunidad Autónoma tiene la potestad legislativa y en buena parte ejecutiva en materia de patrimonio y urbanismo, y así queda recogido en su Estatuto de Autonomía. Veamos de qué manera se desempeñan estas funciones.

Alterando el orden cronológico y por analogía con la aproximación nacional que acabamos de realizar, observaremos primero lo relativo a la legislación patrimonial y posteriormente

<sup>16</sup> También se muestra partidario FARIÑA TOJO (opus cit, p.223).

la urbanística. Se trata de mantener la idea que hemos expuesto según la cual la normativa de protección del patrimonio una vez aprobada, confía en los instrumentos y técnicas del urbanismo para procurar la conservación de los conjuntos históricos.

### La Ley 12/2002 de Protección del Patrimonio de Castilla y León

Esta ley desarrolla las competencias propias de Castilla y León en materia de Patrimonio. En términos generales es una transposición de la ley estatal. Desarrolla los organismos y departamentos concretos que son competentes según los procedimientos contemplados, y matiza algunos aspectos que habían resultado controvertidos en la gestión experimentada desde la ley de 1985.

El proceso de declaración de un bien y su proceso de incoación y la tramitación corresponden a la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Castilla y León, con la salvedad de las competencias estatales. Sin embargo este expediente puede abrirse a instancia de cualquier persona física o jurídica, ya que la selección y propuesta de casos no es algo que se realice de oficio por ningún organismo oficial en España.

Desde el momento de su incoación y hasta que se resuelva el expediente, se le asigna al bien en cuestión la misma condición y protección que si estuviese efectivamente declarado. Sin embargo, aclarando un aspecto relevante para el Patrimonio Urbano, la suspensión de licencias ya tramitadas al incoarse un proceso de declaración sobre un bien inmueble y su entorno solo es aplicable a la categoría de Monumento, no así para un Conjunto Histórico. La resolución, ha de producirse como máximo en un plazo de veinte meses desde su incoación, pudiendo denunciarse después la mora, requisito indispensable para su caducidad, que se producirá, si no se resuelve antes, cuatro meses después. Esto explica la existencia de Conjuntos incoados durante años que se mantienen en el listado de Bienes de Interés Cultural, puesto que a los efectos cuentan con la protección como si estuviesen declarados.

En lo que afecta a la conservación del patrimonio urbano y a los conjuntos históricos, una de las novedades es la inclusión de la figura de “Bien Inventariado” como una segunda categoría en importancia a la de Bien de Interés Cultural, aplicado a elementos inmuebles además de los muebles que ya contenía la ley española, y cuya tutela delega en la intervención municipal y en su inclusión en el catálogo urbanístico. Así, la figura de Conjunto Histórico equivaldría en el inventario con la de “Lugar Inventariado” que aglutina otros conjuntos de inmuebles.<sup>17</sup> La

<sup>17</sup> Artículo 17 de la Ley de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.



ley de urbanismo de Castilla y León ha recogido esta categoría en una de sus modificaciones, determinando en la Disposición Adicional Sexta que las referencias hechas a los Bienes de Interés Cultural se extienden a los incluidos en el Inventario. En la práctica no ha tenido efecto, ya que no se ha empleado nunca como figura aplicada a un conjunto urbano.

El artículo 42 regula lo que se entiende por la conservación de los conjuntos históricos, donde haremos notar que existe una total ausencia en él a la población, remitiéndose en exclusiva a una cuestión edificatoria y de imagen urbana:

“La conservación de los conjuntos históricos comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica y de la silueta paisajística, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.”

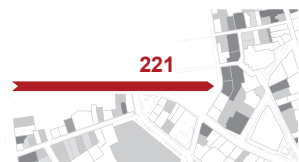
Esta definición, probablemente en exceso formalista y algo ambigua, es precisada en el mismo artículo al decir:

“No se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía de conjunto. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien, y estén comprendidas en la figura de planeamiento definida a continuación.”

Aunque determina explícitamente que estén comprendidas en la figura de planeamiento de protección, y esto abra el camino a una mayor reflexión sobre lo que significa la protección, vuelve a resultar poco preciso decir qué puede contribuir a la conservación general del bien y haberlo ligado a la armonía del conjunto.

Entre los contenidos mínimos de todo plan de protección<sup>18</sup> para los Conjuntos Históricos, junto a los establecidos por la ley estatal, la autonómica, en su artículo 43.4 incorpora otros dos. El primero de ellos consiste en manifestar “los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio afectado que deban ser objeto de potenciación o conservación”. Por ello se entiende que los valores a conservar residen también en la morfología urbana que ha sido definida por el uso característico y no solo en una consideración de elementos físicos individuales como en un catálogo habitual. El segundo contenido no es otro que la ya indicada justificación de las excepcionales modificaciones en la estructura urbana que se produzcan.

<sup>18</sup> Esta figura no cambia en relación a la norma autonómica, pero puntualiza que no eximirá de ello la existencia de otros planes que resulten contradictorios con la conservación, que pasa a ser objetivo prioritario, ni la inexistencia de planeamiento general.



Un último elemento a destacar son las medidas de fomento contempladas en el Título VI. Se concretan en una de las siguientes formas: préstamos, subvenciones de intereses de préstamos, subvenciones a fondo perdido, avales en garantía de préstamos, asistencia técnica u otras que puedan establecerse posteriormente. Para ello, en los presupuestos generales de la Comunidad se consignarán créditos destinados a la conservación y la protección del patrimonio Cultural con arreglo a Planes Plurianuales de actuación. Como uno de los métodos específicos de obtención de fondos a tal fin se establece el uno por ciento cultural. Esta medida ya conocida para las obras públicas estatales se extiende también a las financiadas por la Comunidad Autónoma trasponiéndose en los mismos términos.<sup>19</sup>

El Decreto 37/2007 aprobó el Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, desarrollando la ley de 2002, concretando la composición de los órganos y comisiones aludidas, los procesos de declaración, el contenido pormenorizado de la documentación de los planes de protección y otros instrumentos de gestión.

### La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

En primer lugar hay que precisar que la Ley 5/1999 es la legislación autonómica vigente junto con las modificaciones establecidas en la Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León —en adelante LUCyL- y la reciente Ley 7/2014. La conservación de los conjuntos históricos, como ámbitos urbanos que son, puede tener innumerables factores en los que influye la ley de urbanismo y su reglamento correspondiente a través del planeamiento. Obviamente este epígrafe no permite abarcar todos estos campos, sino precisar algunas de las consideraciones que ya se han hecho a nivel estatal en las que las aportaciones autonómicas son relevantes. El resto de los aspectos que tienen repercusión se irán comentando a lo largo de este trabajo con sus respectivos efectos ya que la evaluación de los propios instrumentos urbanísticos de intervención es uno de sus objetivos principales.

Siendo la clasificación de suelo una de las facultades principales del planeamiento no se puede evitar una breve referencia a los tipos de suelos contemplados. Desde la Ley del Suelo de 1956, la planificación se ha entendido como un instrumento básicamente de desarrollo de suelo nuevo a urbanizar. La categoría de suelo *no urbanizable*, ha ido adquiriendo diversas consideraciones con las sucesivas leyes, pero son especialmente interesantes las que

<sup>19</sup> El presupuesto de cada obra pública financiada por el estado destina un 1% a su inversión en trabajos de conservación del Patrimonio o promoción artística. Se establece en el artículo 68 de la ley de Patrimonio, y se pueden asignar mediante Planes Anuales de Conservación, o de forma directa en el entorno inmediato de la obra.

ha ensayado la legislación de Castilla y León. En 1999, el primer texto de la Ley de Urbanismo introdujo el término *suelo rústico*, para aludir a los valores propios de esos ámbitos por los que debía de ser protegido de su urbanización. Esto no evitaba el hecho de que el resto de suelo se considerase apto para urbanizarse y ni tan siquiera las subcategorías de delimitado y no delimitado han podido controlar verdaderamente el crecimiento urbano. Ya en 2008, la modificación de la ley de Urbanismo impone condiciones y necesidades restrictivas por las que se puede justificar un suelo como urbanizable, eliminando sus subcategorías. Además, el suelo rústico pasa a considerarse como la categoría por defecto para el suelo no urbano y por supuesto para el suelo protegido.

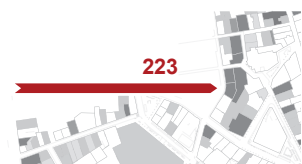
A pesar del gran desarrollo de la actividad inmobiliaria vivido en esos años, y de no suponer un cambio en la manera de planificar, se intuían así los problemas derivados en un crecimiento no controlado de las ciudades y de los efectos que se transfieren a los Conjuntos Históricos o a los centros tradicionales. La modificación de 2008 no ha hecho sino ratificarlo, aunque una vez concluido el *boom inmobiliario*. Esta coyuntura es la que ha devuelto al primer plano el debate sobre la rehabilitación urbana, proceso que ha de orientarse y coordinarse con la conservación de áreas tradicionales como los Conjuntos Históricos.

### Consideraciones sobre los Conjuntos Históricos

La ley contempla la necesidad de adaptar algunas de sus disposiciones y normas de ordenación a las peculiaridades de los Conjuntos Históricos. Uno de estos elementos viene a reconocer que, a pesar de los límites establecidos a la densidad de viviendas, para el suelo urbano no consolidado que forme parte de un Conjunto podrían incumplirse dichos límites si redundan en el respeto de la edificación y la ocupación del terreno tradicional del lugar.<sup>20</sup>

Otro de los elementos que se consideran clave en la protección del patrimonio urbano es la adecuada distribución de cargas y beneficios. En este sentido, la ley prevé desde la exposición de motivos de su modificación de 2008, la reducción de cesiones de aprovechamiento en aquellos ámbitos en los que la rentabilidad sea menor, resaltando para ello los Conjuntos Históricos y los núcleos rurales de Castilla y León. Esta reflexión del legislador daría que pensar en un buen número de conjuntos urbanos, viendo la rentabilidad inmobiliaria de una operación de rehabilitación, consolidación, estudio de detalle o unidad de ejecución, donde habría que valorar las repercusiones del precio del suelo, el incremento de renta diferencial tras las intervenciones y la valoración de mercado. En general serían muy excepcionales las

<sup>20</sup> Entre sus finalidades se entiende que también debe de estar cumplir con los razonables criterios de habitabilidad y acondicionamiento que han de primar en las tareas de reforma interior.



operaciones económicamente deficitarias para los propietarios y herederos de edificaciones tradicionales; aun así, se decide incentivar de esta manera el mercado y el sector. En la actualidad y con la reciente aprobación de la ley de regeneración urbana de Castilla y León<sup>21</sup> en las actuaciones declaradas de rehabilitación, a pesar de existir aumentos de aprovechamiento, se elimina esta cesión en operaciones que afecten a suelo no consolidado dentro de un BIC, se reduce la cesión hasta a un 5% en algunos casos dentro del Suelo Urbano al tiempo que se ha aumentado a un 15% en el suelo urbanizable.

En el artículo 37, dedicado a la protección del patrimonio cultural, la ley explica los posibles motivos de reforma interior aplicables a un conjunto histórico,<sup>22</sup> especificando que se orienten a la descongestión, mejoras de habitabilidad, la rehabilitación de las construcciones o la obtención de suelo para dotaciones. Esta precisión da un poco más de libertad al tratamiento de los conjuntos históricos como ámbitos urbanos activos que son, aunque resulta inquietante aventurar la interpretación que puede hacerse de ella. Es por otro lado responsabilidad de los planificadores y de las administraciones no abusar de este precepto y calibrar los posibles efectos negativos sobre la conservación general de estos Bienes y sus efectos sobre la población.

#### Algunas puntualizaciones sobre el planeamiento especial

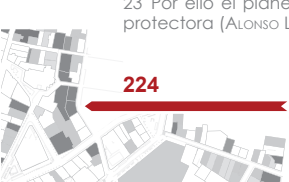
Pretender que la protección del patrimonio sea un objetivo alcanzable desde el margen de actuación de un plan especial es imposible. Este es un objetivo que, como hemos visto, está reconocido al máximo nivel normativo, por lo tanto no sería lógico que recaiga exclusivamente en un instrumento tan limitado. En efecto no es así, y la propia LUCyL acoge esta finalidad protectora como un objetivo general y esencial de toda la actividad urbanística pública –art.4 de la ley-.<sup>23</sup>

Uno de los primeros aspectos a determinar y justificar sería la elección del perímetro de protección que contendrá siempre el ámbito declarado completo. Existiendo planeamiento general, por el ordenamiento jerárquico de la planificación, éste señalaría previamente dicho ámbito –que solo podría ser ampliado-, siendo el plan especial quien desarrolle y complete al planeamiento general. Aun así, dadas las características de los municipios castellanoleoneses resulta importante recalcar que el

<sup>21</sup> Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

<sup>22</sup> Recordemos el texto de la ley 12/2002 de Patrimonio en sus condiciones para la modificación de alineaciones diciendo vagamente “que contribuyan a la conservación general del bien”.

<sup>23</sup> Por ello el planeamiento general también recoge este objetivo o finalidad protectora (ALONSO LÓPEZ, 2005: 808).





planeamiento especial de protección, como tal imposición de la normativa patrimonial, podría elaborarse aun en ausencia del planeamiento general. Es más, con la actual estructura municipal y territorial, cabría preguntarse por la eficacia del planeamiento de protección en relación a los objetivos últimos de la protección del patrimonio, ya que por sí solos no aseguran las posibilidades de revitalización de núcleos menores. Son instrumentos costosos de redactar y gestionar y su ausencia genera una situación de ilegalidad que impide la aplicación de otros programas, como los de rehabilitación que se apoyan en el planeamiento.

Otra de las características que enlazan con el comentario anterior es que la ley contempla que sea la Comunidad Autónoma, a través de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente y con el informe favorable de la Consejería de Cultura y Turismo, quienes aprueben los instrumentos de planeamiento para los conjuntos históricos. Esta competencia, sin embargo, no está asociada al deber de acometer la redacción del planeamiento ni de sufragar sus costes que sigue siendo una atribución municipal.

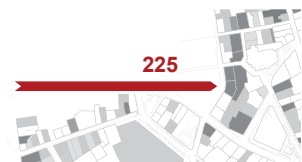
Por lo demás, sus contenidos no difieren de lo que establecía la ley de patrimonio por lo que no insistiremos más en ello.

#### Las declaraciones de ruina en los conjuntos históricos

Las sustituciones de edificios se consideran algo excepcional en los conjuntos históricos, como dictaba la Ley 12/2002 de Protección del Patrimonio. Una restricción así condicionaría mucho algunas de las transformaciones físicas y de uso que sufren algunos de estos ámbitos especialmente en zonas urbanas. Las situaciones de ruina se convierten de esta manera en una vía para acometer el proceso de sustitución. Incluso así, debería evitarse alcanzar este estado, habida cuenta del deber de conservación que recae sobre los propietarios y subsidiariamente sobre la administración competente.<sup>24</sup> Sin embargo bajo el pretexto de la incapacidad económica de los propietarios –o ante la expectativa de revalorización del solar- y ante el extenso patrimonio protegido, esta situación se repite con frecuencia, pasando a ser uno de los pasos fundamentales de los procesos inmobiliarios habituales en los centros históricos urbanos.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> El deber de conservación afecta a toda propiedad, no solo protegidas patrimonialmente, e incluye mantener los inmuebles en "condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones". (...) "El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios (...) sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo" (art. 9 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León modificado en 2008).

<sup>25</sup> Ya veíamos en los comentarios que se han hecho en el capítulo 3 del Plan de Santiago de Compostela, como la restricción de las declaraciones de ruina se convertía en una de las principales medidas de intervención en el mercado inmobiliario.



Sin entrar a desarrollarlos, los supuestos en que se considera el estado de ruina para la edificación, son conceptualmente los de ruina inminente, ruina económica y ruina técnica o urbanística ya recogidos por la Ley del Suelo de 1976 aunque con diversos nombres.

La ley y el reglamento de Castilla y León contemplan en la práctica similares supuestos a los que ya existían en la legislación nacional aunque cambie la nomenclatura: *ruina*, *ruina inminente* y *ruina parcial*. Dentro del concepto genérico los supuestos son en realidad similares a la ruina económica y a la urbanística. Lo único reseñable en la última modificación del reglamento en 2009, es la inclusión de más condiciones a conservar para no ser declarado ruinoso. Si anteriormente se hablaba de condiciones de adecuada “seguridad y habitabilidad”, actualmente se contemplan “las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad”.

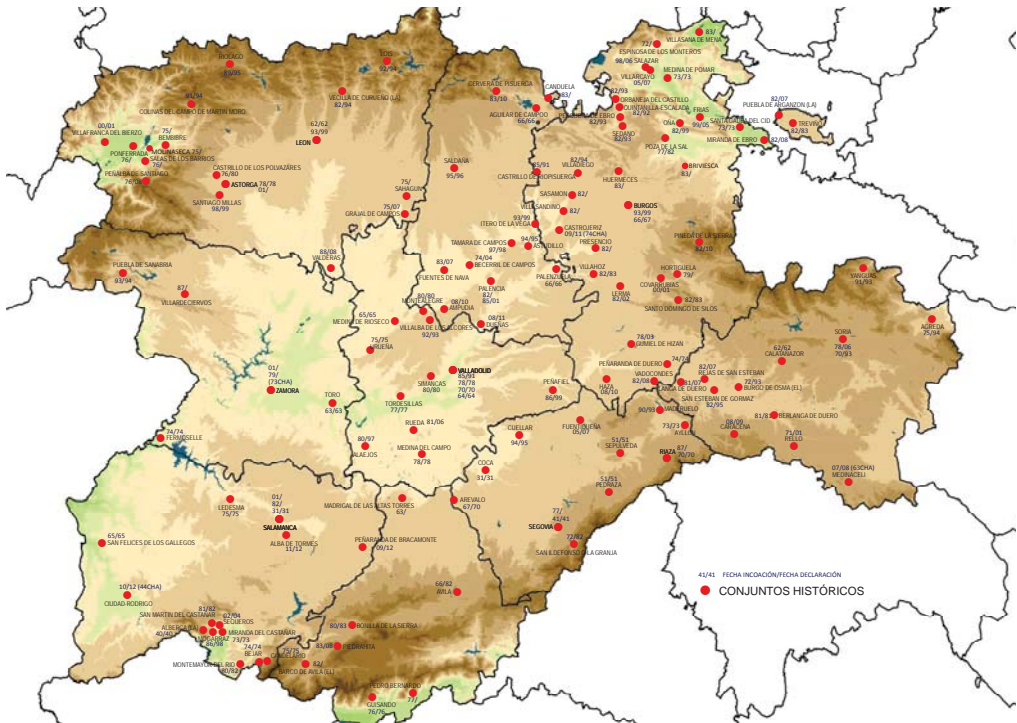
En el proceso de declaración de ruina, además de la administración local como organismo instructor, en los Bienes de interés Cultural, la Comisión Territorial de Patrimonio deberá ser informada como parte interesada para alegar lo que estime oportuno. Si el inmueble está declarado Monumento, no se podrá ordenar la demolición, y la Comisión de Patrimonio informará sobre la ejecución de obras para su conservación. Respecto a inmuebles incluidos dentro de Conjuntos Históricos, que sería nuestro caso, esta declaración de ruina se separa claramente del deber de derribar el edificio, requiriendo además la autorización expresa de la citada Comisión Territorial de Patrimonio. Además, en el caso de tratarse de un edificio catalogado, la ruina no implica la pérdida de dicha condición, aunque en cierto modo sí el cese del deber de conservación por parte del propietario. Si las opciones impuestas para la rehabilitación superan el contenido normal del deber de conservación, tendría derecho a compensaciones por parte de la administración.

En los procesos de declaración de ruina sobre elementos catalogados, SÁNCHEZ-GOYANES (2005: 1291) explica cómo los tribunales han llevado a resolver este aparente conflicto entre la legislación urbanística y patrimonial, otorgando una cierta prevalencia a la segunda. Según estos precedentes, el deber de conservación cesa con la declaración de ruina y suele conducir a la demolición, salvo en el caso excepcional de inmuebles protegidos o catalogados. Esta excepción, y la necesidad de indemnizar las condiciones que excedan un deber de conservación estricto, le lleva a afirmar que el “deber de conservación ha de correr a cargo de los poderes públicos desde ese momento”.<sup>26</sup> En

<sup>26</sup> Para este mismo autor, resultaría necesario también prever la equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento y de la normativa sectorial. En



la práctica, son escasas las órdenes de ejecución forzosa o las ejecuciones sustitutorias, por lo que habitualmente la situación se alarga, empeorando el estado de la edificación. Aunque los expedientes eluden mencionar que éste sea un motivo para la descatalogación de los inmuebles, en muchos casos se convierte en una práctica, argumentando así la desaparición de algunas de las cualidades que motivaron su catalogación.<sup>27</sup>



**Mapa de los Conjuntos Históricos de Castilla y León.**

Fuente: Junta de Castilla y León, Portal de Patrimonio Cultural, 2014. Elaboración Propia

estos ámbitos históricos en muchos casos se imponen restricciones que impiden materializar el aprovechamiento teórico. Cuando la técnica de distribución no es posible cabría recurrir a mecanismos indemnizatorios, si bien esto requiere la existencia de una planificación urbanística definitivamente aprobada y demostrar que se ha restringido el aprovechamiento en ausencia de sistemas de redistribución.

<sup>27</sup> Por poner un ejemplo, este argumento se encuentra repetidamente en las modificaciones al catálogo de la revisión del PGOU de Valladolid en 2004.

### 4.3 Metodología de selección de casos de estudio

El proceso de selección de los casos ha perseguido la obtención de una visión general tanto del territorio como de la aplicación de los instrumentos de intervención urbanística en los conjuntos históricos y en el contexto de los municipios de la comunidad de Castilla y León.

Desde la observación del primer paso para la protección del conjunto histórico, su declaración patrimonial, hasta la redacción de planes y la aplicación de programas de rehabilitación integral, la investigación se ha desarrollado de la siguiente manera.

#### Obtención de datos generales sobre los CH Noviembre y Diciembre de 2010

En esta etapa se realizó un acercamiento a los Conjuntos Históricos de la comunidad desde la visión de sus municipios, su planeamiento aprobado y algunos datos socioeconómicos. Para ello se tomaron los 140 municipios con algún Conjunto Histórico declarado o incoado<sup>28</sup> y los restantes municipios con más de 2.000 habitantes como contexto de figuras urbanísticas.<sup>29</sup>

De los 203 casos arrojados por este filtro, se enumeraron sus instrumentos urbanísticos aprobados y recogidos en el listado de planeamiento del servicio de urbanismo de la Junta de Castilla y León. Esta tabla evidencia las diferentes figuras con las que se ha practicado la planificación urbanística desde 1976 y la situación vigente: términos sin planeamiento general (14), delimitaciones de suelo urbano (6), normas subsidiarias (83), normas urbanísticas municipales (53) y planes generales (47). Los planes especiales, preceptivos para los Conjuntos Históricos, no han sido redactados y aprobados en el número esperado y tan solo se han encontrado 38 municipios con plan especial para el casco histórico o nomenclaturas similares.

Las áreas de rehabilitación integrada -como método aplicado para gestionar ayudas directas y específicas para un sector urbano- acumulaban 32 casos y casi todos ellos conciernen a conjuntos declarados, siendo excepcionales los que han afectado a otras zonas de la ciudad.

Finalmente para caracterizar socioeconómicamente cada localidad se tomaron algunos indicadores además de la población: índice de crecimiento 1999-2009; porcentaje de

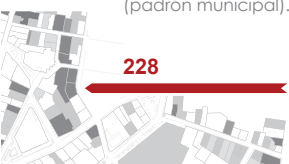
[Dcha] Listado de municipios que contienen un Conjunto Histórico, especificando la fecha de Declaración, los Planes Generales, Planes Especiales y ARI, aprobados y en elaboración.

De los 140 Conjuntos Históricos existentes en Castilla y León en 2011, en este listado solo se han incluido aquellos conjuntos con planeamiento general o especial aprobado, así como áreas de rehabilitación aplicadas.

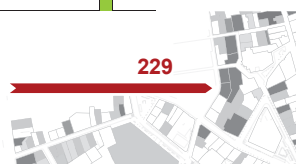
Fuente: Elaboración propia.

<sup>28</sup> Enero de 2011, 109 conjuntos habían sido declarados y los expedientes de otros 31 habían sido incoados y permanecían sin resolver (relación de Bienes de la Junta de Castilla y León).

<sup>29</sup> A 1 de enero de 2009, 133 municipios sobrepasaban los 2.000 habitantes (padrón municipal).



PROV.	Cód. MUN.	MUNICIPIO	NCLEO DE POBLACION	CH	POGU	PECH	ARI	POBLACION 2009	OBSERVACIONES	
Ávila	65216	Ávila	Ávila	1970	1987 / 1987	1997*** / 2001	2054	6574	* Aprovechamiento de la zona	
	65219	Ávila	Barco de Ávila (E)	1982	1988 / 1988	1985**	2035	5695	* Adjudicación redacción	
	65221	Ávila	Barco de Ávila (E)	1982	1988 / 1988	1985**	2035	2721	* Adjudicación redacción	
Burgos	66048	Belorado	Belorado	1987	1987 / 2006*	2006*	2009*	2172	*ARI de Casco Antiguo sin Centro Histórico declarado	
	66050	Burgos	Burgos	1986	1987 / 2006*	2006*	2009*	2069	*Protección inicial	
	66059	Burgos	Burgos	1986	1987 / 2006*	2006*	2009*	17886	*Suspensión de la declaración	
	66091	Castrojez	Castrojez	1974 / 2009*	1988** / 1987** / 1988*	1988** / 1987** / 1988*	2003 / 2006	14249	*Suspensión de la declaración	
	68113	Governaduz	Governaduz	1985	2008	2008	659	628	*Incoación	
	68124	Espejo de los Monteros	Espejo de los Monteros	1972*	1995	1995	2129	1644	*Incoación	
	68134	Camia de Izán	Camia de Izán	1985	2007*	2007*	2836	2653	*Aprobación inicial	
	68209	Medina de Pomar	Medina de Pomar	1973	1989 / 2004*	2003	3321	5619	* Corrección de planos	
	68219	Miranda de Ebro	Miranda de Ebro	2008	1980 / 1989**	2008	33264	29895	* Revisión asbto CH	
	68238	Oña	Oña	1999	2004	2004	1296	875		
	68244	Valdeolmillos	Valdeolmillos	1974	2000	2000	1764	944		
	68247	Villadiego	Villadiego	1979	2000	2000	1764	944		
	León	24008	Astorga	Astorga	1978 / 2001*	1985 / 2005**		12078	11972	*Incoación "Licitación contrato"
		24014	Bembibre	Castiello de Polvazares	1980	1985 / 2005*		12078	70	*Licitación contrato
24033		Palencia	Palencia	1984	2005	1988 / 2009** / 2006**	200	76	*Incoación "Aprobación inicial"	
24089		León	Cobas de Campo de Martín Moro	1982	1983 / 2000	2003 / 2008	134305	127621		
24115		Ponferrada	Ponferrada	1976*	1989 / 2007*	2000	88736	42746	*Incoación	
Palencia		34004	Aguilar de Campo	Aguilar de Campo	1986	1988m / 1984m / 1988	1988	7242	6420	
		34017	Asustillo	Asustillo	1983*	2003**	2003**	742	34	*Incoado **PERI
		34076	Fuente de Nava	Fuente de Nava	2007	2009	2009	729	729	
		34120	Palencia	Palencia	1982*	1992 / 2008*	2005 / 2007***	83651	80787	*Incoación **PERI de Casco Antiguo en Aprob. Inicial **Barrio San Juanillo / Barrio del Carmen
Salamanca		37046	El Bar	Palencia	1986	1989 / 2007*	2000	88736	20	*Incoación
	37047	El Bar	Palencia	1986	1989 / 2007*	2000	88736	74	*Incoación	
	37078	Candejaro	Candejaro	1974	1983 / 1986 / 1986m	1986	15007	14426	*Centro Histórico Béjar / CH Béjar II En tramitación	
	37107	Ciudad Rodrigo	Ciudad Rodrigo	1944	2001 / 2010	2009*	981	942	*En tramitación	
	37170	Ledesma	Ledesma	1975	1985	2005	40680	12937		
	37184	Mogarraz	Mogarraz	1988	2008	2008	1922	1867	*Centro Histórico	
	37246	Panor	Panor	1973	2002	2002	314	314	*En tramitación	
	37246	Panor	Panor	1973	2002	2002	6769	6762	*En tramitación	
	37274	Salamanca	Salamanca	1951	1984 / 1986 / 2007*	1984	15619	15619	*Barrio de Chamberí	
	Segovia	40024	Avión	Avión	1973	2000	2009*	1429	184	*Centro Histórico
		40063	Cadafes	Cadafes	1984	1987** / 1988	2004**	8661	8437	*Centro Histórico NS
		40156	Pedraza	Pedraza	1951	2003*	1959	473	208	*San Francisco "Centro Histórico Artístico"
		40170	Riada	Riada	1979	1995**	2009***	2448	2302	*Incoada una ampliación en 1988 **PE protección del patrimonio histórico ***Centro histórico
		40181	San Ildefonso	San Ildefonso	1982	1983 / 2002	1983 / 2002	5725	4781	*Muebles y Sábana/Rosario Anuncio/San Lorenzo Valle Esmeralda S. Marcos
40184		Segovia	Segovia	1941	1984 / 1989 / 2001 / 2008*	1982 / 1989 / 2000*	2005** / 2009** / 2009**	9439	*"La Judería" / Barrio de las Carrozas / Barrio San José Otero y Pab-Masera	
Soria		42043	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	Burgo de Osma	1993	1989 / 2001	2003*	5258	3715	*Recinto Anularizado
		42102	San Esteban de Gormaz	San Esteban de Gormaz	1995	2003	2003	3314	2481	
		42103	San Esteban de Gormaz	San Esteban de Gormaz	1995	2003	2003	3314	2481	
		42173	Soria	Soria	1984	1984 / 2006** / 2008*	1984 / 2006** / 2008*	39528	39254	*Información pública, reinformación de Revisión
	47004	Alajos	Alajos	1987	2009	2009	1611	1611		
Valdeolmillos	47085	Medina de Campo	Medina de Campo	1978	1989 / 1997 / 2007	1982 / 1988 / 2011*	21540	20114	*Centro histórico	
	47114	Petalilla	Petalilla	1989	1991 / 1999 / 2009 / 1*	2009	5582	5403	*Información Pública	
	47139	Rueda	Rueda	2006	2009	2009	1413	1242		
	47161	Seminara	Seminara	1980	2006	2009	1512	1489	*Corrección de errores 2010	
	47165	Tordesillas	Tordesillas	1976	2005*	2008	9367	9212		
	47186	Valdeolmillos	Valdeolmillos	1976	1984 / 1988 / 2003 / 2003adap.	1991** / 2007m	317864	313242	*Corrección de errores 2010	
	47186	Valdeolmillos	Valdeolmillos	1964*	1984 / 1988 / 2003 / 2003adap.	1991** / 2007m	317864	313242	*Casco antiguo **Adjudicación reducción ***Platerías, Catedral y entornos del CH / Barrio de la Rondilla	
	47186	Valdeolmillos	Valdeolmillos	1970*	1984 / 1988 / 2003 / 2003adap.	1991** / 2007m	317864	313242	*"Ci. Platerías, Pl. Z. Ochoavo, L. Vera Cruz	
	47186	Valdeolmillos	Valdeolmillos	1970*	1984 / 1988 / 2003 / 2003adap.	1991** / 2007m	317864	313242	*"Ci. Juan Mambilla	
	Zamora	48045	Ercosiselle	Ercosiselle	1934	1989 / 1986 / 2010a**	2007*	1468	1457	*Centro Histórico
48219		Toro	Toro	1973 / 1979*	1986 / 2001 / 2008NU**	2000 / 2010m	9822	9295	*Incoación para ampliado CH **Suspensión de PGOU / NU Transitorias ***Aprobación inicial	
48275		Zamora	Zamora	1973 / 1979*	1986 / 2001 / 2008NU**	2000 / 2008a**	66293	65663		



población potencialmente activa; porcentaje de viviendas vacías e índice turístico.<sup>30</sup>

#### Selección de municipios – Enero de 2011

Posteriormente, una nueva selección redujo la primera tabla a aquellos conjuntos que tuvieran al menos uno de los siguientes instrumentos: Plan General, Plan Especial o Área de Rehabilitación Integral. Este criterio se fundamenta en que son aquellos que más específicamente pueden acometer la protección y rehabilitación de estas áreas, tanto desde su cometido exclusivo como desde la visión completa del planeamiento general de cierta entidad.

Esta nueva tabla se compone de 65 municipios sobre los que se profundizó en el estudio del planeamiento histórico aprobado, acudiendo a otras fuentes autonómicas como el Boletín Oficial, Boletines Provinciales y también fuentes municipales como las propias páginas web.

Con esta información completa se pudo realizar una selección de 25 casos atendiendo a una doble casuística:

-Tipo y número de instrumentos urbanísticos aprobados en relación con la protección de conjuntos históricos. El objetivo último es comparar cómo se combinan o como se ha aplicado la conservación y la rehabilitación mediante cada uno de ellos.

-Población, localización y papel territorial así como importancia turística. Este criterio resalta la trascendencia de no obviar el contexto del Conjunto Histórico, ya sea respecto al resto del núcleo y municipio como en el seno de una región más amplia.

Con todo ello se procedió a la descarga de todos estos documentos, vigentes e históricos.

#### Revisión de instrumentos urbanísticos

##### Febrero a Noviembre de 2011

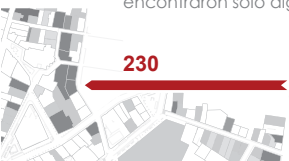
Una vez obtenida la documentación se comenzó el análisis de todos ellos, reseñando uno a uno los aspectos que influían en la conservación del patrimonio urbano de los conjuntos históricos, el análisis de la situación realizado o los apartados y herramientas aplicados.<sup>31</sup> La información sobre las características comunes y las conclusiones de esta etapa se desarrollan en el siguiente capítulo.

[Dcha] Listado de los municipios que han sido seleccionados para la segunda fase del trabajo, en la que se aborda la recopilación del Planeamiento, reseña de cada uno de ellos, así como una síntesis general de sus contenidos.

Fuente: Elaboración propia.

<sup>30</sup> Los datos de población se extrajeron del padrón, dentro de la página del INE. Los datos de vivienda corresponden al censo de 2001. El índice turístico y la población potencialmente activa se encuentran en los anuarios económicos 2009 de La Caixa y Caja España respectivamente.

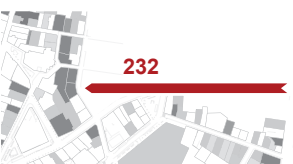
<sup>31</sup> Se obtuvieron datos acerca de unos 146 instrumentos en total, aunque muchos de los documentos históricos no eran accesibles digitalmente y se encontraron solo algunos textos relacionados con su aprobación.



PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO	PGOU FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO
Ávila	Arévalo	1970	PGOU	Revisión	1981	PGOU	Revisión	28/04/1995			
		1983*	PGOU	Revisión	29/08/1987	PGOU	Revisión	29/01/2010			
		1985	PGOU	Revisión	27/09/1985	PGOU	Suspensión plan 69/85	30/01/1992			18/05/1989
		1972/209*	NUM	Revisión	04/03/1989	NUM	Revisión	19/10/2009			
Burgos	Castrojeriz	1985	NUM	Revisión	07/03/1989	NUM	Revisión	17/05/1989			
		1985	NUM	Revisión	07/03/1989	NUM	Revisión	17/05/1989			
		2008	PGOU	Revisión	1980	PGOU	Revisión salvo CH				
		1974	NS	Revisión	11/04/1984						
León	Astorga y Castriello de los Polvazares	1978/2001*	PGOU	Revisión	22/05/1985	PGOU	Licitación contrato				
		2004	NS	Revisión	22/11/1979	NUM		18/12/2007			
Palencia	Becerril de Campos	1974	PGOU	Revisión	05/10/1983	PGOU	Revisión	26/11/1985			30/01/1986
		1975	NS	Revisión	05/10/2000	PGOU	Revisión	17/09/2009			
		1944	PGOU	Revisión	05/03/2001	PGOU	Revisión				
		1984	NS	Revisión	07/04/1981	NS	Revisión	12/08/1986			
Segovia	Pedraza	1981	NS	Revisión	27/11/2002	NS	Revisión				
		1970*	NS	Revisión	06/11/1985	NS	Revisión	23/11/1992			29/07/1983
		1941	PGOU	Revisión	30/11/1984	PGOU	Orden de 2ª revisión	26/05/1989			27/12/2007
		1993	NS	Revisión	24/11/1997	NS	Revisión	14/05/2001			01/03/2007
Soria	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	1995	NS	Revisión	21/07/1995	NUM	Revisión	25/09/2009			
		1995	NS	Revisión	21/07/1995	NUM	Revisión	10/03/2006			
		1993	PGOU	Revisión	21/05/1994	PGOU	Revisión	06/05/1997			25/09/2008
		1978	PGOU	Revisión	22/12/1988	PGOU	Revisión y adaptación	05/05/1997			20/08/2007
Valladolid	Medina del Campo	1965	PGOU	Revisión	03/12/1989	PGOU	Revisión	23/11/2008			30/11/2010
		2009	NS	Revisión	23/09/1990	NS	Revisión	19/04/2008			29/09/2005
		1977	NS	Revisión	27/09/1990	NS	Revisión				
		1963	PGOU	Revisión	14/12/1989	PGOU	Revisión	06/04/1999			19/10/2009
Zamora	Zamora	1963	PGOU	Revisión	28/07/1986	PGOU	Revisión	04/07/2001			
		1973/1979*	PGOU	Revisión		PGOU	Revisión				

PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO	P. ESPECIAL FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	FECHA	
Ávila	Arévalo	1970	PECH	Revisión	29/07/2010							2004	
		1983*	PECH	Revisión	28/04/1995	PECH	Revisión	18/05/1999				2003/2006	
		1974/209*	PECH	Revisión	07/03/1989								2010
		1985	PECH	Revisión	20/10/2008								2008
Burgos	Castrojeriz	2008	PECH	Revisión	02/10/2003							2006	
		1974	PECH	Revisión	16/09/2007								
		2004	PECH	Revisión	18/12/2007								
		1974	PECH	Revisión	25/04/1995								2002/2010
Salamanca	Candelario	1975	PECH	Revisión	03/07/1985							2010	
		1944	PECH	Revisión	03/07/1985								
		1984	PECH	Revisión	29/07/1988								2004
		1970*	PECH	Revisión	07/07/1996								2009
Segovia	Pedraza	1981	PECH	Revisión	03/02/1992							2006	
		1941	PECH	Revisión	03/02/1992								2006
		1993	PECH	Revisión	05/05/2003								2005
		1995	PECH	Revisión	02/06/1994	PECH	Revisión	1998 y 2010					2009
Soria	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	1978	PECH	Revisión	28/11/1991	PECH	Revisión	1998 y 2010				2004	
		1965	PECH	Revisión	30/06/2009								2009
		2006	PECH	Revisión	02/06/2009								2005/2009/2009
		1977	PECH	Revisión	05/07/2000	PECH	Revisión	30/07/2010					2008
Valladolid	Medina del Campo	1963	PECH	Revisión	05/07/2000	PECH	Revisión	30/07/2010				2008	
		1973/1979*	PECH	Revisión	05/07/2000	PECH	Revisión	31/07/2009					
		1993	PECH	Revisión	05/05/2003								
		1995	PECH	Revisión	02/06/1994	PECH	Revisión	1998 y 2010					
Zamora	Zamora	1963	PECH	Revisión	05/07/2000	PECH	Revisión	30/07/2010				2008	
		1973/1979*	PECH	Revisión	05/07/2000	PECH	Revisión	31/07/2009					
		1993	PECH	Revisión	05/05/2003								
		1995	PECH	Revisión	02/06/1994	PECH	Revisión	1998 y 2010					

4. Los conjuntos históricos: el estudio de Castilla y León





## Capítulo 5



### 5. La aplicación de los instrumentos de intervención urbanística en Castilla y León ..... 235

#### Aspectos comunes del análisis del planeamiento

5.1 Los Planes Generales. Dinamización urbana y protección del patrimonio..... 235

Fase y documentos de análisis y enunciado de objetivos -  
Fase de propuestas - Instrumentos

5.2 Los Planes Especiales. El peso de la imagen y de la ley de patrimonio..... 211

Análisis y estudios de diagnóstico - Propuestas - Instrumentos

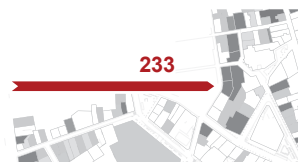
5.3. Las Áreas de Rehabilitación Integral como instrumento de actuación..... 244

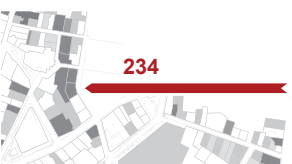
5.3.1. Las ARI, origen y consolidación..... 245

5.3.2. El reparto de las competencias y la relación con el marco legislativo ..... 248

5.3.3 Las Áreas de Rehabilitación en Castilla y León. La gestión del presupuesto para rehabilitación..... 252

Enumeración y nombramiento - Condiciones de funcionamiento - Financiación - Situación actual





## 5. LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN CASTILLA Y LEÓN.

### Aspectos comunes del análisis del planeamiento

A continuación se reseñan sistemas, medidas o procesos orientados a la rehabilitación y conservación de Conjuntos Históricos en Castilla y León a partir del contenido de los diferentes instrumentos de planeamiento aplicados. A modo de síntesis, se resumen los aspectos más interesantes o comunes de entre los encontrados en la lectura de los documentos obtenidos para veinticinco municipios reseñados, distinguiendo aquéllos propios de los planes generales, aquellos encontrados en los planes especiales y finalmente las áreas de rehabilitación. Se trata de ver cómo se plantea explícitamente la conservación y la rehabilitación: medidas de protección, ordenanzas de edificación y usos, incentivos y ayudas económicas, etc.

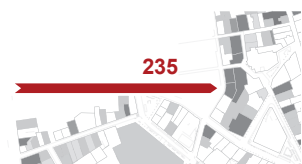
La selección de estos 25 casos de estudio ha seguido los criterios enunciados en el capítulo anterior. Sobre el planeamiento general y los planes especiales, los aspectos básicos del marco normativo y legislativo que los regula han sido también desarrollados en el capítulo 4. En cuanto a las áreas de rehabilitación, el análisis de las memorias y las convocatorias de subvenciones está precedido por un breve preámbulo explicativo de la evolución de estas figuras en España y su regulación.

### 5.1 Los Planes Generales. Dinamización urbana y protección del patrimonio

En capítulos anteriores no ha dejado de aludirse a la influencia del contexto, el papel territorial y el tamaño de la población de cada conjunto histórico como un factor determinante en su conservación. Los planes generales se estudian como las figuras con mayor capacidad para la ordenación del territorio, habida cuenta de la escasa vinculación y aprobación de instrumentos de rango territorial como las directrices de ordenación. A pesar de tratarse de una figura como el plan general, se ha trabajado con municipios desde 500 habitantes como Pedraza, hasta capitales como Burgos con casi 180.000 habitantes. Los problemas no suelen ser siempre comunes ni tampoco la forma de afrontarlos.<sup>1</sup>

En general, se centran en tratar de incentivar procesos de dinamización y rehabilitación sin permitir la destrucción de los valores históricos. La fase de análisis suele tener puntos compartidos, señalando el deterioro del conjunto histórico como

<sup>1</sup> Los PGOU revisados han sido: Arévalo, Astorga, Béjar, Briviesca, Burgo de Osma, Burgos, Ciudad Rodrigo, Medina del Campo, Medina de Rioseco, Miranda de Ebro, Pedraza, Segovia, Soria, Tordesillas, Toro, Zamora.



una de las necesidades por las que se redacta el plan y que, en no pocos casos, se hace en paralelo con el plan especial (tampoco faltan ejemplos en los que este último no ha llegado a aprobarse a pesar de citarse).

### Fase y documentos de análisis y enunciado de objetivos

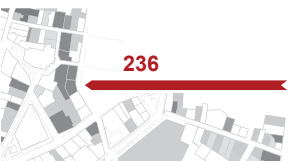
El diagnóstico suele coincidir en cuestiones como el envejecimiento de la población, un proceso de degradación físico y/o social y problemas con las infraestructuras o con el acceso y el aparcamiento. En capitales y poblaciones importantes se detectan procesos de densificación derivados de promociones inmobiliarias de los sesenta a los ochenta. Además, la componente de centralidad de estos ámbitos suele combinarse con situaciones de congestión y de mala calidad ambiental, e incluso una terciarización excesiva que aparta del primer plano el papel predominantemente residencial que históricamente desempeñaban estas áreas tradicionales.

Entre los objetivos, la cosa parece más clara, cualificar esta parte de la ciudad en términos de conjunto, buscando una mejor habitabilidad de forma equitativa y sin perder los valores patrimoniales que motivaron su declaración. Equipar el conjunto histórico respecto a las necesidades de sus habitantes, al mismo tiempo que los sectores periféricos para contrarrestar la excesiva centralidad de unos y la dependencia de otros. Este es un argumento común entre los objetivos de los planes generales más recientes, aunque la propia redacción del contenido del plan no siempre llega a reflejarlo ni su ejecución a cumplirlo. De nuevo en el caso de las ciudades, es común encontrar entre sus objetivos la intención de regular una terciarización excesiva, manteniendo estos usos en lo posible ligados a las plantas bajas.

### Fase de propuestas

Las propuestas, al menos en origen, guardan relación con los diagnósticos y objetivos:

-Intervenciones de diversa índole en el mercado inmobiliario. En muchos planes, incluso en pleno *boom* de la construcción, se ha empleado una mayor oferta de suelo urbanizable con el pretexto de evitar la excesiva especulación sobre el espacio consolidado. Este ha sido un argumento que aducían produciría la bajada del precio de la vivienda -lo mencionan explícitamente planes como los de Medina del Campo o Burgos, entre otros-. Sin embargo, aun suponiendo hipotéticamente una bajada en el precio del suelo, el precio final de la vivienda no ha dejado de subir por ello hasta la llegada de la crisis económica. Otras acciones son más directas, como las emprendidas en Segovia o mismamente en Burgos, mediante la intención de ofertar vivienda pública



protegida o en alquiler para jóvenes en el conjunto histórico, si bien desde el propio plan no suele quedar definida su ubicación concreta o al menos no expresamente en los documentos contemplados. Finalmente, cabe citar estímulos fiscales y de financiación, no sólo para rehabilitaciones, sino con soluciones más creativas como en Segovia, con la intención de poner en alquiler viviendas desocupadas que dinamicen el proceso de conservación natural.

-Rehabilitación y conservación de edificios existentes, destinándolos a equipamientos o servicios públicos. En definitiva, medidas necesarias en determinados inmuebles que no hubieran obtenido otro destino y estrategia de estímulo para la creación de sinergias en la iniciativa privada. Recordemos que por ley, desde el plan se ha de establecer un orden de prioridad para el asentamiento de usos públicos, según la capacidad de adaptación de esos inmuebles.

-Operaciones de esponjamiento y creación de espacios verdes o libres, aprovechando solares y parcelas disponibles.

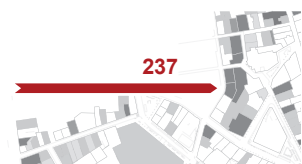
-Operaciones destinadas a incentivar el tráfico peatonal y pequeñas operaciones excepcionales de reestructuración de la trama urbana para mejorar puntualmente la accesibilidad.

En muchas ocasiones la efectividad de estas medidas podrían ser objeto de reflexión, así como los efectos derivados. Tal y como han sido expuestas, no hay muchos elementos para emitir un juicio de valor sobre su conveniencia. Las peculiaridades de cada ciudad, la complementariedad que se establezca con otras propuestas y la forma de gestionarlas serán claves para valorar sus resultados. No hay que dejar de observar que muchas de estas características comunes que estamos destacando, forman parte en realidad del discurso 'políticamente correcto', un lenguaje oficial de posibilidades que se aplican siguiendo modelos previos exitosos, sin una reflexión real de su necesidad o conveniencia. Pensemos por poner un ejemplo, en las políticas de peatonalización de cascos históricos que se generalizaron en la década de los noventa como medida de imagen, justificado con criterios aparentemente funcionales incluso en lugares donde el tráfico no suponía inconveniente alguno.

### Instrumentos

Por otro lado, los instrumentos que utilizan los planes generales para referirse al conjunto histórico suelen ser los siguientes:

1.-Delimitación de los ámbitos de los Planes Especiales que vayan a reglamentar el Conjunto Histórico y en algunos casos, de los entornos monumentales de los bienes, ya sean individuales o agrupados. Ya esta primera medida implica numerosas consecuencias, al determinar un salto cualitativo y comparativo

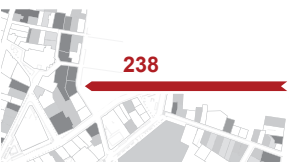


entre dos zonas urbanas que se añade a la propia delimitación del conjunto histórico: en términos de valoración y apreciación, en cuanto al régimen de concesión de licencias, etc.

2.-Elaboración del catálogo de edificios a proteger. Generalmente se realizan por parcela, describiendo los elementos protegidos con mayor o menor detalle, la protección asignada y las posibles intervenciones a realizar. En ocasiones se catalogan fragmentos urbanos, por su valor como agrupación o por el espacio que definen. En otros casos, como en Tordesillas, en lugar de trabajar por parcela, se distinguen las edificaciones y los espacios libres, refiriéndose así a disposiciones particulares de volúmenes, cierres de parcela, ajardinamiento, patios, etc. No por ser más pormenorizado este instrumento será más útil, aunque habitualmente supondrá una mayor rigidez en la ordenación que ha de ser compatible con el nivel de dinamismo urbano y edificatorio existente. Por poner un ejemplo, unos criterios muy deterministas en elementos que admitirían otras soluciones pueden coartar algunas de las escasas alternativas de conservación en un contexto de poca actividad.

3.-Definición de las intervenciones permitidas en relación al catálogo edificatorio. Suelen existir tres niveles de protección: integral, estructural y ambiental o nomenclaturas similares. Un cuarto nivel se reserva, en no pocos planes, para los Bienes de Interés Cultural, que solo serán motivo de restauración. En línea con la protección ambiental y la imagen, en algunos planes se hace referencia al "paisaje" y la escena urbana, refiriéndose a la integración formal y a determinadas visuales, en una interpretación incompleta del concepto de paisaje, pero que es la que se extiende habitualmente en estos documentos.

4.-Ordenanzas específicas para el casco antiguo o nomenclatura similar. Algunas veces, esta normativa es transitoria hasta la aprobación del plan especial, con un contenido provisional muy conservador, pero que a veces se prolonga más de lo deseable en el tiempo -como en Briviesca-. Otras veces son normas mínimas o incluso remitidas al PECH, con la precaución de tratarse de instrumentos independientes y en muchas ocasiones no se aprueban de forma conjunta. Suele tratarse de pautas estéticas, materiales o compositivas, así como alturas, cubiertas, patios o fondos máximos de ocupación, con la intención de preservar las tipologías, la parcelación, frenar los aumentos de aprovechamiento y las presiones inmobiliarias. Cuando la normativa es menos explícita y en ausencia de plan especial, las licencias quedan sujetas al estudio de las Comisiones de Patrimonio en cuanto a la integración en su entorno. En estas comisiones, el criterio ha suscitado controversias, de hecho, incluso la imitación de formas pasadas no siempre ha estado mal o bien considerada; hay ejemplos de ambas tendencias.



El uso predominante es el residencial y suelen imponerse restricciones a sus usos compatibles como oficinas, comercio o equipamientos, sin acompañarse habitualmente de medidas positivas de estímulo de la actividad que se considere amenazada en cada caso. Es habitual que incluyan también la incorporación de plazas de aparcamiento en las “rehabilitaciones” o nuevos edificios, salvo como es lógico, ante la imposibilidad de ejecución en elementos catalogados o por otras condiciones justificables de la parcela.

La agrupación o segregación de parcelas está controlada y reducida al mínimo. Sin embargo, en los casos permitidos, se obliga a reflejar en la composición de fachada el parcelario original, lo cual revela algunas veces un preocupante interés por la apariencia tradicional externa, sin importar el cambio tipológico que se produce detrás, que puede estar en la base de otros cambios socioeconómicos más difíciles de controlar posteriormente.

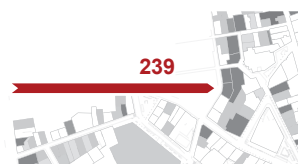
En algunos casos como en Béjar (1983), los planes distinguen entre ordenanzas de uso y volumen –tipología- y ordenanzas estéticas y de protección. Algo similar también sucede en Medina del Campo (2007), donde son complementarias al PECH y distinguen entre los casos de nueva planta y las rehabilitaciones, ligadas a su vez a los niveles de protección.

También hay referencias a las vistas del Conjunto Histórico en las ordenanzas de ámbitos cercanos o con posibles vistas sobre él. Así consta explícitamente en planes como los de Béjar o Ciudad Rodrigo.

5.-Actuaciones puntuales programadas: casi siempre sobre elementos monumentales de la ciudad, como en murallas, entornos de bienes o espacios públicos singulares.

6.-Delimitación de ámbitos como propuestas de actuaciones coordinadas mediante ayudas municipales y autonómicas: áreas de rehabilitación integral, planes de saneamiento, áreas de diseño integrado o sencillamente sistemas de ayudas para rehabilitación en el Conjunto Histórico, que con algunas excepciones encontradas en el planeamiento de ciudades y capitales de provincia, están supeditadas a la concesión de apoyo por parte de los planes europeos o de vivienda.

7.-Un último aunque, excepcional instrumento, a caballo entre el planeamiento general y el especial, son las oficinas de gestión del centro histórico, especializadas en el seguimiento y gestión del mismo en temas urbanísticos, sociológicos y edificatorios -sólo se ha detectado aquí el caso de Burgos, pues en otros casos la oficina está directamente relacionada con la duración de programas y áreas de rehabilitación-. Se echa de menos una figura de apoyo a la gestión del planeamiento con especial



atención por estos ámbitos en los municipios menores, que suele limitarse a la existencia de las comisiones de evaluación de licencias.

## 5.2 Los Planes Especiales. El peso de la imagen y de la ley de patrimonio

A continuación se reseñan los aspectos comunes a las figuras de planeamiento especial aplicadas a los conjuntos históricos. Existen varias denominaciones para este mismo instrumento, como son Plan Especial de Conjunto o Casco Histórico (PECH o PEPCHA), Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRI), etc. Estos planes especiales persiguen, al menos en principio, la formulación de estrategias de recuperación integral incorporando un amplio abanico de objetivos y directrices de ordenación (CAMPESINO FERNÁNDEZ, 1997). En algún caso, como en Segovia, se articulan a través de diversos planes especiales para cada ámbito diferenciado dentro del Conjunto.<sup>2</sup> Legalmente existen pequeñas diferencias entre que el plan especial sea de protección o incluya operaciones reforma interior,<sup>3</sup> por lo que la distinción en la nomenclatura no es del todo baladí. Sin embargo, ambas figuras se tratarán conjuntamente en este estudio como planeamiento especial para el conjunto histórico.

Existe un alto número de localidades con problemas para aprobar estas figuras de planeamiento, demorándose o abandonándose, a veces incluso a pesar de que los planes generales respectivos hacen mención y delegan sobre ellos algunas de sus normativas de detalle. Hay que recordar que su función principal es la de completar la ordenación detallada de este ámbito con arreglo a la *Ley de Urbanismo* y también a la *Ley de Patrimonio*.<sup>4</sup>

La principal crítica que puede hacerse a esta primera generación de planes especiales, se centra en el excesivo peso de la imagen formal existente en los mismos, cualidad que es heredada de un texto legal que establece medidas de protección y conservación, desde una visión monumental del patrimonio urbano.

### Análisis y estudios de diagnóstico

El método de estudio pormenorizado del estado actual suele organizarse por manzanas, buscando tipologías edificatorias heredadas, usos, espacios libres y otros datos que sirvan para

2 PECH revisados: Becerril, Béjar, Burgos, Ciudad Rodrigo, Covarrubias, Cuéllar, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Pedraza, Peñaranda de Duero, Riaza, Rueda, San Esteban de Gormaz, Segovia, Soria, Tordesillas, Toro y Zamora.

3 Véanse los artículos 145 y 146 del *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (2009)*.

4 Recordemos que en el artículo 43 de la *Ley 12/2002 de Patrimonio Histórico de Castilla y León* también se detallan los instrumentos mínimos y los criterios que debe contener el planeamiento especial de protección de los Conjuntos y Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas y Conjuntos Etnológicos.





comprender el proceso de creación del conjunto. Al mismo tiempo, se detectan los problemas específicos de cada una de ellas, con mayor interés en el detalle del aspecto físico y espacial que en el socioeconómico.

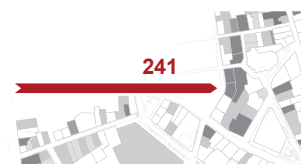
Los diagnósticos arrojan aspectos similares a los mencionados en los planes generales. De nuevo aquí se señala que el uso y el estado de estas zonas de la ciudad suele estar en función del rango de municipio, tanto en tamaño como en jerarquía territorial. Por eso, en los municipios pequeños y rurales destacan problemas de degradación física, despoblación y falta de dinamismo en sus conjuntos históricos; mientras que otros núcleos mayores atienden a la terciarización, la falta de usos residenciales o la elitización de los mismos, como principal amenaza para los valores tradicionales y la degradación funcional.

Entre los objetivos que se plantean, es interesante mencionar cómo la mejora de la escena urbana de cara al turismo se cita en no pocos planes explícitamente, y con ello, las habituales prioridades de revitalización y rehabilitación, mantenimiento de valores históricos o descongestión.

### Propuestas

Las propuestas concretas suelen afectar a la urbanización, en operaciones de reordenación de los espacios libres, de peatonalización y cambios de pavimentación de calles y plazas. En caso de modificar puntualmente la trama urbana se definen Unidades de Ejecución a desarrollar o Áreas de Diseño integrado. En estos casos se combinan motivos funcionales, de mejora de la circulación y los usos estanciales, con la intención de mejorar la imagen del conjunto en sus espacios más significativos. La peatonalización o la coexistencia de modos rodados y peatonales suelen ser la opción por defecto. En las ciudades, el aparcamiento y la regulación del tráfico rodado se suele acometer con aparcamientos subterráneos y disuasorios, aunque pocas veces se elabora en el marco de un verdadero plan para la reestructuración del tráfico en la ciudad.

Las medidas en materia de rehabilitación suelen ceñirse a delimitar áreas de rehabilitación integral, que habrán de ser solicitadas por concurso o convenio a la administración autonómica. Como se verá más adelante, resulta llamativo que medidas que tendrían que tener un objetivo eminentemente social -de ayuda a la población con problemas para acometer la conservación de sus inmuebles y mejora de su habitabilidad-, se han utilizado en primera instancia para incentivar mejoras externas del espacio urbano de mayor calidad de entre los conjuntos históricos. Se justifica esta mejora de la apariencia exterior, destinando ayudas a zonas comunes como fachadas y cubiertas. La fijación de la población en unas mejores condiciones de habitabilidad debiera



ser un objetivo prioritario, y que colabore en la conservación de los edificios y del patrimonio. A pesar de ello, este suele ser un objetivo ausente entre las medidas de regeneración integrada como las que se propugnan desde la *Carta de Toledo de 2010*. Parecen haberse centrado en los temas de accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética.

Por lo demás, desde las ordenanzas sí que se pretende favorecer la implantación de dotaciones, servicios y una cierta compatibilización de usos terciarios con limitaciones para que no amenacen el carácter residencial que se les supone a estas zonas y con el propósito de hacer de ellas un “lugar de residencia y espacio de convivencia e intercambio”. (*Plan Especial de Protección, Reforma Interior, mejora urbana y catálogo del Conjunto Histórico 1999 de Cuéllar*).

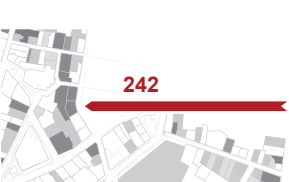
En resumen:

- Reordenación del sistema de espacios libres, con operaciones de reurbanización y esponjamiento de la trama urbana.
- Programas de rehabilitación y recuperación para las áreas más degradadas, orientados a la convocatoria de áreas de rehabilitación o a operaciones de revitalización y de inclusión de usos terciarios.
- Recuperación de inmuebles abandonados significativos, orientando la implantación de usos públicos o colectivos para fomentar su rehabilitación y conservación.
- Modificaciones en la estructura viaria y circulatoria, reduciendo el acceso rodado y diversas estrategias de aparcamiento.

### Instrumentos

Entre los instrumentos propios del plan especial se vuelven a encontrar algunos de los que ya encontrábamos en los planes generales, circunscritos al ámbito del plan:

1.-El catálogo edificatorio establece las categorías de protección -algunas veces también mediante categorías histórico-artísticas-, para indicar las condiciones de conservación y las actuaciones posibles sobre cada elemento. En muchos casos, como en Segovia, las fichas del catálogo se han desarrollado para llegar a ser la normativa básica en sí mismas, incluso con un estudio de “capacidad de acogida de las intervenciones” y de los usos desde puntos de vista sobre todo patrimoniales y arquitectónicos (*Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia, 2010*). De hecho la ley de patrimonio también obliga a establecer la prioridad con la que se asentarán los usos públicos en los distintos “edificios y espacios que fuesen aptos para ello”. (Artículo 43.3 de la *Ley 12/2002 de Patrimonio de Castilla y León*).



Los grados de protección son comunes a los ya expuestos para el plan general, habitualmente tres. Destacan algunos lugares como Soria, donde se han ampliado hasta 6 categorías: se incluye una categoría preventiva para valores observados exteriormente pero sin análisis interior que se realizará durante la fase de gestión; también aparece otra categoría tipológica, con características que deberán ser repetidas tras su posible derribo (*Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Soria*, 1994). Además, las fichas son un documento gráfico y escrito del estado actual de gran parte de los elementos del Conjunto Histórico, con descripciones detalladas e inventarios fotográficos.

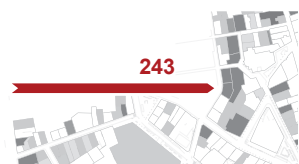
2.-Las ordenanzas y el resto de la normativa específica insiste en la idea de proteger y limitar las alturas, los tipos de cubiertas, los patios o fondos máximos edificables, con la intención de preservar tipologías y parcelarios, en la línea observada en los planes generales, y para evitar en cierto modo la “renovación especulativa”. Para ello delimitan dentro de la ciudad existente y consolidada áreas más o menos homogéneas o zonas con objetivos comunes en la ordenación detallada. Otras veces, en lugar de una división espacial, por manzanas o sectores, se aplican las ordenanzas en función de los niveles de protección.

Además de las prescripciones volumétricas suelen contener pautas estéticas, de materiales o compositivas, en general más definidas cuanto más antigua o valiosa se considera la zona referida. También limitan la presencia en lo sucesivo de redes, antenas o paneles visibles desde el espacio público.

La regulación de usos insiste en la actividad residencial como predominante, buscando en algunos casos la revitalización mediante servicios y dotaciones, e incluso ciertos usos comerciales y terciarios con limitaciones.

En cuanto al tema de la protección de las vistas, a pesar de ser un argumento recogido en no pocas memorias informativas, en pocos casos alcanzan repercusión en forma normativa. En Tordesillas por ejemplo, aparece un área de protección de vistas de la imagen del Conjunto en su fachada fluvial, restringiendo la construcción y la instalación de determinados usos en la margen izquierda del río Duero.

3.-La delimitación de espacios a remodelar es otro de los instrumentos contemplados. La más destacada es el establecimiento de áreas prioritarias de rehabilitación integral. Estos ámbitos se tramitarán con ayudas y subvenciones aprobadas por la administración autonómica como se verá a continuación (ARI). También se establecen programas de ayudas municipales,



si bien es una capacidad que de forma pormenorizada solo se ha detectado en los municipios más grandes.

Ya se ha citado cómo las operaciones puntuales, para la corrección de desajustes urbanísticos, suelen recurrir a la definición de Unidades de Ejecución a desarrollar o Áreas de Diseño Integrado. Estas operaciones, se incorporan en ocasiones a una intervención coordinada por la administración como copropietaria de algunos suelos y, en otros casos, se dejan a la iniciativa privada.

4.-Finalmente, otros aspectos recogidos por la normativa suelen afectar a medidas para evitar la precariedad de parcelas no consolidadas y solares. Las licencias de derribo se suelen supeditar a la presentación conjunta de un proyecto de construcción y también a la definición de plazos máximos de edificación, ante la amenaza de venta forzosa -aspecto último del que no se tiene constancia de su aplicación efectiva-.

Una opción interesante serían los catálogos y criterios de buenas prácticas. Normativamente no adquieren carácter vinculante, aunque han sido esbozados en algunos planes como por ejemplo el PERI *“Conjunto Histórico” de Miranda de Ebro* (2003). Se basan en análisis morfotopológicos, pero podrían ser una forma de orientar mecanismos de gestión combinados con medidas de carácter social, aplicables en los ámbitos propuestos para su reordenación.

### 5.3. Las Áreas de Rehabilitación Integral como instrumento de actuación

La aplicación del “planeamiento especial”, en sus diversas vertientes, imbricado o no en un plan general afín, ha sido utilizado como la herramienta específica para pautar correctamente la conservación y la rehabilitación urbana de los conjuntos históricos desde finales de la década de 1970, al menos en su dimensión espacial (CASTRILLO ROMÓN Y MARTÍN HERRERO, 2010). En esta herramienta se aprecian dificultades de gestión en sus previsiones menos normativas. Su capacidad de enfrentarse a proyectos concretos, la gestión y el estímulo de intervenciones programadas o no, y el seguimiento de los problemas sociales y económicos han sido algunas de sus carencias más destacables (RUBIO DEL VAL, 2009).

Desde el año europeo del patrimonio arquitectónico en 1975, se incrementó en Europa el interés por la rehabilitación, y a partir de la década de 1980 se inicia como práctica urbanística en España.<sup>5</sup> La conciencia de valorización del patrimonio urbano, recientemente adquirida en Europa y en España, jugó un importante papel como atestiguaba la *Carta Europea del*

5 “Programa de operaciones piloto de actuación conjunta en áreas urbanas y asentamientos rurales” (1979) y “Estudios básicos de rehabilitación” (1980) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, visto en RUBIO DEL VAL, 1990, p. 24-25.



*Patrimonio Arquitectónico* del Comité de Ministros del Consejo de Europa (1975): “la arquitectura única de Europa es el patrimonio común de todos sus pueblos (...) una historia y un destino común (...) y tienen el deber común de protegerlo”. Con todo ello, la rehabilitación urbana estaría haciendo referencia a la recuperación física de barrios antiguos, sin modificar la composición social de la población residente, para que todos los estratos se beneficien de una operación financiada con fondos públicos. La crisis energética de la década de 1970, también obligó a buscar soluciones para el ahorro energético dentro del tejido consolidado e incluso adoptarse como medida de fomento del empleo.

El concepto Rehabilitación Urbana se contempla como una operación pública que fomente y dinamice la conservación del patrimonio urbano, a favor de la calidad de vida de la sociedad que los habita. En España, los principales programas que han existido son las Áreas de Rehabilitación Integrada, que han ido evolucionando desde su aparición en los planes estatales de vivienda de 1983. Tampoco habría que olvidarse de instrumentos autonómicos o locales, como las ordenanzas de fomento a la rehabilitación o las oficinas de gestión, pero en muchos casos se trata de aplicaciones concretas de esta política de planes de vivienda a nivel nacional.

### 5.3.1. Las ARIs, origen y consolidación

En medio de este estado de la cuestión surge el *Real Decreto ley 12/1980, del 26 de septiembre para impulsar las actuaciones del estado en materia de vivienda y suelo* durante el gobierno de Adolfo Suárez. Se trataba de ordenar las actuaciones de las administraciones públicas y fomentar la iniciativa privada, incluyendo sistemas de préstamo a propietarios y arrendatarios para obras de conservación y, extendiendo así las operaciones de protección oficial a la rehabilitación de viviendas. El *Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero sobre rehabilitación de viviendas*, estableció fórmulas técnicas y financieras para ejecutar las intervenciones recogidas en el decreto anterior.

Las Áreas de Rehabilitación Integrada se citaban ya en el decreto de 1980, pero se derogaron para desvincularlas del sentido de rehabilitación monumental que habían adquirido inicialmente (CASTRILLO ROMÓN Y MARTÍN HERRERO, *Op. cit.*: 242). Se instituyen definitivamente con el *Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos*. El principal objetivo era la recuperación de los centros o núcleos urbanos con problemas sociales específicos. Para ello, se ponía a disposición de estos casos un mecanismo de financiación



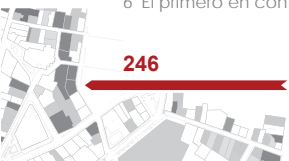
acorde a las posibilidades de los residentes, destinado a mejorar la habitabilidad en las viviendas o las dotaciones de servicios públicos de primera necesidad. Desde el comienzo, su financiación se inscribía dentro de los programas de vivienda ministeriales,<sup>6</sup> que surgieron para lograr el objetivo económico de mantener la actividad del sector en tiempos de crisis y, a priori, otros objetivos de carácter social como facilitar el acceso a vivienda digna a grupos sociales con dificultades. La declaración de estas áreas requería un estudio previo sobre la rehabilitación, que motivará o no la aprobación por Real Decreto a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo. En caso de afectar a un Conjunto Histórico-Artístico necesitaba también la propuesta del Ministro de Cultura. Todo ello implica la delimitación de un espacio urbano o rural comprendido en tal declaración.

Casi un año más tarde, se aprueba el *Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio*, tratando también *sobre la protección y la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano*. Esta revisión se justifica por el escaso efecto que logró la ley previa, para adaptarse a las diversas formas de rehabilitación y al esquema de competencias adquiridas por las comunidades autónomas. Este decreto, de aplicación al plan trienal 1981-1983, vinculaba la definición de un ARI a la vigencia o a la redacción de un plan que regule los criterios de protección, conservación y rehabilitación, integrando así el marco jurídico urbanístico. El planeamiento específico, con los estudios y análisis complementarios necesarios, era la normativa que regulaba la ejecución del ARI, que al aplicarse sobre conjuntos histórico-artísticos, debía de contar con la aprobación previa de la Dirección general de Bellas Artes y Archivos, quien podía incorporar condiciones específicas complementarias. Otro aspecto que no se puede pasar por alto en la exposición de motivos de este decreto, es el objetivo de crear “regímenes protegidos de rehabilitación que eviten el riesgo de expulsión de las clases populares residentes en los centros urbanos como consecuencia de su mejora ambiental”, en clara alusión a la gentrificación que cabría esperar en la rehabilitación de áreas históricas, como desgraciadamente ha terminado ocurriendo, y en algunos casos incluso potenciado por la aplicación de estas medidas.

La orden de 30 de Noviembre de 1983 del ministerio de obras públicas desarrollaba el Real Decreto 2329/1983, permitiendo conocer el alcance y funcionamiento de las ARI:

“Para poder ser declaradas como áreas de rehabilitación integrada los conjuntos urbanos o áreas rurales, deberán cumplir alguna de las siguientes condiciones:

<sup>6</sup> El primero en contemplarlo fue el Programa Trienal de Vivienda 1981-1983.



- a) Cuando se trate de conjuntos urbanos, que constituyan sectores de tejido urbano claramente definidos respecto a la unidad superior de asentamiento a la que pertenecen.
- b) Para la actuación en áreas rurales, que exista una interrelación económica y funcional entre el asentamiento rural y el territorio en el que se integra, así como, en su caso, unas características urbanas, arquitectónicas y culturales comunes entre los distintos núcleos comprendidos en el área de rehabilitación.
- c) Que estén declaradas conjunto histórico-artístico o que se encuentren en trámite de obtención de la citada declaración.
- d) Que estén incluidas en programas municipales de rehabilitación de acuerdo con el planeamiento urbanístico”.

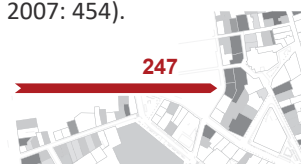
En cada ARI “se establecerá la acción coordinada de la Administración, que a través de los órganos de gestión que se señalan, promoverá las actuaciones sobre edificios, espacios libres, infraestructuras y equipamientos que se considere necesario y emprenderá las medidas de acción social y económica que fueran precisas”

El planeamiento urbanístico requerido propondrá medidas para: “frenar el deterioro en que se encuentra el área de actuación, salvaguardar el patrimonio arquitectónico y sociocultural existente y evitar el desarraigo de las comunidades residentes”.

La viabilidad económica según las propuestas establecidas por el planeamiento y los estudios sobre rehabilitación serán claves en la delimitación del ARI.

A finales de 1983 se aprueba el *Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda* que corresponde al *Plan Cuatrienal de Vivienda 1984-1987*, y que continua con los criterios del anterior en lo que a la rehabilitación integrada se refiere.

Atendiendo a la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*, ésta realiza un esfuerzo por aglutinar la conservación, el planeamiento y la vivienda en los conjuntos urbanos protegidos. Teniendo en cuenta que esos temas no son en esencia competencia estatal, este camino se establece a través de su artículo 20, en la ya mencionada obligatoriedad de redactar Planes Especiales de Protección o figuras similares en los municipios que cuenten con Conjuntos históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas declaradas. Entre las exigencias propias de este tipo de planes se nombra la facultad para proponer Áreas de Rehabilitación Integrada, una fórmula para integrar las competencias municipales, la ordenación del territorio y la vivienda, recuperando el área residencial y las actividades económicas adecuadas. Esta mención es interesante porque pretende impulsar las ARI a través de la protección del patrimonio, habida cuenta de que en este campo existen unas reducidas competencias estatales (FARIÑA TOJO, 2007: 454).



### 5.3.2. El reparto de las competencias y la relación con el marco legislativo

La Constitución Española de 1978, en su artículo 148 faculta a las Comunidades Autónomas para asumir competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; así como en patrimonio monumental.<sup>7</sup> De esta manera muchos de los asuntos recogidos en los decretos que se han visto hasta ahora, iban quedando relegados ante la legislación autonómica propia desarrollada a lo largo de la década de 1980.

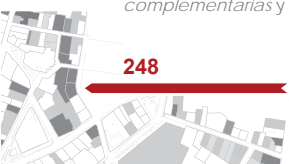
En este proceso, las autonomías fueron definiendo sus políticas propias y cuestionando la constitucionalidad de algunos programas vigentes. Así lo vio entre otros el Gobierno Vasco, que recurrió el Real Decreto 3280/1983 ya mencionado que regulaba el Plan Cuatrienal 1984-1987. La sentencia 152/1988 del Tribunal Constitucional, reafirmó las competencias de los planes plurianuales en base a los objetivos de regulación del subsector de la construcción. La sentencia se basaba en las competencias nacionales sobre dirección de la actividad económica, ordenación de sectores económicos e incluso sobre la regulación del crédito, y ha sido de vital importancia para el funcionamiento y continuidad posterior de este programa.

Más allá de su interés funcional, los planes estatales de vivienda seguían siendo una de las fuentes de financiación principales del subsector, vinculados también con la rehabilitación y la conservación del patrimonio edificado. Así, el *Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda* -más tarde modificado por sentencia del Tribunal Constitucional- en su artículo 4.2 explicita una serie de condiciones de financiación preferente, entre las que se encuentran la adquisición, promoción y rehabilitación de viviendas que hayan sido declarados monumentos o se encuentren comprendidos en un conjunto histórico. Además, de forma explícita favorece con una mayor cuantía a los préstamos de operaciones de rehabilitación situadas dentro de Áreas de Rehabilitación Integrada.<sup>8</sup>

A partir de este momento se suceden los planes cuatrienales de vivienda, durante los cuales “el estado se reservaba un papel protagonista como agente impulsor y financiador de procesos de ‘rehabilitación integrada’ que en su mayor medida afectan a espacios privados” (CASTRILLO ROMÓN Y MARTÍN HERRERO, *Op. cit.*: 238).

<sup>7</sup> Las competencias autonómicas se regulan en el artículo 148 de la constitución española: 3º Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; y 16º Patrimonio monumental de interés de la Comunidad Autónoma.

<sup>8</sup> Establece cuantías de hasta un 25% del presupuesto protegible para *obras complementarias* y hasta un 80% en rehabilitación de vivienda.





En estos planes, las ARI no son el único instrumento de rehabilitación considerado explícitamente. Derivado de la asunción de competencias en materia de vivienda por las comunidades autónomas, el *Real Decreto 726/1993 de 14 mayo por el que se regula la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de inmuebles* y se modifican determinados artículos del *Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre*; amplía las áreas de rehabilitación comprendidas, a cualesquiera otras que previo convenio con el ayuntamiento sean declaradas por la Comunidad Autónoma. Tampoco se puede pasar por alto el haber prescindido de los valores histórico-artísticos, entre el orden de prioridades a valorar por el Ministerio de Obras Públicas para conceder la declaración de área de rehabilitación:

“a) que en su mayor medida afecten a espacios privados degradados, mediante actuaciones de carácter integral. b) Recuperen edificios desocupados para su oferta en el mercado de alquiler. c) Existan en la zona objeto de la actuación, inmuebles predominantemente arrendados con contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa. d) Contemplan los ingresos medios ponderados de los ocupantes de las viviendas afectadas por dichos convenios.”<sup>9</sup>

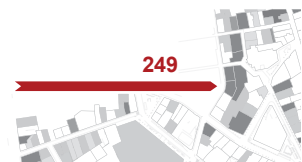
Hasta bien entrado el nuevo siglo, éste fue el marco de funcionamiento establecido con ligeras variaciones, como que a partir del periodo cuatrienal 1996-99, las ARI se dejan de citar textualmente aunque no se eliminan ni mucho menos. Sin embargo más tarde, en el plan de vivienda 2005-08 las Áreas de Rehabilitación Integrada desaparecen del ámbito estatal y se sustituyen por las Áreas de Rehabilitación Integral y las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos.<sup>10</sup>

La Rehabilitación Integral se diferencia de la anterior en que la primera, declarada por el Consejo de Ministros, se destinaba a recuperar centros urbanos y núcleos rurales con problemas sociales y culturales: básicamente en lo que respecta a la habitabilidad y el equipamiento comunitario de primera necesidad. Sin embargo la segunda se aplica a tejidos urbanos en proceso de degradación física, social o ambiental, declarados por una comisión bilateral entre el ministerio de vivienda y la consejería correspondiente y con la participación de los ayuntamientos.<sup>11</sup> Se destinan preferentemente a erradicar el chabolismo y la infravivienda y se han de acompañar de actuaciones de desarrollo social y económico. Así pues las diferencias principales son el tipo de área objeto de intervención y los mecanismos y agentes implicados, jugando el papel de herederas de las áreas de rehabilitación genéricas que también contemplaban anteriores planes de vivienda.

<sup>9</sup> Real Decreto 1932/1991, visto en Castrillo Romón, *Op. Cit.*, 244.

<sup>10</sup> Nótese aunque parezca un hecho anecdótico, que hasta ahora la nomenclatura era *Integrada*, y no *Integral*.

<sup>11</sup> Ver el artículo 50 del *Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda*.



Más cercanas al concepto y a la utilidad original de la Rehabilitación Integrada son las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos. Se refiere a áreas declaradas o no como Bien de Interés Cultural, aprobadas por la citada comisión bilateral previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado, y que recibían una cuantía de ayuda estatal comparativamente mayor que las anteriores. El único condicionamiento establecido para los Conjuntos Históricos declarados, sigue siendo el de tener aprobado un Plan de Conservación y Protección con arreglo a la ley de Patrimonio que sirva de marco para la intervención, o al menos el compromiso de hacerlo en unos plazos recogidos en el acuerdo con la comisión bilateral de seguimiento. Para dejar claro esta puntualización, digamos que, hasta ahora esta vinculación no consiste en un plan para la aplicación concreta del ARI, sino en la existencia de un marco de ordenación urbana que regule las operaciones de rehabilitación edificatoria. En este sentido y adelantándose a criterios como los que se aplican en las recientes leyes de regeneración urbana (la Ley estatal 8/2013 pero sobre todo la Ley autonómica 7/2014 de Castilla y León) se tiene desde ahora la oportunidad de asociar necesariamente las operaciones de regeneración a un instrumento de planeamiento con vocación integradora como son los PERI. En este sentido solo en la ley de Castilla y León se basa en criterios de vulnerabilidad socioeconómica, cuya capacidad de traslación posterior al planeamiento está aún por definir.

En la práctica, sobre los conjuntos históricos se han aplicado las dos, habida cuenta de que la definición de la primera no los excluye. Desde el decreto se establecen como actuaciones protegibles las operaciones de rehabilitación de viviendas, las obras de urbanización y las de reurbanización. Las cuantías y las actuaciones protegidas de ambos programas quedaban detalladas en las secciones 3ª y 4ª del referido Real Decreto 801/2005. A modo de resumen son las siguientes:

- Rehabilitación Integral. Se trata de subvenciones hasta un 40% del presupuesto de las obras de rehabilitación, con una cuantía media máxima por vivienda de 4.500 euros.<sup>12</sup> Las ayudas serán de un 20% del presupuesto de las obras de urbanización, que tampoco superará el 20% de la subvención para rehabilitación. Incluye algunos casos de demolición, lo que no se contempla en el otro caso.

- Rehabilitación de Conjuntos Históricos. Se subvenciona un 50% del presupuesto protegido hasta 6.000 euros por vivienda. En las obras de urbanización las ayudas alcanzan el 30% del presupuesto, sin sobrepasar el 30% de las ayudas destinadas a rehabilitación. Excluye las demoliciones

<sup>12</sup> Se podían ampliar hasta un 50% y 5.500 euros por vivienda cuando se destinan a la adecuación de viviendas para el realojo temporal total o parcial de actuaciones de eliminación de infravivienda.

y cualquier operación que implique el vaciado de las edificaciones a rehabilitar.

Por último, en el *Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regulaba el plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012*, incorporó un nuevo cambio terminológico, introduciendo tres “nuevos” programas: el *Programa de Áreas de Rehabilitación Integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales* (ARIS), el *Programa de Áreas de Renovación Urbana* (ARUS) y el *Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo*.

En realidad podría decirse que en este nuevo plan reordenaba los objetivos de los dos planes anteriores en tres (art.45.2):

-Las ARIS tienen encomendada la concesión de préstamos convenidos y subvenciones:

“a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables. c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables”.

-Las ARUS tienen atribuidos procesos de renovación urbana, incluyendo intervenciones de sustitución edificatoria con programas de realojo temporal cuando sean necesarias, creación de vivienda protegida, reurbanización y creación de equipamientos y dotaciones.

-Finalmente, el programa para la erradicación del chabolismo llevaba de forma independiente una atribución anterior de las ARI, financiando planes de realojo de hasta 4 años.

Centrándose en las ARIS, que son las que incumben entre otros a los conjuntos históricos, las condiciones generales exigibles para su declaración (art. 46.1) son: incluir al menos 200 viviendas salvo excepciones justificadas, que las viviendas y edificios objeto de rehabilitación tengan una antigüedad de más de 10 años salvo supuestos motivados y, que las viviendas beneficiadas se destinen a domicilio habitual y permanente del propietario o al arrendamiento, durante al menos 5 años tras la finalización de las obras. Junto a ello, su declaración ha de contar con una memoria-programa desglosada en el artículo 48.4. En dicha memoria, junto a la justificación de la vulnerabilidad social, económica y ambiental en relación con la media municipal, autonómica y estatal, se emitirá un diagnóstico con objetivos de la actuación, pero como se puede observar no existen requisitos sociales mínimos definidos como si ocurre en el tema edificatorio. Esta



memoria se traducirá en un programa de acciones, detallando las instituciones implicadas, los costes y las fuentes de financiación para justificar su viabilidad.

En la práctica los Conjuntos Históricos y sectores delimitados de centros tradicionales han sido por amplia mayoría las Áreas de Rehabilitación más repetidas en toda España y en Castilla y León en particular. Se estudiarán en este trabajo bajo el nombre de ARI o Área de Rehabilitación Integral, aunque la nomenclatura precisa depende de la línea y del plan plurianual de vivienda al que se adscriban. Además, en todos los casos de este trabajo se trata del supuesto de recuperación de sectores pertenecientes a conjuntos históricos, por lo que coinciden en el enunciado de objetivos.

A pesar de que a priori la coordinación de todos los niveles de la administración en España y de varios marcos legislativos podría dar una respuesta completa a las necesidades de una rehabilitación verdaderamente integral, ciertos aspectos sociales y de revitalización económica han sido tratados de manera marginal en favor de una restauración edificatoria. Tanto desde el planteamiento normativo como en la aplicación final, e incluso en el plano propiamente edificatorio, la rehabilitación residencial ha copado en exceso los programas, con un reducido margen a la provisión de dotaciones o al apoyo a la reactivación de actividades económicas residentes.

### 5.3.3 Las Áreas de Rehabilitación en Castilla y León. La gestión del presupuesto para rehabilitación

#### Enumeración y nombramiento

Las ARI, sin ser una figura de planeamiento como tal, resulta un potente instrumento de intervención urbanística en el corto y medio plazo, con una potencial influencia sobre el futuro.<sup>13</sup> En este apartado se agrupa el análisis de los programas y memorias de las áreas de rehabilitación aplicadas a los Conjuntos Históricos, incluyendo bajo la denominación ARI también otros títulos como las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos (ARCH). Salvo algunas de las primeras, todas ellas derivan de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo en sus ediciones 2002-2005, 2005-2008, el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*, y el *Plan Director de Vivienda y Suelo 2002-2009 de Castilla y León*. Las ARI declaradas hasta 2011 en Castilla y León, han sido 57, de las cuales 26 afectaban a conjuntos históricos, a las que se añadirían otras 23 que afectan a tejidos tradicionales no declarados y tan solo 8 tenían por objetivo la intervención

<sup>13</sup> Las ARI reseñados pertenecen a los siguientes municipios: Arévalo, Becerril, Béjar, Burgo de Osma, Burgos, Candelario, Castrojeriz, Cuéllar, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Riaza, Segovia, Soria, Toro.

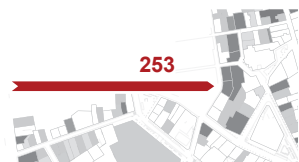
PROVINCIA CÓD MUN MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)			ÁREAS DE REHABILITACIÓN		Declaración*	Finalización*	
			NOMBRE				
1	Ávila	05016	Arévalo	ARCH	El recinto amurallado de la ciudad de Arévalo	09/12/2004	18/12/2012
		05019	Ávila	ARCH	El Casco Histórico de Ávila	28/09/2005	14/03/2014
3	Burgos	09029	Atapuerca	ARI	De Centro Urbano, parte del municipio de Atapuerca y de su Entidad Local Menor de Ornos de Atapuerca	24/07/2008	
		09048	Belorado	ARCH	Casco antiguo de Belorado	18/02/2009	09/04/2013
		09059	Burgos	ARI	El polígono "Río Vena" en Burgos	28/05/2003	
		09091	Castrojeriz	ARCH	El Centro Histórico de Burgos	13/09/2006	24/10/2013
		09211	Melgar de Fernamental	ARCH	De Centro Histórico parte del municipio de Castrojeriz	09/12/2010	
		09211	Melgar de Fernamental	ARI	De Municipio Rural parte del Casco Urbano de Melgar de Fernamental	15/09/2010	
		09219	Miranda de Ebro	ARCH	El Centro Histórico de Miranda de Ebro	29/10/2008	14/03/2014
		09219	Miranda de Ebro	ARI	El Centro Histórico de Miranda de Ebro	29/10/2008	14/03/2014
9	León	24089	León	ARCH	De la zona incluida en la Ciudad Antigua y barrio de El Ejido	24/09/2003	01/07/2013
		24089	León	ARI	Integral "León Oeste"	30/12/2008	
10	León	24115	Ponferrada (001900 Peñalba de Santiago, 002300 Salas, 003500 Villar y 001300 Lombillo de los Barrios)	ARCH	El Casco Antiguo de Ponferrada	17/11/2004	09/04/2013
		24115	Ponferrada (001900 Peñalba de Santiago, 002300 Salas, 003500 Villar y 001300 Lombillo de los Barrios)	ARI	El Casco Antiguo de Ponferrada	17/11/2004	09/04/2013
11	Palencia	34029	Becerril de Campos	ARCH compartido	Tierras del Renacimiento	28/03/2007	24/04/2014
		34059	Casneros	ARI compartido	Tierras del Renacimiento	28/03/2007	24/04/2014
		34076	Fuentes de Nava	ARCH compartido	Tierras del Renacimiento	28/03/2007	24/04/2014
		34120	Palencia	ARI	El entorno de la Plaza de San Juanillo (Barrio de San Juanillo)	31/08/2005	16/04/2012
		34123	Paredes de Nava	ARI	De Centro Urbano El Barrio del Carmen	28/03/2007	10/03/2014
16	Salamanca	37046	Béjar	ARCH	Integrada una parte del casco antiguo del municipio de Béjar	24/07/2002	
		37078	Candelario	ARCH	Integral de Conjunto Histórico parte del municipio de Béjar	22/12/2010	
		37188	Lagunilla	ARI	Integral del Centro Histórico de Candelario	28/04/2010	
		37170	Ledesma	ARCH	Integral parte del casco urbano de Lagunilla	07/04/2010	
		37194	Mogarráz	ARCH	De Centro Histórico el Conjunto Histórico del municipio de Ledesma	30/11/2008	18/12/2012
20	Salamanca	37201	Montemayor del Río	ARCH	Integral de Conjunto Histórico parte del municipio de Mogarráz	22/12/2010	
		37201	Montemayor del Río	ARI	Integral de Conjunto Histórico parte del municipio de Montemayor del Río	06/04/2011	
		37246	Peñaranda de Bracamonte	ARI	Integral de Centro Urbano parte del municipio de Peñaranda de Bracamonte	22/12/2010	
		37274	Salamanca	ARI	El barrio de Chamberí en Salamanca	18/07/2001	
		37274	Salamanca	ARI	El barrio de Chamberí en Salamanca	18/07/2001	
24	Segovia	40024	Ayllón	ARI compartido	Integral «Sierra de Ayllón»	02/09/2009	
		40063	Cuellar	ARCH	el ámbito n.º 1 del Conjunto Histórico Artístico de Cuellar	18/02/2004	
		40170	Riáza	ARI compartido	Integral «Sierra de Ayllón»	02/09/2009	
		40194	Segovia	ARCH	La Judería	23/02/2005	16/04/2012
28	Soria	42043	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	ARCH	De Centro Histórico El Barrio de «Las Canonjas»	04/02/2009	
		42173	Soria	ARI	Integral Los Barrios de San José Obreiro y El Palo-Mirasiera	14/10/2009	
29	Soria	42043	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	ARCH	El Recinto Amurallado de El Burgo de Osma	13/09/2006	16/04/2012
		42173	Soria	ARCH	El entorno de la calle Zapatería y Ruinas de San Nicolás en el Casco Histórico de Soria	29/12/2004	
30	Valladolid	47111	La pedraja de portillo	ARI	Integral de Municipio Rural parte del municipio de La Pedraja de Portillo	02/03/2011	
		47085	Medina del Campo	ARCH	De Centro Histórico, parte del Centro Histórico de Medina del Campo	16/09/2009	
		47173	Traspinedo	ARI	Integral parte del Casco Urbano de Traspinedo	18/11/2009	
		47186	Valladolid	ARCH	La zona de Platerías, Catedral y sus entornos en el Casco Histórico de Valladolid	06/04/1998	
		47218	Villanueva de Duero	ARI	Integral el Barrio de la Rondilla	29/11/2006	16/04/2012
34	Valladolid	47218	Villanueva de Duero	ARI	Integral parte del casco urbano de Villanueva de Duero	14/07/2010	
		49021	Benavente	ARI	Integral de Barrio Degradado de las zonas de las Eras, Veinticinco Años de Paz, Casas de la Ría, San Isidro Las Malvinas	09/03/2011	
		49038	Casaseca de Campeán	ARI	Integral de Municipio Rural parte del casco urbano de Casaseca de Campeán	21/09/2011	
		49043	Castroverde de Campos	ARI	Integral de Municipio Rural parte del casco urbano de Castroverde de Campos	22/06/2011	
		49053	Coreses	ARI	Integral el Casco Urbano de Coreses	14/01/2009	25/07/2012
40	Zamora	49151	El perdigón	ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafafila, Pajares de la Lampreana, Villaiba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdígón y sus anejos San Marcial y Tardobispo	09/02/2011	
		49065	Fermoselle	ARCH	De Centro Histórico parte del casco histórico de Fermoselle	23/05/2007	
		49068	Ferrenuela	ARI	Integral los cascos urbanos de Ferrenuela, Escobar y Sennández	14/01/2009	18/12/2012
		49107	Malva	ARI	Integral el casco urbano de Malva	14/01/2009	09/04/2013
		49117	Micereces de tera	ARI	Integral parte de los cascos urbanos de Abravesses, Agular, y Micereces, en el término municipal de Micereces de Tera	14/07/2010	10/03/2014
		49123	Montamarta	ARI	Integral de Municipio Rural parte del casco urbano de Montamarta	21/09/2011	
		49126	Moraleja de Sayago	ARI	Integral el Casco Urbano de Moraleja de Sayago	08/04/2009	16/04/2012
		49141	Pajares de la Lampreana	ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafafila, Pajares de la Lampreana, Villaiba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdígón y sus anejos San Marcial y Tardobispo	09/02/2011	
		49172	Rabanales	ARI	Integral la comprendida por los cascos urbanos de Rabanales y de su entidad local menor Mellanes	12/11/2008	18/12/2012
		49173	Rabano de Aliste	ARI	Integral el Casco Urbano de San Mamed, en el término municipal de Rabano de Aliste	04/03/2009	25/07/2012
		49180	Roelos de Sayago	ARI	Integral el Casco Urbano de Roelos de Sayago	17/12/2008	25/07/2012
		49183	Salce	ARI	Integral el Casco Urbano de Salce de Sayago	17/12/2008	25/07/2012
		49185	San Agustín del Pozo	ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafafila, Pajares de la Lampreana, Villaiba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdígón y sus anejos San Marcial y Tardobispo	09/02/2011	
		49219	Toro	ARCH	El Centro Histórico de Toro	08/10/2008	14/03/2014
		49242	Villafafila	ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafafila, Pajares de la Lampreana, Villaiba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdígón y sus anejos San Marcial y Tardobispo	09/02/2011	
49246	Villaiba de la Lampreana	ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafafila, Pajares de la Lampreana, Villaiba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdígón y sus anejos San Marcial y Tardobispo	09/02/2011			
49245	Villalazán	ARI	Integral el Casco Urbano de Villalazán	14/01/2009	09/04/2013		
49249	Villalobos	ARI	Integral de Municipio Rural parte del casco urbano de Villalobos	21/09/2011			
49275	Zamora	ARI	Integral el conjunto de edificios denominado «Viviendas de la Obra Sindical del Hogar», integrado por los grupos «Ramiro Ledesma» y «Martín Álvarez» en Zamora	06/08/2008			

\*Según BOCyl.

Listado de las diferentes Áreas de Rehabilitación Integral declaradas en Castilla y León hasta la actualidad (2014). En negrita, municipios con Conjunto Histórico.  
Fuente: BOCyl, y Elaboración propia.

en áreas recientes de la ciudad (habitualmente polígonos de vivienda). La primera ARI declarada en esta comunidad de Castilla y León fue la de «La zona de Platerías, Catedral y sus entornos en el Casco Histórico de Valladolid en 1998» evidenciándose, desde el enunciado, la vocación patrimonial inicial del programa. Las siguientes experiencias, desde Béjar en 2002, se extienden por Conjuntos Históricos de otras capitales y municipios intermedios, encontrándose también, especialmente a partir de 2008, localidades menores y otras no declaradas Bien de Interés Cultural. Se ha ido extendiendo, por tanto, la práctica de la rehabilitación a ámbitos no patrimoniales del medio rural.<sup>14</sup>

14 En noviembre de 2014, no ha habido constancia en el Boletín Oficial de Castilla y León de nuevas declaraciones de áreas de rehabilitación posteriores a 2011.



Los planes urbanísticos, facultados para ello, han propuesto muchos más y en muchos más municipios de los que se han podido conceder desde la Administración. La existencia de plan general o especial específico de protección ha sido una de las condiciones de los decretos que han regulado los planes de vivienda –al menos una aprobación inicial-, comprobándose que las ARI declaradas contaban con tal planeamiento en el momento de su declaración.

### Condiciones de funcionamiento

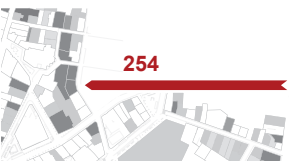
En función de cada concesión, se establece un convenio entre las administraciones fijando las cantidades aportadas por cada uno y el resto de condiciones impuestas. Se determinan las cuantías y el objeto de las obras subvencionables, siempre dentro de los límites establecidos por el plan plurianual de vivienda nacional o autonómico al que se hayan acogido. La asignación final se produce mediante convocatorias a las que concurren los propietarios o mediante baremos desglosados, pero siempre atendiendo a criterios como la renta, el estado del edificio, la antigüedad, el uso, etc. También se procura asesoramiento técnico y supervisión en el desarrollo de las rehabilitaciones mediante una oficina de gestión.

Las obras ejecutables son generalmente actuaciones sobre elementos comunes del edificio:

- Actuaciones en fachada, como reparaciones, reacondicionamiento higrotérmico y cambio de carpinterías.
- Actuaciones en cubierta, mejorando su estanqueidad y aislamiento. En algunos casos se interviene puntualmente en elementos estructurales (nunca vaciados o derribos).
- Acciones sobre espacios comunes de edificios residenciales, especialmente para mejoras de accesibilidad.

Además de las rehabilitaciones sobre edificios residenciales, se reserva una partida para actuaciones públicas como obras de reurbanización en espacios públicos y rehabilitación de dotaciones públicas, en general con idéntico criterio a las anteriores y para la eliminación de barreras, adecuaciones funcionales, etc. De forma excepcional, como en Burgos 2006, se ha planteado desde este programa la adquisición de edificios o solares vacantes para desarrollar viviendas protegidas.

Una de las medidas encaminadas a orientar estas inversiones exclusivamente hacia el uso residencial es la obligación de mantenerse como vivienda habitual del beneficiario durante una serie de años o que, en su caso, el propietario se comprometa a mantener dicha vivienda en alquiler durante ese tiempo.



## Financiación

A modo orientativo se desglosa la financiación tipo de este instrumento. La colaboración de las tres administraciones -Ministerio, Junta de Castilla y León y Ayuntamiento- y los particulares se fija mediante convenio, en torno a las siguientes cuantías:

-El Ministerio aporta un 40% de los costes de rehabilitación, con un máximo por operación variable de unos 4.000 a 8.000 euros/vivienda.<sup>15</sup> Entre los elementos variables de esta cantidad, siendo considerada ARCH, contaba con una mayor aportación estatal.

-La Junta fija también su aportación en función de un límite máximo por vivienda. Suele ser una cuantía similar equilibrando la inversión en rehabilitación y en reurbanización.

-Por último los Ayuntamientos han de comprometerse a hacer una aportación no inferior a las realizadas por ninguno de los anteriores, y su cantidad es destinada mayoritariamente a actuaciones públicas como la reurbanización.

### Ejemplo de financiación de un ARI ejecutado. Memoria del ARCH de Burgos 2006-2013.

Fuente: F. INÉS GALLO. Jornada sobre Regeneración Urbana en Castilla y León. (Valladolid, noviembre de 2014).



	REHABILITACIÓN	URBANIZACIÓN	EQUIPO TÉCNICO + REALAJOS	TOTAL
MINISTERIO FOMENTO	3.132.000,00	939.600,00 €	224.877,26 €	4.296.477,26 €
CONSEJERÍA FOMENTO	1.988.000,00 €	261.000,00 €	100.000,00 €	2.349.000,00 €
AYUNTAMIENTO	3.232.000,00 €	5.210.840,00 €	237.315,90 € +162.000,00 €	8.842.155,90 €
PROPIETARIOS	3.976.332,00 €			3.976.332,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>12.328.332,00 €</b>	<b>6.411.440,00 €</b>	<b>724.193,16 €</b>	<b>19.463.965, 16 €</b>

Como se ha dicho, estos fondos provienen de partidas presupuestarias como los Programas Nacionales de Vivienda, como el *Plan Nacional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*, previamente el *Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2005-2008*, etc. A nivel autonómico, las partidas también provienen de estos planes plurianuales, como el *Plan director de vivienda y suelo de Castilla y León 2002-2009*. Para las operaciones sobre edificios privados, existen máximos subvencionables que oscilan

<sup>15</sup> En realidad se distingue entre porcentaje subvencionable de rehabilitación que es el verdaderamente cercano a 40% y de reurbanización que ronda el 25%. Estos porcentajes se ajustan en función de la memoria de solicitud de cada caso y del acuerdo de concesión.

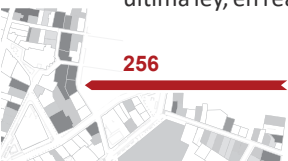
entre los 6.000 y los 12.000 euros por vivienda, dependiendo del convenio firmado. En el caso de considerarse ARCH, se aumentaba la partida de financiación estatal, con lo que las ayudas aumentaban, siendo siempre el resto del presupuesto asumido por los particulares. Se articulan en fases sucesivas por años o convocatorias, alcanzando una media de unas 200 viviendas cada uno (normalmente en unifamiliares) o unos 100 edificios plurifamiliares -en estos casos con 400 o 500 viviendas en total-.

### Situación actual

En la actualidad, tras unos años de incertidumbre, se ha aprobado la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, el Plan Estatal de vivienda 2013-2016 y vuelve a aparecer una convocatoria de Fondos Europeos (2014-2020). La llamada regeneración urbana integral, dentro de la cual se encuadran también las operaciones de rehabilitación de conjuntos históricos, cobra especial relevancia tras el cambio del modelo expansivo de crecimiento de la ciudad, a uno que apuesta por su recualificación. Por poner un ejemplo, el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 presta especial atención a la rehabilitación de viviendas y a la eficiencia energética, con un elevado peso relativo en los presupuestos de sus programas.

Todavía no se han aplicado instrumentos según estas leyes y programas que van a influir sobre el horizonte próximo de las intervenciones en la ciudad existente. Sin embargo algunos expertos ya advierten sobre las consecuencias de algunas de las medidas adoptadas, que parecen encaminarse más a la reactivación del sector de la construcción, que a la recualificación integral de los barrios. Algunas de las medidas de la Ley 8/2013, se dirigen directamente a reducir los costes económicos de la rehabilitación urbana –reduciendo cesiones para vivienda protegida, eliminando algunos beneficios antes considerados como plusvalías, etc.-. Esta reducción de costes, siendo considerados como estímulos para favorecer el cambio de modelo, podrían acarrear costes sociales mayores si se permite que la iniciativa privada intervenga solo según sus propios intereses, materializando operaciones que no integren realmente cuestiones para la mejora de la ciudad a nivel colectivo.

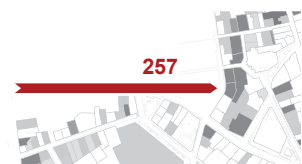
A nivel autonómico se cuenta desde 2011 con el Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León (PRICyL) que pretende ser un instrumento para detectar y priorizar las intervenciones de rehabilitación en la comunidad en base a criterios edificatorios y sociales. Se acaba de aprobar también muy recientemente la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. Esta última ley, en realidad una nueva ley de urbanismo por la cantidad

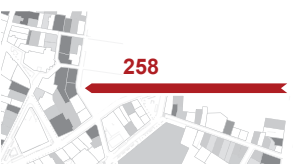




de artículos que modifica, pretende generar el marco normativo que apoye el cambio de paradigma urbanístico incentivando operaciones de recuperación de la ciudad consolidada frente al modelo expansivo precedente. Son muchos los interrogantes ante la aplicación de este nuevo marco que se completará con la elaboración de su correspondiente reglamento que está en trámite. Al menos, la exposición de motivos y los criterios de delimitación de áreas recogen también entre sus objetivos la lucha contra la vulnerabilidad social y la vinculación de las operaciones a instrumentos de Planeamiento Especial de Reforma Interior, con vocación de integrarse en nuevos planes generales con un carácter más estratégico y ágil al haberse liberado entre otras, de la obligación de establecer una ordenación detallada para todo el suelo urbano. Sin embargo, ya desde el ámbito práctico de la planificación, esto abre un sinfín de posibilidades. Hay quien ve una oportunidad de integrar estrategias en diversas escalas y materias, coordinando administraciones y particulares. Pero otros alertan sobre el peligro de actuar sin perspectiva, en base a proyectos aislados que alteran fragmentos de ciudad sin considerar las repercusiones generales. De momento esto son elucubraciones que no son el objeto de esta tesis, pero sí el camino que se abre desde este momento.

Queda claro, por otra parte, que a pesar de todos los esfuerzos, la componente social de la Rehabilitación Integral ha sido la asignatura pendiente de las operaciones emprendidas en nuestra comunidad. En este sentido, se reduce a suponer un posible motivo de justificación en la memoria de solicitud, que más tarde se traduce simplemente en criterios de renta para priorizar la concesión de subvenciones a propietarios. Las actuaciones municipales consisten mayoritariamente en obras de pavimentación y acondicionamiento de espacios públicos, y excepcionalmente, en la recuperación de algún inmueble con fines de equipamiento.







## 6. La conservación de los conjuntos históricos en Castilla y León. Estudio de casos ..... 261

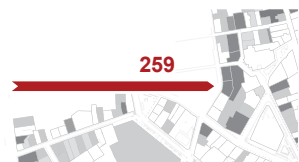
Definición y alcance del ámbito de trabajo - Metodología de obtención de datos relativos a las variables físico espaciales - Documentación cartográfica elaborada

### 6.1 Conjuntos en medios urbanos: Valladolid..... 267

A. Situación y Contexto. Del Conjunto al Centro Histórico - B. Evolución histórica y estructura urbana - C. Características Socioeconómicas - D. Análisis del Conjunto Histórico: Un profuso planeamiento sobre el centro histórico que condiciona el proceso inmobiliario - Usos del Conjunto Histórico: estado de la edificación, transformaciones y dinámicas visibles - La distribución de las actividades: Un núcleo duro de usos comerciales y de servicios privados, un centro del centro histórico y una corona de polos de equipamientos, el centro histórico como área residencial, los aparcamientos como complemento. - El centro histórico desde la perspectiva de las plantas bajas: distribución de las actividades financieras, administrativas, hosteleras y de comercio-servicios; locales vacíos, garajes y viviendas en planta baja como indicadores de menor centralidad - Características básicas de la edificación: un tejido histórico intenso y continuamente sustituido; rehabilitación como modalidad de intervención emergente. - Dinámicas y procesos de transformación del espacio residencial en el centro histórico de Valladolid: El área central en torno a la plaza Mayor (características comunes de la intervención en las zonas centrales), los bordes periféricos del centro histórico (características de la intervención en los bordes periféricos).

### 6.2 Conjuntos en medios urbanos: Miranda de Ebro ..... 301

A. Situación y Contexto. Presentación del Conjunto Histórico - B. Infraestructuras Territoriales - C. Estructura Urbana - D. Características Socioeconómicas - E. Análisis del Conjunto Histórico: estado de la edificación, transformaciones y dinámicas visibles - Desde el PERI de Conjunto Histórico de Miranda de Ebro de 2003 a la situación actual - El Área de Rehabilitación del Conjunto Histórico 2008-2013 - El estado de la edificación - Algunas conclusiones específicas



**6.3 Conjuntos de municipios intermedios: Cuéllar..... 327**

A. Situación y Contexto. Presentación del Conjunto Histórico - B. Infraestructuras Territoriales - C. Estructura Urbana - D. Características Socioeconómicas - E. Análisis del CH: Estado de la edificación, transformaciones y dinámicas observadas - Relación Conjunto Histórico-Ciudad. Estructura urbana y áreas de intervención - La catalogación como mecanismo de identificación de los bienes objeto de protección - Algunas conclusiones específicas

**6.4 Conjuntos de municipios intermedios: Medina de Rioseco ..... 355**

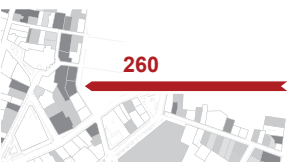
A. Situación y Contexto. Presentación del Conjunto Histórico - B. Infraestructuras Territoriales - C. Evolución y Estructura Urbana Municipal - D. Características Socioeconómicas - E. Análisis del CH: Estado de la edificación, transformaciones y dinámicas observadas - Algunas conclusiones específicas

**6.5 Conjuntos en núcleos rurales: Castrojeriz ..... 379**

A. Situación y Contexto. Presentación del Conjunto Histórico - B. Infraestructuras Territoriales - C. Estructura Urbana - D. Características Socioeconómicas - E. Análisis del CH: Estado de la edificación, transformaciones y dinámicas observadas - El ARI como respuesta al estado general del conjunto - Un estudio pormenorizado del estado de conservación - Algunas conclusiones específicas

**6.6 Conjuntos en núcleos rurales: Grajal de Campos ..... 397**

A. Situación y Contexto. Presentación del Conjunto Histórico - B. Infraestructuras Territoriales - C. Estructura Urbana - D. Características Socioeconómicas - E. Análisis del CH: Estado de la edificación, transformaciones y dinámicas observadas - Algunas conclusiones específicas



## 6. LA CONSERVACIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS EN CASTILLA Y LEÓN. ESTUDIO DE CASOS.

Todo el conocimiento teórico, las intenciones y objetivos de los planes o la repercusión de las intervenciones de rehabilitación, han de ser contrastadas con la realidad y la actualidad de los conjuntos históricos. Para ello, se han desarrollado una serie de trabajos de campo.

En cuanto al proceso metodológico de selección y clasificación de casos de estudio, me remito para no repetirme al capítulo introductorio, en el que se detalla la decisión de considerar el estudio de casos urbanos, rurales e intermedios, ponderando además la selección con criterios de rango territorial, papel funcional del conjunto histórico dentro del núcleo de población, dinámicas de producción inmobiliaria e instrumentos urbanísticos adoptados.

Este trabajo de campo se ha realizado en 13 municipios entre diciembre de 2011 y febrero de 2013, cuyos resultados completos se recogen en el capítulo final 'anexo'. De ellos, se han analizado pormenorizadamente 2 municipios de cada categoría: Valladolid, Miranda de Ebro, Cuéllar, Medina de Rioseco, Castrojeriz y

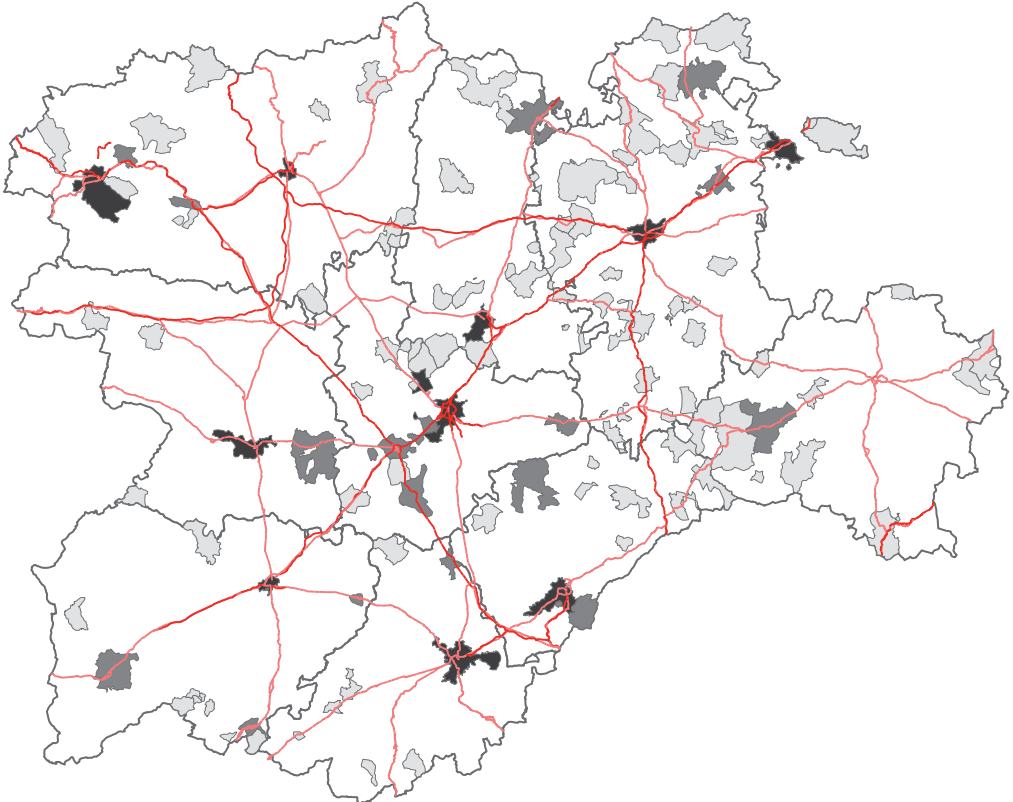
### Mapa de Conjuntos Históricos de Castilla y León.

En gris oscuro, municipios mayores de 30.000 habitantes con conjunto histórico.

En gris medio, municipios entre 30.000 y 5.000 habitantes con conjunto histórico.

En gris claro, municipios menores de 5.000 habitantes con conjunto histórico

Fuente: Elaboración propia.



Grajal de Campos. En este análisis pormenorizado se han podido comparar las características propias de cada conjunto, sus dinámicas urbanas y sociales, los instrumentos urbanísticos aplicados y los resultados observados.

Antes de pasar a cada caso por separado, se realizarán algunas consideraciones metodológicas relativas al desarrollo de los trabajos de campo.

Trabajos de campo por categorías	
Conjuntos en núcleos urbanos mayores (>30.000 hab.)	Valladolid, Miranda de Ebro.
Conjuntos en núcleos menores y rurales (<5.000 hab)	Rueda, Castrojeriz, Covarrubias, Grajal de Campos.
Conjuntos en municipios intermedios y centros de servicios	Medina del Campo, Ciudad Rodrigo, Cuéllar, Tordesillas, Arévalo y Medina de Rioseco.

Relación de los 13 trabajos de campo realizados por categorías y por tipo de instrumentos urbanísticos aplicados. En el anexo se pueden consultar los mapas elaborado para cada uno de ellos.

Fuente: Elaboración propia.

Trabajos de campo realizados por instrumentos urbanísticos aprobados			
PGOU-PECH-ARI	Valladolid, Medina del Campo, Miranda de Ebro	PGOU	Medina de Rioseco
PGOU-PECH	Ciudad Rodrigo y Tordesillas	PECH	Covarrubias y Rueda
PGOU-ARI	Arévalo	ARI	Castrojeriz
PECH-ARI	Cuéllar	Sin instrumentos	Grajal de Campos

### Definición y alcance del ámbito de trabajo

El ámbito del trabajo de campo es la delimitación del Conjunto Histórico, añadiendo las zonas afectadas por el plan especial y las áreas de rehabilitación integral que afecten a este espacio.

Por tanto, el cometido consistirá en analizar dos tipos de variables que indican el estado de conservación y vitalidad de cada caso:

- Variables físico espaciales. Se estudian las intervenciones edificatorias que se han producido en el conjunto y el estado de conservación, utilizando la parcela como unidad para la toma de información, y según el proceso metodológico que se desarrolla a continuación.
- Variables socio-económicas. Complementariamente a las variables anteriores, se observa la evolución demográfica, la del número de viviendas, el tipo de población e incluso datos orientativos de precios de mercado.

Metodología de obtención de datos relativos a las variables físico espaciales.

El trabajo ha sido sistematizado de la siguiente manera. Como información previa, la Oficina Virtual del Catastro proporciona la cartografía y los datos iniciales necesarios. Con un sistema de información geográfica, representamos las capas planimétricas parcelarias de cada Conjunto Histórico y los límites del ámbito de trabajo que ya se han explicado -declaración de BIC y plan especial-. Además, Catastro permite descargar otros datos que podemos asociar a cada parcela y que son importantes para aportar información relevante para la clasificación físico-espacial:

-Fechas de construcción de cada inmueble de los que componen la parcela. Este dato es normalmente bastante preciso, si bien se ha de tomar con cautela y siempre como orientación a la hora de clasificar el estado de conservación general o la sustitución edificatoria en una parcela.

-Catastro también recoge datos de reformas y rehabilitaciones. Este apartado no presenta la fiabilidad ni la generalización del anterior, pero puede evidenciar algunas operaciones y ser un argumento de decisión en caso de duda. Cuando existe, proporciona el año de la intervención y cuatro niveles: reforma mínima, media, total y rehabilitación.

El desarrollo de la toma de datos se realiza *in situ* clasificando cada parcela con el apoyo de la información anterior. Tomando 1960 como fecha orientativa para graduar la sustitución o no, las categorías son las siguientes:

**A\_:** Parcelas con edificación principal antigua. Un número indica el grado de conservación en una escala de 1-10: 1-2 prácticamente ruina; 3-4 no habitable pero es viable su rehabilitación; 5-6 habitable y con necesidad de pequeñas reformas evidentes; 7 a 10 habitable y con un buen estado de conservación aparente.

**R:** Parcelas con edificación principal rehabilitada -concretamente la que no ha sido ya sustituida-. Se entiende por tal aquella que evidencia reformas en, al menos, dos elementos importantes del inmueble: fachada, cubierta, elementos comunes o incluso interior si fuera accesible.

**S:** Parcelas con edificación principal sustituida, es decir, edificada con posterioridad al umbral fijado en los años sesenta.

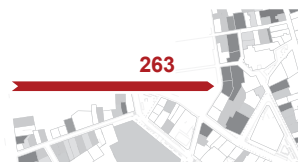
**SF:** Parcelas con edificación principal sustituida de modo historicista. Aquí se engloban desde reconstrucciones imitativas en estilo, hasta vaciados o conservación de una parte sustancial de las fachadas. En definitiva construcciones de fecha reciente con aspecto antiguo.

**RU:** Parcelas en estado predominante ruinoso, sin entrar en valoraciones legales del término.

**SO:** Solares.

Junto a esta calificación del estado físico, se anota una aproximación al uso acogido por la parcela. Se entiende que el residencial es el uso global predominante y el que se supone por defecto en estos fragmentos urbanos. Sin embargo, cuando el uso global no es tal, se realiza una sencilla clasificación en los siguientes términos:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> El caso de Valladolid tiene una metodología propia, mucho más detallada por usos, debido a su complejidad funcional en comparación con el resto de casos estudiados.



B: Equipamiento o servicios a nivel de barrio, ligados a la habitabilidad del área. Por citar algunos ejemplos ilustrativos de este significado: centros sociales, asociaciones vecinales, centros asistenciales, escolares, comercio de proximidad, hostelería, espacios religiosos, etc.

C: Equipamiento o servicios a nivel de ciudad. Son aquéllos cuyo ámbito de influencia supera el conjunto histórico. De nuevo a modo de ejemplo: equipamientos y servicios de la administración pública, grandes comercios o sedes institucionales, colegios profesionales, hoteles y alojamientos, espacios culturales como museos o teatros, etc.

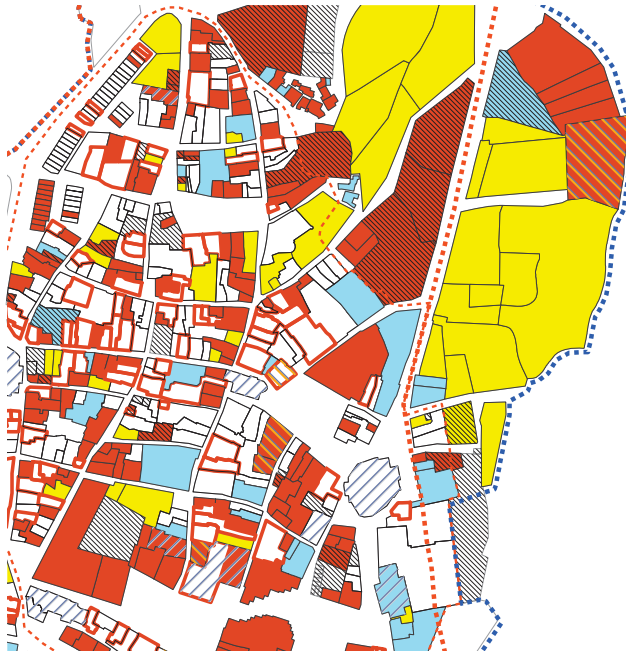
OU: Otros usos distintos a residencial o a las categorías anteriores. Mencionaremos los almacenes, garajes, talleres y otros usos productivos entre otros.

Documentación cartográfica elaborada

Toda la información obtenida se organiza en una serie de planos:

a. Plano general del núcleo con los ámbitos del Conjunto Histórico declarado, el Plan Especial y el Área de Rehabilitación Integral en su caso. Junto a ello, datos numéricos que permitan la comparación de casos.

b. Plano síntesis del trabajo de campo. Representa las categorías del análisis físico espacial realizado, incluyendo los usos no residenciales. En una tabla se muestran también datos numéricos del estado de conservación y transformación del ámbito de estudio.







Arévalo: detalle del plano de síntesis del trabajo de campo.

Fuente: Elaboración propia.

- PEPRI
- BIC
- ARI2004
- Otros usos
- Servicios a nivel ciudad
- Servicios habitabilidad diaria
- Antiguos
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Ruina
- Solar



**Medina del Campo: detalle del plano de elementos en ruina y en mal estado.**  
Fuente: Elaboración propia.






-  Conjunto Histórico
-  Área de Rehabilitación
-  Mal Estado/No Habitable
-  Ruina

c. Plano de parcelas ruinosas y con edificios en mal estado de conservación.



d. Plano de parcelas con edificaciones antiguas conservadas, incluyendo parcelas monumentales, antiguas que hayan sido rehabilitadas, antiguas que hayan sido bien conservadas y aquellas habitables que solo evidencian mejoras fácilmente aplicables.

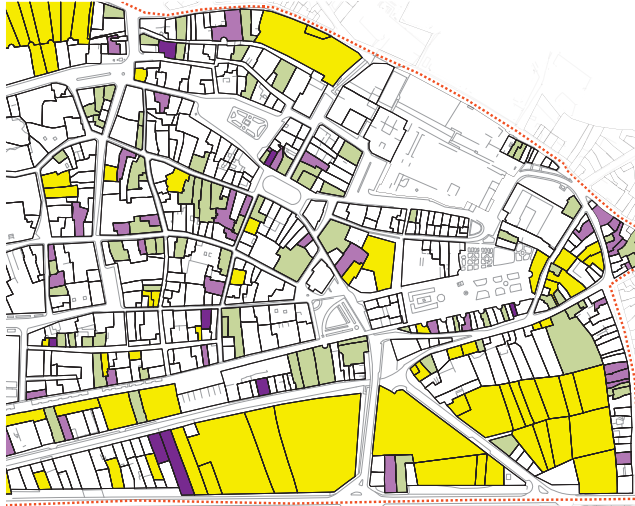
**Tordesillas: detalle del plano de edificaciones antiguas en buen estado y rehabilitadas.**  
Fuente: Elaboración propia.

-  CH 1977
-  Monumental
-  Rehabilitación
-  Buen estado
-  Aceptable



e. Plano de parcelas susceptibles de intervención edificatoria. Es decir, representa los solares, las ruinas, las edificaciones antiguas en mal estado y las antiguas y habitables que son susceptibles de mejoras. Se trata de uno de los documentos con una mayor aplicación propositiva y por ello también lo he llamado "áreas de intervención". Esto adquiere en estos

momentos una mayor actualidad ante los cambios legislativos y de paradigma urbanístico que persiguen la recuperación de sectores deteriorados vía rehabilitación, regeneración o incluso renovación si fuera el caso, con el realojo de los habitantes en la propia área.



**Astorga: plano de elementos susceptibles de intervención.**  
Fuente: Elaboración propia.

- Límite del BIC
- Estado de la Edificación
- A6: A5
- A4: A3
- Ruina
- Solar

f. Plano de intervenciones detectadas: rehabilitaciones, sustituciones, y sustituciones historicistas. Este mapa, utilizado habitualmente para determinar sectores o ámbitos de actuación o rehabilitación edificatoria, debería ser la base para un nuevo modelo de regeneración urbana, especialmente pertinente podría ser si se aplica en este sentido entre las propuestas de la reciente Ley 7/2014 de Regeneración (...) de Castilla y León.



**Astorga: detalle del plano de intervenciones detectadas.**  
Fuente: Elaboración propia.

- BIC 2000/01 y PECH 2008
- ARI a propuesta del PECH
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución

Esta serie de planos se completa con un estudio del estado de conservación de los elementos del catálogo, así como un reportaje fotográfico debidamente localizado, cuya misión es servir de apoyo a la clasificación realizada y de ilustración para la caracterización y conclusiones acerca del estado de conservación del conjunto histórico.

## 6.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE VALLADOLID

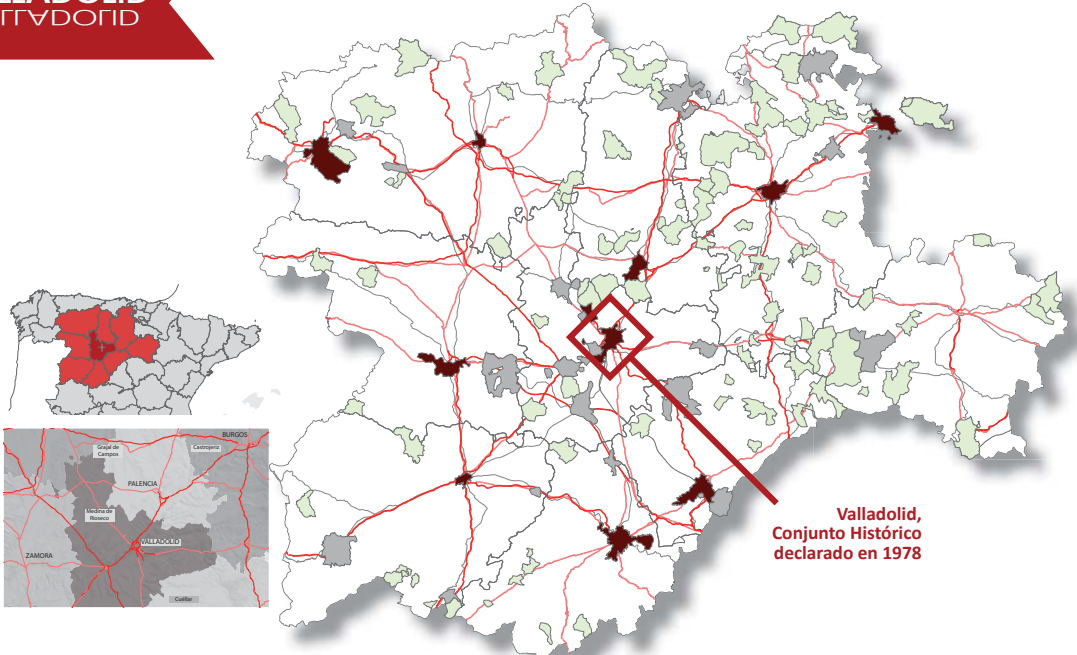
*“...Encajonada entre los dos ríos, la villa, de pequeñas dimensiones (donde, al decir de las gentes de la época, cuando el pan encarecía había hambre en España), componía un rectángulo con varias puertas de acceso: la del Puente Mayor al norte, la del Campo al sur, la de Tudela al este y la de La Rinconada al oeste”*

Miguel Delibes. El Hereje.



Vista aérea de Valladolid con su Conjunto Histórico  
Fuente: Elaboración Propia

VALLADOLID  
VALLADOLID



**Situación de Valladolid entre los Conjuntos Históricos de Castilla y León.**

En rojo, CH en ciudades y municipios superiores a 30.000 habitantes. Fuente: INE 2011 y Elaboración Propia

## A. Situación y Contexto. Del Conjunto al Centro Histórico

Valladolid es la capital de la provincia del mismo nombre, también de la Comunidad de Castilla y León, y con 311.692 habitantes es con mucha diferencia la ciudad más poblada de la región. Es difícil definir con exactitud su área de influencia, aunque su área metropolitana ha sido determinada por el ámbito DOTVAEnt que engloba 23 municipios, y más de 414.281 habitantes.<sup>1</sup> Esta escala resulta más adecuada para el análisis urbano por comprender el fenómeno de crecimiento de la corona municipal vallisoletana de las últimas décadas que enmascararía una malinterpretada reducción municipal de habitantes. Más allá de esta relación de dependencia diaria, es evidente la importancia que supone como sede administrativa regional, lugar de trabajo y prácticamente centro geográfico y de transportes de la comunidad. Forma y encabeza el eje industrial Valladolid-Palencia, y la movilidad diaria por motivos de trabajo alcanza con intensidad incluso a capitales y municipios de otras provincias.

El conjunto histórico de Valladolid, declarado Monumento Histórico-Artístico en 1978, reconoce, incluso desde documentos oficiales como el propio Plan Especial de 1997, la existencia de tan solo “fragmentos, desordenados y en gran parte inconexos, de lo que fue la ciudad histórica de Valladolid, como resultado de un largo proceso de malformaciones y deformaciones urbanas, arrastrado ya desde el siglo XIX, y que culmina en el ignominioso periodo de destrucción y depredación de la ciudad, en los recientes años 60 y 70” (Memoria PECH, 1997: 3).

En adelante, refiriéndonos al conjunto histórico tomaremos en su lugar el límite del Plan Especial, por ser más amplio y coherente, unas 191 ha., que reúnen la parte más relevante del núcleo urbano central de la ciudad. Este espacio ha mantenido sus características de centralidad, no solo geométrica, sino también simbólica y funcional, y para no incurrir en errores de concepto lo denominaremos Centro Histórico -CH-. El CH conserva en buena medida su trazado y su estructura de espacios libres, pero ha sido altamente densificado y sustituido en sus permanencias históricas.

El propio Plan Especial y diversos estudios han señalado la ausencia de una verdadera práctica urbanística a la hora de proyectar y pensar el crecimiento de la ciudad antigua durante los siglos XIX y XX. Sin esos mecanismos de extensión, dos han sido los instrumentos que comenzaron a amparar las transformaciones acaecidas en la segunda mitad del siglo XX:

- La reforma de alineaciones de 1950, heredera del Plan Cort de 1939, que se basaba en establecer secciones de calle, una relación de anchura de calle y altura de edificación que alimentó



**Plano de Situación de Valladolid**

Fuente: Cartografía del Instituto Geográfico Nacional 1:50.000

<sup>1</sup> Datos de población extraídos del Censo de Población: INE 2011.



**Valladolid:**  
**Sustituciones tipológicas 1960-86**  
 Fuente: Trabajos de Información para el Plan Especial de Casco histórico. Instituto universitario de Urbanística.

la sustitución de edificios históricos. Este mecanismo inició el conflicto que se establece entre monumentos, fragmentos decimonónicos y numerosos bloques especulativos que se instalaron desde entonces.

-La revisión y reforma de alineaciones de 1969, el Plan Mesones, que para el casco urbano concretó las alineaciones dictadas por el Plan Comarcal, y afianzó los excesos en la densidad con una edificabilidad general de 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> para toda la ciudad consolidada.

Desde la década de 1980 se empezó a aplicar como recurso de protección del patrimonio el catálogo, justificado por la situación de alerta ante el intenso proceso de sustitución edificatoria y poblacional que se estaba desarrollando, como se ve en los planos elaborados para los estudios previos del Plan Especial. El cambio de alineaciones y aprovechamiento se combinaban con el proceso de declaración de ruina, técnica o económica, recogida en el artículo 183 de la ley del suelo de 1976, a los que se pretendía oponer la figura del catálogo, si bien señalaba claramente por omisión los inmuebles a suprimir, dando paso por esta vía a la continuidad en la creación de desajustes y malformaciones urbanas. En este catálogo, el criterio principal que se aplicó desde entonces hasta la redacción del Plan Especial de 1997, fue la antigüedad de las construcciones, prescindiendo de otros como el grado de alteración sufrida o su capacidad de adaptación tipológica o funcional a las necesidades urbanas.

A pesar del fuerte proceso de alteración, la cantidad de edificación monumental, residencial tradicional, eclesiástica, civil y sobre todo la gran diversidad de todas ellas, justificaron su reconocimiento como Conjunto Histórico.



**Sucesivas murallas en los siglos X, XI, XIV y XVI**

[Fuente: ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2005): *La construcción histórica de Valladolid: proyecto de ciudad y lógica de clase*. Valladolid: Universidad de Valladolid. P.85]

## B. Evolución histórica y estructura urbana

Este complejo espacio de la ciudad de Valladolid presenta una amalgama edificatoria y funcional propia de su evolución histórica durante más de diez siglos, aunque especialmente alterado a partir de los años 60 del siglo XX.

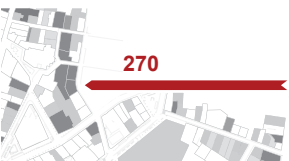
Por citar sólo algunos de los hitos históricos que han marcado más profundamente su evolución, se mencionarán sus orígenes como ciudad conventual y comercial; de hecho, las murallas y cercas de la ciudad tuvieron una función más fiscal que defensiva. La reconstrucción proyectada tras el incendio de 1561, originó la actual plaza Mayor, entre otros elementos, y definió las pautas de centralidad en las que se escenifica la relación entre actividades representativas, civiles, religiosas y comerciales que se han heredado en la actualidad. Valga esta apreciación en relación a su definición como ámbito de centralidad, pero tampoco puede obviarse su breve condición de capital de España desde 1601

a 1606 y ciudad de la corte en la época del imperio español. Este hecho dejó una impronta más duradera, con numerosas residencias palaciegas como el Palacio Real o el Palacio de los Pimentel -por citar alguno-, cuya influencia se extendió al constituirse posteriormente como centro jurídico, administrativo y económico, ligado al poder o como foco universitario. De esta forma en el siglo XVI y XVII ya se habían definido algunas funciones no residenciales más características, como un polo institucional y palaciego en torno a San Pablo, una zona comercial más ligada a la Plaza Mayor y la puerta del Campo Grande y la Universidad en su ubicación actual.

En esta breve evolución histórica del conjunto de Valladolid, no debe pasar por alto uno de los procesos que ha sido característico en la definición de la actual trama urbana: la sustitución total o parcial de los antiguos espacios conventuales, colmatando los espacios libres de sus antiguas huertas y abriendo nuevos viarios. Todavía se puede reconocer el perímetro de muchos de los desaparecidos, agrupando las manzanas resultantes tras los procesos desamortizadores del XIX. Existen también algunos ejemplos que permanecen, e incluso conservan espacios libres ajardinados, hoy valorados y pretendidamente protegidos por el planeamiento.

El proceso de languidecimiento que experimentó la ciudad desde aquella situación de influencia política y económica, se alargó hasta el periodo de la industrialización y la instalación del ferrocarril. La estación ferroviaria y los talleres de la Compañía Norte, aprovecharon los terrenos del convento de Capuchinos y las huertas de los Mercedarios, creando una nueva centralidad al sur que motivará las nuevas calles Gamazo, López Gómez o incluso posteriormente Felipe II. También nacieron los primeros barrios obreros, con lo que San Andrés pasó de albergar oficinas artesanales a acoger población obrera. En este proceso surge también la reducida experiencia de 'ensanche burgués' sobre el antiguo convento de los Agustinos-Recoletos. El trazado actual se debe igualmente, a la ocupación del cauce desecado del Esgueva (Miguel Íscar y Dos de Mayo). Otros proyectos decimonónicos que modificaron la trama urbana y la población residente fueron los planes de encauzamiento del Esgueva, o la creación de áreas de recreo como las Moreras, plaza de Poniente, Zorrilla o Tenerías; complementando un proceso de recualificación de la ciudad al sur y al oeste. El resultado fue la consolidación de un fuerte desequilibrio norte-sur que se percibe hoy en día.

Por todo ello, la desamortización, la llegada del ferrocarril y el peso político adquirido como capital provincial, auspiciaron una reforma urbana que no solo fue un proceso físico. Socioeconómicamente, estos hechos iniciaron la evolución de la ciudad como foco industrial de la región, algo en lo que el propio





**Espacios conventuales en el siglo XVIII sobre la trama urbana del Plano de Ventura Seco de 1738**

[Fuente: ÁLVAREZ MORA, *Op. Cit.* P. 70.]



**Ejemplos de vivienda medieval artesanal y popular colectiva anteriores a la revolución industrial**

[Fuente: "Estudios previos realizados por la ETSAV en 1986". En POL MÉNDEZ, Francisco [coord.] (1997). *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.

Canal de Castilla no tuvo temporalmente tanta repercusión al ser funcionalmente sustituido por el ferrocarril. La actividad industrial vallisoletana, iniciada con las fábricas harineras del Canal se comenzó a diversificar en el siglo XX hacia la producción de energía eléctrica, la metalurgia para el transporte o el sector agroalimentario.<sup>2</sup> El asentamiento de numerosas empresas en los años 50 y 60 incrementó inmediatamente la población de Valladolid, que creció mediante numerosos barrios obreros de iniciativa oficial y otros populares o privados, pero manteniendo una alta dependencia de los servicios y actividades del centro histórico, sin iniciar procesos de descentralización urbana.

Más adelante, y salvando las re-estructuraciones propuestas por el Plan Cort que fueron limitadas en la práctica, los procesos de sustitución y densificación edificatoria de la segunda mitad del siglo XX han sido la mayor transformación ejecutada sobre el CH –finales de la década de 1960 y 1970 principalmente-. Tras un periodo de decadencia y abandono de población que redujo los 47.634 habitantes que tenía el centro histórico en 1955 a 37.711 en 1970 (Álvarez Mora, 2005: 226), se llevará a cabo un proceso de demoliciones del caserío tradicional, alteraciones en el parcelario y aumentos de edificabilidad, densidad y altura sin vinculación alguna con tipologías y composiciones anteriores que fueron especialmente elevadas en la corona exterior del CH. A pesar de la recuperación de población posterior, se transformaron definitivamente las características de su tejido histórico: edificios antiguos, conventos y claustros, incluyendo decenas de palacios renacentistas fueron sustituidos por bloques de pisos de gran altura. Como explica el profesor Álvarez Mora (2006: 114) "la realización de la renta urbana es su objetivo, y la demolición de lo existente, unido a la aplicación de índices de edificabilidad desmesurados a los solares resultantes, su mecanismo".

En cuanto al tejido urbano, como características de entre las transformaciones mencionadas que tendremos la posibilidad de pormenorizar más adelante, se conserva predominantemente la configuración en manzana cerrada. Dentro de ella conviven alargadas parcelaciones medievales o del proyecto de 1561 -el entorno de la Plaza Mayor- con otras más regulares de origen burgués hacia el 'ensanche' y con otras excepcionales propiciadas por aperturas y reformas. A nivel residencial, se observa que el caserío decimonónico ha sido sustituido con diversa intensidad durante el pasado siglo, por lo que ahora se alterna con tipologías que van desde bloques lineales hasta pequeñas torres, con edificación plurifamiliar de 6 a 15 plantas de altura, densificando y agregando parcelas anteriores. Todo ello fue permitido por el contenido del Plan Mesones de 1969 y la Reforma de Alineaciones de 1950.

<sup>2</sup> El edificio de la Electra Popular en el Paseo Isabel la Católica ocupa parte de los antiguos terrenos de San Joaquín y Santa Ana.

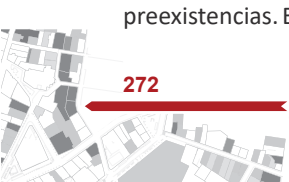
Alcanzando el estado actual, ya desde el propio Plan Especial de 1997, y hablando estrictamente en términos formales, se distinguían tres tipos de tejidos urbanos, fruto de la evolución histórica y de las transformaciones más recientes. Por un lado estarían aquellos fragmentos donde se conserva una cierta edificación histórica y donde las sustituciones existentes no han alterado exageradamente las alturas o las alineaciones. Se trata de la zona de La Plaza Mayor-Plaza del Ochavo así como algunas manzanas al sur de la catedral. En buena parte estos sectores fueron autoprotectidos por un parcelario residencial menudo y profundo, que dificultaba su transformación, a lo que cabría añadir el predominio de las rentas antiguas del patrimonio residencial en alquiler. Al no responder económicamente a las expectativas, los propietarios no contribuían convenientemente al mantenimiento del inmueble. El segundo tipo sería aquel donde las nuevas edificaciones presentes han alterado sustancialmente estas características con tipologías menos adaptadas a la morfología histórica que sin embargo conviven con ella. Por último nos quedarían aquellas zonas donde ya no se reconoce la ciudad histórica, ante un proceso de transformación casi completo (Memoria PECH, 1997: 17). Estos hechos han configurado el perfil del centro histórico en Valladolid hasta los años 1990.

Aun así, incluso en los fragmentos donde parece más adecuada morfológicamente la conservación del conjunto histórico, la moderada renovación experimentada ha supuesto una sobreocupación de los amplios fondos edificables e incrementos en altura, creando tipos más congestivos. El eje Cebadería, Especería, Fray Luis de León define un límite, al norte del cual se conservan solo algunas islas de tejido tradicional. Al sur, en parte como consecuencia de haber sido creados como fruto del ensanche del XIX y XX, como asentamiento de pequeña y media burguesía, se mantiene una mayor cantidad de tejido edificado histórico. No obstante, también existen algunas franjas más tradicionales, como en las calles Mantería y Lacort, al este, o Miguel Íscar y Montero Calvo al oeste. Las mejores condiciones de estos inmuebles, pero a la vez un parcelario más ventajoso para las sustituciones que se han operado en las últimas décadas han producido esta combinación de situaciones. Entre las agrupaciones de tejido burgués de ensanche destaca la Acera de Recoletos, Gamazo, Muro y algunas piezas de la calle Estación. En cualquier caso, es destacable el elevado valor inmobiliario de todas sus zonas, con una escasa cantidad de edificios degradados físicamente y distribuidos de forma puntual.

Queda patente que el rasgo determinante es la caracterización fragmentada y discontinua de sus componentes antiguos, inmersos en un tejido de características agresivas con dichas preexistencias. El proceso restante será analizado por este trabajo

**La reforma de alineaciones de 1950 ha sido considerada "la cota más alta de torpeza técnica y de la incuria municipal del urbanismo español de los 50, (...) así es como resulta esa imagen de caos sin vigor, de desorden torpe y de desconcierto, a la que se han visto reducidas, sin saber cómo, las capacidades figurativas de lo que fuera quizás unas de las ciudades arquitectónicamente más ricas de España"**

Solà-Morales, Manuel de (1985). "Valladolid: la reforma constante de crecer sobre sí misma" en Revista Anuario Nº1. Sevilla: Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.





para conocer un diagnóstico del estado actual, basándose en el conocimiento del planeamiento aplicado y en la constatación de la situación real.

A nivel funcional, también destaca la variedad y complejidad del centro histórico de Valladolid, con una notable vitalidad que convive con las condiciones formales de la preservación cultural. Este alto grado de actividad se debe a la concentración de actividades direccionales, muchas de ellas terciarias, y a mantener un alto nivel residencial como consecuencia de las transformaciones congestivas ya mencionadas. Esta cualidad hace que se siga considerando como una parte vital para el funcionamiento del resto de la ciudad y por extensión de la región, centralidad que se prolonga casi exclusivamente por el Paseo Zorrilla (Memoria Avance para la Revisión del PGOU de Valladolid, 2012). A pesar de todo, se han detectado algunas tendencias que apuntan hacia la reducción de tal complejidad y algunas regulaciones que producen el bloqueo de operaciones que podrían ser reorientadas en beneficio de la funcionalidad urbana.



#### Espacios libres

Fuente: Revisión PGOU Valladolid. 2.1. Trabajos de Información Urbanística. V.C. Los Barrios de Valladolid. 2012: 37.

También destacan por su extensión y número los equipamientos –Universidad, Hospitales, Institutos y Colegios, Espacios Culturales-, así como las sedes de administraciones públicas, instituciones y otras oficinas. No se abundará más en el sentido funcional que será objeto de un análisis exhaustivo más adelante.

Cerrando este apartado, la estructura viaria interior del CH, intrincada e irregular, presenta no obstante “el conjunto de espacios libres, plazas, parques y jardines urbanos más atractivo del sistema urbano” (Avance PGOU 2012: 35). Se entiende por ello la secuencia de plazas y espacios estanciales, así como los espacios verdes tradicionales de la ciudad, a pesar de que han sido excluidos del conjunto histórico, siendo una parte inherente al mismo. A nivel de tráfico, esta irregular estructura dificulta su atravesamiento y la articulación con respecto a sus bordes y puntos de acceso. Esta característica se ha asociado en algunos momentos con los problemas relacionados con la movilidad, especialmente rodada, agravada por la formalización de sus bordes, como el río, el Campo Grande o el Ferrocarril que reducen los puntos de penetración y salida. A nivel municipal, el sistema de rondas proyectado por el plan de 1984 apostaba por una circulación periférica. A pesar de todo, se ha convertido en un método eficaz de gestión de la demanda de uso del transporte privado en el centro, cuya congestión sería más elevada de existir conexiones más eficaces y más atractivas al tráfico de paso.



#### Accesos y conexiones principales

Fuente: Revisión PGOU Valladolid. 2.1. Trabajos de Información Urbanística. V.C. Los Barrios de Valladolid. 2012: 36.

### C. Características Socioeconómicas

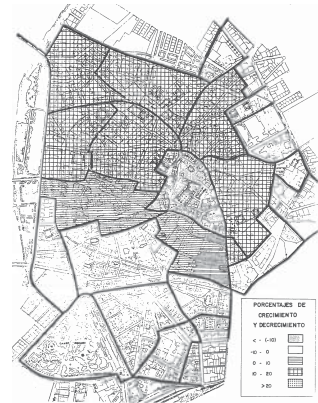
La dificultad de emprender un estudio demográfico propio con datos pormenorizados nos lleva a buscar trabajos existentes sobre los que poder apoyarse, o a compartir información de trabajos más exhaustivos en los que se ha podido colaborar recientemente. Estos serán, los realizados por el planeamiento especial, tanto a finales de la década de 1980 como en el actual proceso de revisión del planeamiento general y especial.<sup>3</sup> Ya en el Plan aprobado en 1997, se incluía un pormenorizado trabajo con el convencimiento de que la recuperación de su riqueza, complejidad de usos y relaciones sociales, comenzaba por analizar las posibilidades de la población residente.

En el periodo 1975-1991, una primera parte pues del periodo democrático que analizamos, se produjo en términos generales un crecimiento de la población del centro histórico de algo más del 6%, eso sí, desigualmente distribuido. Hasta finales de los 70, todavía bajo la fase de las grandes operaciones inmobiliarias, la población creció con rapidez alrededor de un 8%, mientras que en la década siguiente se invirtió la tendencia, perdiendo cerca del 1% y comenzando una pérdida de población compensada por el dinamismo anterior. Como es lógico, asociadas a las mayores intervenciones sustitutorias, el crecimiento demográfico fue especialmente alto en la zona norte, especialmente residencial, de clase media y baja y equilibrado demográficamente por la llegada de población joven. La que ha sido llamada 'destrucción del patrimonio residencial tradicional' ha compensado las estadísticas demográficas, manteniendo altas tasas de residencia en comparación con otros centros históricos. El envejecimiento de la población, los índices de terciarización y la degradación de la edificación, siendo menos positivos que en el resto de la ciudad, se mostraban más equilibrados en comparación con los centros tradicionales de otras ciudades analizadas.

Ya hace dos décadas, la estructura y el tamaño de las familias del centro era menor que en el resto de la ciudad, con mayor cantidad de hogares unipersonales, justificables por el envejecimiento de la población, y también bipersonales, mientras que aquellos de mayor tamaño estaban en inferioridad con respecto al resto de la ciudad.

Para completar el panorama sobre la estructura económica y social y la distribución de los habitantes del centro, se observaba ya a principios de los noventa una cierta correlación entre la existencia de población vinculada con el sector industrial y asalariados en la zona norte, así como entre la población de grupos sociales medios y altos, empresarios y profesionales

<sup>3</sup> Trabajos de referencia han sido: "Estudio Socioeconómico", Plan Especial Conjunto Histórico de Valladolid, 1997; "Estudio del Medio Urbano, Los Barrios de Valladolid" Revisión del PGOU, 2012. En este último trabajo he podido colaborar con el equipo redactor en la fase de trabajos de información urbanística.



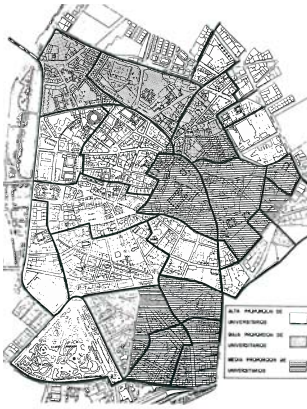
**Evolución de la población 1975-1991**

Fuente: Plan Especial del Casco Histórico, Estudio Socioeconómico, 1997: 16.



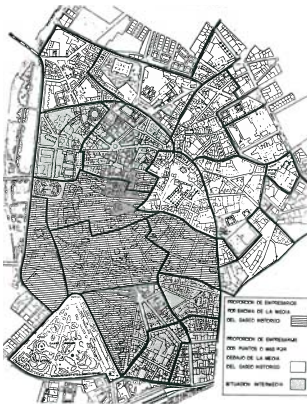
**Estructura demográfica 1991**

Fuente: Plan Especial del Casco Histórico, Estudio Socioeconómico, 1997: 32.



### Titulados Universitarios en 1986

Fuente: Plan Especial del Casco Histórico, Estudio Socioeconómico, 1997: 68.



### Condiciones económicas de la población ocupada en 1986

Fuente: Plan Especial del Casco Histórico, Estudio Socioeconómico, 1997: 79.

liberales más hacia el centro y al sur. Esta percepción se ratificaba también por la distribución de titulados universitarios.

Desde la década de 1980, junto al descenso de la construcción de vivienda nueva, se considera que comienza el fenómeno de la rehabilitación de edificios. En esta década y según los datos del PECH en 1997, los edificios rehabilitados fueron destinados mayoritariamente a vivienda, un 84.2%, muy por encima de los dedicados a oficinas (15.8%). Por aquel entonces, eran viviendas orientadas a familias bipersonales, parejas jóvenes y sin descendencia, con un estatus social medio-alto que era calibrado según la tasa de estudios universitarios, que resultaba abrumadoramente superior a cualquier ámbito de la ciudad que se considerase.

Este proceso de rehabilitación se producía mediante empresas privadas que promovían la recuperación del edificio para su posterior venta, no tratándose de operaciones públicas ni privadas gestionadas por los propios habitantes y dueños de la propiedad horizontal. Sin embargo ya desde la redacción del plan especial se preveía que la terciarización sería un fenómeno asociado que iría a más.

Efectivamente, el relativo proceso de pérdida de población que se iniciaba en los 1980, continuado hasta nuestros días, se ha visto compensado por la intensa renovación edificatoria y social mencionada, lo que combinado con la sustitución de viviendas por usos terciarios ha producido determinadas situaciones de aglomeración de actividades congestivas o direccionales -actividades profesionales, servicios financieros y comercio-. Según datos catastrales, el CH, aproximado a través de las secciones censales, contiene hoy unas 20.000 viviendas, con una población cercana a los 38.000 habitantes.

Analizando socioeconómicamente la situación actual del CH por zonas entenderemos su evolución global:

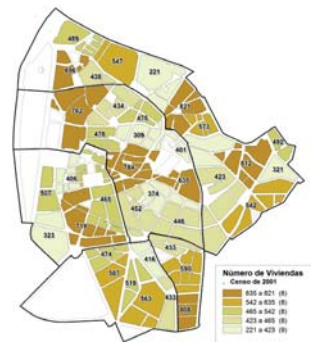
-El sector de la Plaza Mayor, Santiago, Duque de la Victoria, ha continuado con el proceso de terciarización que ya era incipiente hace más de dos décadas. Presenta una alta complejidad funcional tras una serie de actuaciones sostenidas tanto a nivel privado sobre la edificación como sobre el espacio público para su mejora cualitativa. Este proceso, junto con su menor densidad edificatoria fruto del más reducido perfil de sustituciones -más puntuales que en otros sectores-, hace que integre uno de los espacios menos habitados del centro. Se caracteriza en cuanto a sus residentes por un elevado grado de envejecimiento (32%), una marcada tendencia a los hogares unipersonales o en pareja y una tasa de población inmigrante mínima (2%) . Se trata por tanto de un tipo de habitantes muy

asentados en la zona, si bien por su propia evolución natural y por la presión ejercida por las actividades productivas, ha disminuido especialmente en la primera década del siglo XX. A nivel de actividades económicas se encuentra aquí una altísima concentración de actividades productivas, comercio especializado, profesionales y oficinas, especialmente del sector financiero. Solo a nivel catastral, destaca la existencia de un 55% de superficie residencial, frente a un 14% comercial, 19% de oficinas y otros usos terciarios y un 11% de almacén. Estos datos oficiales dan indicios de su situación real. Aun así, lo constatado en el trabajo de campo acusa una mayor presencia de actividades terciarias, a pesar de las restricciones normativas establecidas, en teoría, para la presencia de usos terciarios en las plantas superiores del CH.

-El entorno de la calle Gamazo, lo más cercano a un ensanche burgués que ha conocido Valladolid presenta características de población diferentes. En los últimos años la población permanece estable en términos absolutos, y a pesar de evidenciar un alto grado de envejecimiento (26%), el índice de juventud es bastante aceptable (11%) y también cuenta con un cierto número de población extranjera (7%). Por todo ello se dice que ha habido un relativo reemplazo demográfico y a pesar de su importancia como foco de actividad terciaria sigue manteniendo atractivo como lugar residencial. Por usos, y según superficies catastrales, frente a un 62% de vivienda se encuentra un 8% de comercio, un 12% de oficinas y usos terciarios y finalmente un 10% de almacenamiento. En este caso, las actividades profesionales y financieras tienen también relevancia, junto con el comercio, la restauración y el hospedaje.

-Reuniendo un amplio sector en la corona noreste de la Plaza Mayor, el área de San Miguel y de la Catedral siendo un sector más denso que los anteriores, también ha sufrido una pérdida de población acusada en la primera década del siglo XXI. Siendo su nivel de envejecimiento del 29% y con solo un 4% de población extranjera no puede decirse que el nivel de reemplazo sea notable (hasta un 9% de jóvenes). A nivel productivo, los niveles de centralidad van reduciéndose en comparación con los ámbitos anteriores, aunque todavía se encuentra una elevada proporción de despachos profesionales, servicios a empresas, comercio y hostelería, actividad esta última en que se acentúa la especialización de este sector del CH. Por superficies, a un 57% de vivienda le corresponde un 8% de comercio, un 22% de oficinas y usos terciarios -en este caso predomina claramente la hostelería- y un 10% de almacén.

- La franja de borde de la ciudad histórica, la que establece la transición con el resto de la ciudad por el norte y el este, es la corona San Nicolás, Universidad y San Andrés. Demográficamente presenta características análogas al sector de San Miguel-Catedral, con una disminución de población similar aunque un



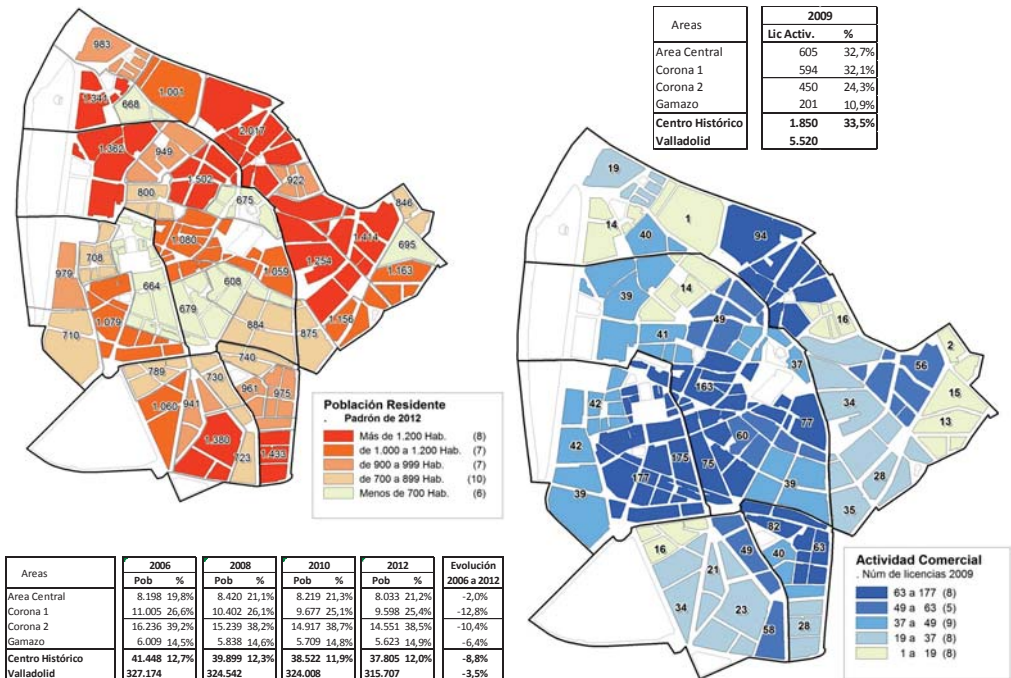
Áreas	2001	
	Viv	%
Área Central	4.226	20,1%
Corona 1	5.550	26,4%
Corona 2	8.258	39,3%
Gamazo	2.992	14,2%
<b>Centro Histórico</b>	<b>21.026</b>	<b>15,0%</b>
<b>Valladolid</b>	<b>139.813</b>	

#### Censo de viviendas en 2001

Fuente: Aproximación por secciones censales al Centro Histórico. Censo 2001.

porcentaje de población inmigrante más elevado (7%). Es la franja más densa del centro, con más de 225 habitantes por hectárea, muy por encima de los 120, 150 o 160 hab/ha que mostraban los anteriores sectores respectivamente. A nivel productivo desciende nuevamente el nivel de centralidad de este espacio, con un 7% de superficie comercial, 14% de usos terciarios (donde solo 1% son oficinas) un 13% de almacenamiento y un 61% de vivienda.

Un dato que también nos habla del tipo de población, y de las características de la morfología urbana es el número de vehículos por sectores, que arroja unos resultados muy extremos. El centro del centro (principalmente el primer sector) supera los 1.364 vehículos por mil habitantes, y el entorno de Gamazo está por encima de los 636. Ambos espacios superan la media de la ciudad, lo que se explica principalmente por estar asociados a la sede de empresas, pero también por presentar una mayor capacidad de aparcamiento, con lo que compensan con creces los niveles de envejecimiento de la población. En el extremo contrario de esta situación se encuentran los reducidos números de los otros dos ámbitos con 249 y 387 vehículos respectivamente. La escasez de plazas de aparcamiento explica la elevada demanda que se observará en este mismo trabajo de estas superficies.



**Población residente en 2012**

Fuente: Aproximación por secciones censales al Centro Histórico. Padrón 2012.

**Licencias de actividad comercial 2009**

Fuente: Aproximación por secciones censales al Centro Histórico. Licencias municipales.

## Análisis del Conjunto Histórico: Un profuso planeamiento sobre el centro histórico que condiciona el proceso inmobiliario

Antes de profundizar en el análisis, resulta conveniente comentar algunas de las intenciones y objetivos que ha fijado el planeamiento aplicado a este centro histórico. No se trata de reseñar los planes, sino de tener en cuenta ciertas líneas generales, ya que otros comentarios surgirán al hilo del propio estudio.

En las últimas décadas, el planeamiento se ha esforzado por dotar a la ciudad de un modelo policéntrico que colabore en la descongestión de este espacio tradicional y multifuncional. Se pretendía mantener la mixtura de usos existente<sup>4</sup> y para ello se limitaba el establecimiento de actividades que pudieran hacer peligrar dicho equilibrio -como centros comerciales- o la concentración de funciones terciarias que supusieran un detrimento del espacio residencial. En realidad se han materializado algunas transferencias institucionales y de servicios al otro lado del Pisuerga y a lo largo del Paseo Zorrilla, así como la creación de centros comerciales alrededor de la ciudad. No obstante la mayor parte de las oficinas, actividades comerciales, dotaciones culturales y otros elementos ligados a la actividad terciaria aún se ubican en pleno centro histórico. Por poner algún ejemplo, una de estas estrategias era una “H” de edificios institucionales que apoyándose en la Avenida Salamanca, José Luis Arrese o el Paseo Isabel la Católica, extendieran dichos elementos a otras áreas de la ciudad, si bien las intenciones señaladas sobre La Electra y sobre Caballería no llegaron a cumplirse.

En el sentido más reduccionista de la intervención patrimonial, desde el Plan General de 1984 se incorporaba como una de sus decisiones clave la protección masiva de la edificación tradicional de la ciudad (mayor de 100 años), para frenar el proceso de renovación casi radical que hasta entonces se aplicó. Pertenecía a una generación de planes españoles caracterizados por la recuperación y rearticulación de la ciudad existente. El catálogo de bienes protegidos cumplió aparentemente su objetivo de moderar el ritmo de transformación del paisaje urbano, manteniéndose en él “una cierta sensación de historia”<sup>5</sup>.

El documento de 1996, siendo una actualización a la nueva ley del suelo, entre sus objetivos quiso mantener las líneas clave del plan de 1984. Se centró en reforzar los aspectos aún no realizados,

4 Amplia mixtura basada en la función residencial combinada con dotacional, cultural, comercial y de servicios, al tiempo que se incrementa su atractivo turístico en atención a los valores históricos.

5 GIGOSOS PÉREZ, Pablo y SARAVIA MADRIGAL, Manuel [coord.] (1996). *Actualización del Plan General de Valladolid 1996*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.



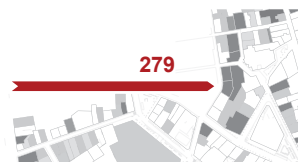
argumentando la intención de “dejar durar los planes”<sup>6</sup>: básicamente desincentivar las sustituciones limitando alturas y edificabilidad y concretar de una manera más pormenorizada el instrumento del catálogo. En general, se moderaron las previsiones de crecimiento demográfico y de ocupación de suelo, pero aun así se hizo una estimación de viviendas superior a la necesaria con la intención de evitar la especulación y posibles bloqueos del plan. Hoy en día ha quedado demostrado que este argumento no ha evitado la especulación ni el alza en el precio del suelo.

Morfológica y funcionalmente, trataba de enriquecer el espacio residencial del centro histórico mediante dos iniciativas. Una es la liberación de los condicionantes compositivos establecidos por las ordenanzas, apostando por soluciones proyectuales imaginativas que saquen partido a la mixtura de edificaciones ya difícilmente compatibles. La otra, una flexibilización de usos para la delimitación de suelo residencial que, manteniendo unos porcentajes de vivienda por manzanas, permitieran una mejor combinación de otros usos también demandados. En la práctica son dos medidas que han resultado, cuando menos, de una difícil gestión posterior.

El plan especial de 1997 se implantó como medida integrada y avanzada de revitalización, recualificación y protección del centro histórico. Tras los primeros esfuerzos de catalogación sistemática por antigüedad realizados en 1984, era el momento de atender pormenorizadamente a los valores propiamente históricos, al grado de conservación y alteración interna, al de inserción en el tejido y su adaptabilidad tipológica. Estos estudios ya se venían realizando en Europa décadas atrás, lo que ha quedado patente en planes como los de Bolonia o Bath, aunque a diferencia de aquellos, se aplican sobre un conjunto selectivo de elementos por categorías.

A pesar de que en el análisis previo se trataron de localizar las condiciones menos dignas para la vivienda, así como los modos de intervenir y rehabilitar más adecuados según las tipologías históricas existentes, sin limitarse a aplicar estándares como los exigibles a la obra nueva. En la práctica condujo al establecimiento de una catalogación para cada uno de los edificios, dividiéndose en edificios protegidos (46,8%) y aquellos no protegidos (46,7%). Los principales conjuntos edificados catalogados se concentraron en el entorno de la plaza Mayor y la calle Santiago (exceptuando las parcelas excesivamente estrechas y profundas); la plaza del Ocho; las calles Regalado y Castillo; las manzanas de Núñez de Arce, López Gómez, Simón Aranda y Santuario; algunos edificios entre Regalado, Íscar y Montería o el área más burguesa de

<sup>6</sup> *Ibid.* Además aclara: “la dinámica urbana supera siempre el celo de los estudiosos, y la vigencia de los documentos es mucho menor que el largo proceso de su formación”.



Claudio Moyano, plaza Zorrilla, Recoletos, Gamazo y principio de la calle Estación.

Dentro de las edificaciones protegidas, pero cuya reforma interior desaconsejó su protección integral o estructural, destacan las parcelas estrechas y sin patios de los alrededores de la plaza Mayor; las parcelas ínfimas de Angustias y Solanilla, el caserío antiguo de Expósitos y Santo Domingo, y algunos de los ejemplos dispersos entre Angustias y San Benito, estos últimos con configuraciones interiores poco apropiadas para determinar su conservación, que se limitaba a la propia fachada. Con todo ello, podríamos decir que el objetivo de detectar y resolver los mayores problemas de habitabilidad no fueron atendidos desde el planeamiento más allá de no condicionar la protección de inmuebles que no se considerasen adecuados.

Entre las medidas de recualificación urbana encontramos la peatonalización del área central actual, basada en un nuevo sistema de tráfico. Otras importantes operaciones de reurbanización fueron la readecuación del paseo de Recoletos, buscando la pacificación del tráfico, el entorno de la Catedral, la Plaza de la Universidad, la Antigua y el Teatro Calderón. Junto a ello, una política de intervenciones estratégicas trataron de dinamizar las actividades de ciertas áreas, como equipamientos culturales y sociales (Actuación de mejora en el Museo Nacional de Escultura), centros institucionales (Área de San Benito) y otras dotaciones públicas, edificios terciarios, hoteles, etc. De nuevo operaciones que si bien contribuyen a revitalizar, adolecen de falta de medidas para la mejora de la habitabilidad de los residentes, ya que no se puede considerar igualmente todo equipamiento público.

La tercera línea de actuación del plan especial consistió en una serie de actuaciones urbanas estructurantes sobre áreas de oportunidad para cualificar o dinamizar mediante la introducción de nuevas actividades y servicios o mejoras del espacio físico. Se denominaron 'áreas de reestructuración urbana' que requerían instrumentos de gestión más o menos complejos, y se localizaron en la periferia del centro sobre amplias parcelas cuyo uso se consideraba mejorable. Se han culminado la sustitución de los depósitos de gas por edificios residenciales, el convento de las Lauras por el hospital Campo Grande o la reestructuración formal de la parcela del colegio San José. Por el contrario, no se han ejecutado a pesar de ser un tema recurrente: ni la reestructuración de Caballería, por considerarse que existe un amplio espacio reutilizable; ni la unidad de Cáritas que a pesar de pretender crear un foco de actividad, de momento es solo un aparcamiento privado; ni el área de renovación de El Salvador-Río Ortega, donde se permitía un ligero aumento de edificabilidad pero la propiedad espera un posible cambio de uso.



[Arriba] Imagen del Colegio El Salvador, aun sin reutilizar.  
[Abajo] Parcela del Colegio La Salle tras la reforma del patio, incluyendo un nuevo módulo y aparcamiento.

Fuente: Elaboración propia

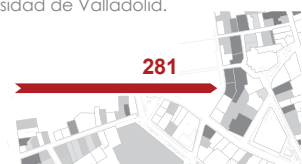


Para terminar el repaso por algunos de los condicionantes establecidos desde el planeamiento, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 2003 se considera una adaptación al nuevo marco normativo nacional y autonómico tras las leyes de 1998 y 1999. En general los cambios más destacados son los derivados de la liberalización del suelo, con la inclusión de grandes superficies de suelo urbanizable -las llamadas áreas homogéneas- y la inclusión de algunas de las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno (DOTVAENT), a destacar, un sistema de cuñas y cinturón verde que comenzaban a consolidarse como sistemas generales.

Resulta significativo que en su análisis sobre el grado de cumplimiento de la normativa, diagnostica un proceso de especulación que había incrementado un 66% de media el precio de la vivienda en Valladolid. También puso atención en el gran número de intervenciones que se han realizado en el ámbito del PECH en los primeros 4 años de su vigencia, duplicando las de años precedentes. El equipo municipal redactor de este documento, lo considera un acierto de sus políticas de rehabilitación de vivienda y recualificación de espacios, sin embargo no valora el tipo de intervención producida ni sus consecuencias sociales. Continuando con esta reflexión, actualmente se puede considerar intervenido el 70% de los bienes catalogados mediante actuaciones de obra mayor. Por ello se puede decir que engloba un amplio número de elementos muy intervenido aunque satisfactoriamente conservado –otra cuestión sería evaluar el grado de alteración alcanzado en dichas operaciones, aunque veremos algunos apuntes en este sentido-.

Volviendo sobre la incidencia del plan de 2003 sobre el centro histórico, las determinaciones específicas son más bien anecdóticas, a excepción de los cambios realizados en algunas unidades de actuación y en el catálogo. Sobre este último punto cabe destacar cómo la ruina se convierte en el mecanismo que propicia la sustitución de inmuebles -catalogados o no-. Si bien la ruina no es causa directa de descatalogación, lo está siendo indirectamente: según motivaciones textuales del plan “el deficiente estado de los elementos catalogados” junto a “la pérdida de los valores que motivaron su catalogación” justifican el cambio de protección en varios edificios<sup>7</sup>. No se trata de consagrar la labor del catálogo ni mucho menos, simplemente de advertir las dificultades en la gestión y los resultados reales de estos instrumentos que no logran impedir el mecanismo degradación-sustitución.

<sup>7</sup> VV.AA. (2004). *Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid.



## Usos del Conjunto Histórico: estado de la edificación, transformaciones y dinámicas visibles

### La distribución de las actividades

El análisis de la actual distribución espacial de las actividades está orientado a la identificación de las áreas en que se concentran hoy los atributos de centralidad dentro del ámbito de estudio, así como la identificación de las áreas de contenido más claramente residencial.

Una vez realizado el trabajo de campo para recoger los datos necesarios se han elaborado dos series cartográficas por temas. La primera de ellas se refiere a las actividades globales presentes en la edificación, la segunda se centra en las plantas bajas y locales afines.

Destacando la centralidad como carácter distintivo del área de estudio, se comienza por el análisis de las actividades económicas (comercio y servicios privados), el de los equipamientos asociados a las características de la centralidad (culturales, administrativos y servicio público, de educación media y superior, etc.) y finalmente se hará mención a la residencia como un componente funcional básico en el centro histórico de Valladolid.

### Un *núcleo duro* de usos comerciales y de servicios privados

Atendiendo a las 130 parcelas (8%) ocupadas por actividades comerciales, oficinas y servicios privados casi en su totalidad, se delimita con claridad un ámbito concreto del centro de la ciudad. Se trata de un verdadero *núcleo duro* de comercio y oficinas del centro histórico agrupado en torno a las calles: Santiago, Menéndez Pelayo, Duque de la Victoria, Héroes de Alcántara -antes llamada Héroes del Alcázar de Toledo-, Constitución, Regalado, Zúñiga y Montero Calvo.

Si se consideran también los edificios parcialmente terciarios, donde estas actividades ocupan más del 30%, se alcanzan las 363 parcelas (más del 22%) agregando un perímetro que se extiende por el eje Rinconada-Cebadería-Vicente Moliner-Fuente Dorada-Cánovas del Castillo hacia el sur, hacia el oeste por Poniente-Martí y Monsó-María de Molina y hacia el este por Regalado y Teresa Gil. Todo ello conforma el centro comercial y de servicios del centro histórico.

En un segundo plano, Miguel Íscar-Plaza Madrid-Plaza España muestran ya una menor intensidad en la presencia de estos usos, marcando un umbral en el que las parcelas tienen una superficie media sensiblemente mayor. Se trata de las manzanas situadas al sur, entre la Acera de Recoletos y la calle Dos de Mayo.

Por último, aparece un ámbito al norte de las calles Rinconada-Cebadería-Vicente Moliner-Fuente Dorada-Cánovas del Castillo donde existe una ligera presencia de parcelas terciarias.



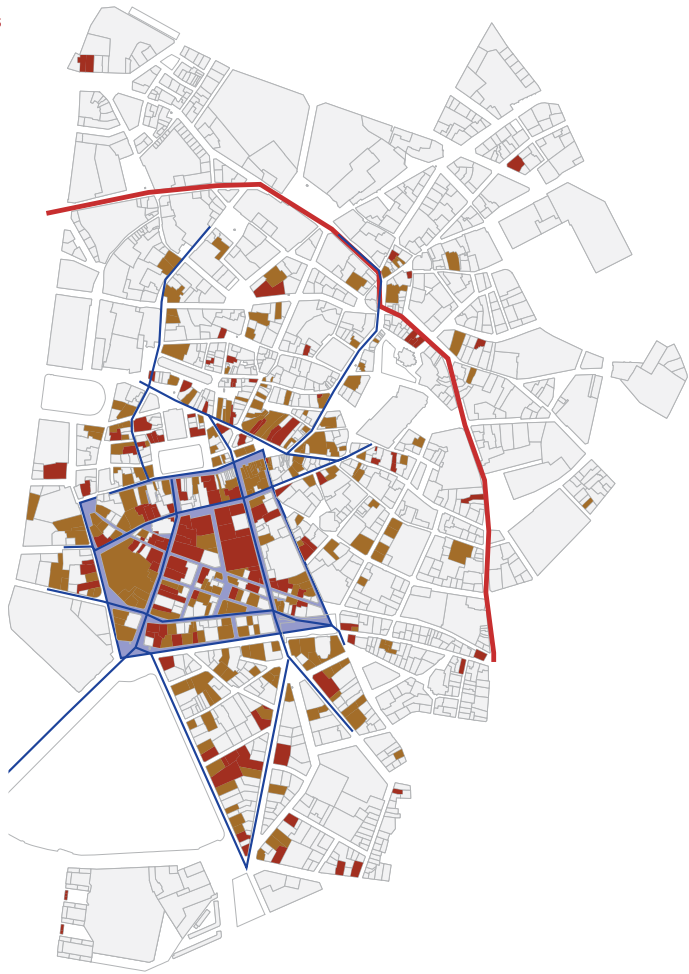
### El núcleo duro de comercio y oficinas del centro histórico y sus principales ejes

[Fuente: Trabajo de campo]

#### Centro histórico de Valladolid

Núcleo duro de servicios

- Edificios terciarizados
- Edificaciones parcialmente terciarizadas
- Otros usos
- Ejes predominantes de actividad terciaria
- Núcleo duro de actividad terciaria
- Límite noroeste del proceso de terciarización

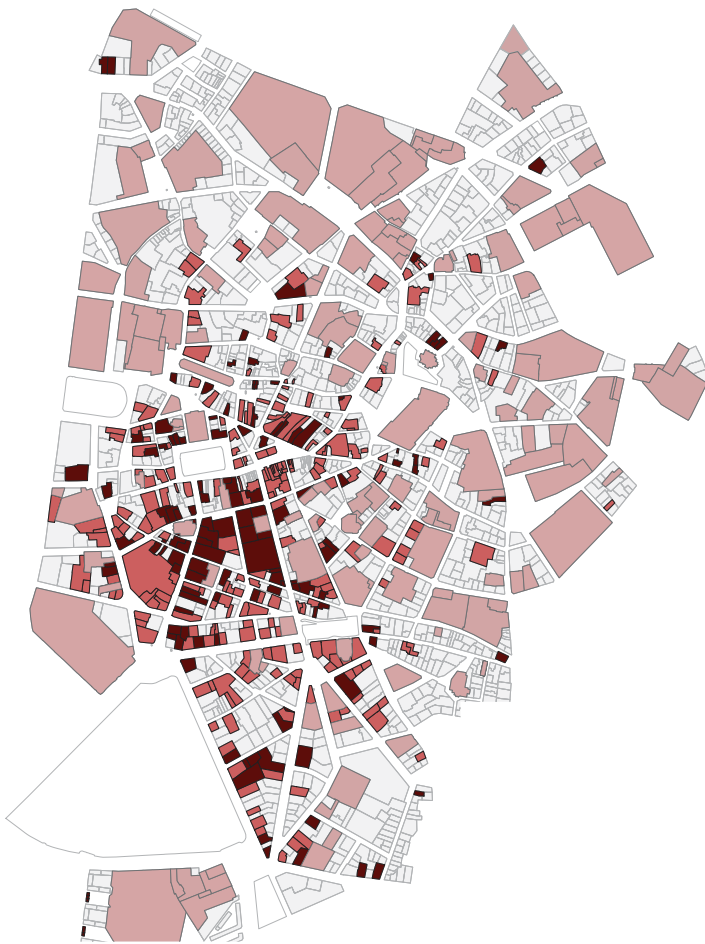


### Un centro del centro histórico y una corona de polos de equipamientos

Los equipamientos que ofrecen servicios públicos, principalmente aquéllos que no aparecen en otros lugares de la ciudad, juegan un papel muy importante al definir la centralidad de éste, contribuyendo a su carácter exclusivo y simbólico.

Volviendo a la cartografía elaborada, añadiendo al plano anterior las parcelas ocupadas por equipamientos de todo tipo (140 parcelas, 9,11% del centro histórico), se perfilan los contornos del ámbito de estudio.

De todos ellos, solo unos 30 se ubican en el núcleo duro antes definido y corresponden a elementos de tamaño reducido (salvo Caballería), acogiendo actividades administrativas a todos los niveles, algunas culturales como museos o cines y religiosas. Este hecho reafirma la definición de un *centro del centro histórico* que se está comentando.



Parcelas de equipamientos en torno a aquellas de usos terciarios y parcialmente terciarios  
[Fuente: Trabajo de campo]

**Centralidad**

Uso global de la parcela

- Terciario
- Terciariado Parcialmente
- Equipamientos
- Todos los demás usos










La mayor parte de las parcelas de equipamientos del área analizada se encuentran en una corona alrededor del ámbito comercial y central, principalmente situados al norte y al oeste y con un pequeño polo al sur del Campo Grande formado por las iglesias, residencia y museo del paseo de Filipinos y el hospital Campo Grande. Estas parcelas presentan un tamaño claramente mayor, proviniendo en muchos casos de antiguos conjuntos conventuales y nobiliarios.

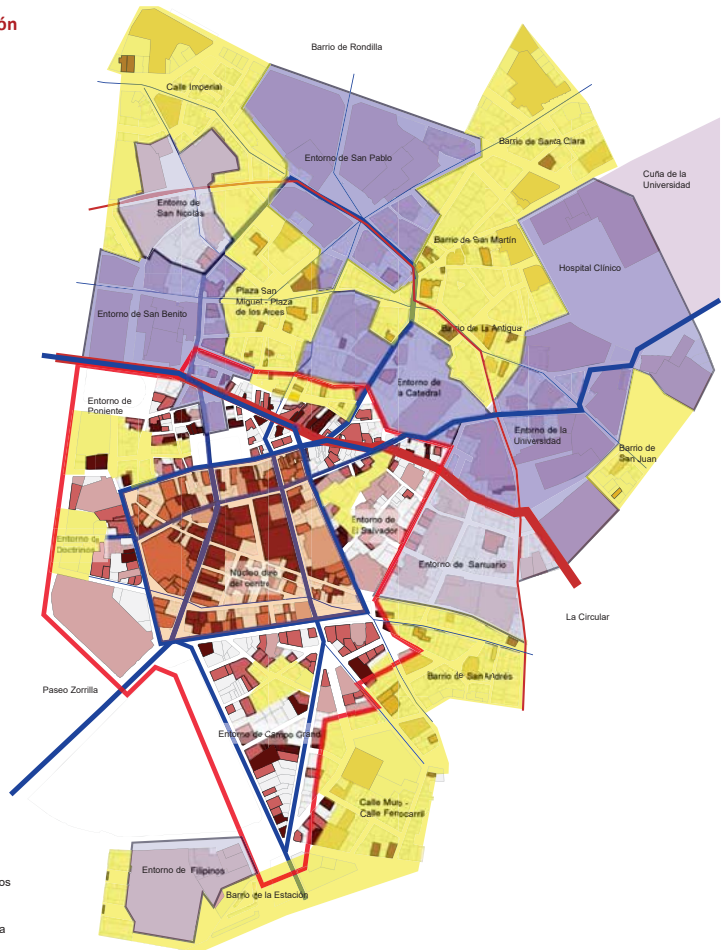
Se puede interpretar esa corona como una serie de polos:

- Al norte, un *polo institucional en el entorno de la plaza de San Pablo*. Junto a las dependencias de Museo Nacional de Escultura Colegio de San Gregorio y varias parcelas educativas como el IES Zorrilla, aparecen varias sedes de Justicia, Interior y Defensa, así como la Diputación Provincial, el Archivo Histórico de Castilla y León y dos parcelas de uso hospitalario -antiguo hospital público Río Hortega y el Hospital Felipe II, privado-. Sin embargo, aparecen unas preocupantes tendencias al abandono, que ya se han materializado en el colegio de El Salvador y prácticamente sobre el hospital Río Hortega y que se ciernen sobre los edificios vinculados a la administración de Justicia y al Palacio Real.

## Polos de centralidad e interpretación funcional del Conjunto histórico

[Fuente: Trabajo de campo]

- Polos de Centralidad
-  Ejes predominantes de actividad terciaria
  -  Ejes secundarios de actividad terciaria
  -  Núcleo duro del centro - Centro del CH.
  -  Expansión del centro
  -  Límite noreste del proceso de terciarización
  -  Límite noreste del área de centralidad principal
  -  Polos de centralidad vinculados a equipamientos
  -  Polos de centralidad complementarios
  -  Zonas residenciales y con abundante hostelería



- Al oeste, una *polo municipal* en torno a San Benito, donde se ubican las sedes político-administrativas municipales, además del archivo municipal, el Museo Patio Herreriano y el mercado del Val. Se suman a este entorno el edificio de Correos, el IES Núñez de Arce, y la tendencia de concentración de equipamientos se prolonga hacia el norte con algunas iglesias y conventos, con el Museo histórico provincial y la Biblioteca de Castilla y León. Este área ha sido producto de una reciente y decidida intervención sobre espacios abandonados

- Entre el núcleo duro comercial y el polo de San Pablo se encuentra *el entorno de la Catedral* y *el Palacio Arzobispal* con un perfil religioso con iglesias como la Antigua y las Angustias, y también algunos equipamientos culturales (Teatro Calderón) y formativos (Escuela de artes y oficios).

- Finalmente, al este se reúne *un conjunto de equipamientos educativos* encabezado por la *cuña* formada en el centro por la Universidad de Valladolid (edificio histórico de la Universidad y Facultad de Derecho, palacio de Santa Cruz, Casa del Estudiante y, fuera del ámbito del PECH, Medicina, Hospital Clínico, Facultad de Ciencias). Esta institución comparte el área con centros educativos privados (Rafaela María, La Salle, Carmelitas, San José, La Enseñanza, Virgen Niña), y algunos otros equipamientos de índole más dispersa.

Comparando los resultados de este epígrafe y los del anterior se hace patente una dualidad funcional del centro histórico de Valladolid. Al Sur, se presenta un centro comercial y de servicios públicos y privados mientras que, al norte y al este, existe una corona de polos de equipamientos, más institucional en torno a San Benito-San Pablo y más educativo en torno a la plaza de la Universidad-Santa Cruz. Como parece lógico, la frontera no es del todo clara y presenta una serie de territorios intermedios donde las parcelas de equipamientos se mezclan con las residenciales con un grado de terciarización variable.

La accesibilidad y el viario de ambas zonas presentan así mismo una diferenciación que merece ser comentada. Mientras que los espacios ocupados hoy por el comercio y las oficinas han sido peatonalizados en las últimas décadas, los polos de equipamientos se extienden alrededor de plazas aunque con acceso a viarios rodados importantes.

### El centro histórico, un área residencial

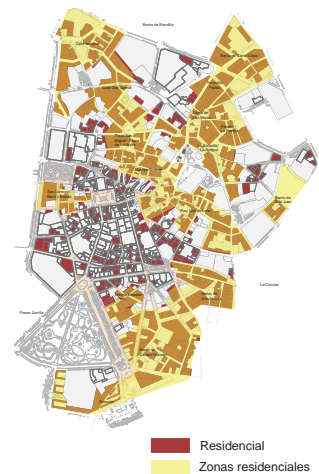
Las parcelas residenciales (aquellas donde se ha comprobado más de un 70% de uso vivienda en el inmueble), con 1.069 unidades y un 65,39%, completan la distribución de los usos de este análisis. Con estos datos se puede afirmar que son un componente funcional fundamental del centro histórico. A pesar de encontrarse repartidos por toda el área de estudio, se pueden señalar zonas en las que predominan sobre los demás usos. Se trata de cuñas o espacios intermedios entre los ya señalados polos de equipamientos:

- En el noroeste, las viviendas se concentran en torno al barrio de San Nicolás (San Quirce, Imperial, Conde Benavente, etc.). El uso residencial se extiende hacia el centro junto a las plazas de San Miguel, Los Arces y Cantarranillas.
- En el noreste, una cuña residencial (Santa Clara, Torrecilla, Empecinado, San Martín, San Blas, Paraíso, Esgueva...) está situada entre el polo administrativo y el educativo.
- En el sureste, una banda perimetral al *centro del centro histórico* denota la intensidad residencial en las proximidades de los populosos barrios de San Juan y San Andrés (Alonso Pesquera, Juan Agapito Revilla y plaza de San Andrés, Panaderos, Ferrocarril, Paseo del Hospital Militar -antes llamada García Morato-, Arco de Ladrillo, etc).
- Por último, en el este, el propio límite edificado del centro (la Avda. de Isabel la Católica y la plaza del Poniente), forma una delgada pero intensísima franja de edificación residencial.

No hay que olvidar el resto de parcelas donde el uso vivienda es inferior al 70% y se han llamado parcialmente terciarizadas. Suponen un 14,29% de los casos, con lo que se puede afirmar que la función residencial está presente en un 80% de los predios del centro de Valladolid, siendo dominante en todo el centro histórico salvo los dos enclaves bien precisos ya mencionados: el núcleo duro comercial y los entornos de las plazas de San Pablo y de Santa Cruz.

Con esta distribución, las áreas residenciales no reducen la centralidad en el ámbito de estudio. Además, dada la alta densidad de viviendas de los sectores nombrados, la concentración y el número de habitantes no difiere en exceso de otras zonas de la ciudad. Esto no significa que en el apartado comercial haya perdido su condición de intensa actividad, ya que mantiene la preponderancia sobre

Parcelas de uso residencial  
[Fuente: Trabajo de campo]



Residencial  
Zonas residenciales

el resto de barrios con un perfil claramente diferenciado, y salvo algunos reducidos sectores es el único espacio de centralidad en el sentido clásico de su consideración como Central Business District. Este hecho se combina con la protección de usos que el propio plan especial ha venido estableciendo vía ordenanza. Además de reconocer la edificación histórica o los equipamientos, en relación con el uso destaca la ordenanza denominada “Residencial 2 (R2)”. Esta ordenanza, aplicada por parcela para garantizar un mínimo de un 50% residencial en todas aquellas en que se aplique, ha suscitado controversias por la limitación de actuaciones de implantación de nuevos tipos comerciales, o por la imposición de derechos no equitativos entre unos propietarios y otros. Ante las nuevas posibilidades de seguimiento y monitorización de los datos, la capacidad de registrar actividades y establecer un control por zonas, algunas voces sugieren una regulación más flexible, utilizando la división en unidades urbanas para aplicar los porcentajes límites. Técnicos como los redactores de la revisión del PGOU de Valladolid y del propio Plan Especial, abogan por dicha flexibilización, manteniendo controlados los efectos negativos derivados de una pérdida de complejidad. La gestión de todo ello podría realizarse mediante coeficientes de ponderación de uso que primen las actividades deseables, imposición de límites por unidad urbana y un adecuado seguimiento, pero siendo “un aprovechamiento urbanístico objetivamente tasado y no sometido a negociación particular”.<sup>8</sup>

### Los aparcamientos como complemento

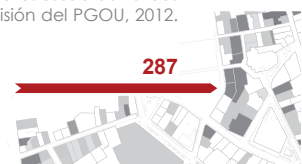
En las últimas décadas la intervención municipal al respecto ha sido clara: construir y hacer posible la materialización de aparcamientos subterráneos, al mismo tiempo que se suprimen plazas de los espacios públicos.

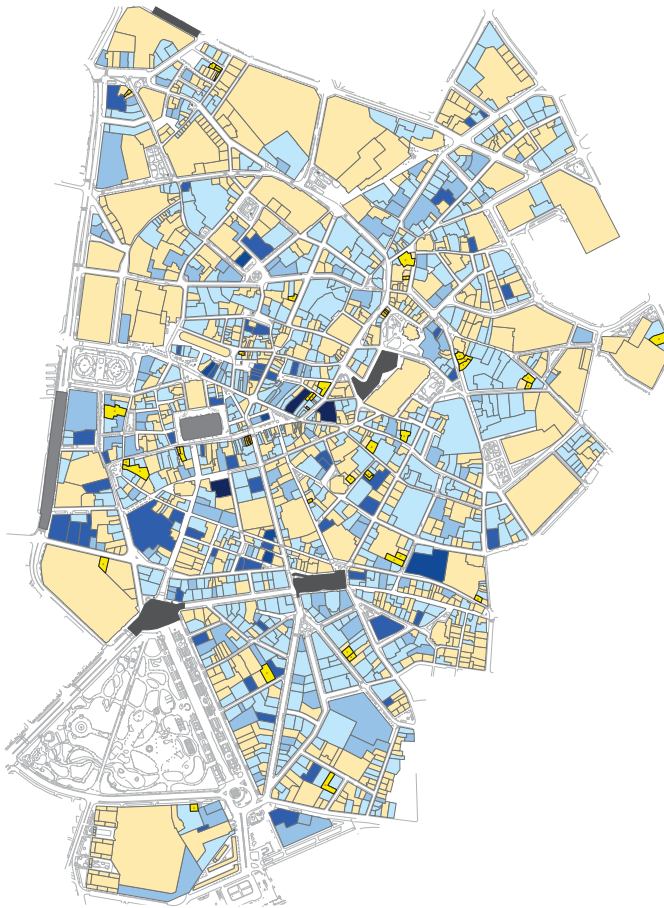
Existen 6 aparcamientos subterráneos bajo espacios públicos del centro histórico o de sus bordes inmediatos y algunos más de uso público y residentes bajo las edificaciones. Tienen una intensidad de 2 ó 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela en régimen total o semi-rotatorio. Aun así, la intensidad observada en parcelas privadas les iguala y supera en más de 60 casos repartidos por todo el ámbito de estudio.

Siendo cautos (por tratarse de datos indirectos obtenidos de superficies catastrales), el reparto de estos sótanos privados parece tener en común el centro comercial y de servicios y sus inmediaciones. En muchos de los casos, incluso bajo parcelas residenciales, se estima más de 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Con ello podría esbozarse la hipótesis de que estando cercanos a un área con tantas actividades terciarias, muchas de estas plazas tienen por destinatarios a trabajadores y no a residentes del centro.

Los garajes bajo rasante no computan edificabilidad según el PGOU y este factor, sin duda, anima la construcción de plazas de aparcamiento con independencia de los usos sobre rasante. Tanto es así que, al menos en dos casos (Pza. Martí y Monsó, y calle Simón Aranda) se han dado casos de aparcamientos construidos y en uso, sin tener parte sobre rasante de ningún tipo. Esto crea un efecto llamada que, acumulado sobre otros derivados de la movilidad, puede traducirse en un incremento de la congestión.

<sup>8</sup> Juan Luis de las Rivas Sanz, Informe sobre “La regulación de los usos urbanísticos en el centro histórico de Valladolid” en el marco de la revisión del PGOU, 2012. Trabajo no publicado.





**Intensidad de uso bajo rasante**

[Fuente: catastro, elaboración propia]

Desde el planeamiento general, los aparcamientos privados de residentes se han considerado muy necesarios, permitiendo su instalación en prácticamente cualquier área privada y facilitando la inclusión de garajes en edificios catalogados, en patios y en edificios de aparcamientos (PGOU 1996). En cuanto a los de uso rotatorio, se propusieron algunos más de los que se han materializado como el del Clínico y otro en San Benito que no llegaron a realizarse.

- Sin Sótano
- Hasta 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Hasta 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Hasta 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Hasta 4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- >4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Parking Público
- 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Solares "0"

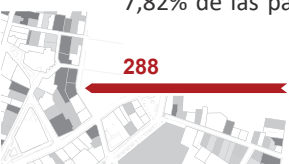
El centro histórico desde la perspectiva de las plantas bajas: Distribución de las actividades financieras, administrativas, hosteleras y de comercio-servicios

Una vez analizados los usos generales, dicha visión es completada con la de los locales en planta baja, para así establecer una imagen global de la centralidad en el área histórica de Valladolid.

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

- Las actividades en planta baja relacionadas con el comercio minorista y los servicios públicos y privados se relacionan directamente con los atributos propios de la centralidad. Su no presencia supondría una prueba de la falta de dicho carácter.
- Ciertas actividades terciarias tienen tendencia a agruparse, dotando a la zona de un carácter identitario, creando centros financieros, zonas de bares, etc.

El análisis de actividades de servicios financieros, que ocupan un 7,82% de las parcelas observadas, arroja un resultado claro: el





trapezio central situado al sur de la Plaza Mayor conforma un verdadero centro financiero de Valladolid (calles Constitución, Duque de la Victoria, Miguel Íscar y Santiago). Por lo demás, la distribución de estas actividades es muy poco densa, solo presentando leves rasgos de polarización sobre la calle Imperial, en el denso barrio de San Nicolás.

El área denominado *el centro del centro histórico* se perfila con mayor nitidez si combinamos los usos globales terciarios con las actividades financieras en planta baja, incluyendo también los entornos de la plaza de Fuente Dorada y de la Plaza de Madrid.

Los servicios administrativos en planta baja aparecen en un 3,45% de las parcelas, y su distribución presenta cuatro áreas diferenciadas: las dos más al norte corresponden o están asociadas a los polos de equipamientos municipales o institucionales (San Benito y San Pablo); las otras dos, situadas junto a los límites del

Parcelas totales en el área del PECH	1663	
Parcelas estudiadas (con datos de uso)	1624	97,65%

**Usos generales**

Equipamientos	140	8,62%
administrativos	22	
museos	1	
financieros	3	
comerciales	3	
hosteleros	3	
Terciarizados	131	8,07%
financieros	20	15,27%
comerciales	48	36,64%
hosteleros	37	28,24%
administrativos	7	5,34%
talleres	1	0,76%
vacíos	13	9,92%
otros	5	3,82%
Parcialmente terciarizados	232	100,00%
Residenciales	1069	14,29%
Otros	6	65,83%
Solares	46	0,37%
		2,83%

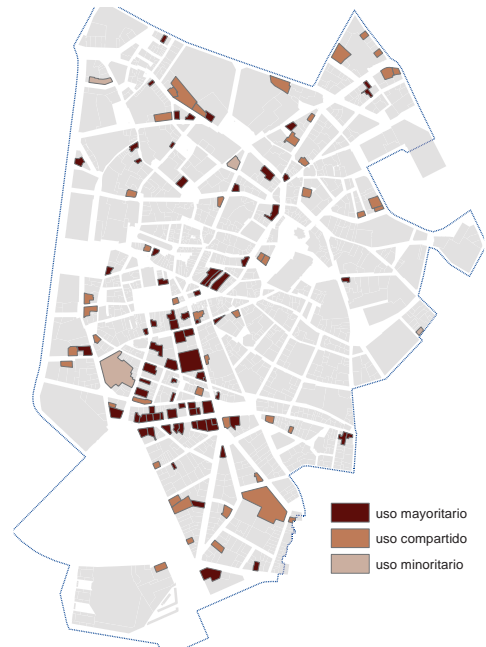
**Usos en planta baja**

Hostelería	413	25,43%
Comercio	892	54,93%
Financiero	127	7,82%
Servicios administrativos	56	3,45%

Central	1488	91,63%
Solares	46	2,83%
Vacios	335	20,63%
Residencial	140	8,62%
Garajes, talleres y almacenamiento	188	11,58%
No central	709	43,66%

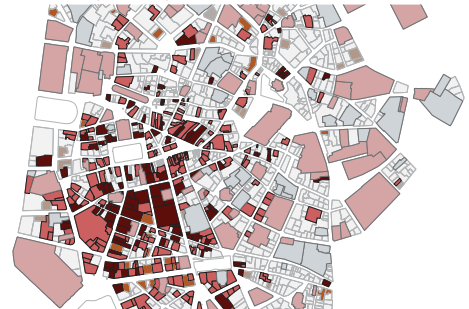
**Resumen de datos generales y en planta baja**

[Fuente: Trabajo de campo]



[Arriba] Parcelas de uso financiero en planta baja  
[Abajo] Combinación de usos financieros, terciarios y equipamientos

[Fuente: Trabajo de campo]



núcleo duro se agrupan en las calles Dos de Mayo, Muro y de forma algo más dispersa en Duque de la Victoria y López Gómez.

La hostelería es otra de las funciones que, aun estando generalizadamente presente en todos los ámbitos de la ciudad (de hecho un 25,43% de las parcelas acogen dicha función), tiende a crear zonas diferenciadas. Los huecos más reseñables se deben principalmente a grandes conjuntos de equipamientos y a una parte del núcleo duro terciario. Dos son los polos más destacables: las manzanas al oeste de la Plaza Mayor (plaza Martí y Monsó, Poniente y Correos) y el entorno de la plaza San Miguel. No obstante, también son reseñables las concentraciones alrededor de la Catedral y la Antigua, extendiéndose hacia la calle Paraíso, así como la calle Gamazo y sur de la Acera de Recoletos.

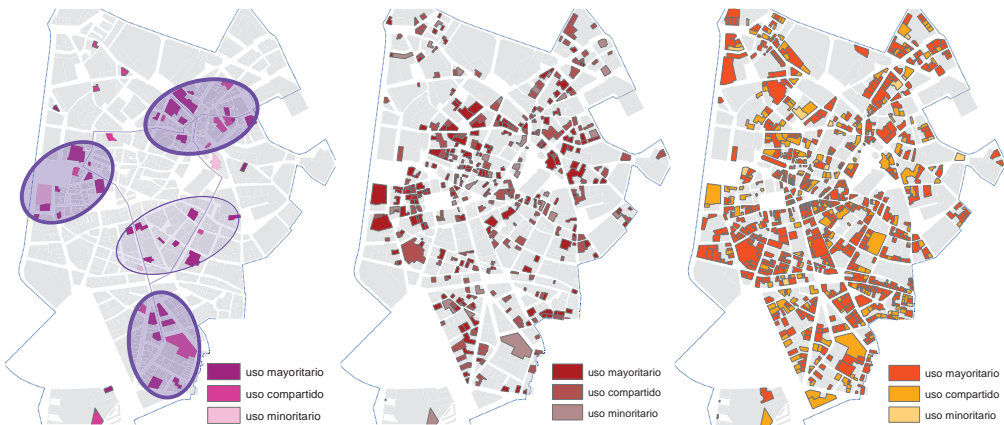
Confrontando los ámbitos en planta baja de distribución hostelera con los mapas de uso global residencial se puede afirmar que guardan relación.

Los locales de comercio-servicios en planta baja aparecen distribuidos por todo el espacio del plan especial con la excepción de las bolsas de equipamientos. Estando presentes en casi el 55% de las parcelas, su intensificación es fuerte tanto en el núcleo duro terciario, como fuera de éste. No sorprende que ciertas calles se perfilen como específicamente comerciales: Mantería, Torrecilla ó Imperial.

Recurriendo a algunas fuentes complementarias (como los informes de Avadeco<sup>9</sup>) se puede indicar que mientras que el comercio del *centro del centro* responde a un comercio especializado, 'minorista' ocasional; el que se produce en algunas de estas calles comerciales como Torrecilla o Imperial, tendría un carácter de proximidad, soportado por el consumo de las altas densidades residenciales de su entorno.

[Izq] Servicios administrativos,  
[Centro] Parcelas con usos hosteleros,  
[Dcha] Comercio y servicios privados  
en planta baja.

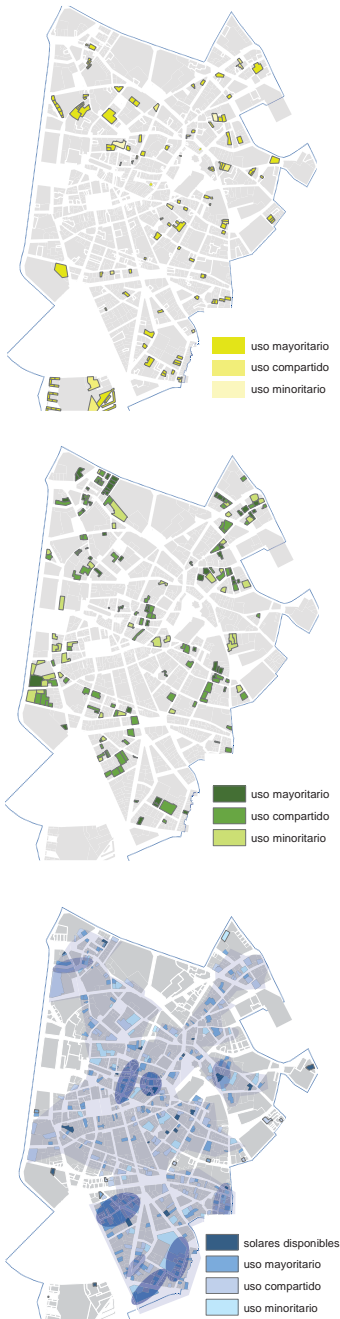
[Fuente: Trabajo de campo]



<sup>9</sup> AVADECO (2011). *Estructura de establecimientos comerciales del centro urbano de Valladolid*. Valladolid, Agrupación Vallisoletana de Comercio.

[Arriba] Parcelas con viviendas,  
[Centro] Garajes y almacenes,  
[Abajo] Solares y locales vacíos en planta baja

[Fuente: Trabajo de campo]



### *Locales vacíos, garajes y viviendas en planta baja como indicadores de menor centralidad*

Un total de 91,63% de las parcelas analizadas presentan actividades hosteleras, comerciales, financieras o político-administrativas, reafirmando la componente funcional terciaria de toda esta zona. Aun así, la presencia de viviendas, talleres y garajes o locales vacíos en planta baja (709 parcelas, un 43,66%) constituye un indicio para identificar áreas con menores atributos de centralidad.

La existencia de viviendas en planta baja permite suponer que la planificación urbanística o los objetivos inmobiliarios no reconocen un carácter terciario en un área. De lo contrario, lo más común es que cualquier atisbo de demanda de estos usos se traduzca, cuando menos, en la disposición de locales comerciales o en la reconversión de las viviendas en planta baja.

El plano de viviendas en planta baja confirma de nuevo el diagnóstico de la centralidad que se viene desgranando. Este uso aparece en solo un 8,62% de las parcelas, desde luego alejado del centro terciario y de las manzanas de equipamientos, dispersándose hacia las zonas puramente residenciales.

Un significado similar es atribuible a la presencia de talleres y garajes en planta baja (11,58% de las parcelas) cuyas rentas suelen ser más bajas. Una fuerte demanda de aparcamiento explicaría la presencia de algunos garajes en las inmediaciones del área central, eso sí en calles comercialmente menos activas como Veinte de Febrero o Doctrinos.

Por su parte, la representación de las 335 parcelas (20,63%) con locales vacíos o sin actividad aparente, proporciona pistas con respecto a la contradicción entre las expectativas inmobiliarias (oferta de locales para usos terciarios) y la falta de demanda efectiva a causa de la caída del consumo o de las condiciones de la oferta, ya sean económicas o urbanísticas (entorno).

A excepción de las grandes parcelas de equipamientos, es interesante la equilibrada dispersión que se observa. Por señalar algunas de las concentraciones, se pueden plantear varias hipótesis:

- Entornos con usos poco consolidados por tratarse de edificación reciente (Platerías) o con un uso dominante en retroceso (zona de bares de Cantarranillas).
- Entornos en los que el análisis de la centralidad ha revelado carencias (presencia de viviendas en planta baja y garajes) y que corresponden con vértices del centro histórico como los alrededores de la calle Ferrocarril al sudeste, calles interiores de San Nicolás al noroeste y de Santa Clara y San Martín al noreste.

**Características básicas de la edificación:**

*Relación entre usos y modalidades de intervención 1987-2012*

A la vista de los datos obtenidos, las sustituciones edificatorias se han producido más en viviendas y usos terciarios que en los equipamientos. Éstos últimos presentan mayoritariamente una datación anterior a 1950 y un alto grado de protección patrimonial, por lo que una vez hecha esta aclaración no será necesario incidir de nuevo sobre ellos en este apartado.

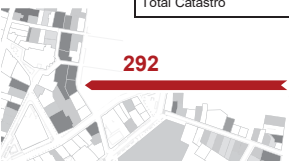
En el análisis de las intervenciones, los umbrales de tiempo significativos han sido los siguientes:

- 1950: año de referencia entre lo antiguo y lo transformado, por ser anterior a los grandes cambios de los años 60 y 70.
- 1986: año de recogida de información exhaustiva para el avance del Plan Especial realizado desde el IUU. Por oportunidad investigadora, este documento ha permitido tener una *fotografía* del centro histórico y de las intervenciones que ya se habían producido.
- 1997: fecha de aprobación del Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid (PECH)
- 2003: fecha de aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.
- 2012, año de recogida de la información de este trabajo.

**Características de la edificación, transformaciones y usos en el centro histórico de Valladolid**

[Fuente: Trabajo de campo]

	Edificios rehabilitados				Edificios de nueva construcción ("sustituciones")								Edificios anteriores a 1950 sin rehabilitar	Totales
	2004	1998	1987	1950	2004-2012		1998-2003		1987-1997		1950-1986			
	2012	2003	1997	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%	(657) 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%
<b>Totales parciales</b>														
													(248) 15,27%	Anterior a 1950 sin transformar
														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%
	(217) 13,37%													Rehabilitaciones 1950-2012
					(512) 31,53%									intervenciones 1950-2012
													(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



Finalmente, cruzando las categorías del estado de la edificación con la datación de las intervenciones y con los usos actuales se pueden observar las tendencias que a continuación se describen.

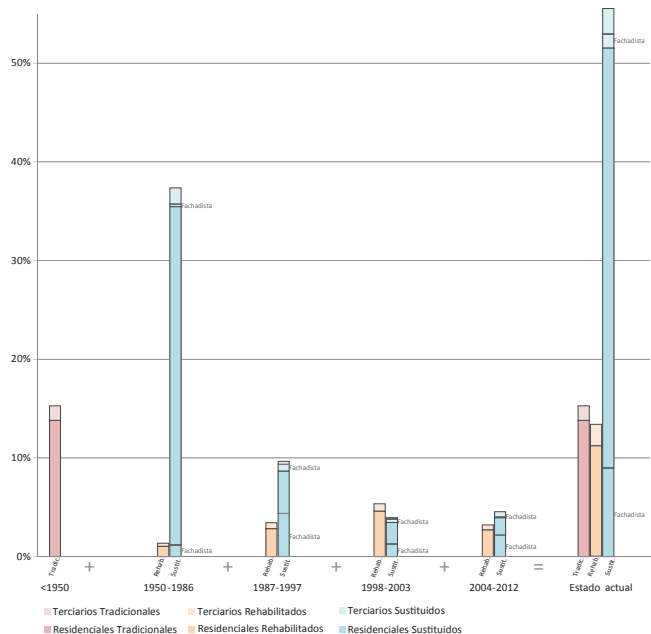
**Un tejido histórico intenso y continuamente sustituido**

A nivel cuantitativo es destacable que en el 55,54% de las parcelas, la edificación haya sido sustituida, restando un 12% rehabilitada y un 15,27% de la edificación sin intervenir<sup>10</sup>. Solo el 32,68% de las actuales parcelas residenciales y terciarias corresponden a edificaciones anteriores a 1950, algo llamativo en un área sujeta a un plan especial y en buena parte declarada Bien de Interés Cultural. Sin duda el peso de los inmuebles ocupados por equipamientos no debe ignorarse en este sentido.

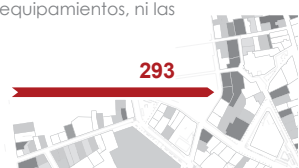
Por periodos de tiempo, las sustituciones han ido disminuyendo progresivamente desde el intenso periodo de los años 60 y 70. Sin embargo, habida cuenta de que con el paso de los años el total de parcelas susceptibles de sustitución va siendo menor, la conclusión no puede ser tan directa. Relacionando las sustituciones con la cantidad de parcelas que aún no lo han sido, la tasa de renovación habría aumentado desde el año 86 en adelante.

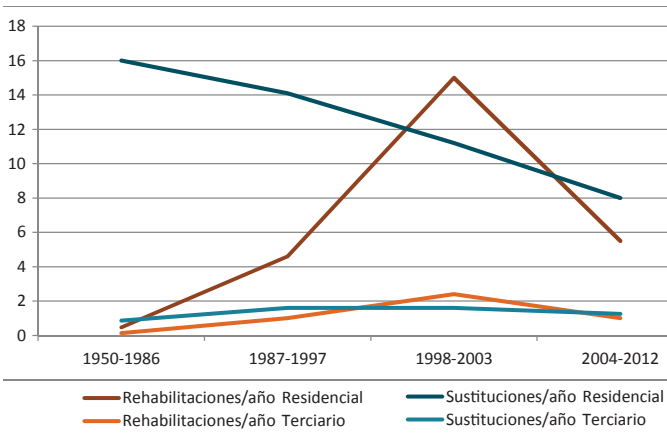
En cuanto a las rehabilitaciones, en el periodo 1998-2003 han sido el tipo de intervención más repetida, tanto para uso residencial como terciario. En el último periodo, cuyo tramo final incluye la crisis económica, presenta unas cifras anuales en clara disminución, aunque las sustituciones no se hayan visto tan afectadas.

**Porcentaje de transformaciones por periodos y usos**  
 Fuente: Catastro, Archivo Municipal de Valladolid, Trabajo de Campo y Elaboración Propia



<sup>10</sup> Porcentajes que no incluyen la edificación destinada a equipamientos, ni las ruinas y solares que completarían el 100%.

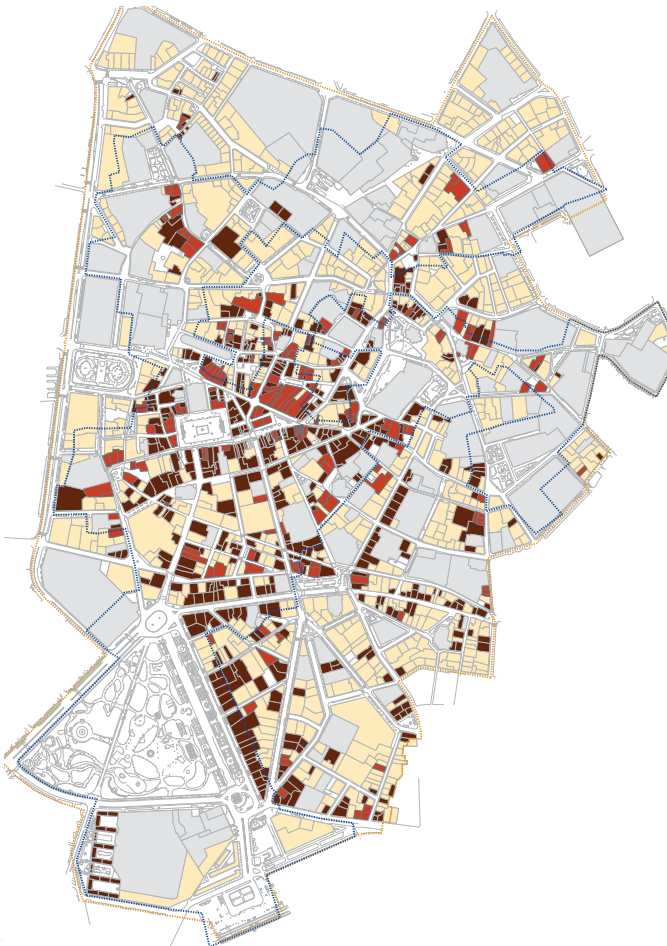




**Transformaciones anuales por periodos y usos**

Fuente: Catastro, Archivo Municipal de Valladolid, Trabajo de Campo y Elaboración Propia

Así pues, hay argumentos para defender que uno de los efectos derivados de la delimitación de Conjunto Histórico o del propio PECH es el fomento de las rehabilitaciones, mientras que la ralentización de las sustituciones tiene más proximidad con la progresiva escasez de edificios tradicionales.



**Edificaciones antiguas y sustituciones historicistas**

[Fuente: catastro y trabajo de campo]

Se detectan algunos edificios singulares y en desuso o con actividades provisionales, como la Electra Vallisoletana, Telefónica en Duque de la Victoria, el Colegio El Salvador, la Residencia Río Hortega o las naves del ferrocarril. También se han observado algunas parcelas de tejido residencial, que evidencian o muestras incipientes signos de deterioro. A esta reseña a los casos con problemas de uso, cabría añadir algunos 'solares' muchos de los cuales están en proceso de intervención, con mayor o menor dilación –Santa Ana, Angustias, Colmenarias, Dos de Mayo, San Martín...-.

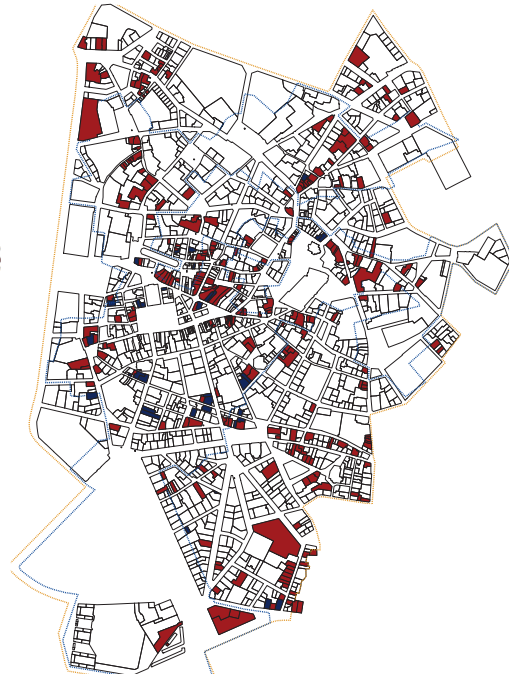
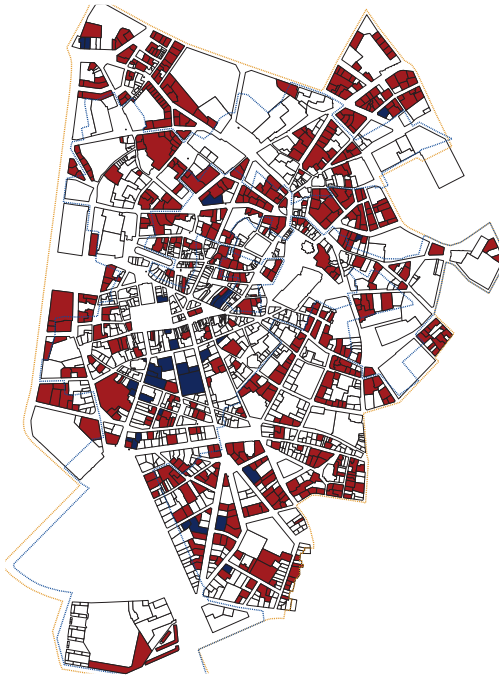
Por todo ello, el cómputo de edificaciones no intervenidas es bastante reducido, con algunas agrupaciones reseñables como las calles López Gómez, Mantería, Miguel Íscar, Claudio Moyano, Recoletos, o Ferrari.

- BIC CH 1978
- PECH 1997
- Edificación residencial y terciaria <1950
- Edificación residencial y terciaria >1950
- Sustituciones edificatorias fachadistas
- Equipamientos



**Ejemplos de sustituciones fachadistas**  
[Fuente: reportaje del trabajo de campo]

[Izq] Sustituciones 1950-1987. En rojo parcelas de uso residencial y en azul parcelas de uso terciario  
[Dcha] Sustituciones 1987-2012. En rojo parcelas de uso residencial y en azul parcelas de uso terciario  
[Fuente: catastro y trabajo de campo]



Espacialmente se puede constatar que la pervivencia de la edificación tradicional residencial y terciaria guarda una cierta relación con la declaración patrimonial, aunque no es determinante.

Los últimos planes aprobados con incidencia en el centro histórico no han supuesto la paralización de la tendencia a la sustitución del caserío tradicional, aunque ha introducido algunos matices en este proceso.

La sustituciones desde 1987 en adelante, se han mantenido relativamente más altas en el entorno del conjunto monumental de la plaza Mayor, Rinconada, Platerías y Fuente Dorada, ya que no habían sufrido este proceso en los 60 y 70.

En cifras absolutas, las sustituciones que dan como resultado edificios terciarios son menos, pero han aumentado en los últimos periodos y esto también se ha producido en los alrededores de la Plaza Mayor y hacia el sur, contribuyendo a reforzar su centralidad.

Por último, hay que señalar que son características del reciente periodo 1987-2012 las sustituciones que conservan la fachada del edificio derribado o que reproducen fachadas tradicionales. Afectan a un total del 8,99% de las parcelas y suman hasta un 49,49% de las sustituciones de dicho periodo.

Se trata de un fenómeno que 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. De hecho, sumando al plano de los edificios existentes anteriores a 1950 todas estas nuevas construcciones historicistas se encuentra una mayor correlación con los contornos del conjunto declarado BIC. En este sentido, la protección patrimonial queda relacionada más directamente con el mantenimiento de una escena urbana tradicional que con la conservación de la edificación antigua.

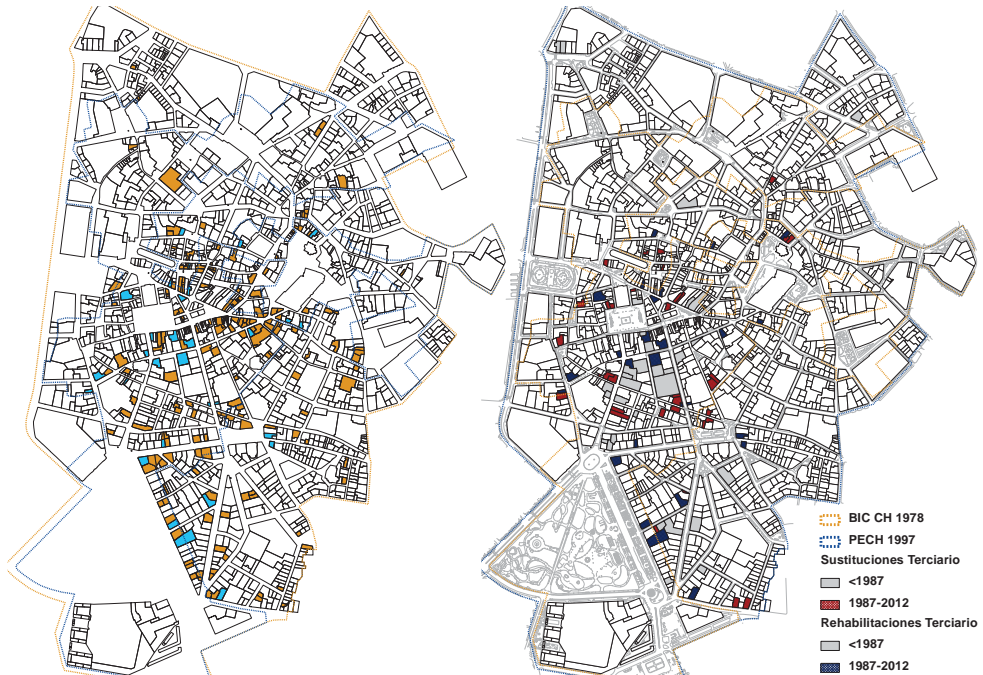
### Rehabilitación: modalidad de intervención emergente

Desde la década de 1980, junto al descenso de la construcción de vivienda nueva, se considera que comienza el fenómeno de la rehabilitación de edificios. En esta década y según los datos del PECH, los edificios rehabilitados fueron destinados mayoritariamente a vivienda, un 84.2%, muy por encima de los dedicados a oficinas (15.8%). Además, eran viviendas orientadas a familias bipersonales, parejas jóvenes y sin descendencia, con un estatus social medio-alto que era calibrado por la tasa de estudios universitarios, entonces abrumadoramente superior a cualquier ámbito de la ciudad que se considerase.

Este proceso de rehabilitación se produce mediante empresas privadas que promueven la recuperación del edificio para su posterior venta, no tratándose de operaciones públicas ni privadas gestionadas por los propios habitantes y dueños de la propiedad horizontal, sino financiadas en muchos casos con las propias ventas de la promoción resultante.

[Izq] Rehabilitaciones 1987-2012. En azul parcelas de uso terciario y en naranja parcelas de uso residencial [Dcha] Transformaciones con uso actual terciario

[Fuente: Catastro, Archivo Municipal de Valladolid y trabajo de campo. Elaboración Propia]





Ya en la redacción del plan especial se preveía que la terciarización sería un fenómeno que iría a más en relación con la rehabilitación, sin embargo, puede afirmarse que sigue siendo minoritaria.

En total, las parcelas cuyo estado actual ha sido fruto de un proceso de rehabilitación posterior a 1987 alcanza un 12% del total del centro histórico, siendo muy significativa su distribución espacial.

En rasgos generales, 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. No obstante, desde un punto de vista tipológico, son edificios de viviendas que alojan, de hecho, oficinas.

En síntesis, puede afirmarse que las intervenciones edificatorias realizadas a partir de 1987 han venido a reforzar las dos características básicas del ámbito de estudio: la centralidad y la apariencia histórica a pesar de entrar en contradicción con la tipología edificatoria y suponer un detrimento de la población residente.

### Dinámicas y procesos de transformación del espacio residencial en el centro histórico de Valladolid

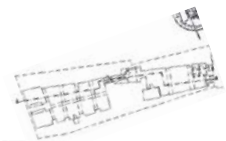
En las sustituciones anteriores a 1987, predominaban razones puramente inmobiliarias, basadas en altas edificabilidades permitidas en los *bordes* del centro histórico (muy superiores a las sustituidas). Esto explotaba al máximo las rentas urbanas vinculadas a lugares consolidados y obtenidas sin inversión ninguna sobre la urbanización. Al mismo tiempo se dejaron sin renovar y medio abandonadas zonas centrales que han sido el objetivo de los últimos años.

Ante la diversidad de situaciones observadas en las dos últimas décadas, hay que establecer tanto los rasgos comunes como las diferencias que definen ambos sectores. Las principales variables a observar son: el grado de protección, la edificabilidad, el número de viviendas y la presencia de aparcamientos.

#### Imágenes y planos de licencias de obra mayor

[Fuente: Archivo Municipal de Valladolid]

#### Antes



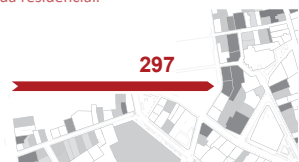
#### Proyecto



#### La incorporación de tipologías que realzan la exclusividad: Calle Cebadería 3.

Sin abandonar la cantidad edificada se producen cambios cualitativos en las intervenciones. El derribo se consumó tras años de trámites, juicios y procesos que condujeron a su descatalogación y su declaración de ruina. En 2004, un primer Proyecto Básico comprendía 8 viviendas y finalmente se modificó, albergando 5 viviendas, 4 apartamentos, 1 estudio y garaje de aparcamientos. Finalmente se construyeron 10 viviendas y apartamentos, 3 oficinas y tres plantas de aparcamiento para una capacidad de 72 plazas.

Surgen por lo tanto nuevas ofertas inmobiliarias ligadas a la terciarización del centro, como son el apartamento y las oficinas, siendo igualmente destacable el número de plazas de aparcamiento, muy superior a la demanda residencial.



## El área central en torno a la plaza Mayor

La zona más deprimida en los años ochenta ha presenciado un cambio de estrategia en los procesos de producción de los nuevos elementos residenciales.

Tras el abandono demográfico se ha producido un cambio de uso ligado a una terciarización progresiva. El alto valor estimativo adquirido por el centro, trata de ser apropiado por dueños y promotores sobre unas parcelas que habían sido desatendidas. Paradójicamente, la no conservación trae beneficios.

Desde el Plan General de 1983, las condiciones específicas se limitaban a respetar la envolvente exterior de forma similar a la existente. Sin embargo la altura máxima era la misma para todos (en torno a la plaza Mayor eran B+3) y el fondo se mantenía o se recomendaba un fondo de 15 metros aunque no fuera acorde con la tipología más común.

### La importancia de la edificabilidad: Calle cebadería 5 c/v a Calle Sandoval

Está incluido en lo que se llama Área de carácter Histórico (AH), y tiene asignado un uso Residencial R-2, lo que quiere decir que se permite compatibilizar oficinas con viviendas en plantas superiores. Además está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General con el grado de Protección Estructural, estableciéndose una banda de 8 metros de fondo desde el plano de la fachada de la calle Cebadería, como ámbito de protección.

Con estas condiciones de partida en 1985 se concedieron 3,89m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad para esta parcela en el lado de Cebadería, y 4,23m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Sandoval. Estos coeficientes resultan de la media ponderada de la edificabilidad existente, sumando la que tienen todos los edificios de la calle y repartiéndola entre todos ellos. Es decir, que se toma como referente la edificabilidad existente, manteniéndola y concentrándola en bandas de 15 metros con un patio en medio en este caso.

Inicialmente el proyecto contemplaba 6 viviendas (finalmente fueron 7), y se procedió a la demolición del inmueble existente a pesar del grado de protección mencionado. Este hecho fue autorizado por la Dirección General de Patrimonio.

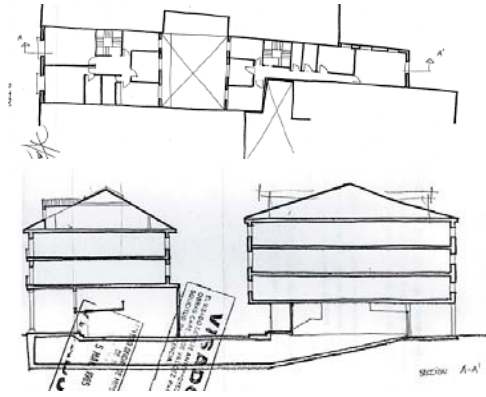
Se trata de operaciones inmobiliarias, consistentes en reunir un volumen edificado bajo la apariencia de edificaciones existentes heredadas, sin plantearse en ningún momento alternativas a la densificación de la que se parte.

### Referencia y modelo optimizado: El caso de Plaza Mayor 18, 19

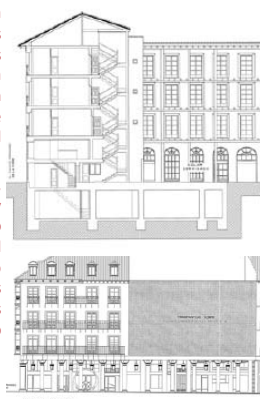
Este proyecto se presentó en mayo de 2005. Contemplaba la construcción de 27 viviendas, 4 estudios, locales y tres sótanos de aparcamientos, lo que suponía el derribo de los dos edificios preexistentes, uno declarado en ruina y el otro con la fachada protegida. Fue tramitado como modificación puntual de Plan General, también de PECH, asignándose una edificabilidad de 4,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, índice superior a las características tradicionales del centro histórico.

Las viviendas que se proyectan tienen desde 26 m<sup>2</sup>, la menor, hasta 82 m<sup>2</sup>, la mayor. Esto delata una oferta residencial muy vinculada al apartamento o al estudio. Por tanto no es preciso afirmar que con ello se aumenta la capacidad residencial del centro, sino su capacidad como espacio económico. El edificio antiguo disponía de cuatro plantas y un sótano, 18 viviendas antes de la intervención frente a las 27 finales además de los estudios, a lo que hay que añadir una cuarta planta de sótano incorporada en fase de obra.

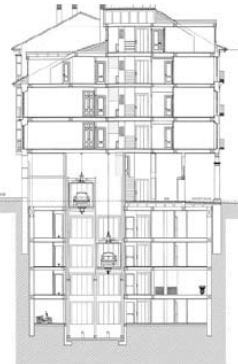
### Proyecto



### Antes



### Proyecto

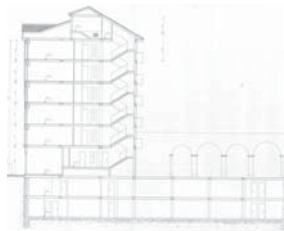


### Características comunes de la intervención en las zonas centrales

1. La catalogación establecida no es respetada en favor de un aprovechamiento edificatorio al que no se renuncia. En no pocos casos la ruina o el deterioro del edificio se emplea para argumentar la pérdida de valores arquitectónicos que motivaron la catalogación. No deja de ser un juego de palabras pues la normativa es clara al respecto: la declaración de ruina no es motivo de descatalogación. La alteración de fachadas protegidas también es frecuente para adaptarse a las necesidades inmobiliarias, como las elevaciones para aprovechar el bajo cubierta.
2. El aprovechamiento urbanístico repite la edificabilidad existente sin plantearse una alternativa a la densidad heredada. Esto produjo el mantenimiento de edificabilidades cercanas a los  $4\text{m}^2/\text{m}^2$ , una densidad equivalente al plan Mesones. En muchos casos la necesidad de respetar los patios interiores vacíos elevó la altura de la edificación camufladas en forma de bajo cubiertas residenciales retranqueados.
3. Aumento del número de viviendas (entendidas como locales), así como la convivencia de la residencia en su forma *apartamento*, con el espacio propio de la actividad profesional. En líneas generales, los apartamentos, las oficinas y los despachos profesionales han sido el complemento más recurrente de las promociones de estos últimos 25 años. Esto explica también la disminución real de la población residente en el centro histórico, al dirigirse estos productos a usos terciarios (no residentes) o a unidades familiares de un número menor de miembros.
4. Presencia de varias plantas de aparcamientos bajo las viviendas, sin que se aprecie su necesaria vinculación con las mismas. La media de los casos que se han estudiado es de 2,5 plazas por vivienda, más propia de las nuevas periferias residenciales.

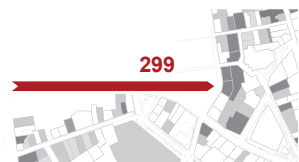
### Los bordes periféricos del centro histórico

Las zonas más transformadas entre los años 60 y 80, como los bordes de San Nicolás y Santa Clara, no parecen haber sufrido desde entonces nuevas intervenciones. La intensidad edificatoria a la que fueron sometidos establece pautas difíciles de corregir. No es un camino tan directo como la ruina y el abandono que impulsan el cambio hacia la exclusividad.



#### El “borde periférico” norte: San Nicolás 13

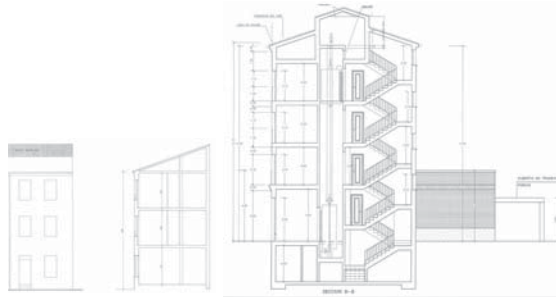
Tras ser caracterizado como barrio popular sobre una ocupación intensiva del suelo, parece difícil optar por nuevas opciones urbanísticas. Este edificio no presentaba ruina ni catalogación alguna pese a su perfil tradicional, por lo que la operación es una renovación en sentido literal: frente a las 6 viviendas que contenía el viejo edificio se pasa a 10, incorporando en la operación locales y dos sótanos de garajes. No agotar el aprovechamiento urbanístico posible o no colmar las expectativas inmobiliarias, por estimarse que su valor una vez sustituido es mayor, condena al edificio a desaparecer aun estando en perfectas condiciones.



**El “borde este”: Mantería 18**

En este sector de carácter en cierto modo popular, el aprovechamiento edificatorio es inferior al resto del centro histórico tanto en términos de edificabilidad, como por el tipo de vivienda promovida, donde los estudios u oficinas no son tan habituales.

El proyecto de Mantería 18, planteó en 1994 la construcción de 6 viviendas, locales y un pequeño sótano para garaje que finalmente se dedicó a trasteros. Este último hecho ya denota que se trata de un proceder diferente a los que se vienen observando en este trabajo, orientado al uso propio de las viviendas.

**El “borde periférico” sur: Gamazo 20**

Las calles del ensanche burgués se han vinculado más, en general, a hipotéticas rehabilitaciones que a sustituciones previa demolición de los edificios existentes. El grado de protección se acerca más al de los sectores centrales lo que quizá haya dado lugar a un mayor impulso rehabilitador. En un ambiente terciarizado e histórico se alcanzan valores inmobiliarios suficientemente altos como para influir en el tipo de “residencia” a ofertar a través de estas rehabilitaciones.

En Gamazo 20, edificio protegido ambientalmente por pertenecer a un Conjunto Homogéneo, el proyecto de rehabilitación deparó en realidad un edificio nuevo y un bien inmobiliario de mayor calidad. Observando las secciones, se ha modificado la edificabilidad e incluso la fachada, transformando el antiguo ático en una planta más de viviendas. También se incluyen aparcamientos, pero camuflado bajo la apariencia de la fachada del antiguo edificio.

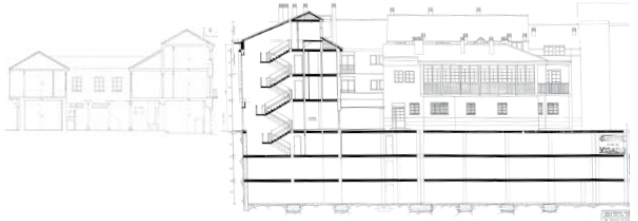
**El “borde nordeste”, Empecinado 9 y 11.**

Este fragmento del área de estudio se perfila tras su transformación como la extensión de las cualidades del centro del centro: acoge importantes piezas patrimoniales atentamente catalogadas.

Son sintomáticas las agregaciones parcelarias que el plan especial no consigue impedir, permitiendo un aprovechamiento más lucrativo. Los sótanos de aparcamientos acogen más plazas de las atribuibles, en concreto unas 3 plazas por vivienda construida.

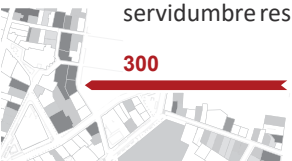
El hecho diferencial de esta característica respecto al área central, es que no vaya acompañado de una abundante oferta formal de productos inmobiliarios propios de actividades terciarias como oficinas, estudios o apartamentos.

Por tanto la hipótesis es que este área puede estar jugando un papel de servidumbre con el espacio más puramente terciario. El edificio de la calle Empecinado 9 y 11, que presentaba protección estructural, combina la agregación de parcelas y 139 plazas de aparcamiento para sus 16 viviendas.

**Características de la intervención en los bordes periféricos**

El grado de protección es menor que en las zonas centrales, abriendo las puertas a una transformación más decidida. Las edificabilidades no reconsideran los fenómenos de densificación y no son muy diferentes en los distintos sectores. Tan solo el borde este presenta una densidad más modesta, los demás mantienen un elevado índice, aunque sin llegar a los extremos del paseo Isabel la Católica o los entornos de plaza Madrid.

El número de viviendas no ha aumentado significativamente con las intervenciones observadas, por lo que no proliferan tantos estudios y oficinas desde el proyecto. Esta es la diferencia más clara con respecto al centro: una diferencia cualitativa que da lugar a espacios sociales y de uso diferentes. Los aparcamientos, que también han aumentado, apuntan a una relación de servidumbre respecto a otros inmuebles y sectores más centrales.



## 6.2 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO

*"...Miranda está partida por el Ebro, de un lado el barrio de Allende, en el otro Aquende el río..."*

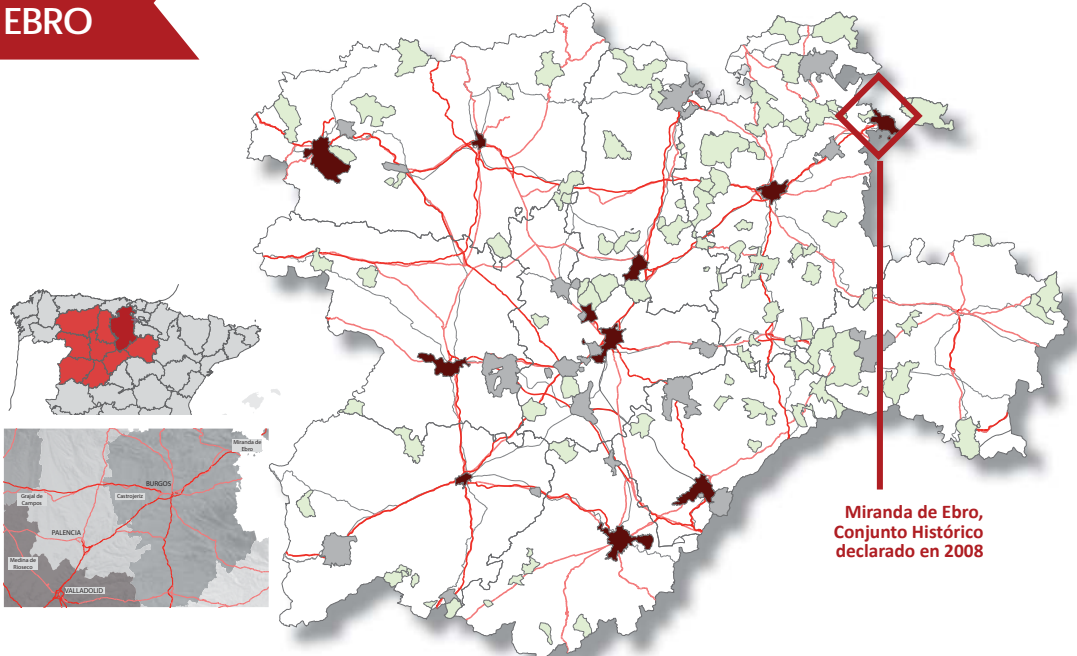
BARÓN DE BOURGOING



Vista del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro con sus dos barrios a ambos lados del río  
Fuente: Elaboración Propia

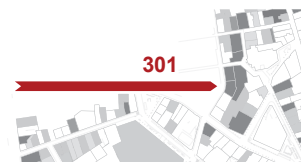
6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Miranda de Ebro

### MIRANDA DE EBRO



Situación de Miranda de Ebro entre los Conjuntos Históricos de Castilla y León.

En rojo, CH en ciudades y municipios superiores a 30.000 habitantes. Fuente: INE 2011 y Elaboración Propia



## A. Situación y Contexto. Presentación del Conjunto Histórico

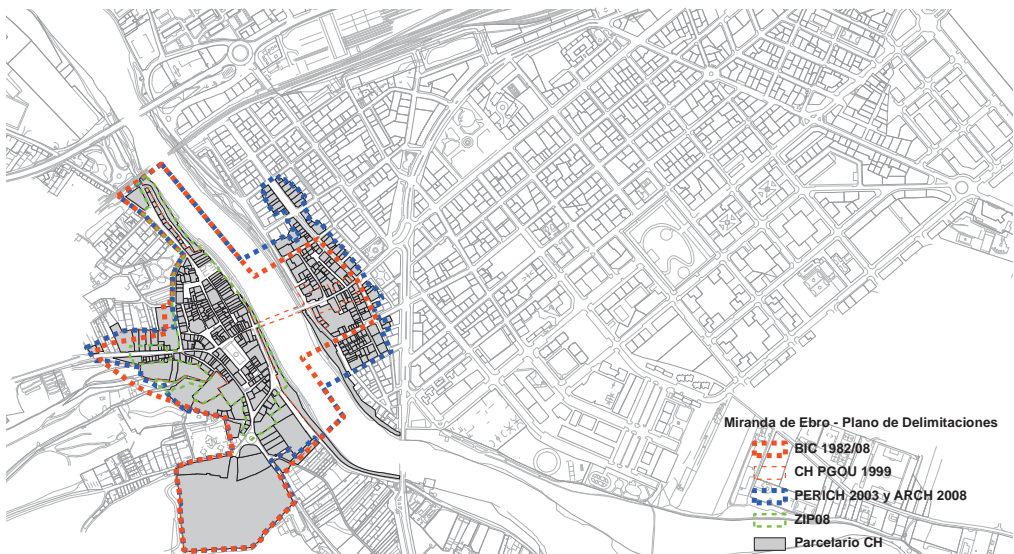
Miranda de Ebro se sitúa en el extremo noreste de Castilla y León. Es la segunda ciudad más importante de la provincia de Burgos, en el límite con la provincia de Álava y con La Rioja y atravesado por el río Ebro de noroeste a sureste. A una distancia no superior a 80 kilómetros se encuentran Burgos, Bilbao, Logroño y especialmente Vitoria a tan solo 37 kilómetros. Esta posición ejerce una amplia influencia por su cercanía con el País Vasco, un territorio económica, productiva y demográficamente más dinámico que el castellano.

Su situación estratégica, en el cruce de carreteras y vías férreas entre el sistema ibérico y la cordillera cantábrica han favorecido el desarrollo de su tejido productivo industrial, muy diversificado, desde empresas agroalimentarias o metalúrgicas, hasta aeronáuticas y químicas.

El conjunto histórico se compone de dos zonas, históricamente divididas por el río Ebro y comunicadas por el puente Carlos III: el barrio de Aquende, al oeste del río, y el barrio de Allende, primer arrabal que se desarrolló al cruzar el río hacia el este. Su proceso de declaración como Bien de Interés Cultural comenzó con su incoación en 1982, aunque la resolución se hizo esperar hasta 2008.

El barrio de Aquende es el más representativo aunque se ha visto sometido a un proceso de degradación en las últimas décadas. Para paliar esta situación se redactaron varios Planes Especiales de Reforma Interior, los más importantes en 1983 y el plan vigente de 1999, así como también se emprendieron operaciones de rehabilitación como el ARCH 2008-2013 recientemente finalizado.

**Miranda de Ebro: situación y delimitación del Conjunto Histórico**  
Fuente: Catastro y elaboración propia



Volviendo de nuevo al nivel municipal, urbanísticamente ha vivido una historia intensa, no solo desde inicios del siglo XX con el proyecto de Ensanche, sino también en la segunda mitad del siglo XX, con sucesivos planes generales y revisiones en los años 1969, 1980, 1999 y 2005, lo que nos indica el fuerte proceso de crecimiento experimentado en este tiempo.

### B. Infraestructuras Territoriales



**Plano de Situación Miranda de Ebro**

Fuente: Cartografía del Instituto Geográfico Nacional 1:50.000

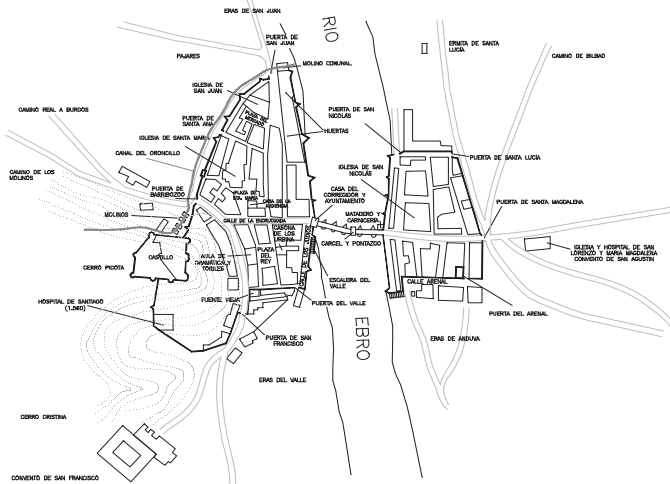
La posición de Miranda de Ebro no solo es destacada geográficamente por su condición original de paso fluvial, sino que también se encuentra en el corredor natural entre el actual País Vasco y Castilla —a través del desfiladero de Pancorbo—. Estas características topográficas le han valido una histórica localización estratégica que llega hasta nuestros días, ya sea primeramente como paso del Camino de Santiago hacia Burgos, sea tras la implantación del ferrocarril, como importante nudo de vías al norte de la península o más recientemente por el paso de itinerarios rodados de primer orden nacional e internacional.

Si hay algo que históricamente ha influido en la historia reciente de Miranda de Ebro es el ferrocarril. Su implantación ha condicionado definitivamente el crecimiento de Miranda en el ensanche y ha orientado su vocación industrial. Este hecho incuestionable se explica por su posición, en plena línea que comunica Madrid con Irún, la que ha sido la primera y principal vía de comunicación con el resto de Europa. Aquí confluye también la vía que comunica todo el valle del Ebro con la costa del Cantábrico, explicando su papel de articulación del sistema ferroviario norte. Además, los nuevos trenes de media-alta velocidad han reducido el tiempo de desplazamiento con Madrid a poco más de tres horas, y existen múltiples horarios diarios a Vitoria, Burgos y Bilbao a 20, 50 y 90 minutos respectivamente. A nivel de transporte de mercancías, su importancia tradicional se ha pretendido reforzar en los últimos años con sendas plataformas logísticas, tanto de la red castellanoleonesa —CyLog— como de la vasca —Arasur— ambas en las proximidades de Miranda.

Por carretera, en el municipio confluyen igualmente importantes carreteras, autopistas y autovías a nivel nacional y europeo, completando su conexión con todas las capitales de su entorno próximo. Hablando de itinerarios europeos, está en la ruta norte-sur E-5 (N-1 y A-1), que comunica Francia y Marruecos y más próximamente Burgos, Vitoria y San Sebastián. También está presente en el trayecto E-80, Portugal-Francia, por el que se accede a Valladolid a unos 240 km. En el eje noroeste-este, la AP-68 a la que se suma desde Miranda la N-232, comunica desde Bilbao a Logroño y más lejos Zaragoza. Además del transporte privado, el servicio de autobuses se beneficia de esta interconexión con numerosas líneas diarias a Vitoria, Burgos, Logroño, Haro y Bilbao entre otros.

### C. Estructura Urbana

La posición de Miranda de Ebro parece haber sido consolidada en la Edad Media hacia el siglo XI, en el barrio de Aquende, mientras que la orilla este se comienza a ocupar desde el siglo XII. Fruto de la posición privilegiada que ha mantenido a lo largo del tiempo, afianzó y mantuvo su situación, junto al castillo y como recinto amurallado, controlando el paso a ambos lados del río Ebro: una ciudad-puente. Su evolución se mantuvo sin cambios reseñables. A las tres pequeñas plazas, se sumó la creación de la actual Plaza de España, mediante la compra por el Concejo de las viviendas mayoritariamente en ruinas que la ocupaban.<sup>1</sup> Sin embargo su verdadero proceso de crecimiento y transformación se hará esperar hasta finales del siglo XVIII y la segunda mitad del siglo XIX.



Miranda de Ebro en los siglos XVI y XVI

Fuente: PGOU, 2005: 31.

El derribo de buena parte de las murallas y el menor número de condicionantes geográficos existentes en el barrio de Allende posibilitará la expansión de la ciudad desde finales del siglo XVIII, siguiendo la calle del puente –actual calle de la estación-. En 1860 comienzan las obras del ferrocarril, en cuya estación confluyeron las dos principales líneas existentes en la época: Madrid-Irún y Bilbao-Castejón. Se iniciará así un fuerte crecimiento demográfico y la creación de nuevos asentamientos, más o menos anárquicos y alrededor de dicha infraestructura como ciudad ferroviaria. No menos importante es que se sentaran así las bases para el proceso de industrialización que experimentará la ciudad, convirtiéndose además en un centro de servicios.

En el siglo XX se plantea la necesidad de regular la ordenación del crecimiento urbano, definiéndose en 1903 el proyecto de

<sup>1</sup> La principal fuente de información utilizada para estos datos es la Memoria del PGOU de 2005.



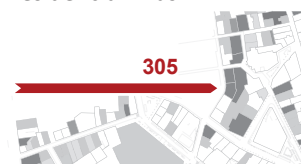
reforma y ensanche que ha dirigido la evolución de la ciudad. Este plan de ensanche se localizó casi en su totalidad del lado de Allende, contando con preexistencias como la calle de la Estación, que actúa de eje central, las vías del ferrocarril como barrera norte, y el río al suroeste. Respecto al casco viejo, este plan proyectó la supresión de algunas casas en mal estado, el ensanchamiento de algunas calles y del propio puente, así como la apertura de calles como la ribera derecha del río.

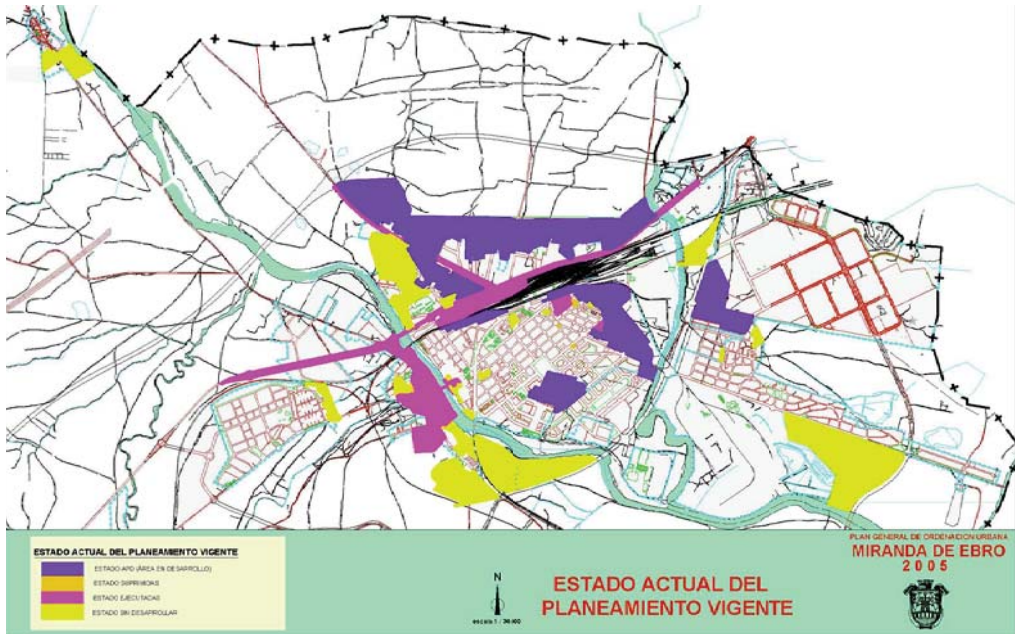
Avanzando en el tiempo, los sucesivos planes generales, como los de 1969 y 1980, han continuado con la extensión del Ensanche residencial e incluso nuevos desarrollos mediante urbanizaciones en la carretera de Orón al oeste y la de Logroño al este. Para hacerse una idea de la dimensión superficial planificada, el suelo urbanizable residencial programado en 1980 tenía la misma superficie que el suelo urbano residencial –se fijaba un techo de población estimada con dicha superficie de 100.000 habitantes. En cuanto a usos industriales, las zonas que habían sido previstas y fueron ampliamente desarrolladas son el polígono de Bayas al noreste y el de la California al norte de los terrenos ferroviarios y de la N-1. Para este plan, el conjunto histórico solo era objeto de intervención para el estudio de su saneamiento y el de algunas intervenciones de reforma interior orientadas a disminuir la densidad de población, entonces elevada. Por lo demás, este ámbito apenas figuraba entre sus objetivos principales, y de hecho, dentro de la propia área del conjunto histórico, en el lado izquierdo del río, una parte importante de las parcelas de ensanche modificaron tanto su tipología como su edificabilidad con este plan, alcanzándose inmuebles de hasta ocho plantas de altura. Actualmente, esta zona norte del barrio de Allende es la que presenta una mayor densidad de viviendas del conjunto.

Frente a la abundante provisión de suelo urbanizable anterior y ante las previsiones de crecimiento disperso apoyadas en entidades menores del municipio, el plan general de 1999 y más tarde su modificación de 2005 apostaron por una transformación de la ciudad, centrándose en los terrenos vacantes del Ensanche, en una combinación de usos, equipamientos y espacios libres.

También se pretendía equilibrar la situación marginal del conjunto histórico aprovechando su situación como eje de salida hacia el hospital y los nuevos crecimientos residenciales. El fomento de la inversión en el casco antiguo, la conservación de la fachada fluvial del río, el sistema de espacios libres y peatonalizaciones han sido objetivos materializados tanto en propuestas del plan general como en desarrollos del posterior plan especial.

Aun así, a pesar de ser estos últimos planes orientados al “reajuste del diseño urbano”, todavía se proponía un suelo urbanizable cercano al 30% del suelo urbano ya existente entre suelo productivo y residencial. El crecimiento residencial más





**Ejecución de Suelo Urbanizable del PGOU 1999**  
Fuente: PGOU 2005

reciente de Miranda se ha producido principalmente en el sur y este del ensanche. En cuanto al suelo industrial, se han urbanizado aunque no completado, espacios intermedios entre la ciudad y el polígono de Bayas al este, y una amplia franja al norte de la ciudad.

Finalmente, la modificación aprobada en 2005 buscaba adaptar el plan a la nueva ley de urbanismo de Castilla y León y revisar las previsiones de suelo. Sin embargo, la mayor parte del nuevo suelo clasificado no ha llegado a desarrollarse aún.

Acercándonos a la consideración específica del conjunto histórico, a excepción de los desarrollos residenciales en la carretera de Orón, todos los demás procesos dejaron totalmente a un lado al casco viejo, liberándolo de la presión urbanística o inmobiliaria, pero contribuyendo también a su marginación. Las principales funciones comerciales y de servicios se han desplazado al Ensanche, junto al eje de la calle de la Estación, mientras que en el barrio de Aquende solo permanecen como elementos destacados el Ayuntamiento, ciertas oficinas municipales, un par de dotaciones educativas y el teatro, en proceso de rehabilitación.

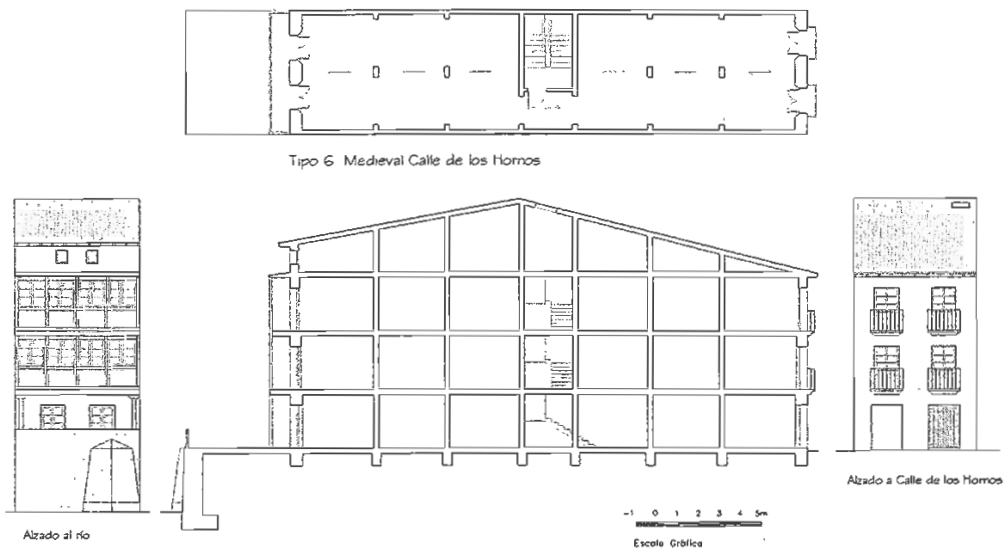
La estructura urbana del conjunto histórico presenta un trazado medieval característico, con calles estrechas e irregulares adaptadas a la topografía de ladera, algo más regulares en el llano. La parcelación, sobre todo en Aquende, es también estrecha, con bastantes parcelas unifamiliares y un alto número de viviendas y edificios vacíos, a la expectativa de la evolución de la zona mientras que la calidad del caserío no es muy elevada. Muchas son viviendas colectivas con más de 60 años, un

mantenimiento y unas condiciones de habitabilidad deficientes. Constructivamente son sencillas, con bastante uso de la piedra. Se trata de muros de carga, que aunque no supongan un problema estructural, condicionan el tipo de reformas que pudieran plantearse. Un grupo de edificaciones más reciente, hasta 1980, se caracterizan por tener estructura de hormigón y ladrillo caravista, una imagen difícilmente adaptable en términos de ambiente, pero que reúnen condiciones más o menos adecuadas de uso tanto en el barrio de Aquende como sobre todo en Allende. A partir de 1980 las nuevas construcciones han tenido un importante protagonismo de vivienda pública, ejecutadas según el planeamiento especial. En los últimos años, las rehabilitaciones y reformas, muchas de ellas autopromovidas y auspiciadas por el ARCH, están despertando un renovado y modesto interés por habitar el centro histórico.

Para completar la caracterización del conjunto, el Plan Especial de 2003 estudió la diversidad de tipos como el citado parcelario medieval estrecho, el rectangular propio de antiguas casonas, el frente fluvial con gran fondo y fachada al río, las parcelas de arrabal con fachada al río, algunas edificaciones en ladera, edificaciones exentas, parcelación plurifamiliar de ensanche e incluso bloques del desarrollismo. De este estudio saldrá la clasificación en hasta 11 áreas morfotipológicas que acotarán no solo las ordenanzas sino también las propuestas y algunas políticas concretas del plan.

#### Ejemplo de análisis tipológico y constructivo

Fuente: Memoria PERI, 2003: 104



## D. Características Socioeconómicas

En términos municipales la población actual de Miranda se cifra en 38.343 habitantes –INE 2011- un nivel similar al de hace más de una década, lo que no debe engañarnos y pensar que la población ha permanecido estable. En los primeros años del siglo XX, tras dos décadas previas de ligera disminución, se produjo un crecimiento cercano al 10% –hasta la crisis económica-, volviendo a contraerse posteriormente. Durante el siglo XX, el momento de mayor dinámica se había producido a partir de los años 1950, con la implantación de numerosas grandes industrias, con una media cercana a los mil habitantes anuales hasta alcanzar el máximo a finales de los setenta. La posterior disminución en las dos últimas décadas del siglo ha sido atribuida al descenso de la natalidad, proceso común en toda España. Por otra parte, el aumento de población durante los años de fuerte crecimiento económico se ha relacionado con la inmigración y de hecho actualmente supone alrededor del 13.8% de sus habitantes, lo que es claramente superior a la media de este tamaño de ciudades en Castilla y León que ronda el 8%. A pesar de que las memorias de los análisis urbanos señalan el aumento de la población extranjera, una parte importante de la población asentada en Miranda también se relaciona con la proximidad a Vitoria como lugar de trabajo, donde la evidente diferencia de precios por vivienda registrada entre ambos es un factor de atracción como lugar de residencia. En la actualidad, con la evolución reciente y en pleno periodo de crisis económica, la población ha vuelto a disminuir, recuperando niveles de finales del siglo XX.

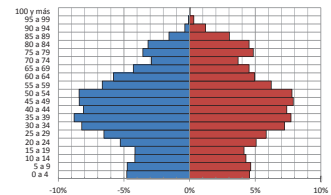
Demográficamente, presenta los considerables índices de envejecimiento, por otra parte propios de esta región, con casi un 15% de población mayor de 70 años. Aun así, este dato no es mayor al de otros municipios de su categoría. El porcentaje de población potencialmente activa se acerca también a los valores más altos propios de ciudades con un importante peso del sector servicios e industrial, al nivel de las capitales de provincia (69,3%).

El análisis por sectores económicos, realizado con datos de 2007,<sup>2</sup> reflejaba la especialización industrial de Miranda, con un 26,5% de los trabajadores ocupados en ella. El sector servicios es el mayoritario, aunque con un 57%, está lejos de los niveles de las capitales que rondan el 75-80%.

En cuanto a su distribución espacial, aquí el análisis coincide en señalar el ensanche en general como la principal zona residencial, donde se ubican también la mayor parte de la nueva población, si bien, el casco histórico supone buena parte del espacio de acogida de la población extranjera inmigrante y con menos recursos.

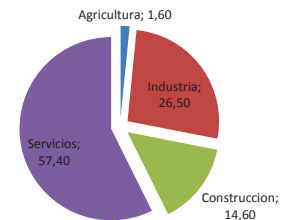
### Pirámide de Población de Miranda

Fuente: INE- Censo 2011



### Trabajadores por sector de actividad en Miranda, 2007

Fuente: Datos Caja España, TGSS, Diciembre 2007



<sup>2</sup> Datos extraídos de "Datos Económicos y Sociales" Caja España y TGSS.

Centrándonos en el conjunto histórico, la población presenta signos que la han clasificado como vulnerable. Ya en 1983, el PERI reconocía una situación preocupante donde los problemas de vivienda eran evidentes y la mitad de la población declaraba la intención de cambiar de barrio.

En 2003, el PERI fijaba la población del conjunto en 4.170 habitantes,<sup>3</sup> un 11,5% del municipio, habiendo experimentado una pérdida en la década de 1990 de 550 habitantes (Memoria PERI, 2003: 31). Existe un elevado número de viviendas vacías, aunque la dificultad de la contabilización de la población residente se debe a una serie de hechos específicos:<sup>4</sup>

- Como punto de primera acogida de inmigrantes, posee un marcado carácter de temporalidad, mediante alquileres de reducida duración.

- Está registrado allí un elevado porcentaje de población de edad avanzada que ya no habita el barrio a pesar de estar censados en él.

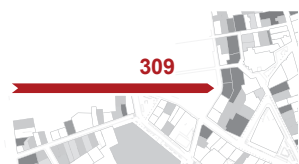
Así las cosas, la población real, según la estimación de la memoria del ARCH de 2008, puede ser hasta un 25% inferior a la real y presenta características contrapuestas: una población envejecida, junto con la presencia de jóvenes e inmigrantes en edad activa. Salvo estos matices y debido a la combinación de estos extremos, la distribución demográfica no parece muy diferente en términos comparativos con el resto de la ciudad. Sin embargo la población activa es claramente más escasa que en el total mirandés.

El nivel de renta también es inferior y casi en su mayoría se situaban por debajo de los umbrales establecidos para la obtención de subvenciones como las de rehabilitación de vivienda, hasta el punto que un 40% de las viviendas del ARCH eran potencialmente destinatarios de ayudas directas en 2008. Un 31% de las unidades familiares presentaban una renta *per capita* mensual disponible inferior a los 300 €/mes, y el 59% no superaba los 600€. Si este análisis se centra en los inmuebles en peor estado de conservación, la renta media es inferior aun, como cabría esperar. Finalmente, para cerrar este análisis por las características de las viviendas, el régimen de tenencia se situaba en 2008 en torno al 70% en propiedad, lo que en muchas de estas situaciones supone un obstáculo para emprender tareas de mantenimiento y rehabilitación.

En la conciencia de los residentes se ha grabado la idea de que el casco histórico tiene dificultades evidentes para prosperar, aunque destacaban como ventaja el sentimiento de barrio, la tranquilidad y los bajos precios inmobiliarios. Por otro lado,

<sup>3</sup> Unos 1.910 habitantes en Aquende y 2.260 en Allende.

<sup>4</sup> Datos extraídos de la Memoria del Área de Rehabilitación del Conjunto Histórico de 2007.



señalaban como desventajas el vandalismo, especialmente durante los fines de semana, por ser una zona de actividad hostelera nocturna, y la escasez de comercios, tanto cotidianos como especializados.

Algunos de los factores sociales que bloquean las actuaciones de rehabilitación eran también los propios inquilinos. Muchos de ellos, inmigrantes y población con pocos recursos, manifestaban su desinterés por tales trabajos que más tarde supondrían un incremento en la renta, ya que precisamente venían atraídos por los bajos precios del casco histórico. Tampoco son favorables a estas intervenciones el grupo de propietarios jubilados pensionistas, por no poder acometer los costes o por verse obligados a abandonar temporalmente sus viviendas. Por el lado opuesto, un número no despreciable de habitantes con un nivel de ingresos intermedio, ocupa inmuebles nuevos o antiguos reformados y ha surgido como uno de los focos espontáneos de rehabilitación, siendo muestra de las potencialidades y las expectativas depositadas en el centro histórico. Volviendo con las políticas coordinadas de rehabilitación y como dato social añadido, la comunidad gitana allí establecida se ha mostrado favorable a acometer los trabajos, priorizando el realojo de los miembros de su comunidad.

En relación a la presencia de actividades productivas, es destacable como el comercio ha tendido a la especialización en hostelería, casi desapareciendo otras formas comerciales, con un saldo total de disminución de la actividad global.

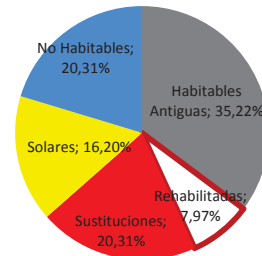
### Análisis del Conjunto Histórico: estado de la edificación, transformaciones y dinámicas visibles

El planeamiento especial aplicado al casco viejo de Miranda ha sido cuanto menos profuso. Ya en 1977 se aprobó un Plan Especial para el Casco Viejo Allende. Este plan apenas tuvo aplicación y la posterior aprobación del Plan General de 1980 lo sustituiría. En cualquier caso, tiene un carácter mucho menos conservacionista y exhaustivo que los posteriores, siendo más parecido a unas ordenanzas reguladoras de nueva edificación. En 1983 se aprueba el PERI para el Casco Viejo Aquende. Este plan, vigente durante 20 años aunque sin adaptarse a la ley de Patrimonio de 1985, dividía el Casco en lo que era la antigua Ciudad Amurallada, y en sus Áreas Subsidiarias –antiguas huertas de parcelación medieval- reconocibles hoy en día.

Por entonces, se consideraban ocupadas el 84% de las viviendas, con una media de algo más de 3 habitantes por vivienda, con lo que algunas de las más concurridas alcanzaban estados de hacinamiento. El estado de las viviendas era bastante precario, con bastantes rentas antiguas y baratas y por todo ello la situación fue diagnosticada como *Chabolismo Encubierto* (PERI 1983).

Estado de la Edificación Residencial en el Conjunto Histórico

Fuente: Elaboración propia



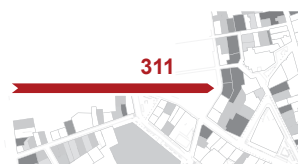
Ante la falta de dotaciones culturales y asistenciales, el plan señalaba ciertos inmuebles para su rehabilitación y la ocupación de algunas de las antiguas huertas. Finalmente, años más tarde se construyó la residencia de personas mayores al suroeste, fuera de la actual delimitación del PERI. En la línea del tratamiento habitual de los centros históricos, se planteó la peatonalización de la mayor parte de las calles, en combinación con nuevos espacios de aparcamiento en espacios perimetrales –las antiguas huertas al sur y viviendas en mal estado que se reubicarían después al norte–.

Ante la estructura de propiedad y como política de gestión del plan, se elaboró una lista de inmuebles a adquirir de forma prioritaria por el ayuntamiento, así como otra de inmuebles con los que se podría colaborar con los propietarios, de manera que el municipio acometa las obras, a cambio de cesiones. Se definen así pequeñas unidades de actuación para que las dificultades no paralicen el proceso general. También realizaron un tanteo acerca de la posible iniciativa sobre la gestión y los presupuestos de este plan, indicando qué organismos podrían interesarse por el desarrollo de los proyectos concretos que se han citado. Todo ello, siendo su objetivo expreso deseable que se crease una dinámica de rehabilitación que atrajese a la iniciativa privada.

### Desde el PERI de Conjunto Histórico de Miranda de Ebro de 2003 a la situación actual

El Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro se redacta entre 1999 y 2003 en que es aprobado como instrumento de desarrollo del Plan general de 1999. Este nuevo Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro afecta a la totalidad del ámbito –que será definitivamente declarado en 2008–. El objetivo del plan especial es la revitalización del espacio histórico, recuperando actuaciones y actividades que respeten la trama, las tipologías y las edificaciones para posibilitar la implantación de nuevos usos residenciales, dotacionales y terciarios asociados y compatibles con el carácter del conjunto.

El plan especial anterior había iniciado lentamente la rehabilitación del barrio, con algunas propuestas razonables, y procesos de gestión detallados. Lo que se materializó fue principalmente el entorno de la Plaza España, mediante rehabilitaciones de fachadas ejecutadas por la escuela taller, e incluso completando con ello algunas dotaciones. También se ejecutaron algunas peatonalizaciones en el entorno de Santa María y se mejoraron los accesos al monte de la Picota mediante el jardín botánico. Sin embargo, no pudo detener la despoblación y la marginalización. La pretendida implantación de comercios y artesanía en las



plantas bajas, se ha limitado prácticamente a la concentración de hostelería -bares- y unos cuantos profesionales liberales, con un saldo global negativo. El reducido comercio minorista se localiza en el barrio de Allende y en la calle Real –prolongación del puente-.

A nivel viario, la peatonalización de buena parte del casco ha supuesto un salto cualitativo, pero no se han resuelto los problemas de circulación y tampoco se habían ejecutado las propuestas de equipamientos culturales, como la recuperación del teatro. La recuperación de las riberas surgió a raíz del PGOU de 1999 creando paseos que forman parte de la propuesta del Parque Fluvial del Ebro.

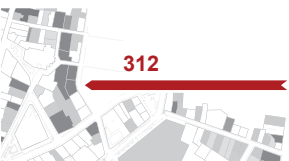
De esta escueta evaluación se deducen las líneas del PERI vigente actualmente que reseñamos como declaración de intenciones:

- Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con escasez de servicios básicos. La desocupación, el envejecimiento de la población restante y los alquileres de viviendas abandonadas a población de carácter marginal, se atribuían en parte a este hecho, lo que realimenta el problema. No trataban de expulsar a la población, sino de mejorar su situación y atraer además nueva población. En ese sentido se ha pretendido acometer mediante actuaciones de vivienda pública.

- Integrar la red de espacios libres, aprovechando las reformadas riberas del Ebro y el parque del Monte de la Picota.

- Controlar y diversificar la actividad comercial, promoviendo el uso de locales por otros usos compatibles.

Entre sus instrumentos de gestión, para acometer el primero de estos objetivos, el plan especial propuso hasta cinco posibles Áreas de Rehabilitación Integrada muy localizadas y reducidas, confundiendo este programa con un instrumento de gestión más propio del planeamiento, pero realmente enfocadas a los espacios más necesitados. Finalmente se han absorbido y desarrollado en una delimitación conjunta entre 2008 y 2013 como veremos a continuación. Más allá del ARCH y entre algunas de las medidas públicas emprendidas, destaca positivamente la adquisición de suelo por parte del ayuntamiento y la Junta de Castilla y León para promociones de vivienda protegida, y para el emplazamiento de edificios administrativos y de servicios.





### El Área de Rehabilitación del Conjunto Histórico 2008-2013

Antes de adentrarnos en el estudio del estado de la edificación, veamos algunas de las actuaciones y valoraciones realizadas según el Área de Rehabilitación desarrollada entre 2008 y 2013.

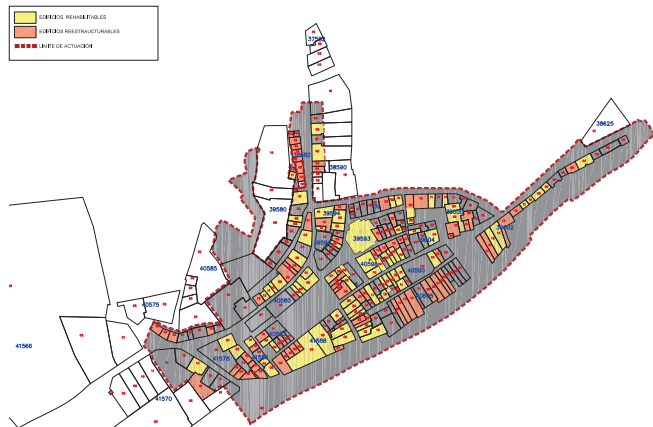
El ámbito afectado coincide con el perímetro del PERI. Dentro de él, el barrio de Aquende fue designado como Zona de Intervención Preferente (ZIP), por presentar mayor urgencia social y por reflejar en mayor medida la traza medieval y las tipologías asociadas, lo que no se ha mantenido en el barrio de Allende. Por eso, aunque las condiciones impuestas a la rehabilitación hayan sido iguales, cualitativa y cuantitativamente ha sido más relevante en Aquende. Esta ZIP reflejaba un barrio degradado socialmente, con muchas casas deshabitadas, porcentualmente mayor que en Allende, que en la realidad podrían ser más que las cifras oficiales.<sup>5</sup>

En relación con el planeamiento, hay que destacar que fueron excluidas del ámbito prioritario las unidades de actuación planteadas por el PGOU y el PERI, muchas de ellas planteadas con carácter de intervención municipal, para nuevos espacios públicos y dotaciones.

El estado general del parque de viviendas era claramente deficiente, principalmente en aspectos de habitabilidad como la ausencia de calefacción o instalaciones defectuosas, así como la necesidad de reforma de cubiertas y fachadas. Según los datos de la memoria del ARCH (2007), de las 453 viviendas de Aquende, 116 estaban en buen estado mientras que 337 se consideraban rehabilitables -217 ocupadas, y 120 vacías-.

#### Plano de edificios rehabilitables y reestructurables

Fuente: ARCH 2008.



<sup>5</sup> De las casi 1.160 viviendas, 216 estaban desocupadas y 34 eran viviendas nuevas pendientes de ocupación, con una población empadronada cifrada 1.288 habitantes –en algo más de 50 viv/ha-. Datos extraídos de la Memoria del ARCH de Miranda (2007).

El escaso número de viviendas por parcela, encarece la incorporación de instalaciones como calefacción o ascensores, de forma que se plantearon su ejecución compartida para varias comunidades, hecho éste no exento de complicaciones y reformas importantes-. Además muchos de estos edificios rehabilitables necesitan una “reestructuración”, dado que los amplios fondos edificadas demandan patios interiores de ventilación e iluminación de las habitaciones.

En cuanto a los espacios libres, el ARCH preveía la actuación en la plaza de España y los alrededores del ayuntamiento, así como las calles peatonales alrededor de la Iglesia de Santa María.

El coste medio de cada rehabilitación por vivienda se estimó en 24.678,70 €, (277,00 €/m<sup>2</sup>). Afectando a 372 viviendas y locales, añadiendo también los gastos de infraestructuras, urbanización, los gastos de gestión y los gastos de realojo. En el siguiente cuadro se desglosan las aportaciones económicas, detallando cada administración y los particulares. En resumen, se subvencionaba en total un 50% del gasto de las operaciones de rehabilitación. Este programa se ha gestionado a través de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo, mediante una oficina municipal para la gestión del ARCH.

ADMINISTRACIÓN	CONCEPTO	IMPORTE	TOTAL €
ESTADO	Rehabilitación, Urbanización y equipo técnico	372 x 6.000	2.232.000,00 608.657,32
JUNTA DE CASTILLA Y LEON	Rehabilitación, Urbanización y equipo técnico	372 x 4.000 372 x 500	1.488.000,00 186.000,00
AYUNTAMIENTO	Actuaciones de infraestructuras, Urbanización, equipo técnico y realojo	1674.000,00	1674.000,00
PARTICULARES	Rehabilitación de edificios de viviendas	5.085.702,28	5.085.702,28
TOTAL		<b>11.274.359,60</b>	<b>11.274.359,60</b>

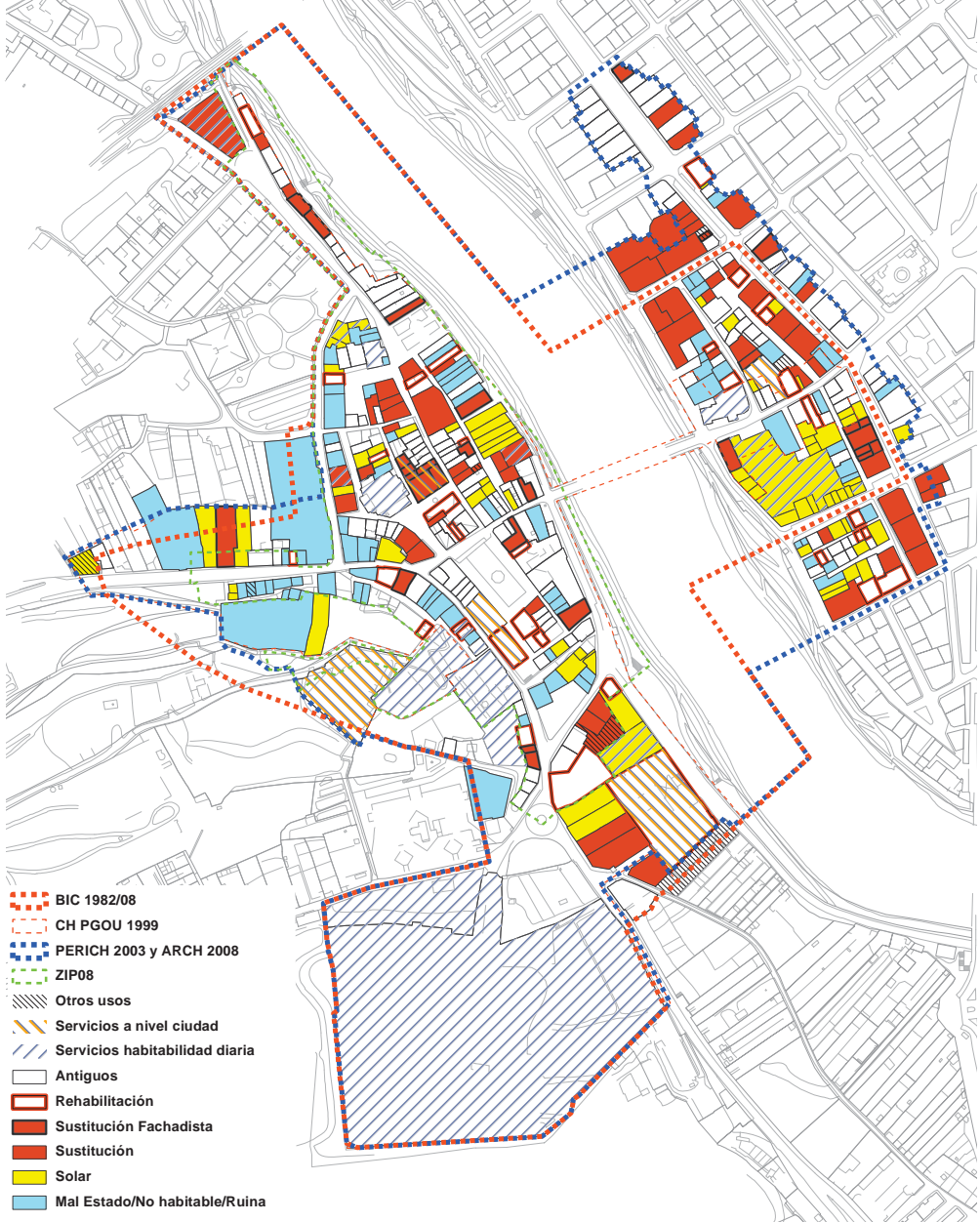
#### Cuadro de Subvenciones

Fuente: Memoria ARCH 2008.: 43

### El estado de la edificación

El trabajo de campo realizado muestra el estado de conservación y las intervenciones inmobiliarias detectadas en el conjunto histórico. Del mismo modo, nos permite comprobar el grado de aplicación del planeamiento expuesto, el grado de habitabilidad de esta área. Comenzando por los datos globales, destaca desde el principio el escaso número de rehabilitaciones residenciales que se han podido considerar (8% de las parcelas), máxime en un ámbito declarado Área de Rehabilitación Integrada,

MIRANDA DE EBRO		Residenciales*		Estado de Edificación residencial				
Parcelas edificables urbanas analizadas	425	Habitables Antiguas	137	35,22%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	168	43,19%	
"Monumental"	5	No Habitables	79	20,31%	Sustituciones	79	20,31%	
Buen estado	41	9,65%	Rehabilitadas	31	7,97%	No habitables y solares	142	36,50%
Aceptables	101	24,24%	Sustituciones	79	20,31%			
Mal Estado	70	16,47%	Solares	63	16,20%			
Ruinadas	10	2,35%						
Rehabilitadas	35	8,24%						
Sustituciones históricas	30	7,20%						
Sustituciones	61	14,35%						
Solares	70	16,47%						
	100,00%							



- - - BIC 1982/08
- - - CH PGOU 1999
- - - PERICH 2003 y ARCH 2008
- - - ZIP08
- / / / Otros usos
- / / / Servicios a nivel ciudad
- / / / Servicios habitabilidad diaria
- Antiguos
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Solar
- Mal Estado/No habitable/Ruina

Miranda de Ebro: Trabajo de Campo Mayo 2013  
 BIC 1982/08 21.48 ha [375 parcelas] - PERICH 2003 y ARI 2008 24.25 ha [457 parcelas] PGOU 1999 y 2005  
 Municipio: 38343 hab. IC: 110.46% VV: 13.78% IT: 14 PPA: 66.51%



**Miranda de Ebro: Plano de síntesis del trabajo de campo**  
 Elaboración propia

prácticamente ejecutado en el momento de la observación. En realidad muchas de las operaciones sujetas al ARI han ejercido necesarias tareas de mantenimiento y han sido contempladas dentro de ese 35% de parcelas con edificación residencial antigua y habitable. De hecho solo un 10% de estas edificaciones antiguas se consideran verdaderamente en estado óptimo. Del lado opuesto, corrobora la hipótesis de que el conjunto histórico de Miranda continúa siendo un área degradada y a la expectativa de su evolución futura el 20% de parcelas que se consideran no habitables junto con un 16% de solares, muchos de los cuales se encuentran en esa situación desde hace décadas.

A nivel funcional, estimado por usos globales predominantes de cada parcela, y exceptuando las Iglesias, los usos no residenciales se concentran en la mitad sur del barrio de Aquende, si bien se trata del Ayuntamiento, el Centro de Formación de Profesores, algunos usos de hostelería y restauración y un hostel, así como las parcelas ocupadas por el Jardín Botánico en la ladera de la Picota y sus puntos de acceso. Sin salir del barrio de Aquende, en la mitad norte se encuentra el Teatro Apolo que está siendo restaurado y acogerá también el conservatorio de música, y un poco más allá la bolera municipal junto a la N-1. En el lado de Allende, junto a la Iglesia destaca únicamente la parcela del Cine Novedades, si bien está cerrado desde hace años. En ambos lados del río, el resto de usos no residenciales y servicios que se han comentado ocupan locales de planta baja, como la Iglesia Evangélica, la casa de la Juventud y algunas dependencias municipales como la sede de la Empresa Municipal de Vivienda o la Oficina de Rehabilitación del ARI. A nivel de equipamientos, tampoco parece que exista un déficit, teniendo en cuenta su vinculación a zonas cercanas al conjunto histórico. Resulta sintomático, sin embargo, que el antiguo colegio haya dejado de prestar servicio, convirtiéndose en un centro de formación de profesorado.

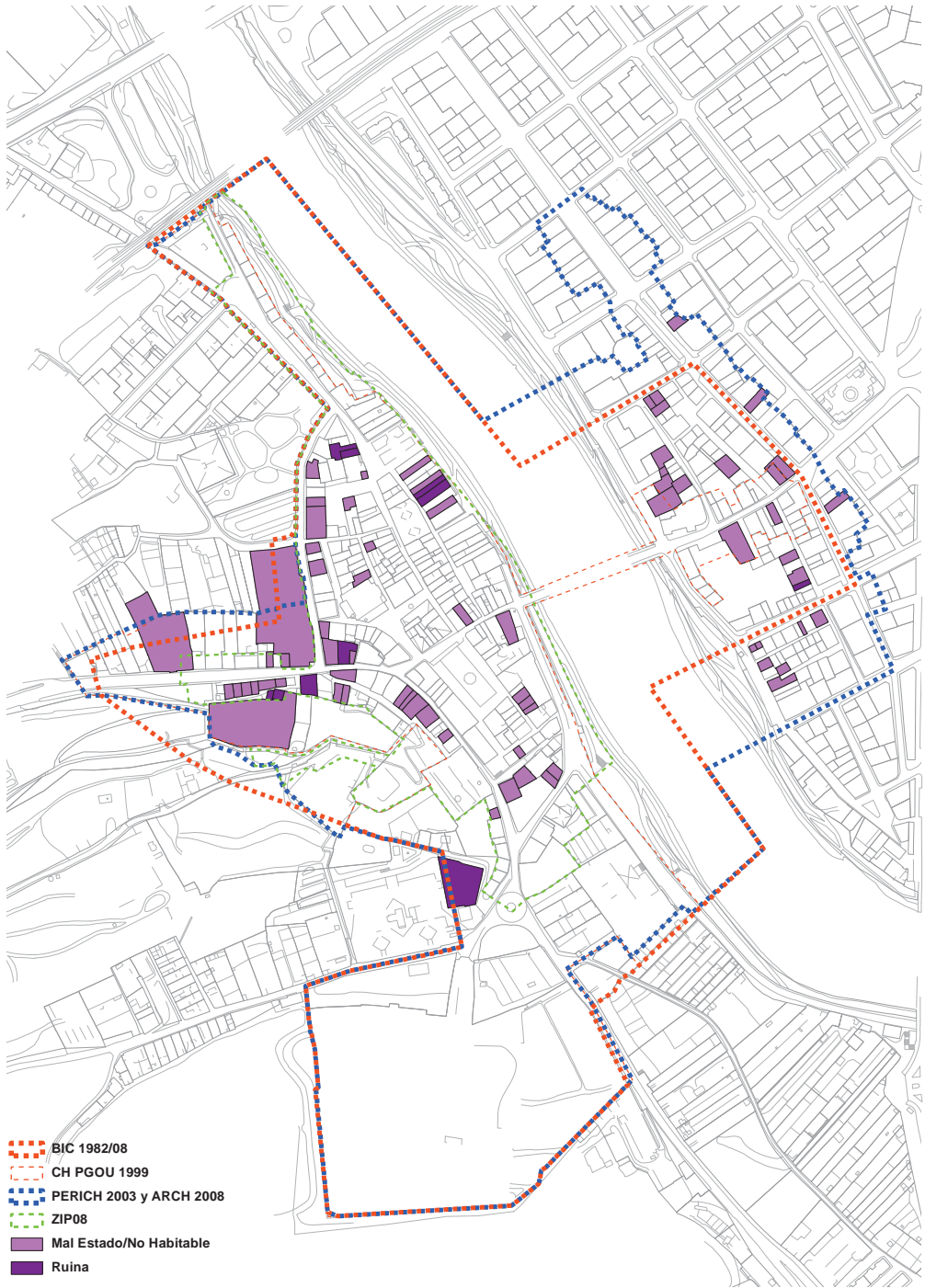
Centrándonos en la observación de parcelas en mal estado, se comprueba cómo se encuentran fuera de las calles o espacios más representativos del Conjunto Histórico, en buena parte justificable por haber sido estos espacios de intervención de la antigua escuela taller y también la zona de implantación preferente de actuaciones de rehabilitación del ARI. En el barrio de Aquende, la ladera del monte la Picota y la calle del Oroncillo acumulan la mayor parte de los casos detectados.

En Allende, la mayor parte de las viviendas no habitables se localizan en el área más antigua y menos intervenida por el Ensanche: junto a la Iglesia y en el entorno del área no consolidada de la barriada de San Nicolás.

**Edificaciones antiguas y en Mal estado en la carretera de Oron y en la calle de la Fuente**

Elaboración propia



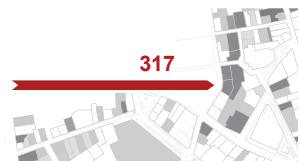


- - - BIC 1982/08
- - - CH PGOU 1999
- - - PERICH 2003 y ARCH 2008
- - - ZIP08
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina

Miranda de Ebro: Trabajo de Campo Mayo 2013  
 BIC 1982/08 21.48 ha [375 parcelas] - PERICH 2003 y ARI 2008 24.25 ha [457 parcelas] PGOU 1999 y 2005  
 Municipio: 38343 hab. IC: 110.46% VV: 13.78% IT: 14 PPA: 66.51%



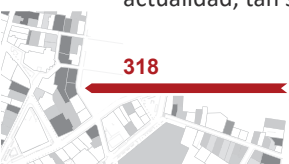
**Miranda de Ebro: Elementos en ruina y en mal estado**  
 Elaboración propia

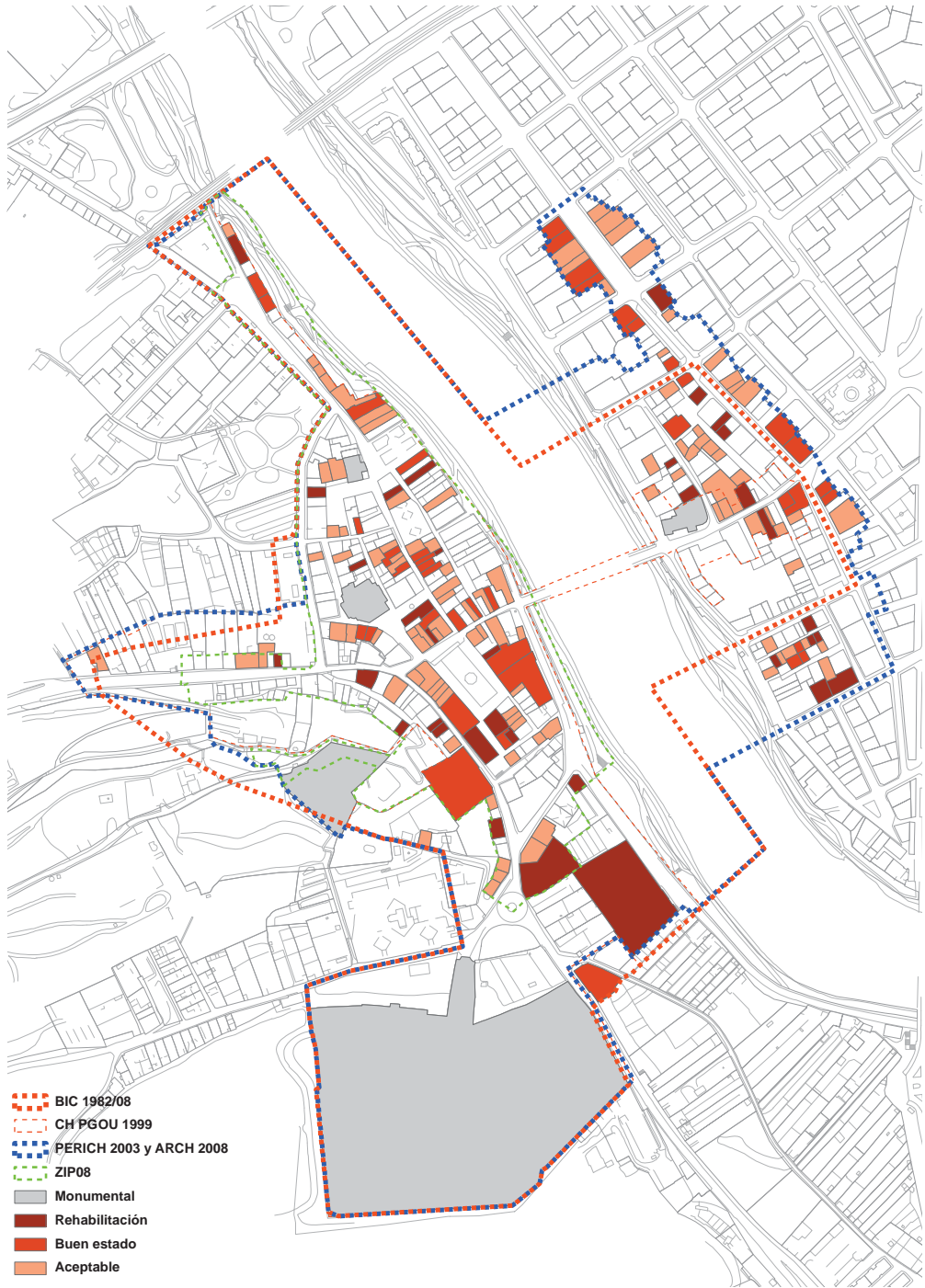


Una mirada a la edificación más antigua conservada nos refleja con claridad la calle Real y la Plaza de España, a pesar de no haber sido una zona especialmente intervenida para su rehabilitación. Es cierto que éstos son los espacios más representativos y se localizan allí algunos importantes inmuebles dedicados a usos públicos. Por lo demás, resulta llamativo que el resto de lo que se han considerado edificaciones antiguas y muestran una cierta agrupación espacial, son en realidad operaciones de sustitución de la primera mitad y mediados del siglo XX, como la calle Santa Lucía o la parte norte de la fachada fluvial derecha del Ebro -calle Eras de San Juan-.

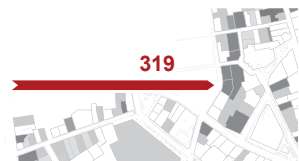
Observando la presencia de solares edificables junto con las edificaciones más deterioradas y aquellas conservadas de una manera más precaria, obtenemos las denominadas áreas susceptibles de intervención. Se confirma que la ladera norte de la Picota es una de las más deterioradas, tanto por el mal estado de la edificación como por la deficiente urbanización y accesibilidad de sus calles, lo que explica la existencia de solares en este punto. En concreto la calle Castillo, solo accesible peatonalmente, aglutina solares, accesos traseros de las parcelas de la calle de la Fuente y casas de inhabitabilidad manifiesta. El proyecto del jardín botánico, la presencia de usos no residenciales, como un mesón, un hostel o la casa de la juventud no han podido dinamizar esta área, ni tampoco la ejecución de las actuaciones aisladas para mejorar los accesos y espacios públicos –solo uno de ellos ha sido ejecutado-. Del lado del río, la fachada derecha del Ebro, desde el puente hasta la plaza del mercado presenta una situación similar a la zona anterior tanto socialmente como por el estado deficiente de conservación, ruina y solares. Sin embargo, el parcelario muy alargado es aquí característico y dificulta la intervención para reestructurar las viviendas. Apenas se ha alcanzado la recuperación de algunos edificios aislados –uno de ellos de vivienda pública-. En el resto de la fachada fluvial hasta su extremo norte, a nivel de imagen, se proponía la recuperación formal de las fachadas. A pesar de encontrarse en buen estado, el plan no consideraba coherente su aspecto con el ambiente histórico de la margen del río. Aun así, este ha sido uno de los resultados notables del área de rehabilitación recientemente ejecutada.

No lejos de aquí, la calle del Oroncillo, el entorno de la arruinada Iglesia de San Juan y las calles de las Escuelas y de la Cruz combinan solares en pequeñas e irregulares parcelas con inmuebles degradados, en una zona que desde el plan especial se proponía como área de rehabilitación y que el ARI no ha llegado a transformar. La recuperación de la Iglesia de San Juan y el Teatro Apolo se consideraban desde el plan acciones estratégicas como foco de atracción y espacios culturales. En la actualidad, tan solo se ha acometido la rehabilitación del teatro,





**Miranda de Ebro: Plano de elementos conservados y rehabilitados**  
 Elaboración propia



en proceso de finalización, y la incidencia del ARI ha sido menor que las expectativas que tenía en él el plan.

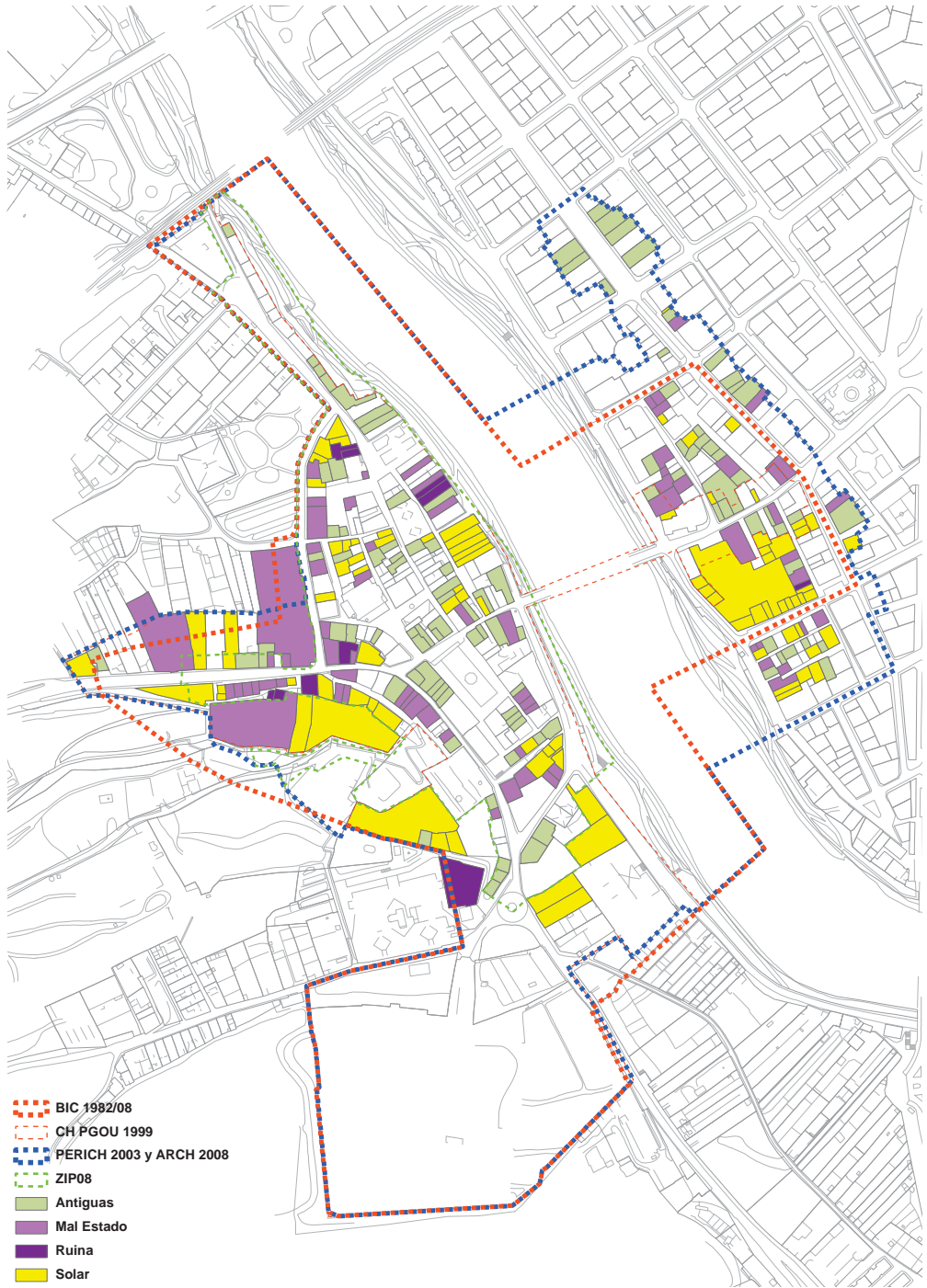
Antes de abandonar el barrio de Aquende, las manzanas de la calle Tenerías, al sur de la plaza Mayor, también representan un conjunto a tener en cuenta, donde se combinan algunas casonas abandonadas, con pequeñas parcelas de edificaciones de antiguas viviendas muy populares deterioradas y solares. Esta zona se caracteriza por la existencia de casonas con amplios espacios de jardín, si bien, el estado de conservación es igualmente deficiente. Se han realizado algunas intervenciones de reurbanización y peatonalización en los alrededores, aunque solo se hayan intervenido media docena de inmuebles, ya sea como rehabilitaciones o como sustituciones.

En el barrio de Allende destaca un gran espacio combinando la barriada de San Nicolás y la manzana adyacente. Son dos casos distintos, ya que mientras la barriada se compone de pequeños inmuebles en su mayor parte unifamiliares, de un parcelario menudo y algunas de ellas habitadas; la manzana contigua se encuentra prácticamente deshabitada, como un único solar a la espera de edificarse. Ante la falta de un espacio libre que articule el conjunto, el plan prevé la creación de una nueva plaza en el interior de este solar y la recuperación de la fachada fluvial, pero permanece inabordado. Para la barriada, se proponía la reordenación de algunas alineaciones ensanchando los actuales callejones cortados y la apertura de los fondos de saco –al menos en planta baja-, pero también se mantiene sin ejecutar.



**Barriada de San Nicolás, y a su izquierda parte del solar de la manzana adyacente que permanece sin desarrollar**  
Elaboración propia



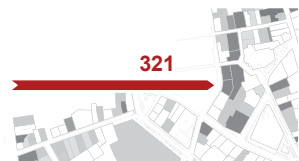


- - - BIC 1982/08
- - - CH PGOU 1999
- - - PERICH 2003 y ARCH 2008
- - - ZIP08
- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar

Miranda de Ebro: Trabajo de Campo Mayo 2013  
 BIC 1982/08 21.48 ha [375 parcelas] - PERICH 2003 y ARI 2008 24.25 ha [457 parcelas] PGOU 1999 y 2005  
 Municipio: 38343 hab. IC: 110.46% VV: 13.78% IT: 14 PPA: 66.51%



**Miranda de Ebro: Áreas susceptibles de intervención**  
 Elaboración propia



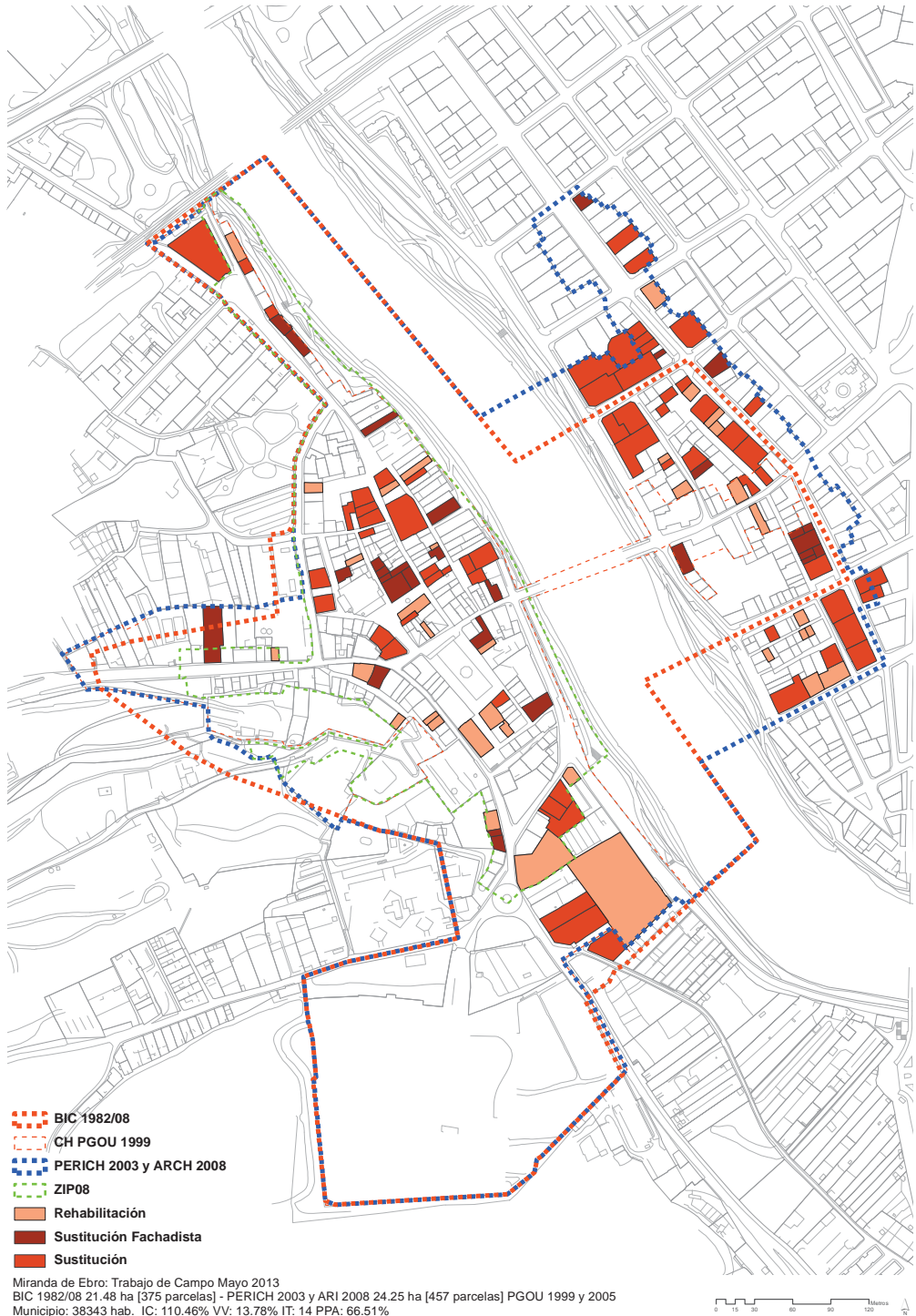
En el apartado de las intervenciones detectadas, siendo escasas como ya se ha apuntado, se observan sin embargo algunas tendencias en las operaciones. Las rehabilitaciones se producen en parcelas y edificios de reducidas dimensiones con muy escasas excepciones. La dificultad para afrontar una obra de esta envergadura en este casco histórico hace que se hayan reducido a inmuebles de pocas viviendas salvo alguna operación reciente apoyada por el ARI. Entre las sustituciones, más numerosas en el barrio de Allende, en general no han mostrado una especial atención por cuestiones morfológicas ni tampoco tipológicas.

Las sustituciones consideradas historicistas son más bien excepcionales y recientes, e incluso a nivel de edificabilidad y alturas, las nuevas construcciones en general han supuesto un claro aumento del aprovechamiento en detrimento del viario sobre el que se ubican. En especial, en el barrio de Allende, las intervenciones de obra nueva han tenido lugar en los años ochenta y noventa, según la ordenación del plan de 1980 modificando la tipología tradicional. En la última década, tras la revisión del plan de 1999, estas actuaciones han pretendido mantener ciertos criterios de adecuación al tejido histórico conservado, moderando al menos los aumentos de aprovechamiento que se venían produciendo o ajustándose a los criterios formales de integración.

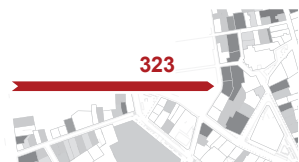


**Dos sustituciones contiguas con cambio de alineación en el barrio de Allende**

Elaboración propia



**Miranda de Ebro: Plano de intervenciones detectadas**  
 Elaboración propia



Terminando con un repaso al catálogo edificatorio establecido, dejando aparte los Bienes de Interés Cultural y las edificaciones singulares, se han protegido los ejemplos de algunas casonas existentes, las edificaciones en piedra y los inmuebles caracterizados por la presencia de amplios miradores en fachada. Con este criterio predominantemente ambiental en un entorno degradado y de escaso dinamismo inmobiliario, no es de extrañar que un cuarto de los elementos catalogados se encuentren completamente abandonados e incluso demolidos parcialmente sin completarse su sustitución. Más de la mitad (55%) se encuentran en un aceptable estado de conservación, lo que es un resultado mucho mejor que el total de las parcelas residenciales del conjunto histórico. Como se ha dicho, muchas de ellas son edificaciones en piedra cuya durabilidad es mayor que los acabados revocados o el ladrillo presente en otras construcciones. La protección sobre estos inmuebles parece haber frenado la iniciativa de su posible sustitución a tenor de los resultados, no siendo el caso de las operaciones de rehabilitación.

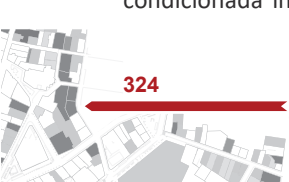
En la definición de este catálogo, junto con algunas de las orientaciones de la normativa, se pretende mantener una “escena urbana visual y tradicional” en las plazas de España y Santa María, asignando protección estructural a todas las edificaciones. Del mismo modo vemos como se considera una “visual protegida” el frente fluvial del Ebro, que tiene asignado un nivel de protección ambiental para todas sus fachadas.

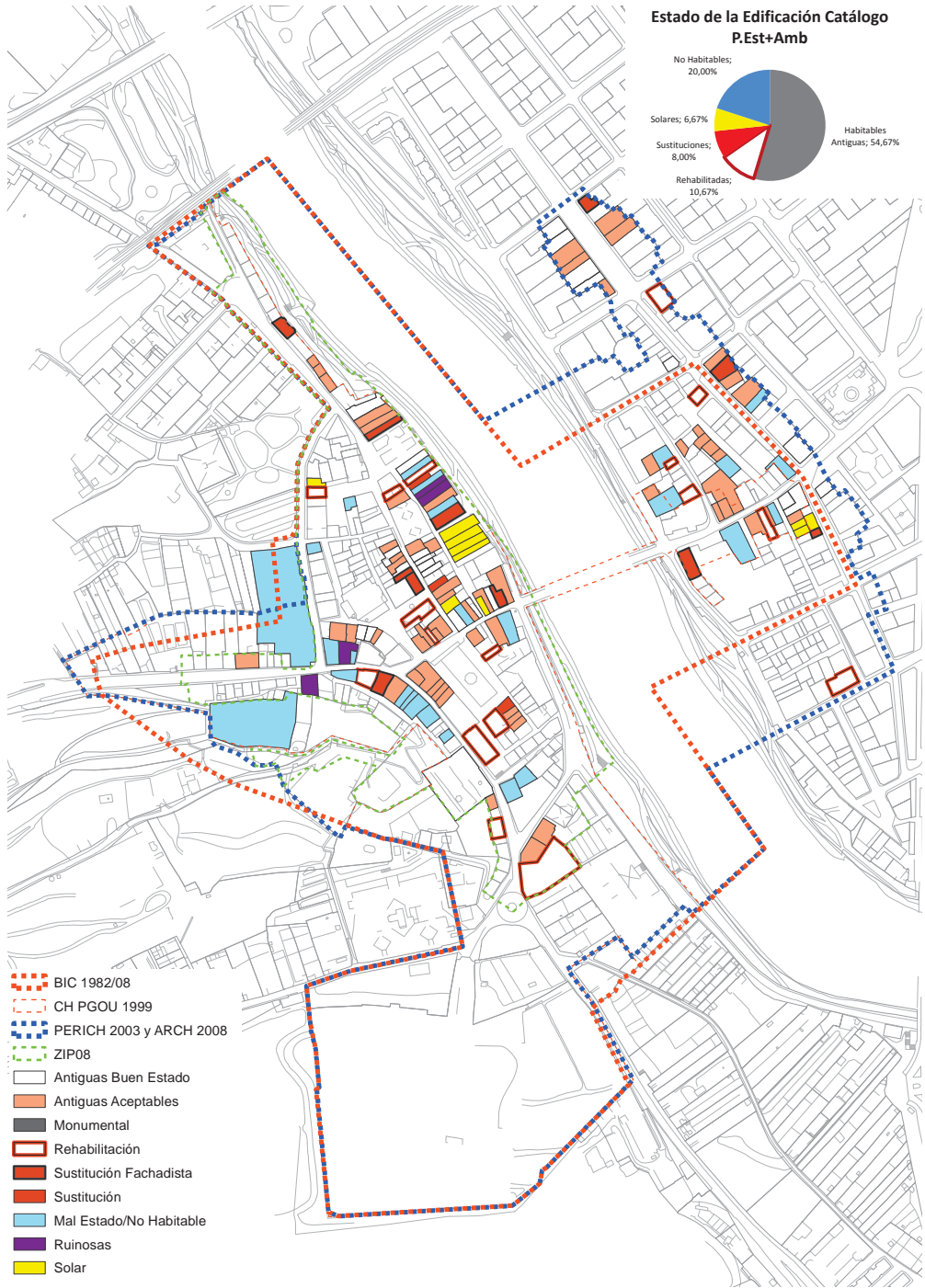
### Algunas conclusiones específicas

En el desarrollo de esta ciudad ha quedado patente la importancia del contexto territorial donde se inserta. Desde las infraestructuras de transporte, la proximidad a regiones más prósperas en el plano económico y demográfico, ha propiciado el desarrollo de servicios y de un tejido productivo diversificado.

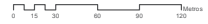
El conjunto histórico presenta una situación propia de aquellos situados en áreas urbanas que han perdido su papel de centralidad e incluso de representatividad social como lugar identitario o destacado dentro de la ciudad. La ausencia de sustituciones observada no es solo consecuencia de la existencia de unos instrumentos de protección del patrimonio establecidos desde hace más de tres décadas, sino de la propia dinámica urbana, orientando su crecimiento al margen de la ciudad histórica: una posición marginal del conjunto histórico y del barrio de Aquende en particular respecto del desarrollo de la ciudad.

El planeamiento general ha propiciado el crecimiento extensivo apoyándose en el tejido del ensanche, con lo que la mayor dificultad para promover acciones en la ciudad histórica, más condicionada incluso topográficamente, ha frenado el número





Miranda de Ebro: Trabajo de Campo Mayo 2013  
 BIC 1982/08 21.48 ha [375 parcelas] - PERICH 2003 y ARI 2008 24.25 ha [457 parcelas] PGOU 1999 y 2005  
 Municipio: 38343 hab. IC: 110.46% VV: 13.78% IT: 14 PPA: 66.51%

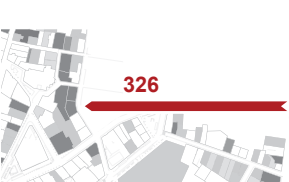


**Miranda de Ebro: Estado de conservación del catálogo**  
 Fuente: Elaboración propia

de intervenciones. Estas dificultades se materializan no solo en las restricciones impuestas por el planeamiento para la protección del patrimonio, como complicaciones para readaptar algunas tipologías a los criterios de iluminación, ventilación y accesibilidad actuales, problemas que técnicamente están superados. La ausencia de promoción privada se ha debido al bajo interés depositado en un área a la expectativa, por su bajo aprovechamiento y restricciones en relación con otras zonas de la ciudad.

El plan especial de protección, incluyendo algunas operaciones de reforma interior, resulta no obstante formalista, con el propósito de mantener las áreas tradicionales y su ambiente, regulando la composición y los materiales desde las ordenanzas. Aun así no han faltado iniciativas y voluntad política para mejorar la situación diagnosticada, para promover el asentamiento de nuevos habitantes, la recuperación de los inmuebles más deteriorados y de actividades comerciales más diversificadas. En este sentido el ayuntamiento ha sido el mayor impulsor de la rehabilitación en el casco, mediante una política de adquisición de inmuebles tanto para la reasignación de usos a edificios de interés, como para la promoción de algunas operaciones de vivienda protegida. Sin embargo, aunque los resultados se están haciendo esperar, no se aprecian fenómenos de elitización por el momento. Otras de las medidas adoptadas han pretendido poner en práctica actuaciones estratégicas, para convertir este espacio en un sector cultural y mejorar el espacio público con operaciones de reurbanización y obtención de espacios libres.

El Área de Rehabilitación Integral no ha acometido en profundidad los sectores más degradados contemplados inicialmente. Han optado por un criterio de ayudas globales que mejoren el grado de ocupación del conjunto, cuando quizá hubiera sido más adecuado afrontar determinadas zonas clave con una mayor intervención pública. Aun así, y reconociendo la existencia de numerosos sectores abandonados y en desuso, se ha de reconocer una leve mejora experimentada en los últimos años, manteniendo la diversidad social y con la aparición de algunas actividades y servicios que antes estaban totalmente ausentes.



## 6.3 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE CUÉLLAR

*“...hallándose murada esta parte de población, con 4 puertas para su entrada (...), todas con arcos de muy buena construcción y bien reparados sus muros (...), siendo lo mas sobresaliente la parte que circunda la ciudadela, colocada en la cresta de la cuesta en cuyo declive se halla situado la villa; en todos ellos se encuentran con frecuencia escudos de la casa de Alburquerque (...). A la cabeza de los referidos muros y cerrando la ciudadela a la parte del poniente, existe un cast. de piedra sillar”*

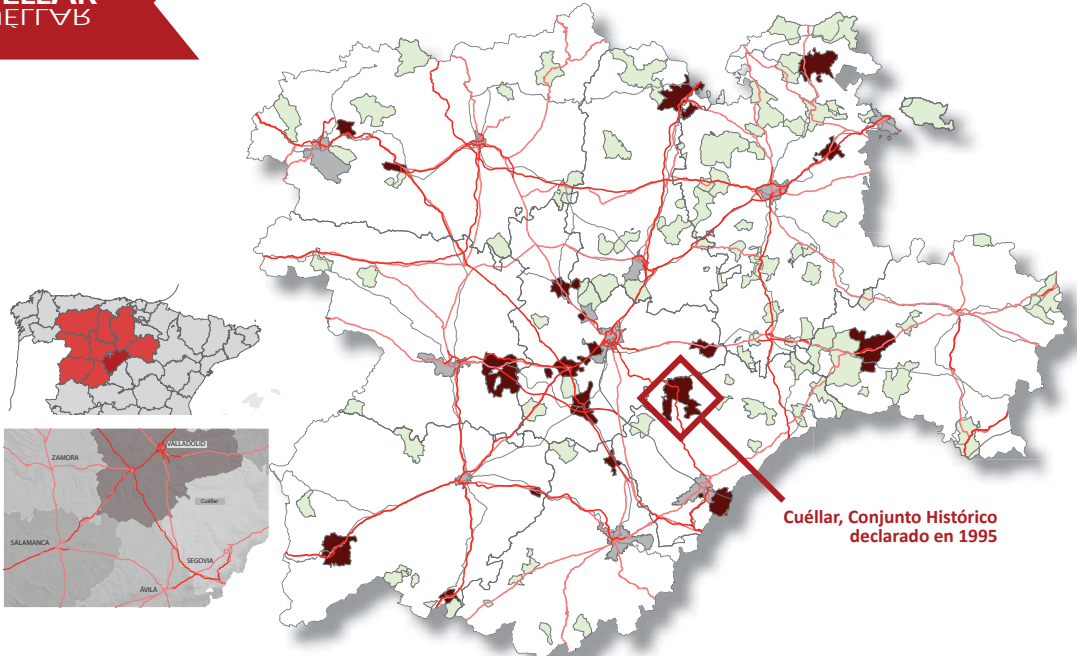
Pacual Madoz. Diccionario estadístico e histórico de los pueblos de España.



Vista del Conjunto Histórico de Cuéllar y su doble recinto amurallado

Fuente: Elaboración Propia

**CUÉLLAR**  
CUELLAR



**Situación de Cuéllar entre los Conjuntos Históricos de Castilla y León.**

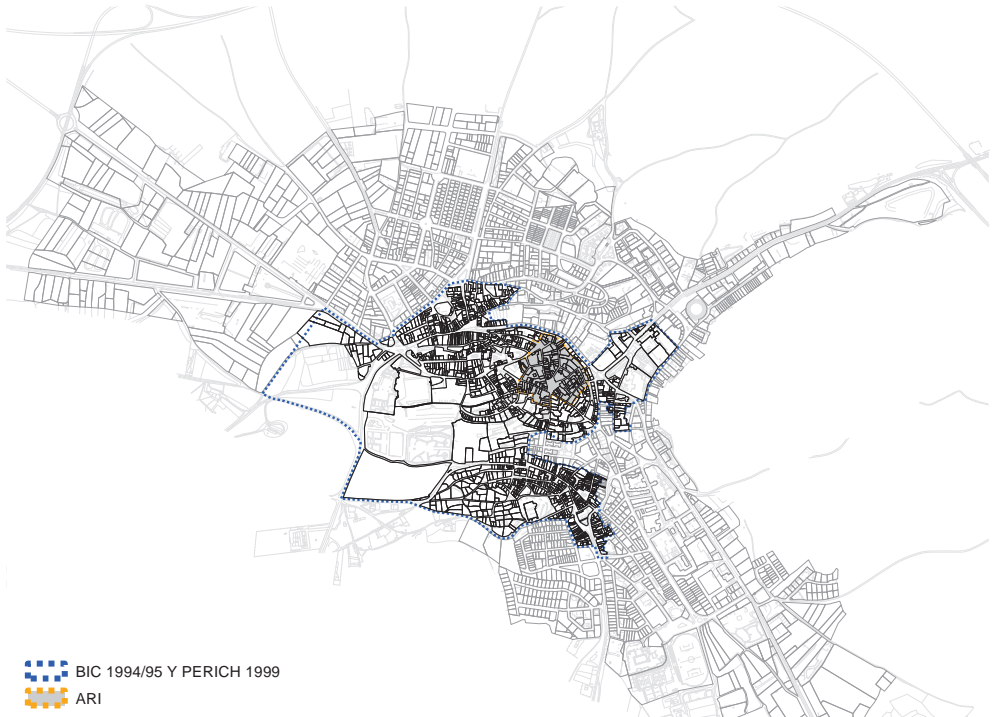
En rojo, CH en municipios entre 5.000 y 30.000 habitantes, muchos cabezas comarcales. Fuente: INE 2011 y Elaboración Propia



### A. Situación y Contexto. Presentación del Conjunto Histórico

Cuéllar está situado en el límite noroeste de la provincia de Segovia. Comunicado por autovía a 55 km de Valladolid y 60 km de Segovia, ocupa la transición entre el páramo del norte, las cuevas y las riberas al sur cubiertas de pinares. Ejerce un papel territorial de *centro económico y de servicios* del noroeste de la provincia de Segovia y parte del sureste de la de Valladolid, apoyado en el tejido productivo de su polígono industrial, en la explotación del pinar y en el turismo, tanto el esporádico de muy reducidas pernoctaciones como el estacional ligado a segundas residencias.

El relativo dinamismo de su sector productivo explica el leve crecimiento demográfico que ha experimentado en las últimas décadas, alcanzando los 9.710 habitantes en 2011. A pesar de la tendencia a la despoblación de las zonas rurales de Castilla y León, este municipio ha experimentado un índice de crecimiento de 105,2% en la década 2001-2011.<sup>1</sup> En comparación con su entorno más próximo, a finales del siglo XX la población de los núcleos rurales alrededor de Cuéllar se estimaba en 2.300 habitantes, y había perdido 500 en tan solo 50 años. Por el contrario, Cuéllar presenta un saldo positivo que dada la situación de la provincia de Segovia, la convierte en una excepción junto con la capital.

<sup>1</sup> Datos procedentes del INE y de la memoria del PECH 1999.

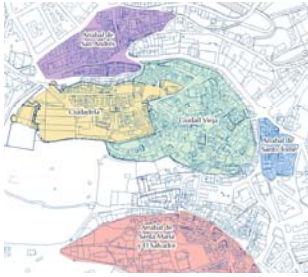


 BIC 1994/95 Y PERICH 1999  
 ARI

**Cuéllar: situación y delimitación del Conjunto Histórico**

Fuente: Catastro y elaboración propia





**Esquema de ámbitos dentro del CH**

Fuente: Memoria NUM, 2011: 73

Urbanísticamente, en las últimas décadas ha estado regulado por unas normas subsidiarias municipales aprobadas en 1981, revisadas más tarde en 1996 y más recientemente en 2011. Su casco antiguo fue declarado Conjunto Histórico con la delimitación actual en 1995, y cuenta con un “Plan Especial de Protección, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico” desde 1999, tiempo suficiente para ir calibrando sus resultados. Un doble espacio murado -ciudadela alta y ciudad vieja-, junto con las laderas naturales al sureste, componen la mayor parte del espacio declarado Bien de Interés Cultural. Se incluyen también los arrabales de San Andrés al norte, Santo Tomás al este y Santa María y El Salvador al sur, así como los deteriorados conjuntos conventuales de San Francisco al noreste y Los Trinitarios al sur, delimitación que es compartida por el Plan Especial. El ámbito declarado coincide aproximadamente con lo que era suelo urbano a mediados de siglo XX.

Dentro del recinto amurallado se distingue con claridad la ciudad vieja al sureste. La ciudadela, al oeste, ocupa la parte alta de la ciudad junto al castillo. La trama medieval, adaptada a la topografía, se caracteriza por calles de trazado irregular y estrecho, que confluyen en algo más de media docena de plazas de pequeño tamaño y variedad de configuraciones.

## B. Infraestructuras Territoriales



**Plano de Situación de Cuéllar**

Fuente: Cartografía del Instituto Geográfico Nacional 1:50.000

Su accesibilidad por carretera ha sido históricamente destacable, aunque no esté comunicada por ninguna red de titularidad estatal, la autonómica A-601 se ha convertido en un eje importante con IMD alrededor de los 7000 vehículos<sup>2</sup>. Esta vía, que escasamente superaba los 3.000 antes de su desdoblamiento, ha atraído buena parte de los desplazamientos Valladolid-Madrid que antes se hacían por Tordesillas exclusivamente. También está bien comunicada con otros núcleos importantes de la provincia de Valladolid y de Segovia, como Medina del Campo, Íscar, Pedrajas de San Esteban, Olmedo o Peñafiel. Esta mejora de las comunicaciones adquirida en los últimos años, también con municipios de una escala similar entre los que propiciar sinergias territoriales, se están tornando en nuevas oportunidades. El ligero crecimiento demográfico, soportado en buena medida por la inmigración recibida, puede procurar una masa crítica de individuos que demanden nuevos servicios que mejoren las condiciones de vida de Cuéllar.

En cuanto al transporte público la situación es muy dispar. Por ferrocarril, los puntos más cercanos son Valladolid, Medina del Campo, Olmedo, Arévalo y Segovia, todos ellos entre 50 y 60 kilómetros de distancia. Se entiende que esto supone una posición de desventaja respecto a municipios de rango similar,

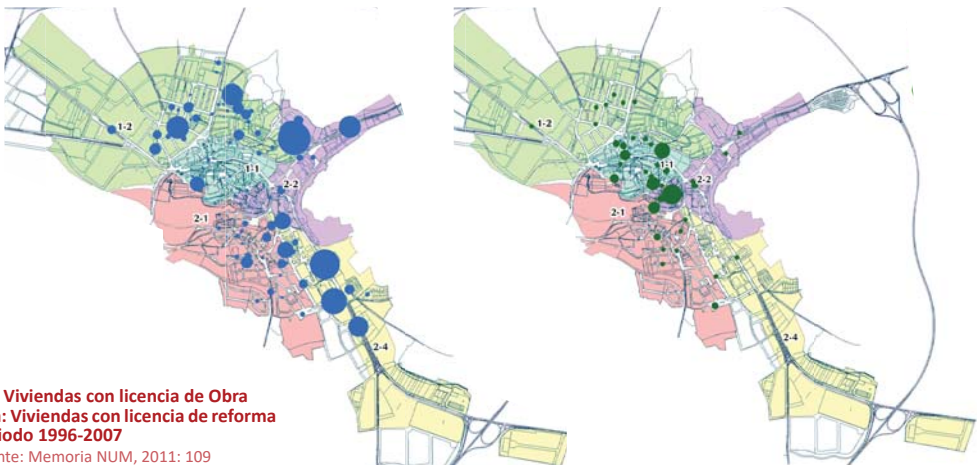
<sup>2</sup> Mapa de Tráfico 2011, Junta de Castilla y León.



Los desarrollos residenciales al norte tienen una menor densidad edificatoria. Los primeros en ejecutarse, a mediados de siglo XX como el barrio de San Gil, fueron promovidos por las ayudas del Instituto Nacional de Vivienda. El resto de este espacio septentrional se fue desarrollando más tarde, sin un estricto control urbanístico, mediante tipologías también unifamiliares. Por último, el sector noreste presenta algunos desarrollos de viviendas en altura a partir de los 80 y 90, ejecutados a través de planeamiento parcial como en los casos comentados al sur.

La revisión de las Normas Subsidiarias aprobada en 1996 se caracterizaba por clasificar como urbanizable una elevada superficie de suelo municipal en comparación con las Normas vigentes desde 1981 (incorporaron 46,66 ha. de suelo urbanizable industrial y 31,96 ha. de suelo urbanizable residencial). En realidad, el porcentaje de suelo residencial posteriormente desarrollado ha sido bajo, de hecho un 63.4% no ha sido ejecutado (unas 20.27 ha.), demostrando el sobredimensionamiento existente según los datos de la revisión de las NUM de 2011.

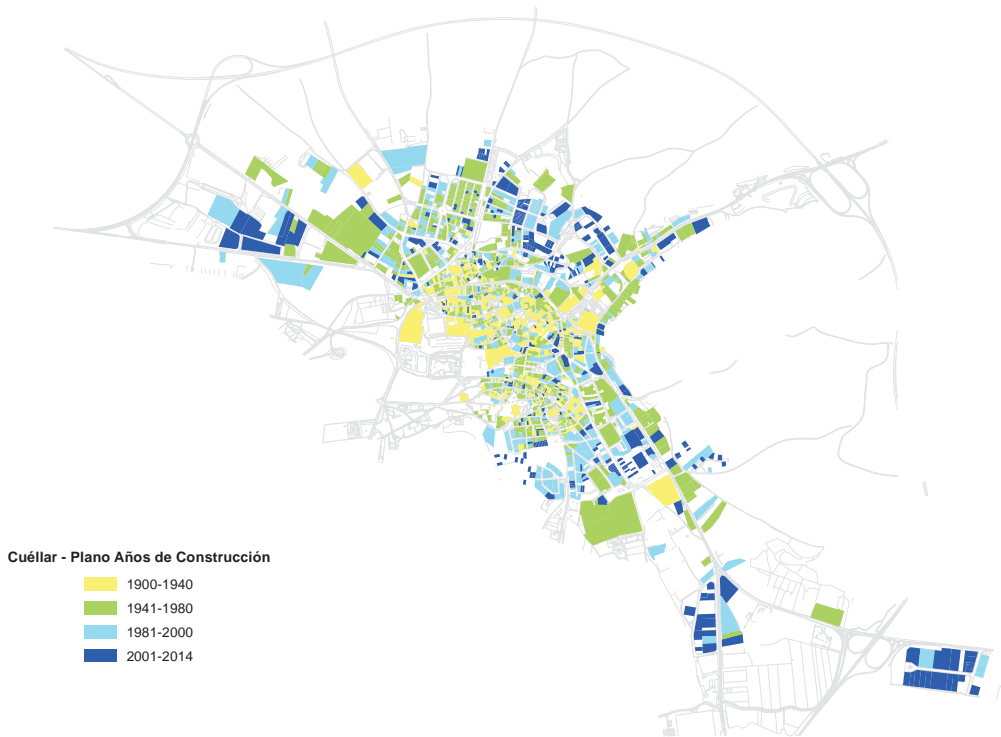
El análisis de las licencias de obra mayor entre los años 1997 y 2006 que aportaba la memoria de las mencionadas normas, revelaba una media de 90 licencias/año, un 36% destinadas a viviendas de obra nueva y un 8% para reforma de viviendas existentes. Estas licencias han afectado a 1.407 nuevas viviendas y a 82 reformas, por lo que cifrando el parque de viviendas del núcleo de Cuéllar en torno a las 4.000, la intervención detectada es considerable. Analizando la distribución espacial, el conjunto histórico apenas presenta nuevas construcciones a pesar de que pueda llamar la atención el dato de la promoción de viviendas en los suelos de la Achicorera que ha sido paralizada. Por el lado contrario, en número de reformas, prácticamente acapara la totalidad de las licencias, especialmente en la zona del ARI 2004.



Izq: Viviendas con licencia de Obra  
Dch: Viviendas con licencia de reforma  
Periodo 1996-2007

Fuente: Memoria NUM, 2011: 109

El plano de fechas de construcción, elaborado a partir de los datos catastrales refleja cómo a partir del conjunto histórico, los primeros crecimientos de edificación unifamiliar se produjeron en la parte norte, mientras que en las tres últimas décadas Cuéllar ha crecido hacia el sureste, con promociones de vivienda plurifamiliar. En la última década las intervenciones han tenido un carácter más disperso, ya que salvo algún plan parcial ejecutado al noreste, y los tejidos industriales, las nuevas construcciones se han producido aisladamente por toda la ciudad.



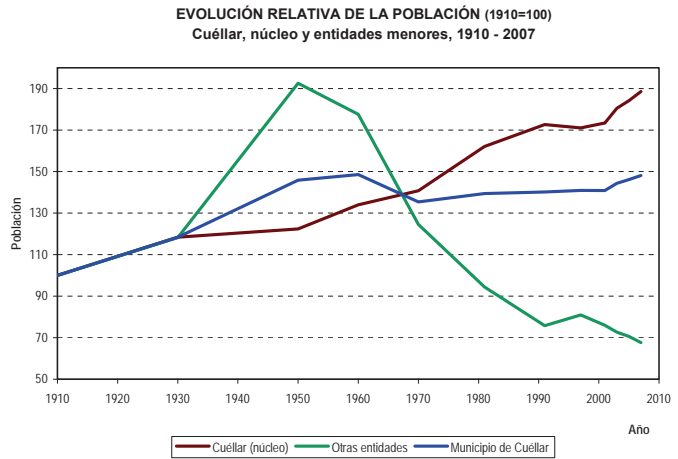
#### Plano de Cuéllar según fecha de construcción de la edificación

Fuente: Catastro y elaboración propia

#### D. Características Socioeconómicas

Su población pone de relieve la importancia de este municipio en el contexto territorial. Con sus 9710 habitantes en 2011, se sitúa al nivel de centros comarcales como Astorga, La Bañeza, Toro, Guardo o Arévalo, por detrás de las capitales, de las áreas urbanas como Ponferrada, Miranda de Ebro y Aranda de Duero y de los municipios periurbanos como San Andrés del Rabanedo, Laguna de Duero o Santa Marta de Tormes.

La evolución de la población refleja el proceso demográfico territorial que ha sido descrito en su posición de centro comarcal, principalmente evidente por el acusado descenso experimentado alrededor de 1960 –inferior al producido en localidades menores- y el posterior crecimiento. No obstante, la distinción entre la población municipal –incluyendo entidades menores- refleja cómo el núcleo de Cuéllar ha presentado un proceso de crecimiento constante, siendo aquellas pérdidas atribuibles a las entidades menores que en 2011 acumulaban 1.316 habitantes<sup>3</sup>. En cualquier caso, la tendencia general no es atribuible al crecimiento natural –ligeramente negativo como corresponde a una población con una tasa de envejecimiento del 16%<sup>4</sup>, elevada pero inferior a la media de la región-. Este proceso se explica por la población extranjera inmigrante que supone el 12% de la población municipal.



**Evolución de la población de Cuéllar, distinguiendo los datos del núcleo y municipio**

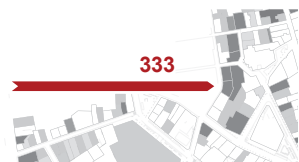
Fuente: Memoria NUM, 2011: 31

La población del conjunto histórico de Cuéllar, siempre difícil de precisar, se cifraba según el plan especial de 1999 en unas 2.000 personas, similar a la señalada por Madoz, un siglo y medio antes y tras un fuerte descenso experimentado a partir de 1960 (Memoria PECH, 1999: 16). En las últimas cuatro décadas del siglo, el área del Conjunto Histórico había pasado de niveles de contener la totalidad de las viviendas de la villa, a un 40% en relación a su evolución actual. Además, la población que residía en 1999 permanentemente en el CH representaba menos del 30% de la total de Cuéllar.

Las recientes normas urbanísticas, identifican una de las secciones censales con una parte importante del conjunto histórico, permitiendo estudiar su evolución. Sin valorar en términos

<sup>3</sup> En el período 1997-2007 el núcleo de Cuéllar creció un 10,3% mientras que acumulando las pérdidas de las entidades menores, el crecimiento municipal se quedó en el 5,1% (Memoria NUM, 2011: 32).

<sup>4</sup> Población mayor de 70 años. Fuente: INE 2011.

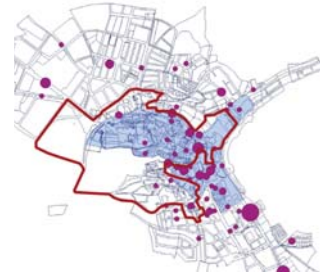
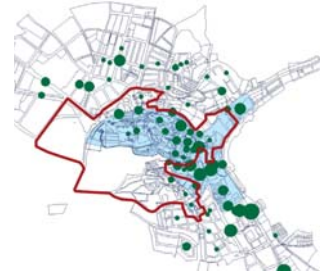


absolutos, en el periodo 1997-2007 señalan una pérdida de población ligeramente superior al 4%, significativo si se apunta que el crecimiento del núcleo rondaba el 10%.

En cuanto al análisis económico por sectores, los datos de diciembre de 2007,<sup>5</sup> reflejan un ligero repunte en la última década sobre la población ocupada en actividades agrarias (14,9%), razonablemente distribuido entre aprovechamientos agrícolas, forestales y ganaderos. También revelan un ligero descenso en la ocupación industrial (23%), tradicionalmente dinámica y endógena, aunque simplificando en los últimos tiempos su producción que fundamentalmente se basa en el mobiliario, la alimentación, la madera y los productos metálicos. Por último se constata una bajada del sector servicios (42,2%) sin duda ligada a un momento cercano al máximo presentado por la construcción (19,9%), ya que el aumento de la actividad comercial, hostelera y principalmente de servicios – ocio, asesorías, servicios técnicos, oferta educativa y sanitaria privada- ha sido claro. La posición que ocupa fundamentalmente esta actividad terciaria se ubica en el borde del extremo suroeste del conjunto histórico y fuera de él, viéndose claramente en las actividades de servicios, mientras que el comercio minorista y la hostelería se internan algo más alrededor de la plaza mayor, dejando casi sin actividad el resto del CH.

Ya en 2011, la población potencialmente activa alcanzaba el 68,3%, con una tasa de paro del 12,3% ambos datos similares a las capitales provinciales. En resumen, el análisis económico refleja la pluriactividad existente, donde la industria alcanza unos porcentajes similares a los de ciudades como Burgos y con una tasa de trabajadores del sector primario también elevada y muy por encima de otros municipios de su rango. En la memoria de las NUM, se destacaba también el carácter emprendedor de la población, cuyo perfil empresarial no agrario es muy superior al de otros municipios castellano leoneses, una característica relevante en la ordenación urbana. Cuéllar se caracteriza por la existencia de un tejido de medianas empresas con capacidad de adaptación a la producción industrial, y hasta el momento este dinamismo ha sido capaz de mantener la población en un contexto de despoblación rural, junto con la existencia de equipamientos de rango comarcal.

Se consideran como debilidades el escaso desarrollo del sector turístico en el cómputo económico local. Además existen una serie de amenazas, como la evidente contracción de la actividad económica local, en cierto modo ligada a la construcción, y la concentración de la misma en las capitales de provincia.

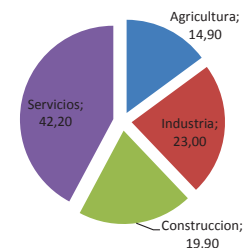


**Distribución de actividades terciarias en Cuéllar (de arriba abajo): Comercio, Servicios y Hostelería.**

Fuente: Memoria NUM, 2011: 66-68

**Trabajadores por sector de actividad en Cuéllar, 2007**

Fuente: Datos Caja España, TGSS, Diciembre 2007



<sup>5</sup> Esta fecha ha sido escogida por ser el último dato conocido previo al desencadenamiento de la crisis económica, reflejando la tendencia previa a la crisis que ha generado el momento de incertidumbre actual. Fuente: TGSS, Datos Económicos Caja España.

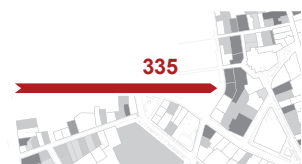
Como característica propia de un entorno rural, la reducción de la demanda de servicios de los municipios adyacentes por el envejecimiento de los mismos es otro de los problemas en ciernes.

A un nivel aceptable, el dinamismo socioeconómico ha sido capaz de conservar y recuperar una considerable cantidad de patrimonio edificado aún existente, manteniendo su potencialidad turística que se ha intentado incrementar con imágenes de marca como la recuperación de las murallas o la difusión del mudéjar. Todo ello explica, junto con su posición y accesibilidad geográfica, el crecimiento o al menos el mantenimiento de su posición funcional territorial.

### **Análisis del CH: Estado de la edificación, transformaciones y dinámicas observadas**

Hace más de una década el PECH de 1999 ya señalaba el desuso, el abandono e incluso el proceso de ruina que afectaba a una importante cantidad de edificios, con el consiguiente desplazamiento de la actividad y la centralidad hasta ese momento existentes. También consideraba que se había descuidado el impacto que el fuerte y desarticulado crecimiento urbano estaba produciendo respecto al conjunto declarado. Morfológicamente, detectaba algunas sustituciones y reformas edificatorias tipológicamente discordantes, y una práctica ausencia de operaciones de puesta en valor y urbanización. Aun así la conservación de la trama junto con los restos de su pasado amurallado, los múltiples ejemplos de arquitectura mudéjar – religiosa y civil-, las casonas blasonadas o la coherencia tipológica del caserío tradicional ha pervivido en buena medida. Volviendo al diagnóstico efectuado en el plan, ya que nos permite recordar una fotografía de un estado previo al actual, de una manera un poco más detallada se destaca:

- El desuso y abandono de una importante proporción de inmuebles, muchos de los cuales habían entrado ya en fase de ruina irreversible. También resultaba insuficiente el estado de conservación de los que todavía permanecían utilizados.
- El progresivo desplazamiento hacia el exterior, de los usos o funciones que preservaban la vitalidad del tejido urbano o aseguraban su centralidad, especialmente por la extensión de dicha centralidad hacia el sureste.
- Intervenciones de sustitución y reforma en edificios ejecutadas incoherentemente con la tipología y la forma respecto a la trama en la que aquéllos se ubicaban, provocando un cierto impacto en su entorno, o incluso sobre la imagen del conjunto histórico.



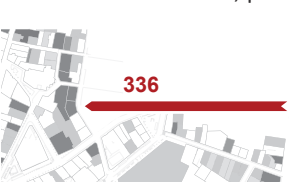
- Ausencia, salvo aisladas excepciones, de intervenciones sobre el entorno de las piezas arquitectónicas de carácter monumental, dirigidas a resaltar su valor.
- La expansión de la ciudad, en el exterior del CH, carece de articulación y descuida los impactos que sobre el mismo terminarían produciendo la posición y morfología de dicho crecimiento.

Entre las posibilidades o aspectos positivos, cabía señalar:

- La presencia de las murallas, que seguían imponiendo una imagen característica de la ciudad junto con el Castillo.
- La singular topografía sobre la que se asienta el recinto amurallado.
- La existencia de una clara estructura radial en la ciudad histórica, con la Plaza Mayor como foco principal, y la diversificación del carácter y la jerarquía de los ejes principales.
- El sistema de espacios libres, por su cantidad, distribución y variedad, tanto de carácter abierto, como otros más “construidos” por la arquitectura circundante.
- Las singulares y valiosas piezas de arquitectura religiosa mudéjar, junto con ciertas muestras no muy abundantes pero de valor reseñable de arquitectura civil (palaciega).
- La coherencia tipológica del caserío tradicional, con destacables ejemplos de arquitectura popular.

El objetivo principal expresado por el plan era la confluencia de los intereses que derivan del desarrollo del conjunto histórico como recurso económico de primer orden, y del interés por la elevación del bienestar de la población que en él reside. Esta afirmación tiene una doble lectura cuyo equilibrio es fundamental en estos casos, por un lado como alternativa a un crecimiento expansivo que se planteaba en base al suelo urbanizable clasificado por las Normas de 1996, recuperando para la vida urbana el sector del centro histórico. Por otro, la tentación de supeditar las acciones a la creación de una imagen adecuada para el turismo y las segundas residencias. En las recientes Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en 2011 y en el Plan de Dinamización Turística de Cuéllar, se seguía señalando la intención de evitar “el desuso, abandono y ruina existente en estos momentos; convirtiendo el conjunto medieval en una ciudad donde se viva, se trabaje y se divierta su población, y con suficiente atractivo para el turista”. Por temas, los objetivos que se propusieron en el PECH vigente se agrupan de la siguiente manera:

- Mantenimiento de la trama urbana característica del conjunto histórico fijando el objetivo de clarificar la forma urbana, principalmente por la traza de sus murallas.

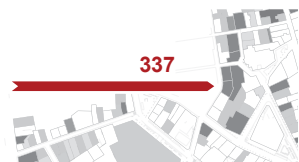




- Protección de los edificios, espacios públicos y vestigios arqueológicos por su valor singular para el conjunto.
- Potenciar el conjunto histórico como lugar de residencia, convivencia e intercambio, mejorando las condiciones de habitabilidad -vivienda, equipamiento, servicios e infraestructura-, y el mantenimiento de la población existente.
- Integración de las nuevas edificaciones en el conjunto, mediante requerimientos funcionales y formales.

Muchos de estos objetivos siguen presentes hoy en la actualidad aunque la situación haya mejorado sensiblemente. Los objetivos se plasmaban en una serie de actuaciones concretas instrumentadas mediante unidades de ejecución, áreas de ordenación singular, propuestas de áreas de rehabilitación integral y una priorización de usos para la recuperación de grandes inmuebles. El grado de ejecución durante los 14 años de vigencia no ha sido completo ni mucho menos como se irá viendo en este estudio. Las intervenciones de reurbanización han sido sensiblemente notorias superando más de la mitad de las previstas: en el ámbito del castillo, el entorno de la puerta de Santiago y la iglesia de San Estéban y otros lugares puntuales son evidentes. De las cuatro ARI propuestas, solo se ha declarado y desarrollado la del entorno de la Plaza Mayor, que era prioritaria para el plan. Las operaciones de rehabilitación y reutilización de grandes contenedores han tenido un desarrollo inferior, principalmente ejecutadas las de patronato público: de los 12 inmuebles priorizados, se han establecido usos, servicios públicos y dotacionales en siete, si bien las operaciones de verdadera rehabilitación solo han sido necesarias para tres de ellos, quedando conjuntos de grandes dimensiones infrautilizados y en ruina<sup>6</sup>. Pero vamos a entrar en detalle con el análisis de la situación actual.

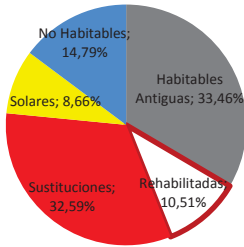
<sup>6</sup> La reutilización del patrimonio monumental se ha concretado en: Convento de San Francisco como Centro de Interpretación de los Encierros, Iglesia de San Martín como Centro de Interpretación del Mudéjar, Estudio de Gramática como sede de la Escuela Taller, Palacio de Pedro I el Cruel como vivero de empresas municipal, Castillo y Palacio de los Alburquerque utilizado como centro de formación profesional y después educación secundaria y bachillerato, San Pedro o Convento de San Basilio desacralizados y destinados a usos terciarios y residenciales –esta última quizá como propuesta más controvertida-. Otros casos permanecen en un estado de abandono y con una conservación deficiente como la Casa y Paneras del Duque de Alburquerque, el Convento de la Trinidad, el de la Concepción o el de Santa Clara.





### Estado de la edificación residencial en el Conjunto Histórico de Cuéllar

Fuente: Elaboración propia



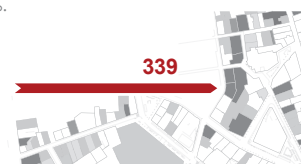
Centrándonos en los resultados del trabajo de investigación, y en la relación que se establece entre la conservación del patrimonio urbano y la habitabilidad, una serie de mapas evidencian las características actuales de cada área en comparación con las previsiones realizadas desde el planeamiento. La imagen de síntesis, revela una pervivencia de edificaciones residenciales tradicionales cercana a la media,<sup>7</sup> en comparación con otros conjuntos analizados de población similar, y sin embargo se arrojan datos de sustituciones y solares que contrastan con los valores que se esperarían de su condición de bien declarado. También es alto el nivel de deterioro del patrimonio residencial particular del conjunto histórico. Esta última apreciación se evidencia por el porcentaje de parcelas que presentan edificaciones en estado no habitable y solares, que junto con aquellas que presentan un modesto estado de conservación, en total superan la mitad de los casos.

Estos resultados estadísticos, sin ser buenos, no son especialmente negativos en el contexto castellanoleonés. El nivel de edificaciones en mal estado o solares no difiere mucho de otros conjuntos de rango similar como Arévalo. Tampoco resulta comparativamente excesivo el número de sustituciones edificatorias detectadas, especialmente porque muchas de las cuales no han supuesto una marcada transformación tipológica, lo que sí ocurría en casos como Astorga. El abandono poblacional detectado en Cuéllar ha posibilitado la “continuidad” del tejido tradicional y algunas de sus tipologías, demandando ahora mantenimiento, re-habitación y conservación.

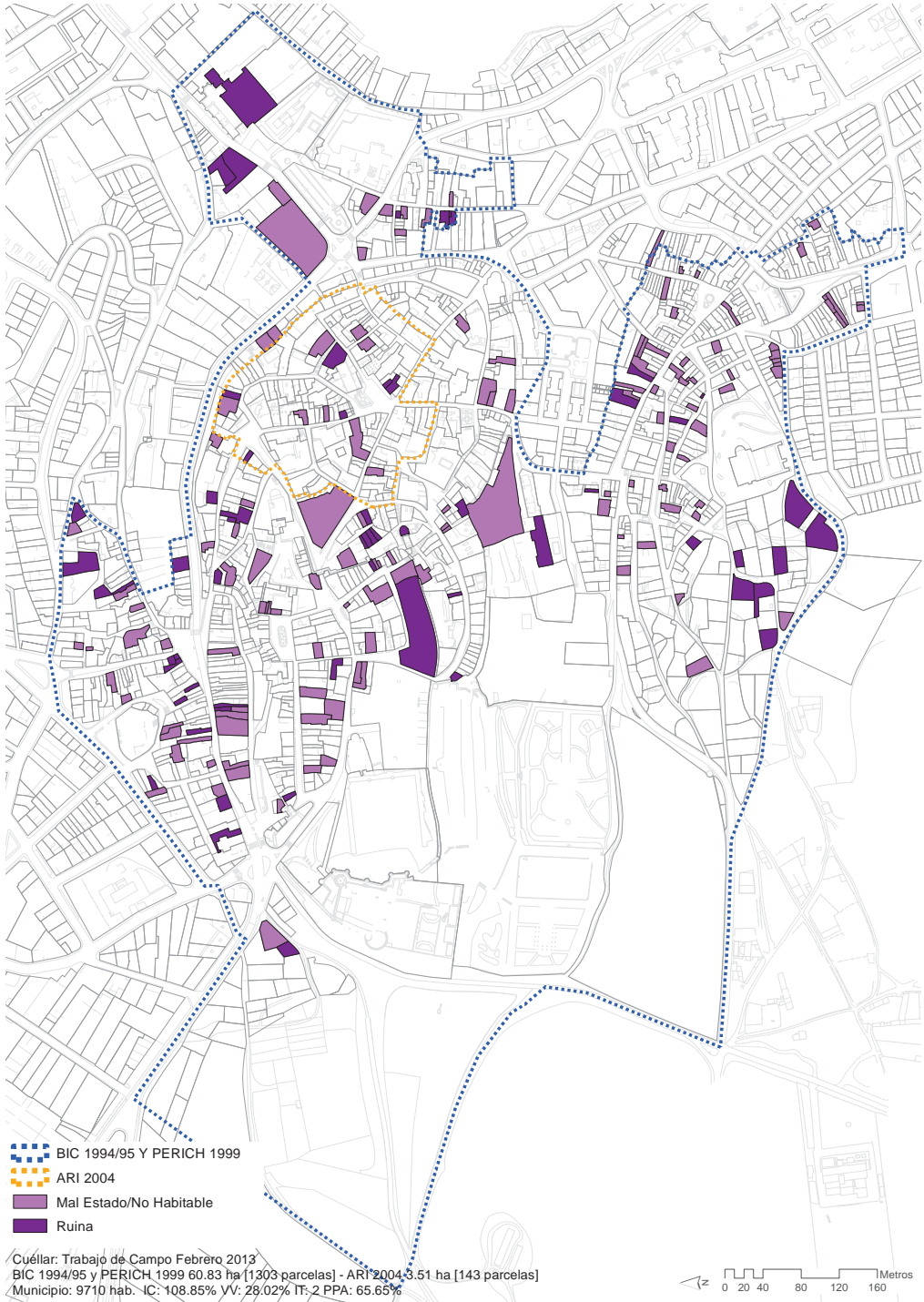
Formalmente, se ha atendido a algunas de las intervenciones recogidas en un primer grupo de operaciones e intenciones que desde el PECH se relacionan con el objetivo de mejorar la imagen de ciudad amurallada. Se ha puesto atención a la eliminación de elementos que interferían en la observación, como los adosamientos a la muralla que en algunas partes del lienzo norte han pasado a ser espacio público. No han sido tan atendidas otras actuaciones exteriores que, se entendía, producían un fuerte impacto visual, así como el acondicionamiento de puntos de observación, especialmente desde el lienzo sur. Una serie de actuaciones, que proponían la ordenación de las áreas de borde, especialmente en estas cuestas meridionales hubieran pretendido también integrar y mejorar la accesibilidad con el parque de la Huerta del Duque.

Funcionalmente, aunque no haya sido objeto de un estudio en profundidad, se detecta, sin embargo, cómo buena parte de los usos no residenciales se aprecian en el entorno de la plaza Mayor. Esto era objeto de un segundo conjunto de medidas que pretendían reforzar la centralidad de este ámbito, mediante

<sup>7</sup> La media de los casos analizados, entre las parcelas con edificaciones antiguas habitables y aquellas rehabilitadas, suman un 40%.



6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Cuéllar



**Cuéllar: Elementos en ruina y en mal estado**  
Elaboración propia

tratamientos de pavimentación, mobiliario y diseño urbano, con operaciones de rehabilitación de fachadas, mediante el fomento de usos comerciales y culturales y limitación del acceso rodado. Otra centralidad a potenciar ha sido el entorno de la calle del Estudio, al norte de lo anterior, pero todavía intramuros. En este área han concurrido operaciones de reurbanización y reordenación de espacios libres, aunque todavía restan inmuebles destacados que podían ser adecuados para acoger equipamientos, como así fueron señalados.

El plano de edificios en mal estado y ruinosos revela el buen estado de conservación aparente que presenta la zona de la antigua ciudad amurallada en torno a la Plaza Mayor, favorecido en parte por la declaración y ejecución de un Área de Rehabilitación Integral que ha mejorado su imagen y en cierto modo su habitabilidad. A falta de datos de población, mas allá del propio sector del ARI, parece que junto con los nuevos servicios instalados (dependencias municipales, centros culturales, vivero de empresas, etc), se ha dado un impulso a su vitalidad, ante los diagnósticos de despoblación y abandono que se observaban hace una década.

Para la mejora del hábitat, el plan abogaba por reorientar los recursos de vivienda protegida hacia la rehabilitación, apostando por la declaración de estas Áreas de Rehabilitación Integrada “con todos los compromisos y al tiempo con todos los beneficios que ello comporta” (PECH, 1999: 60), en alusión al compromiso de mantener la vivienda habitada durante los años posteriores a la subvención. Para facilitar la concurrencia municipal a las convocatorias del plan de vivienda, el plan especial había delimitado cuatro áreas que contenían el mayor número de circunstancias contempladas en los criterios de concesión, de las que se ha desarrollado ya la primera.

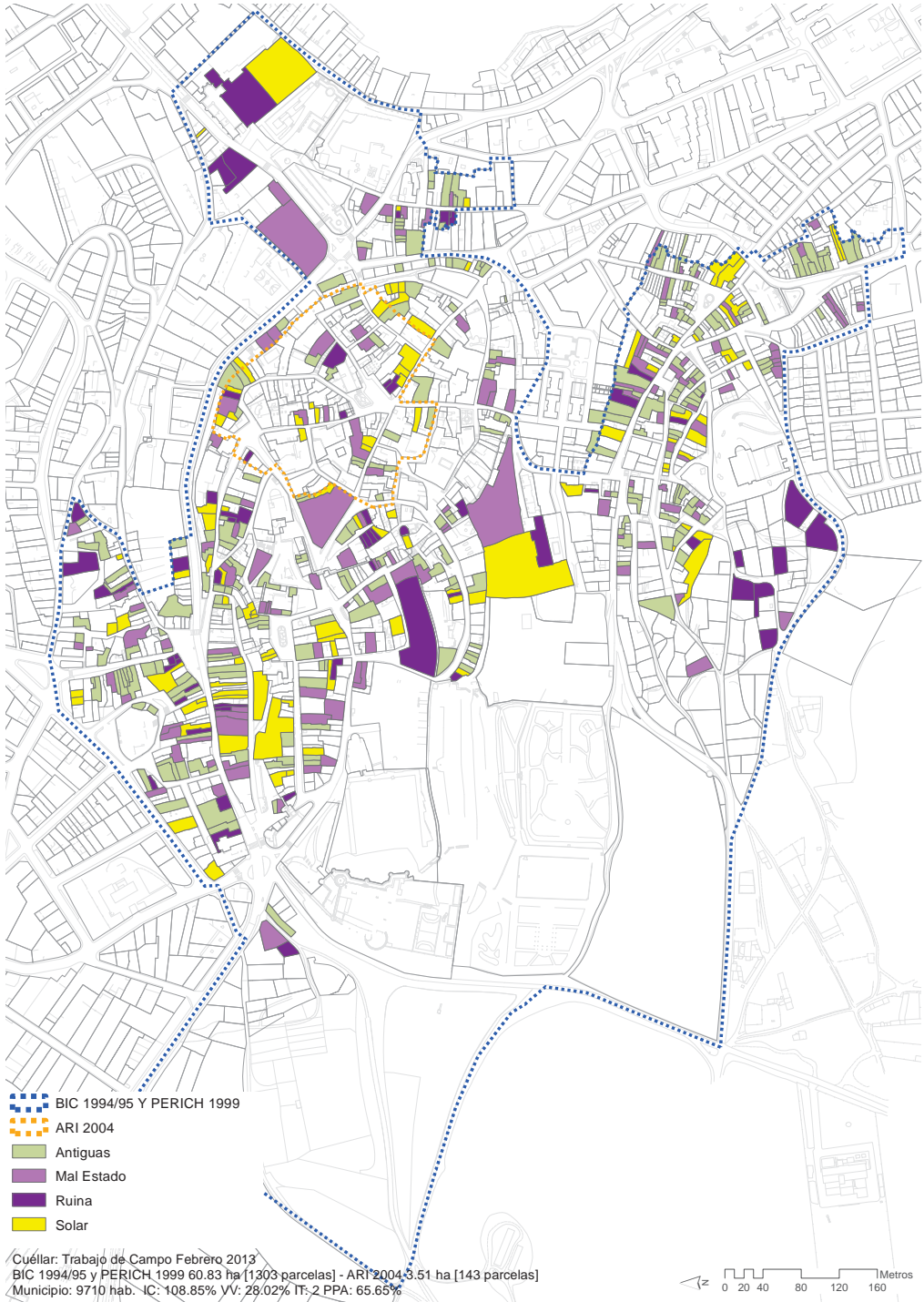
#### Cuatro propuestas de delimitación de Áreas de Rehabilitación Integrada

Fuente: Memoria PECH, 1999: 70

Dentro de los objetivos pormenorizados y como propuestas prioritarias se incluía la solicitud de Áreas de Rehabilitación Integrada, como oportunidad para incentivar las operaciones de rehabilitación edificatoria en el CH, y dentro de las características propias de estos programas que ya hemos visto. Tan solo ha sido ejecutado un ámbito asimilable a la propuesta 1.



6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Cuéllar



**Cuéllar: Áreas susceptibles de intervención**  
 Elaboración propia

Dentro de la recuperación de ámbitos degradados o carentes de ordenación resulta pertinente hablar del apartado de gestión. Para las áreas de rehabilitación integrada y aquéllas de reestructuración de sectores, la presencia municipal resulta imprescindible y así lo entendía el PECH. Sin embargo, en los ámbitos de ordenación singular y las Unidades de Ejecución, se ha considerado que el papel municipal podía resultar solo de apoyo y acompañamiento, dejando la iniciativa a operadores privados. En estos casos, la fragmentación de la propiedad y el rendimiento económico inmediato comparado con otras promociones posibles, es un factor de bloqueo que ha paralizado muchas de las propuestas que no han sido desarrolladas.

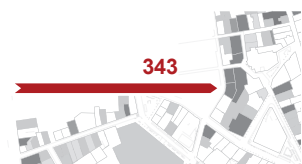
### Relación Conjunto Histórico – Ciudad.

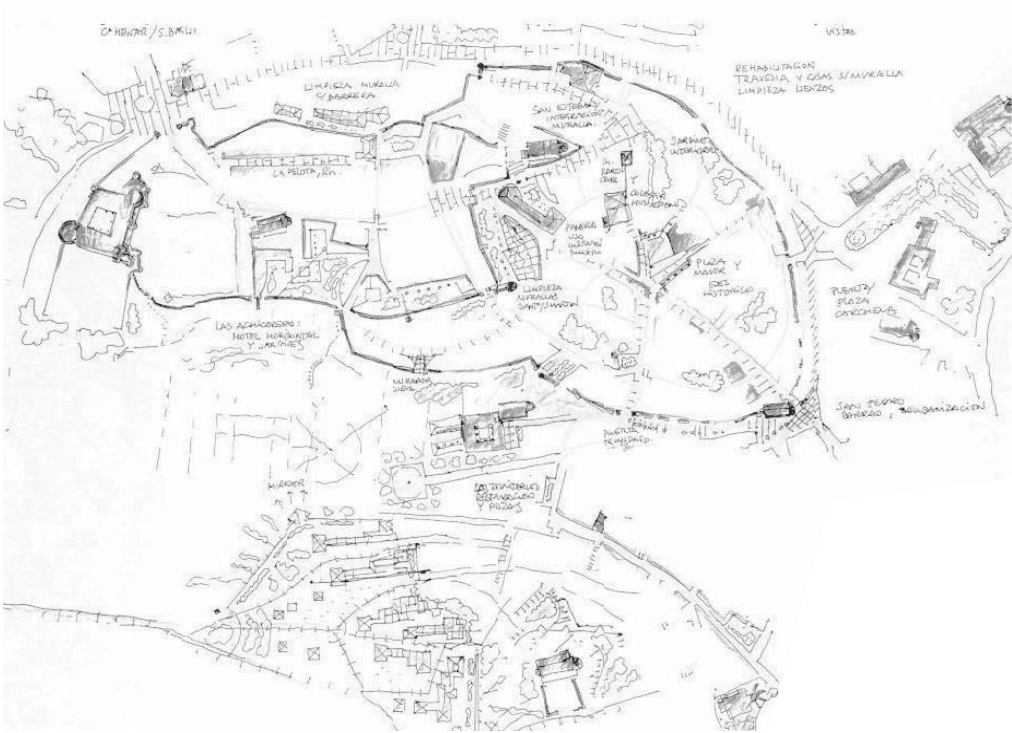
#### Estructura urbana y áreas de intervención

Buena parte de la pérdida de actividad y el consiguiente deterioro se atribuían a la extensión de la ciudad en relación a su más reducida población. Se consideraba prioritario el detenimiento de este ciclo de despoblación y empeoramiento de las condiciones del centro histórico, definiendo para ello oportunidades de intervención y actuaciones prioritarias. Se ha insistido desde el plan en la inserción de usos, equipamientos y actividades culturales y turísticas en grandes contenedores que reequilibren la concentración hasta ahora solo existente en torno a San Pedro –límite sureste-.

La accesibilidad y el tráfico no se consideraba un problema prioritario, si bien se proponía la reordenación de los accesos y aparcamientos en la ciudadela, en previsión de las operaciones de revitalización, descongestionando el sector sureste. También los nuevos desarrollos del sur, articularían una nueva conexión viaria por el lado sur del núcleo y del conjunto histórico.

Precisamente, el citado borde sur, junto al antiguo convento de los Trinitarios, carece de ordenación consolidada, con un grado de urbanización inacabada, calles cortadas, etc., creando un área marginal en la articulación de la ciudad amurallada con el resto del conjunto y de la ciudad. La recuperación de este sector y los inmuebles conventuales ha tratado de hacerse manteniendo la unidad catastral de la edificación, aunque resulta evidente que no se ha conseguido aún.





Incluyendo a los planos de trabajo de campo los solares, los inmuebles en mal estado y los edificios tradicionales que presentan un grado de conservación más discreto, obtenemos una representación de las áreas de oportunidad de intervención a nivel edificatorio. Este documento se acerca más al estado real del conjunto, poniendo de relieve la parte no ejecutada de las operaciones del Plan Especial. Destacan tanto el barrio de San Andrés, el entorno de la muralla norte y los alrededores de la Achicorera/Trinitarios, ámbitos que poseían delimitaciones de “Área de ordenación singular” confiados a la iniciativa privada, sin haber encontrado promotor que las desarrolle. Finalmente, en el arrabal sur donde el plan pretendía aplicar una posible área de rehabilitación, no presenta una concentración especialmente grave de casas en mal estado, pero sí un importante número de viviendas aparentemente ocupadas con necesidades de reforma dado su carácter popular. Veamos con un poco de detalle en qué consistían estas operaciones que no tenían asociada una ordenación detallada, sino que se consideraban áreas para actuación directa, que no ha de confundirse con su ejecución programada o pública. Se trata de cinco ámbitos en la ciudad intramuros y 4 en los arrabales destacando:

-AOS 1: En el borde norte de la ciudadela, junto a la recuperación de las murallas, se pretendía mejorar la accesibilidad norte-sur y un camino junto a la barbacana,

**Interpretación positiva de las áreas de oportunidad**

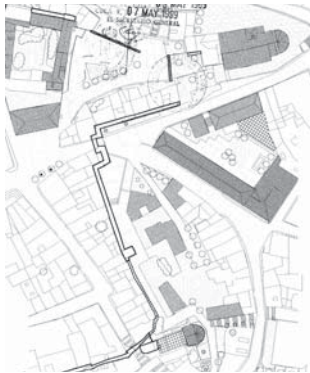
Fuente: Memoria PECH, 1999: 96



“limpiando” algunas viviendas y corrales adosados. La operación se concibió con criterio de ordenación y salvo la desaparición de alguna vivienda adosada a la puerta de San Basilio, no ha sido ejecutada.

-AOS 2 y 3: Se trata del sector abandonado por la antigua Achicorera en la ciudadela, donde se preveía la inserción de nuevas viviendas y usos ligados a la artesanía y hoteleros. La ordenación respetaría la anterior superficie de espacios libres, incluiría algunas plazas de aparcamiento y un paseo sobre las murallas que es lo único ejecutado de esta operación. La adaptación del complejo fabril y agrario no se ha realizado, tan solo la rehabilitación de las murallas y el paseo de ronda. En su proceso de gestión se planteaban como operaciones de iniciativa privada: el AOS 2 ha sido paralizado a mitad de ejecución y el AOS 3 permanece inabordado.

**Interpretación de la propuesta para las AOS2 –izq- y AOS3 –dcha-**  
Fuente: Memoria PECH, 1999: 114



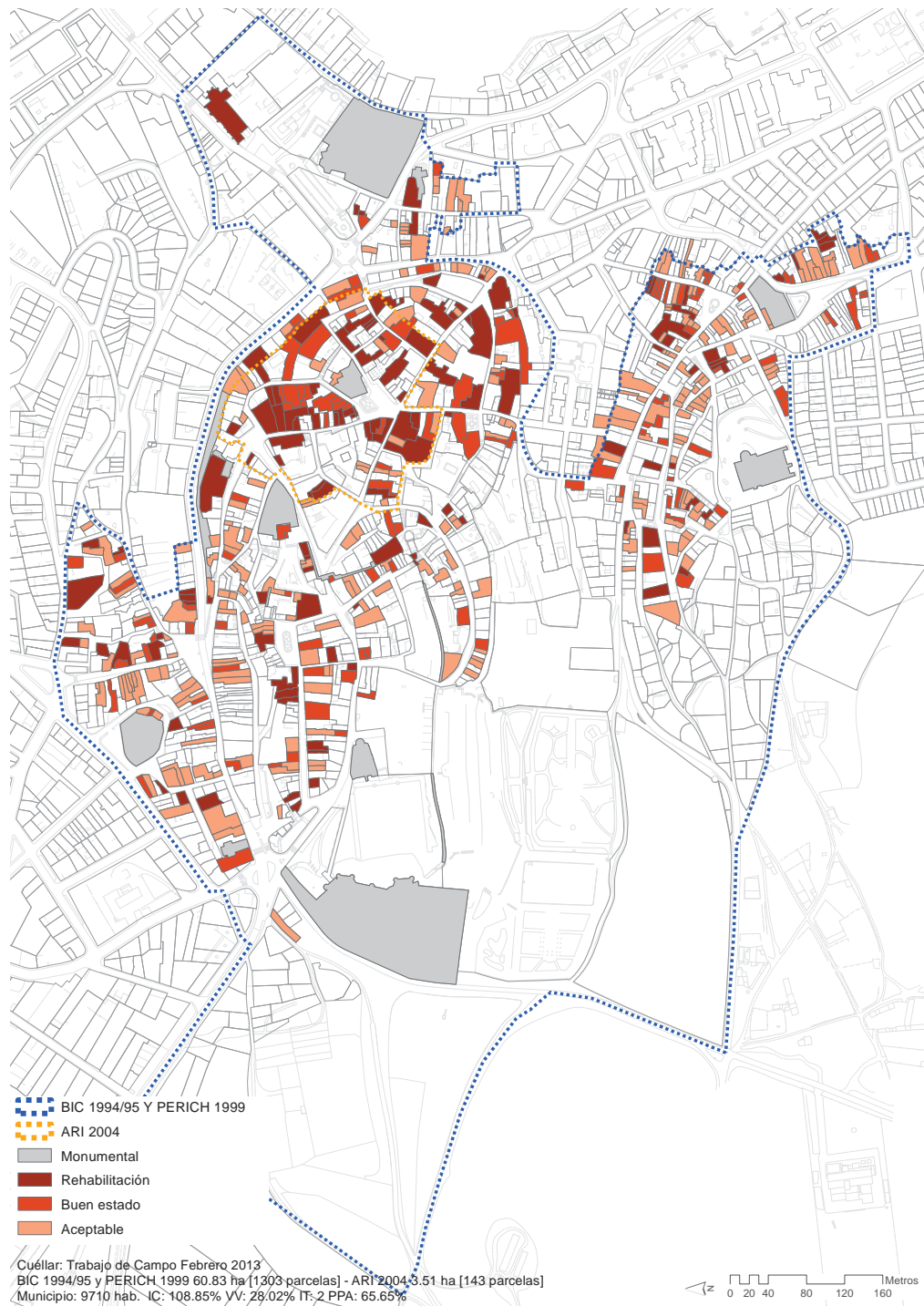
**Interpretación de la propuesta para el entorno de la AOS 5, Arcos de San Martín y Santiago**  
Fuente: Memoria PECH, 1999: 104

-AOS 5: la reurbanización de los alrededores del arco de San Martín y Santiago –entre la ciudadela y la ciudad vieja- ha sido ejecutada, como operaciones públicas que se planteaban. La recuperación de la Casa y Panera de los Albuquerque, con carácter privado, no ha sido acometida, utilizándose el patio provisionalmente como aparcamiento público.

-AOS 6 y 7: Esta área engloba el entorno de la Iglesia y Convento de los Trinitarios, así como la Huerta del Duque. Se trataba de una operación de mejora de las conexiones de este borde urbano con el parque de la ciudad. Esta reordenación de espacios libres públicos, conllevaba también la recuperación de las edificaciones de la iglesia y el convento, en una combinación de usos culturales, hosteleros y residenciales. La falta de demanda de tales usos es una de las causas de que no se haya ejecutado, pues ya se han visto otras operaciones que reunían un perfil similar.

-AOS 8: En las eras, en el extremo sur de la delimitación del conjunto histórico, se establecían los criterios de ordenación de un nuevo crecimiento urbano residencial. La intención

6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Cuéllar



**Cuéllar: Plano de elementos conservados y rehabilitados**  
 Elaboración propia

era detallar algunos aspectos tipológicos a desarrollar en un plan especial posterior, controlando el impacto sobre las vistas desde y hacia el borde sur de la muralla. Este sector, de iniciativa privada, tampoco ha sido desarrollado.

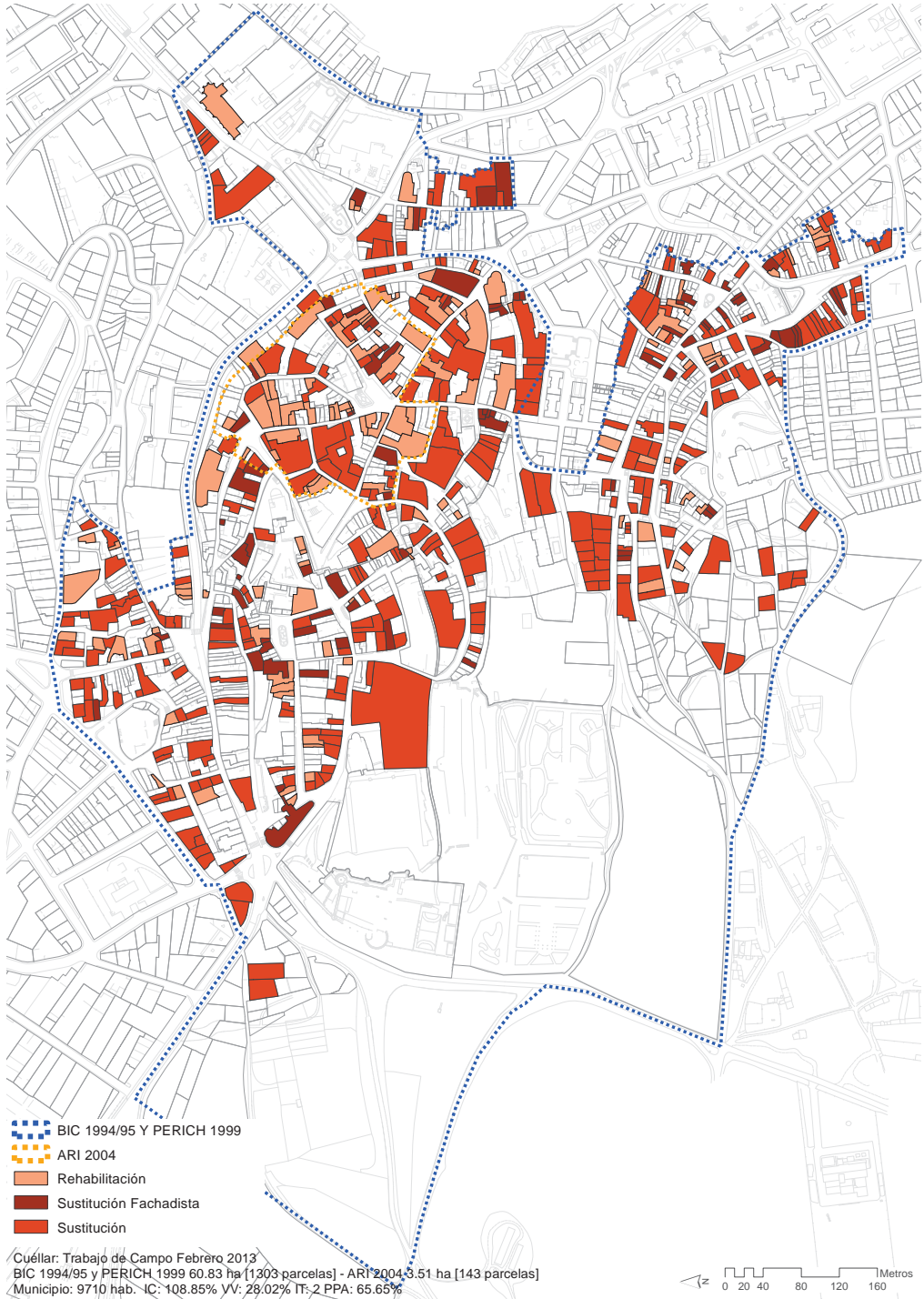
Toda esta serie de medidas, con un contenido en cierto modo razonable, demandaban una alta iniciativa privada. El dinamismo urbano de Cuéllar no es tan elevado, y muchas de las operaciones de carácter privado permanecen paralizadas. La existencia de una gran cantidad de suelo urbanizable, igualmente dispuesto tanto para usos residenciales como para equipamientos, ha entrado en contradicción con algunas de las prioridades que se trataban de establecer desde el plan especial, especialmente las destinadas a la recuperación de inmuebles y sectores en desuso. De entre las prioridades que sí se han ejecutado, destacan las destinadas a la reurbanización de espacios libres independientes de áreas de ordenación singular, como por ejemplo la Plaza Mayor, la puerta de San Basilio y el entorno del castillo, la Iglesia de San Esteban, etc.

Analizar en un plano las edificaciones en buen estado requiere representar tanto aquellos inmuebles tradicionales conservados por medio del buen uso y mantenimiento, como aquellos rehabilitados. Con claridad, este último tipo de intervención se ha producido mayoritariamente dentro de la ciudad amurallada, seguido del área de la ciudadela. Si además plasmamos en otro plano las intervenciones de sustitución, corroboramos la hipótesis de que estas operaciones –sustitución o rehabilitación– a pesar de estar repartidas por todo el Conjunto Histórico, han seleccionado parcelas de un mayor tamaño especialmente en la parte amurallada (ciudad y ciudadela). Aun siendo escasos en general, son allí más frecuentes los casos detectados de sustitución historicista, integrándose al menos formalmente en el tejido histórico.

Centrándose en el plano de intervenciones detectadas, puede sorprender que en un conjunto histórico se encuentre tal número de sustituciones, especialmente aquéllas que se consideran no historicistas, es decir, las que no se ha estimado que mantienen la tipología y el sistema constructivo tradicional. En esta clasificación tiene mucho peso la imagen del conjunto y es cierto que no son tantos los elementos que volumétrica o compositivamente no se ajustan a las características del entorno. Esto enlaza con el recurrido debate sobre la inserción de la arquitectura contemporánea en estos espacios. El plan especial considera preferible la utilización de “posturas prudentes”, basadas en elementos históricos, sin recurrir la imitación historicista, pero desde la sencillez del caserío popular de este núcleo castellano. Por ello, para la normativa y las ordenanzas, el plan analiza los tipos residenciales principales, los modos de ocupación de suelo por manzana y las alturas, mediante un estudio de alzados realizado por cada calle que han condicionado la ordenación.



6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Cuéllar



**Cuéllar: Plano de intervenciones detectadas**  
 Elaboración propia

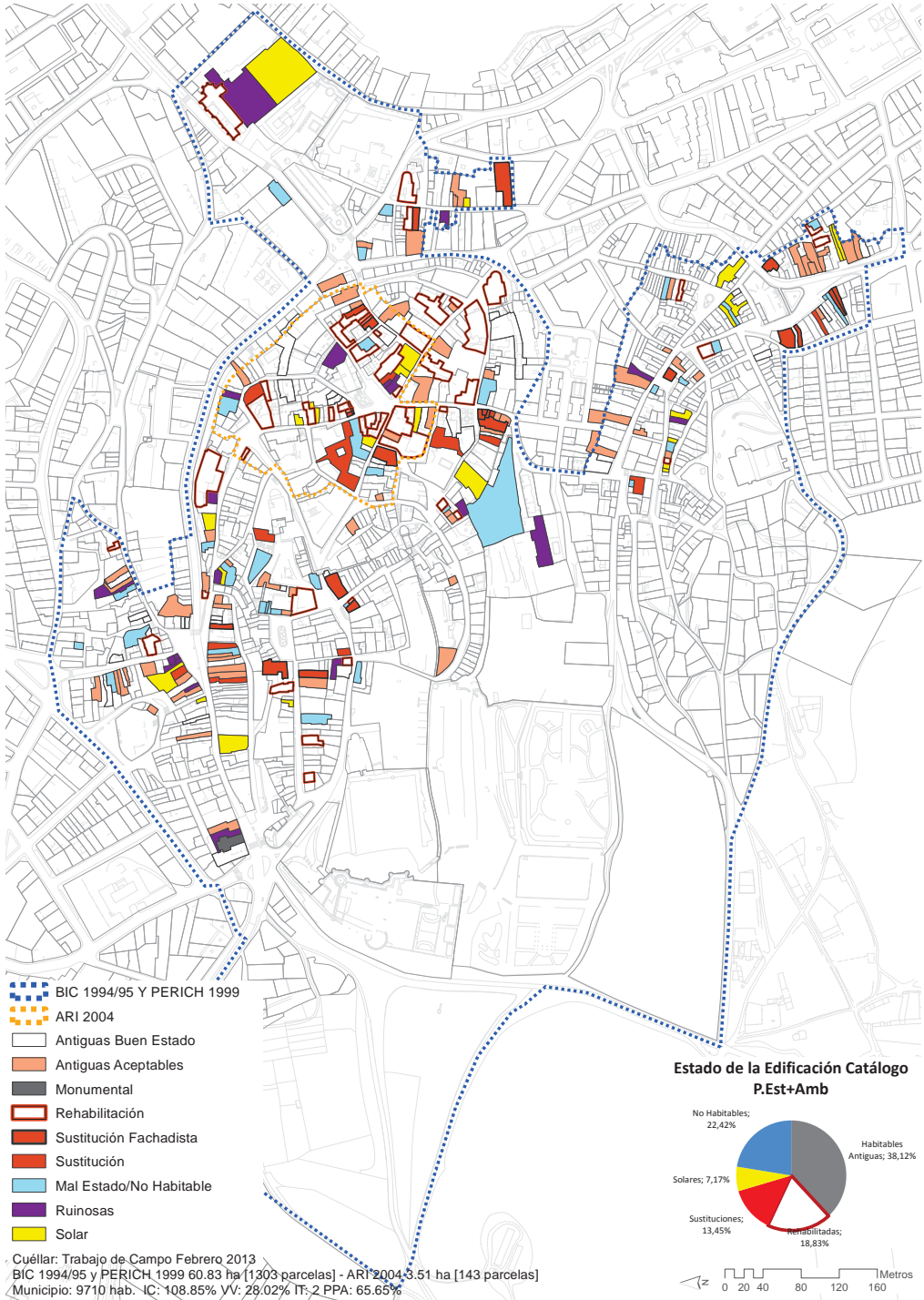


Detalle del estudio tipológico realizado por el plan especial  
Fuente: Memoria PECH, 1999: 31

La catalogación como mecanismo de identificación de los bienes objeto de protección.

Más allá de los criterios intrínsecos de valor histórico artístico, los redactores del plan aseguraban haber tenido en cuenta factores extrínsecos, como el entorno donde se inserta el inmueble, ponderando los beneficios y exigencias que los diversos grados de protección producirían. El estado de conservación también ha sido considerado, pretendiendo no bloquear la renovación de edificios en tal estado de deterioro que su conservación no sea justificada. Por tanto el criterio general ha sido la flexibilidad para primar la reutilización y el uso de los elementos protegidos. Cruzando los resultados del trabajo de campo con el propio catálogo se podrá valorar las transformaciones y el estado de conservación apreciadas en estos inmuebles. Por otra parte, los espacios públicos se consideraban inadecuados en su tratamiento, por lo que en lugar de protegerse mediante el catálogo, se delimitaron áreas de mejora urbana como ya se ha comentado.

6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Cuéllar



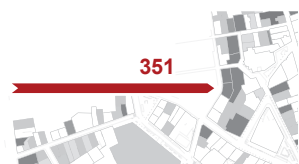
**Cuéllar: Estado de conservación del catálogo protección estructural y ambiental**

Fuente: Elaboración propia

El catálogo edificatorio define los grados de protección y las intervenciones posibles distinguiendo cuatro grados: P1 Protección integral, P2 Protección estructural, P3 Protección ambiental y P4 Protección de elemento y sustitución condicionada.

Se han tenido en cuenta en este apartado de evaluación del estado de conservación del catálogo las categorías de protección estructural y ambiental por ser potencialmente las más relacionadas con la función residencial. Este mecanismo no parece lograr por sí solo velar por la conservación de dichos elementos. Tras 14 años de vigencia, un 33% de los elementos con protección estructural no son ya habitables (un 19% entre los de protección ambiental), existiendo un 7.2% de solares. Su efectividad se limita al condicionamiento formal de las intervenciones. Por ejemplo, entre las sustituciones detectadas (un 14% entre ambas categorías), las intervenciones historicistas con reproducción o incorporación de elementos antiguos son mayoritarias, aunque aproximadamente una de cada 3 sustituciones no parecen haber logrado mantener el carácter ambiental que se suponía.

Como criterio general, junto a la máxima protección concedida a las iglesias y ejemplos de arquitectura mudéjar -que no hemos incluido en este plano-, para los edificios que por sus características son merecedores de promover su conservación, se consideraba prioritario atender a las necesidades públicas o privadas de uso colectivo que pudieran contener. Por eso se señalaba como inadecuada la construcción de un nuevo edificio para el centro de salud, ante la posibilidad de reutilizar alguno de los contenedores existentes. A pesar de que ello implicase una inversión en rehabilitación, para facilitar su gestión, el plan proponía que el avanzado grado de deterioro y la imposibilidad normativa de su demolición determinasen una desvaloración económica que fuera aprovechada para su adquisición destinada a usos colectivos. Para el resto de grados de protección, el plan proponía flexibilizar las restricciones indispensables, para facilitar las intervenciones orientadas a impulsar la revitalización del centro histórico como lugar residencial. En este sentido, el excesivo número de viviendas no habitables supera la media para el resto, por lo que no puede decirse que haya sido un éxito. El número de intervenciones detectadas es similar a la edificación no catalogada, si bien el número de rehabilitaciones predomina en este caso sobre las operaciones de sustitución como no cabría esperar de otra manera.

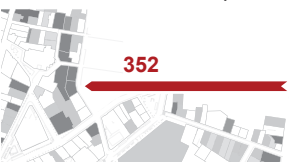


### Algunas conclusiones específicas

El estado de conservación general del Conjunto Histórico de Cuéllar ha mejorado en las últimas décadas, si bien este proceso no ha sido homogéneo ni completo. En el cómputo total, casi una de cada cuatro parcelas no presenta edificaciones habitables, pero se concentran principalmente en el arrabal norte, después en los arrabales extramuros del sur y tampoco es desdeñable el número encontrado en la ciudadela. Precisamente las intervenciones de recuperación o sustitución se han concentrado en la ciudad vieja intramuros, a la inversa del deterioro descrito anteriormente. La concentración de operaciones de recuperación y revitalización, el mayor valor de representatividad y de iconicidad de este entorno y el mantenimiento de su centralidad histórica han sido algunas de las causas de esta situación desigual. En términos de población, la realidad presenta dos tendencias apreciadas en la realización de los trabajos: los arrabales siguen correspondiendo con viviendas de clases más populares y unifamiliares, en la ciudad vieja se concentran casi exclusivamente las viviendas plurifamiliares y funciones terciarias del conjunto histórico, y también un considerable número de edificios unifamiliares rehabilitados o bien conservados cerrados que aparentemente son segundas residencias.

Funcionalmente se ha mantenido el carácter de centralidad en torno a la Plaza Mayor y también alrededor de la plaza del Estudio. La ciudadela y el arrabal norte manifiestan unos peores datos de conservación, de ocupación y un uso casi exclusivamente residencial. Algo similar ocurre con los arrabales al sur. Esta distribución es consecuencia del desarrollo reciente de Cuéllar, muy orientado a la mitad noreste y sureste y vinculado a la antigua carretera Valladolid-Segovia -que atraviesa el núcleo- y a los accesos a la autovía. El déficit de ordenación, urbanización y la posición ligeramente aislada de los espacios al sur, han mantenido una población más popular y un menor grado de consolidación de esta trama urbana.

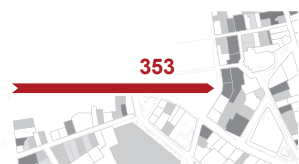
En el comportamiento observado en el Conjunto Histórico de Cuéllar, el plan especial parece haber cumplido hasta cierto punto su labor restrictiva a la hora de normativizar las intervenciones edificatorias. El carácter ejemplarizante que la administración pública quiere imprimir en la rehabilitación de grandes contenedores, como factor dinamizador de la revitalización urbana, no ha resultado suficiente para cumplir los objetivos encomendados al sector privado en relación con la función residencial. A pesar de que la mejora de la habitabilidad de la población residente figuraba como uno de los objetivos del planeamiento, las políticas de ayuda y subvención aplicadas no son suficientes ni siquiera en un periodo de bonanza económica como el pasado. Más aún, si no cuentan con el respaldo de

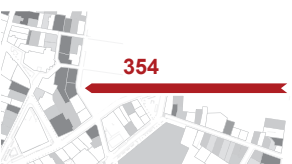




otros programas como el de vivienda pública, e incluso de otros instrumentos de ordenación, que posibilitan desarrollos externos más sencillos que la regeneración urbana.

Muchas de las intenciones de planeamiento especial estaban justificadas, con un cierto equilibrio entre la mejora de las condiciones de vida de la población y su vocación por alcanzar una mejor posición turística en la región. De hecho, ha sido patente cómo muchas de las medidas y operaciones de rehabilitación estaban condicionadas a la aparición de usos comerciales y hoteleros orientados a los visitantes. Sin embargo, se impone la realidad territorial, y Cuéllar, pese a tener muchos indicadores demográficos positivos, carece del dinamismo necesario para una programación tan ambiciosa como se pretendía. La manifestada capacidad de intervención pública no es ilimitada y la privada entra en competencia con otras alternativas más allá del conjunto histórico.





## 6.4 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE MEDINA DE RIOSECO

*“Medina de Rioseco, varadas tus cuatro naves de páramo en que las aves tejen nido, guardan eco de los siglos de la tierra seca y dura, castellana la del eterno mañana que en resignación se encierra”.*

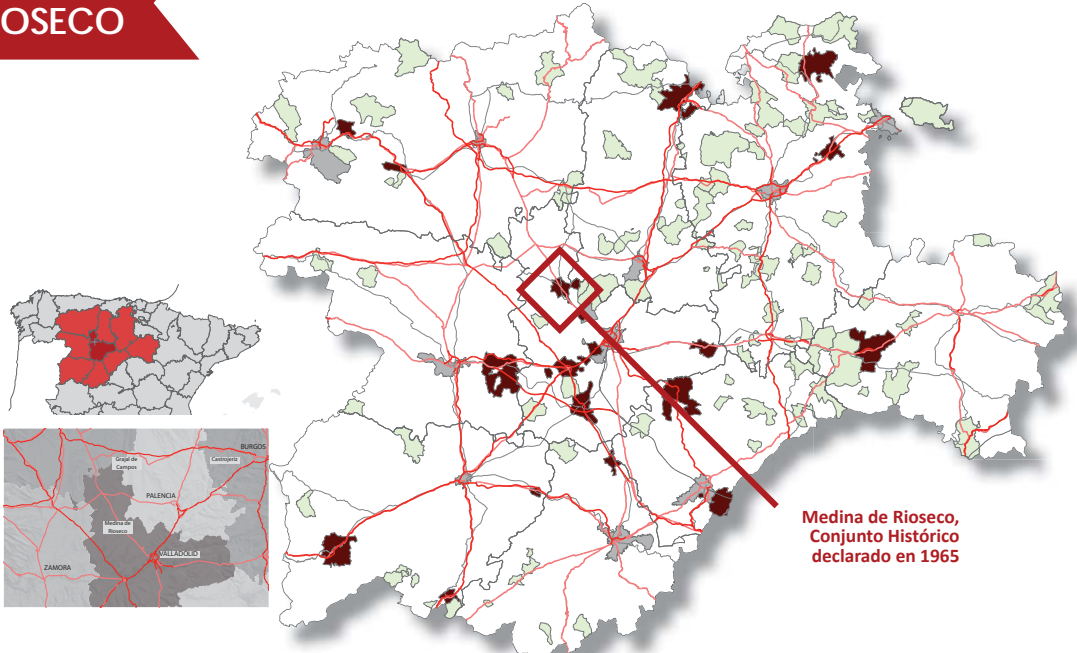
Miguel de Unamuno. Cancionero 398



Vista del Conjunto Histórico de Medina de Rioseco

Fuente: Ricardo Melgar, Panoramio [<http://www.panoramio.com/photo/10653638>]

### MEDINA DE RIOSECO



Medina de Rioseco,  
Conjunto Histórico  
declarado en 1965

#### Situación de Medina de Rioseco entre los Conjuntos Históricos de Castilla y León.

En rojo, CH en municipios entre 5.000 y 30.000 habitantes, muchos cabezas comarcales. Fuente: INE 2011 y Elaboración Propia

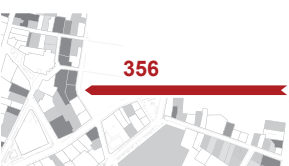
### A. Situación y Contexto. Presentación del Conjunto Histórico

El municipio de Medina de Rioseco está situado en el noroeste de la provincia de Valladolid, a 40 kilómetros de la capital, siendo una de las cabezas de la comarca de tradición agrícola y ganadera conocida como Tierra de Campos. Esta posición territorial, le ha propiciado servicios, actividades y comercio que son utilizados por el resto de municipios y poblaciones menores de su entorno, manteniendo la población a pesar de estar inmerso en una dinámica de despoblación y baja densidad especialmente característica de esta comarca.

El conjunto histórico fue declarado en 1965 por el Ministerio de Educación Nacional, Dirección General de Bellas Artes y Patrimonio Histórico. Se encuentra delimitado por la travesía de la carretera nacional, el río Sequillo y dos pequeñas elevaciones al norte y al sur que propiciaron el trazado de sus murallas de las que solo se conservan dos puertas, pequeños lienzos y algunos restos. Internamente aparece estructurado por tres grandes hitos, como son las Iglesias de Santa Cruz, Santa María y Santiago -de sur a norte-, y por la “Rua” que es la principal vía que lo atraviesa de noroeste a sur. Otros elementos que configuran internamente la estructura urbana del Conjunto Histórico son sus plazas, especialmente la Plaza Mayor y los atrios de las Iglesias de Santa Cruz, Santa María y Santiago. Finalmente, el convento de San Francisco, ubicado al sureste, extramuros del casco antiguo. Esta delimitación no incluye el área de crecimiento residencial de la localidad, que se ha ubicado al noroeste del conjunto, desplazando la centralidad funcional en dicha dirección hacia la travesía de la carretera N-601.

Urbanísticamente se ha encontrado regulada por el Plan General de 1981, una revisión de 1999 y una más reciente aprobada en 2008. En este periodo la población se ha mantenido más o menos constante, aunque el número de viviendas ha pasado de las 1.591 del censo de 1981 a las 2.760 de 2011, manteniendo un ritmo cercano a las 400 viviendas por década. El Plan Especial, cuya primera aprobación inicial data de 1997, no ha sido aprobado hasta finales de 2013, un proceso que se ha demorado casi dos décadas.

Antes de profundizar en el análisis del conjunto histórico, realizaremos una descripción municipal de Medina de Rioseco para entender con mayor precisión su contexto espacial y social.



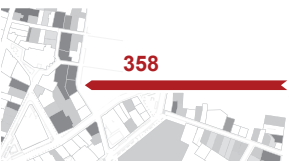


### C. Evolución y Estructura Urbana Municipal

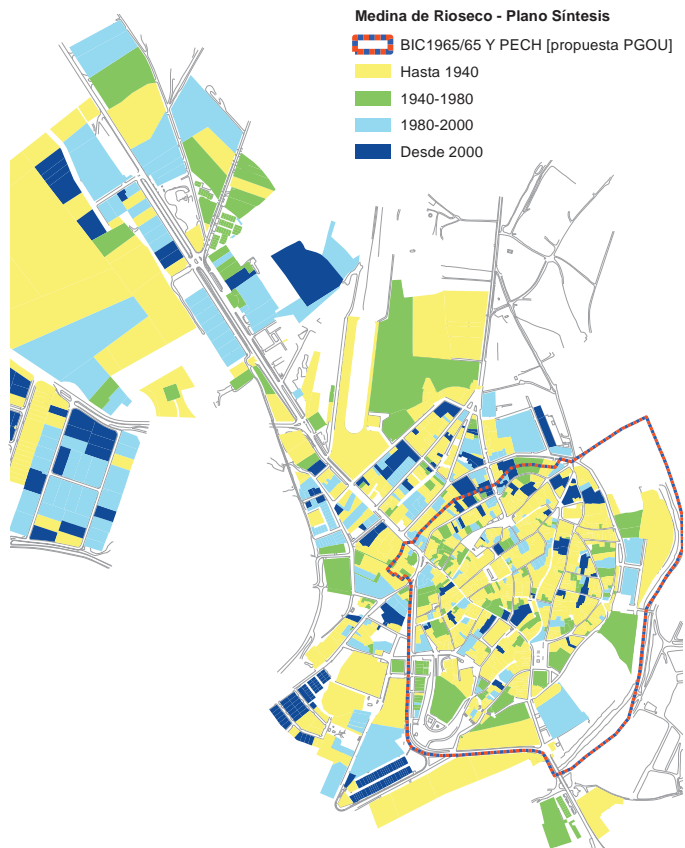
Realizaremos un grosero repaso por la historia de Medina de Rioseco, sin remontarse a los avatares previos a su consolidación histórica como polo de mercado hacia finales de la edad media. De su posición en cruce de caminos y de los privilegios otorgados, se consolidó como villa de prósperos comerciantes entorno a sus importantes ferias. Derivados de esta riqueza, se construyeron templos catedralicios, casas señoriales e importantes talleres de artistas y artesanos que fueron desarrollando parte de la ciudad que conocemos. Dando otro salto en el tiempo se alcanza el siglo XVIII, fecha en la que se retoma territorialmente la idea de construir un sistema de canales que articule Castilla, trabajos que dieron como resultado el Canal de Castilla, uno de cuyos ramales termina en la dársena de esta localidad. Este hecho propició la aparición de fábricas de harina y edificaciones auxiliares orientando en esa dirección noroeste el crecimiento de la ciudad existente, junto con el asentamiento de la estación de la Compañía del Ferrocarril Económico de Valladolid a Medina de Rioseco.

En este sector noroeste del núcleo y siguiendo la tendencia de crecimiento de la villa, se asentaron en el último tercio del siglo XX los polígonos de tejido productivo, aprovechando la presencia de suelo municipal en la antigua estación de ferrocarril. Se trata, en su mayor parte naves agrícolas y ganaderas en el polígono de la carretera de Villalpando, combinado con algunos talleres y naves ligadas a la construcción, éstos situados a ambos lados de la N-601 en su salida hacia León.

Volviendo a centrarnos en el conjunto histórico, en los años que van desde la década de los ochenta en adelante la actividad edificatoria ha sido irregular. Según los datos exhibidos por el Plan Especial recientemente aprobado (2013), entre 1982 y 1989 se construyó allí solo el 25% de lo que se edificaba fuera de este perímetro -63 viviendas sin incluir las 102 de V.P.O.-. Entre 1994 y 1997 se produjo un pequeño repunte, puesto que en ese corto periodo de tiempo se promovieron 42 nuevas edificaciones y también en la época más reciente, con más de medio centenar de nuevos edificios entre los que se incluyen una veintena de casos de vivienda colectiva y 2 de vivienda protegida. Con esta actividad se ha logrado rellenar una parte de los huecos históricos de su trama urbana, como se verá en el trabajo realizado, mejorando la situación de abandono ofrecida hace pocos años. Por citar algunos de los obstáculos presentes a la hora de reurbanizar y reconstruir, podemos referirnos a la excesiva fragmentación del parcelario en determinadas zonas, los materiales populares de buena parte de la arquitectura tradicional o la presencia generalizada de bodegas.



Ante la falta de datos específicos de vivienda y población sobre el conjunto histórico y para ver la situación global de Medina de Rioseco, a nivel municipal el número total de viviendas ha aumentado de 1.591 a las 2.760 entre los censos de 1981 y 2011. En ese mismo periodo la población se ha mantenido más o menos estable, por lo que no ha de extrañar que casi un tercio del total registrado no sean viviendas de residencia habitual -un 17% de viviendas vacías y un 16% de viviendas secundarias-. Con estos datos, y sabiendo de la tendencia de la evolución general hacia la reducción del tipo de hogares, se entiende una parte del hecho de que en la primera década del siglo XX se hayan producido 442 viviendas para un descenso de población de 180 personas. Cruzando con los datos disponibles en catastro, esta producción de viviendas no se ha concentrado exclusivamente en un sector, sino que ha ocupado numeroso suelo libre que existía, tanto en el área de crecimiento de la villa, como en el propio conjunto



**Plano de Medina de Rioseco según fecha de construcción de la edificación**

Fuente: Catastro y elaboración propia

histórico, especialmente en las promociones del entorno de las iglesias de Santa Cruz y Santiago.

El análisis del conjunto histórico artístico desarrollado por el PECH (2013) juzga una capacidad de acogida teórica suficiente en superficie para albergar a la totalidad de la población riosecana, por lo que el grado de ocupación actual es bastante bajo. Se trata de un tejido muy vaciado por la permisividad que ha regido la escasa actividad edificatoria periférica, la dificultad de los trámites para edificar dentro del conjunto y la mala calidad de buena parte de la arquitectura tradicional.

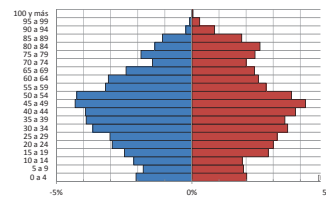
#### D. Características Socioeconómicas

La evolución de la población municipal en las últimas décadas se ha mantenido en términos cuantitativos alrededor de los 5.000 habitantes, con ligeras oscilaciones. Dentro de esta pequeña variación, la última década ha alcanzado la cifra máxima de población, completando sin embargo la década con el mínimo de los últimos sesenta años (4.897 habitantes en el censo de 2011).

Atendiendo al estudio demográfico, los niveles de envejecimiento no son excesivamente elevados para el contexto regional, situándose en los niveles de las capitales de provincia e incluso por debajo de algunas de ellas (16%). La población joven tampoco presenta niveles comparativamente reducidos por lo que podríamos afirmar que se trata de una distribución bastante equilibrada dentro de las características habituales de la comunidad, lo que tampoco significa que éstas sean las más adecuadas.

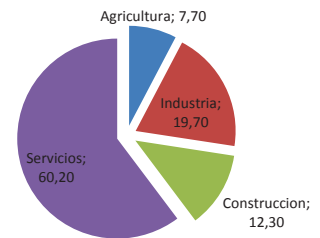
Continuando con los datos municipales, la distribución por sectores de actividad evidencia el peso del sector servicios de una villa que es cabecera de comarca (60,2%), con un peso relevante de actividades industriales derivadas del sector de la alimentación y el metal (19,7%), y un no desdeñable remanente de actividad primaria (7,7%). El 12% de importancia del sector de la construcción que se recogía en 2007<sup>1</sup> se sitúa cercano a la media de la comunidad en este periodo. Actualmente, podemos decir que buena parte de la actividad productiva de Medina de Rioseco, aunque diversificada, está vinculado al sector alimentario.

**Pirámide de Población según Censo 2011**  
Fuente: INE- Censo 2011



**Trabajadores por sector de actividad, 2007**

Fuente: Datos Caja España, TGSS, Diciembre 2007



<sup>1</sup> Datos recogidos en "Datos Económicos y Sociales de las Unidades Territoriales de España", 2012. Visto en: <http://www.cajaespana.es/pubweb/decyle.nsf> (31/01/2014).



## Análisis del Conjunto Histórico: estado de la edificación, transformaciones y dinámicas visibles

Antes de centrarnos en el perímetro delimitado por el planeamiento especial o la declaración patrimonial, realizaremos un recorrido general de la situación urbanística del municipio y las decisiones recientes que le afectan.

Muchas de las inversiones públicas realizadas en Medina de Rioseco a finales del siglo XX se han situado fuera del conjunto histórico, dejando el casco en manos de la iniciativa privada que prefería desarrollar zonas urbanísticamente menos complejas y más rentables. A pesar de que tanto el plan de 1980 como de 1999 clasificaron amplias superficies de suelo urbanizable, gran parte de ellas se consideraban no delimitadas y no han sido desarrolladas en modo alguno. Este criterio fue coherente con la intención de propiciar la recuperación del casco, sin embargo el crecimiento y las intervenciones edificatorias se produjeron fuera del conjunto histórico en suelos que fueron clasificados como urbanos, aunque muchos de ellos no contaban estrictamente con todos los servicios requeridos.



**Plano de Ordenación, incluyendo una amplia superficie de suelo industrial y numerosos paquetes de suelo urbano 'no consolidado'**

Fuente: PGOU 1999.

A nivel general, entre alguna de las decisiones polémicas del plan de 1981 se encontraba la ampliación generalizada de la altura en una planta –admitiendo también el uso bajocubierta–, la aplicación de un fondo edificable hasta los 15 metros y la autorización de cualquier tipo de vuelo hasta los 30cm. A pesar de la tendencia al vaciamiento del conjunto histórico, algunas intervenciones han producido una alteración volumétrica y tipológica de las características del conjunto bajo estos criterios, afirmación compartida por los redactores del PGOU de 1999.

La revisión del plan general de 2008 fue justificada por la demanda de suelo existente, sobre todo para vivienda unifamiliar, y por el régimen transitorio al que había que someter al Conjunto Histórico mientras se aprobaba el Plan Especial que se estaba prolongando más de lo esperado. Sin embargo, en este plan pesaba más el interés por ordenar y clasificar suelo urbanizable, ya que para el conjunto histórico se limita a reproducir las medidas restrictivas que enuncia la ley de patrimonio. Valga como dato la inclusión de casi 47 ha. de suelo urbano, y casi 150 ha. más de suelo urbanizable –para comparar, el conjunto histórico consta de 47 ha. de suelo urbano–, si bien admite que se está estimando una capacidad de acogida de nuevas viviendas muy superior a las necesidades reales, con el objetivo de no bloquear el mercado.

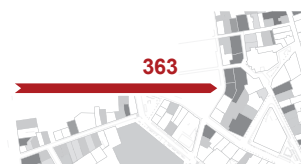


**Plano de Ordenación, donde se aprecia el nuevo trazado de la autovía y la expectativa de urbanización de suelo hasta su recorrido.**











Fuente: Memoria PGOU 2008

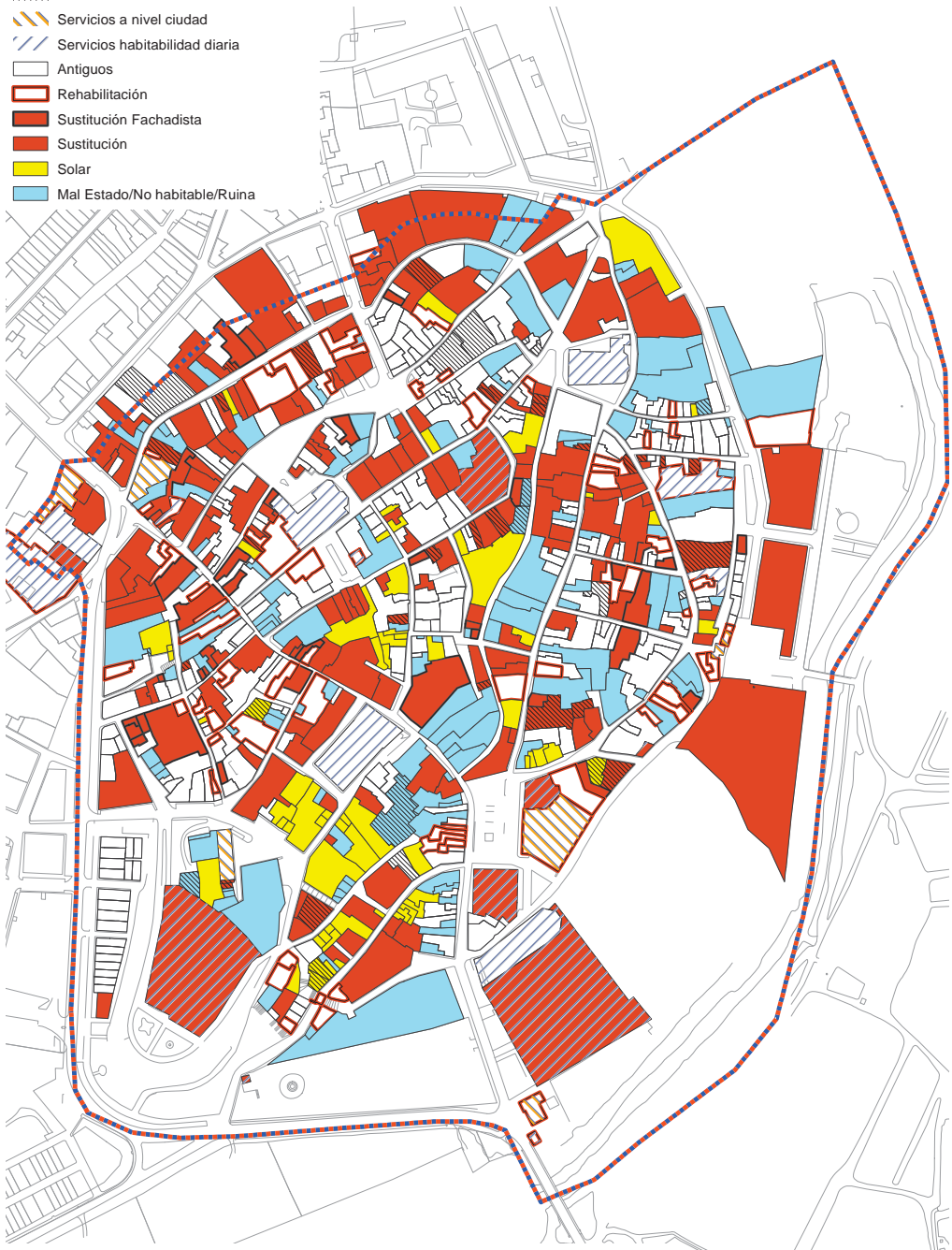
El diagnóstico de este municipio y posteriormente del conjunto histórico pasa también por tener presentes las características socioeconómicas y territoriales enunciadas hasta ahora, cuyas consecuencias más importantes son la debilidad de una estructura productiva orientada a las actividades agrarias y transformaciones primarias, y un reducido potencial demográfico que ronda los 5.000 habitantes. Como en otros muchos municipios de esta comarca, tiene tendencia a la desertización poblacional, la escasa iniciativa empresarial, o una estructura comercial minorista y tradicional. A pesar de poseer una situación geográfica adecuada, una estructura de población menos envejecida que la zona de que es cabecera, disponibilidad de suelo para usos productivos o una gran riqueza patrimonial de bienes muebles e inmuebles; se ve afectada por una crisis estructural del sector agrario, también por la competencia de otros ejes productivos como la A-6 o el corredor Valladolid-Palencia y en definitiva por la capacidad de absorción de las capitales próximas.

Uno de los fines establecidos por el plan especial recientemente aprobado es el crecimiento económico basado en el patrimonio. Esta lectura, muchas veces pretendida y casi tantas veces fracasada por su identificación exclusiva con el turismo, habría de basar su éxito en la consideración del patrimonio edificado como un recurso para su rehabilitación, uso y reutilización. A pesar de que esto se logra con un proceso decidido y complejo de gestión, el reciente plan especial aprobado al menos introduce una acertada lectura de los componentes físicos del conjunto histórico. Coincide en su diagnóstico constructivo, al decir que la fragmentación de buena parte del parcelario -con edificaciones de superficie útil inferior a los 50 m<sup>2</sup>-, la calidad constructiva de muchas de las viviendas, así como problemas derivados de la red de bodegas existentes en muchas casas abandonadas, han propiciado la situación actual de muchos inmuebles degradados y abandonados. Esta información complementada con la información y contexto socioeconómico que hemos dibujado propiciarán una lectura del trabajo de campo y la toma de datos que se ha realizado.



6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Medina de Rioseco

-  BIC1965/65 Y PECH [propuesta PGOU]
-  Otros usos
-  Servicios a nivel ciudad
-  Servicios habitabilidad diaria
-  Antiguos
-  Rehabilitación
-  Sustitución Fachadista
-  Sustitución
-  Solar
-  Mal Estado/No habitable/Ruina



Medina de Rioseco: Trabajo de Campo Octubre 2012  
 BIC 1965/65 29.2 ha [759 Parcelas] - PECH 48.5 ha [propuesta de redacción desde PG] - PGOU 1999 y 2008  
 Municipio: 4977 hab. IC: 99.52% VV: 26% IT: 0 PA: 67.87%



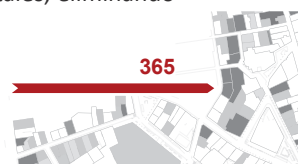
**Medina de Rioseco: Plano de síntesis del trabajo de campo**  
 Elaboración propia

En términos generales, el estudio del estado de la edificación de Medina de Rioseco presenta situaciones aparentemente opuestas. Una es la existencia de un número de parcelas con edificación residencial antigua en buen estado (habitables, 38.54% de los casos) bastante superior a la media observada en otros conjuntos analizados. Sin embargo, la tipología y el sistema constructivo tradicional, que demanda un cierto mantenimiento en sus paramentos y estructura, justifica la existencia de un número de edificios en ruina también por encima de la tónica general (17.12%). Y es que el número de intervenciones edificatorias observadas, incluyendo actuaciones de rehabilitación y sustitución es bastante reducido, y más entre conjuntos históricos situados en municipios a partir de 5.000 habitantes. Esta escasez de dinamismo inmobiliario, especialmente destacada en el número de sustituciones (26.13%), reafirma la tendencia al abandono que se comentaba en el centro histórico.

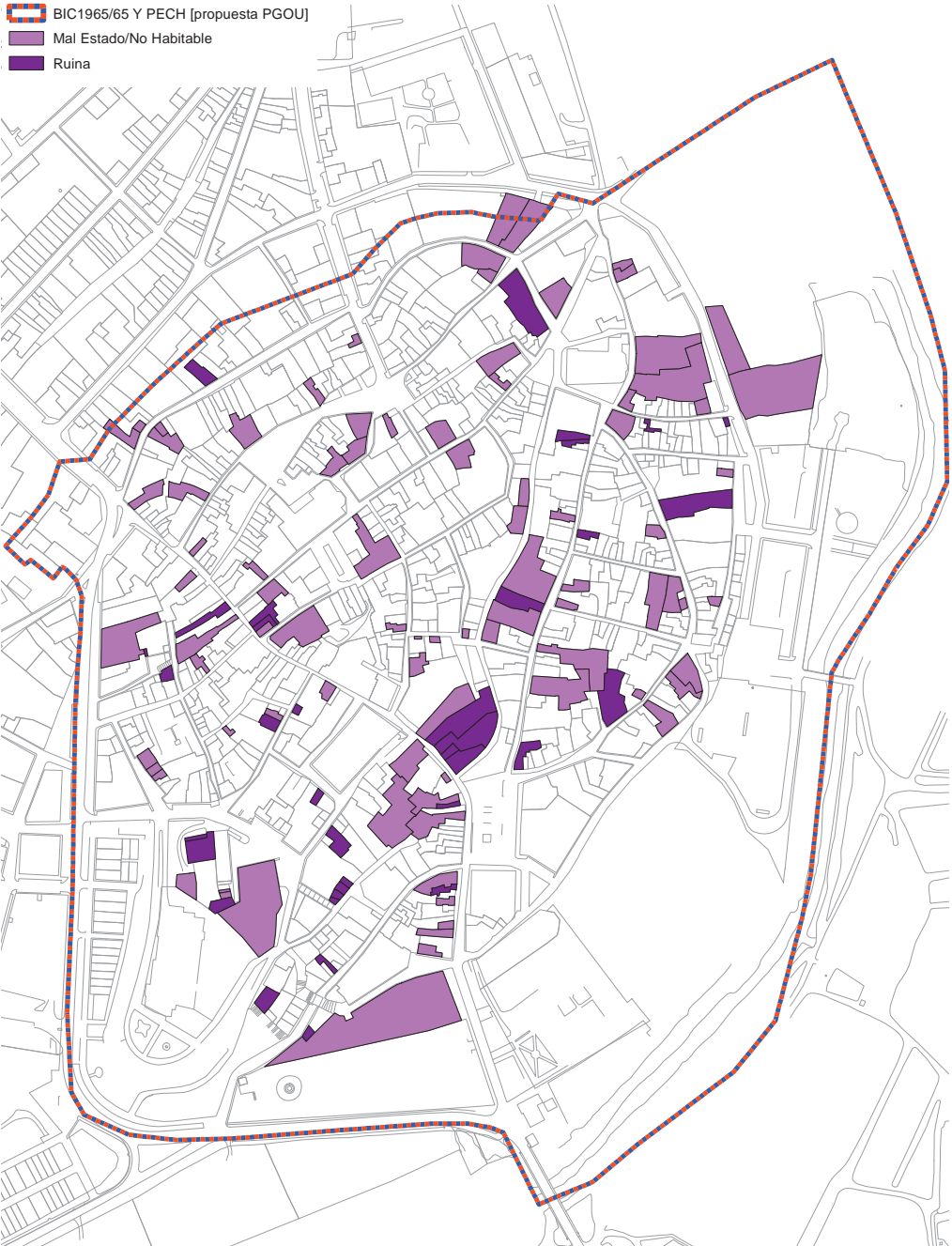
A pesar de estos datos globales, se aprecian con cierta claridad zonas diferenciadas dentro del conjunto histórico. Precisamente las sustituciones mencionadas se concentran en el límite noroeste, junto a la zona de transición hacia el resto del núcleo urbano. También son perceptibles en algunas de las grandes parcelas existentes en la franja que une las Iglesias de Santa Cruz y Santiago, espacio éste en el que se combina con la presencia de vacíos urbanos y edificios en mal estado. Por otro lado, como era de esperar, una parte destacable de las escasas rehabilitaciones se han encontrado en el entorno de la Rua.

Un intento de espacialización de este trabajo en áreas morfológica y problemáticamente afines, nos conduciría a hablar más pormenorizadamente del entorno de la Rua, el entorno de Santa María, la franja de Santa Cruz a Santiago, las traseras de Santiago hasta la muralla y finalmente un franja perimetral exterior a lo que fue recinto amurallado.

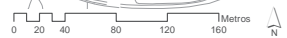
La Rua es la vía principal de la ciudad, donde se concentra la práctica totalidad de la actividad comercial del conjunto histórico y los tipos arquitectónicos más importantes basados en la estructura de soportales, el ritmo creado por sus elementos constructivos y la presencia de cuerpos volados en fábrica y adobe y las balconadas. El sistema constructivo tradicional, que es a la vez uno de sus valores más apreciados, es también su punto débil, por el estado de conservación de los muros entramados y la estructura de madera. Especialmente preocupante es el estado de la parte sur de la Rua, con edificaciones en ruina y algunas de ellas ya derrumbadas. También resulta evidente la existencia de sustituciones más o menos recientes, posteriores a los años setenta que han alterado la tipología tradicional, aumentando el aprovechamiento, la altura de cornisas y soportales, eliminando



6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Medina de Rioseco



Medina de Rioseco: Trabajo de Campo Octubre 2012  
BIC 1965/65 29.2 ha [759 Parcelas] - PECH 48.5 ha [propuesta de redacción desde PG] - PGOU 1999 y 2008  
Municipio: 4977 hab. IC: 99.52% VV: 26% IT: 0 PA: 67.87%



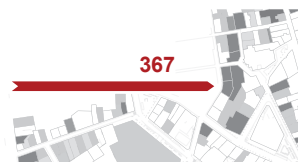
**Medina de Rioseco: Elementos en ruina y en mal estado**  
Elaboración propia

el ritmo y los materiales originales. Junto con la corrección mediante las correspondientes ordenanzas de la inserción de sustituciones inapropiadas, el reciente PECH (2013) se ha propuesto favorecer la rehabilitación y el mantenimiento de la población en esta arteria central, mediante la declaración de un ARI que aún no se ha producido.

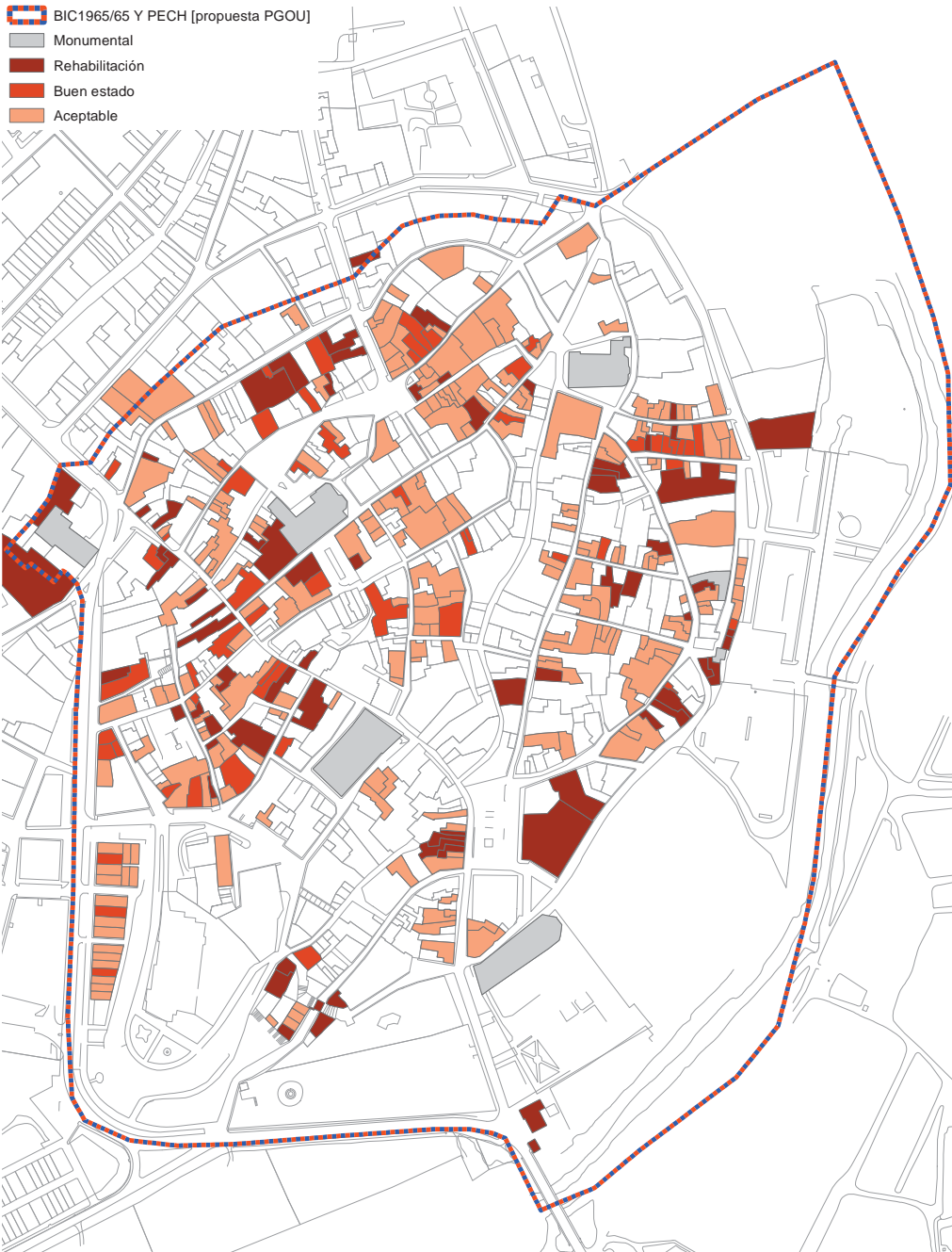
Buena parte de los edificios en mal estado se encuentran en la propia Rúa, especialmente en los tramos menos intervenidos, como son el área central y el extremo de la plaza Mayor, a cuyas ruinas acabamos de referirnos. En buena parte de este espacio soportalado, cualquier actuación pasa por recuperar la estructura porticada de piedra y madera, junto con buena parte de los elementos protegidos por el catálogo, razón por la que se aprecian algunas viviendas arruinadas e incluso totalmente colapsadas. También se encuentran un buen número de casos en mal estado en las manzanas situadas entre la propia plaza Mayor y Santiago, siendo muchas de ellas parcelas de considerables dimensiones.



Algunos ejemplos de arquitectura tradicional en ruinas en plena Rúa  
Elaboración propia



6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Medina de Rioseco



Medina de Rioseco: Trabajo de Campo Octubre 2012  
BIC 1965/65 29.2 ha [759 Parcelas] - PECH 48.5 ha [propuesta de redacción desde PG] - PGOU 1999 y 2008  
Municipio: 4977 hab. IC: 99.52% VV: 26% IT: 0 PA: 67.87%

**Medina de Rioseco: Plano de elementos conservados y rehabilitados**  
Elaboración propia



[Izq] Medina de Rioseco:  
Plano de elementos conservados y  
rehabilitados  
Elaboración propia

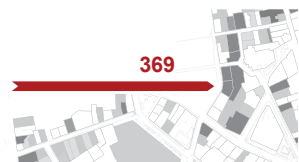
La mayor parte del patrimonio edificado rehabilitado o aquél que se conserva en buen estado se concentra en la mitad norte de la Rúa, el entorno de Santa María y en algunas de sus calles aledañas. Esta situación es aún más visible por la existencia de trabajos de reforma y recuperación de algunos inmuebles, que han ido más allá de un simple mantenimiento, apreciándose signos evidentes de intervención tanto sobre elementos externos –fachadas y cubierta- como de mejora interior de las viviendas. Otro de los espacios que conserva una destacable proporción de caserío tradicional se encuentra en la parte noreste del Corro de San Miguel, si bien descretamente conservadas en general.

El entorno de Santa María es probablemente uno de los ámbitos más consolidados por la edificación residencial, en mejor estado y más habitada, quizá contagiada por la cercanía a la zona noroeste donde se ha producido buena parte del crecimiento del núcleo urbano. Fruto de este dinamismo también se han producido numerosas operaciones de sustitución edificatoria, no estrictamente historicistas, pero en general –salvo notorias excepciones- adaptadas volumétricamente a los tipos preexistentes.

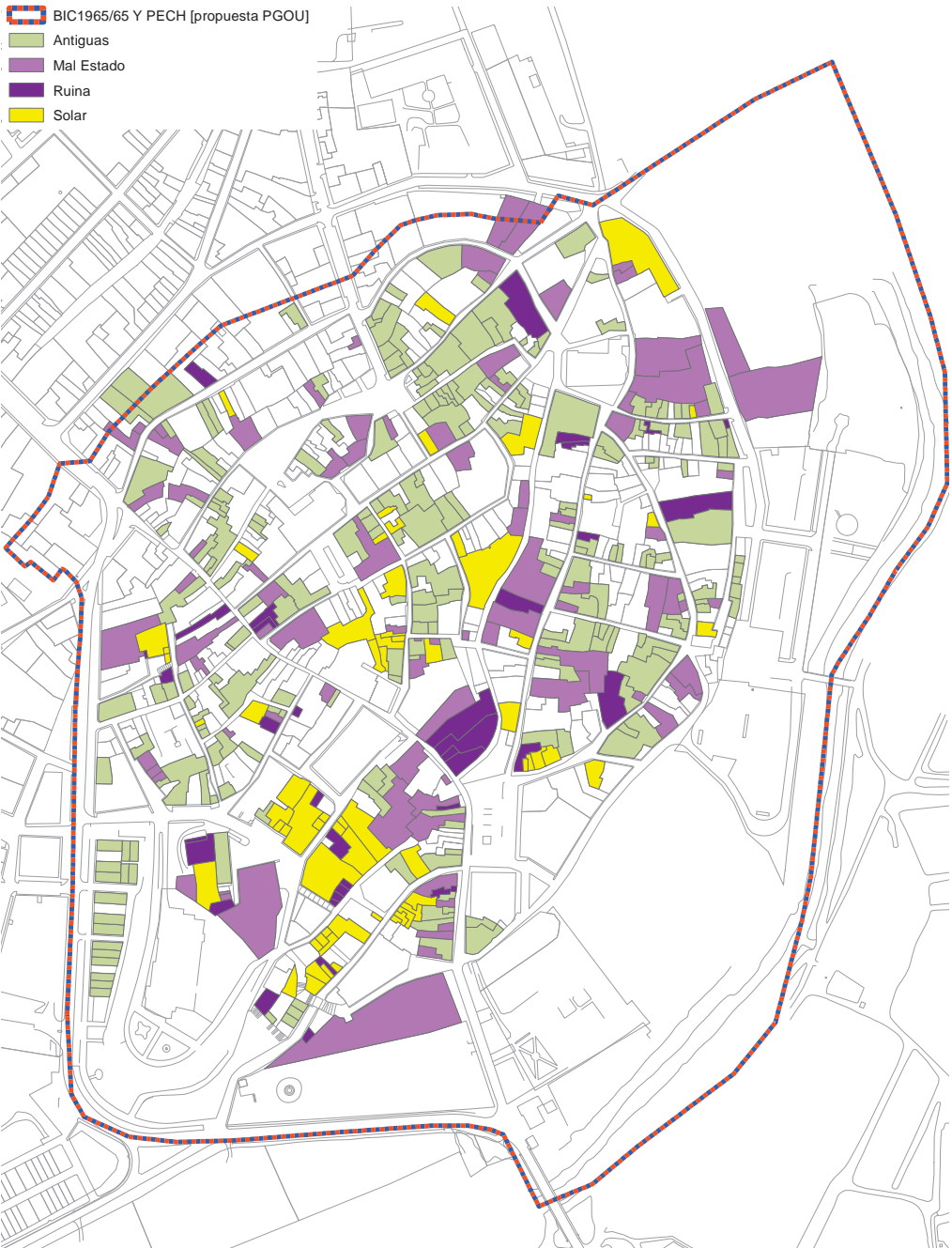
Por último, y de una forma un poco más dispersa, una situación similar se da en las manzanas del lado este del antiguo recinto amurallado. Las traseras de Santiago y su prolongación hacia el sur recogen un conjunto de manzanas residenciales unifamiliares donde el estado de la edificación es bastante aceptable, aunque no se han producido demasiadas intervenciones ya sean sustituciones o rehabilitaciones, probablemente por encontrarse apartadas de áreas de mayor centralidad.

Ejemplos de arquitectura popular bien conservada, e incluso rehabilitada, a través de la sustitución de sus cubiertas y un correcto mantenimiento de la fachada

Elaboración propia



6. Estudio de casos: el Conjunto Histórico de Medina de Rioseco



Medina de Rioseco: Trabajo de Campo Octubre 2012  
BIC 1965/65 29.2 ha [759 Parcelas] - PECH 48.5 ha [propuesta de redacción desde PG] - PGOU 1999 y 2008  
Municipio: 4977 hab. IC: 99.52% VV: 26% IT: 0 PA: 67.87%



**Medina de Rioseco: Áreas susceptibles de intervención**  
Elaboración propia

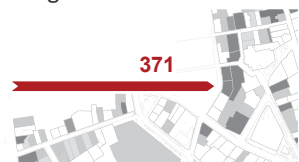
La visión del plano llamado “áreas de oportunidad” da cuenta del estado real del conjunto, puesto que entre las operaciones que en un futuro podrían encaminarse a reconstruir parcelas arruinadas o solares, se añaden los inmuebles que demandan rehabilitación o un mejor mantenimiento. De esta manera, no son muchos los sectores que no se encuentran involucrados de un modo u otro. El elevado porcentaje de viviendas cerradas -entre vacías y secundarias-, alertan de una situación que puede agravarse.

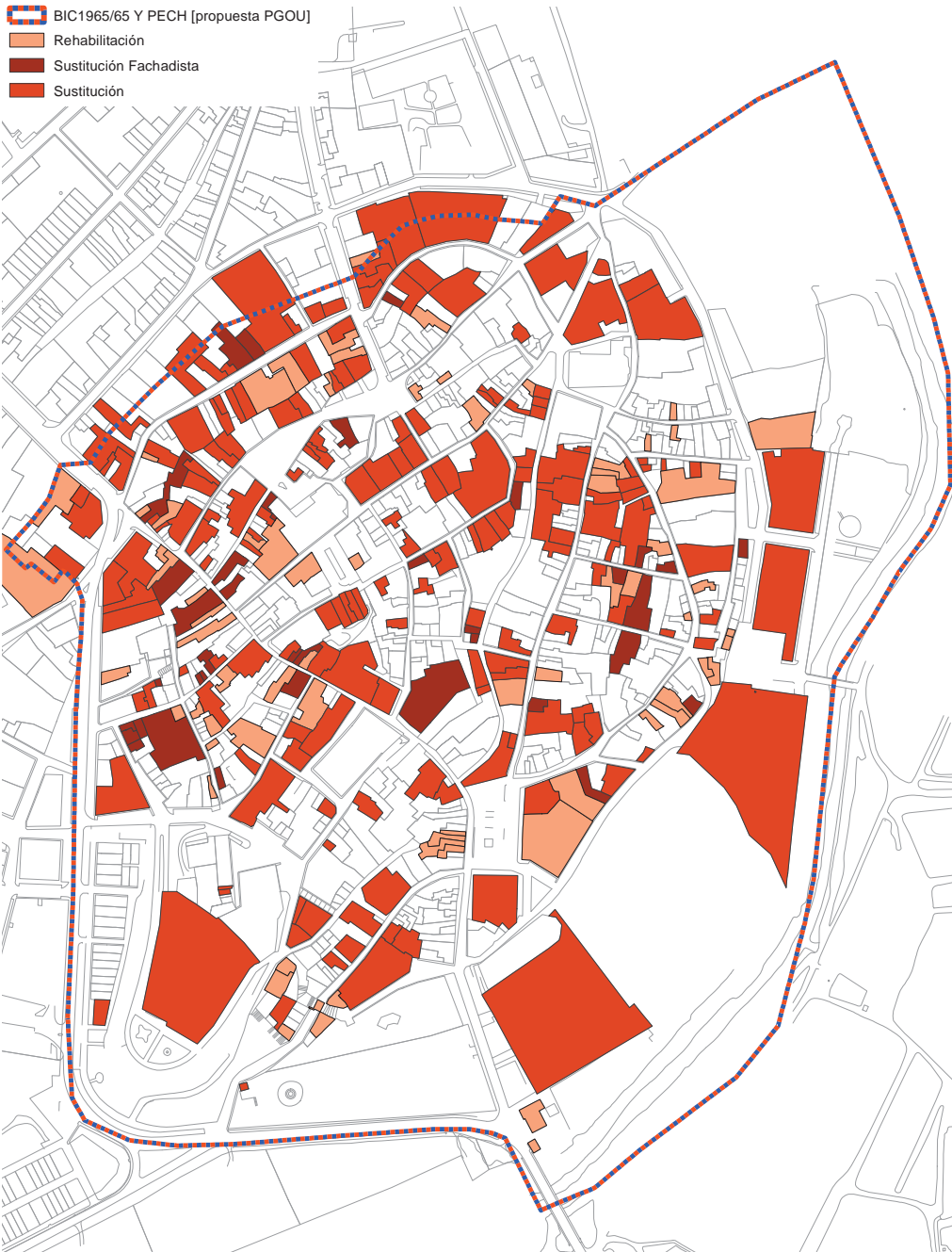
Muchas parcelas del entorno del Pósito se encuentran totalmente desocupadas y con procesos de ruina evidente. Desde este entorno, avanzando hacia la Plaza Mayor la situación no es mucho mejor, por lo que éste sería uno de los ámbitos urbanísticamente más degradados.

Otra sección a destacar se sitúa geoméricamente en el centro del conjunto, alrededor de las Calles Lienzos y Ronda de San Roque, tanto por la existencia de parcelas que dedicaban una amplia superficie a actividades agrarias que hoy han sido transformadas y en buena medida han abandonado este emplazamiento, como por la presencia de numerosas viviendas antiguas, habitables pero que requieren trabajos de conservación que no deberían hacerse esperar. Esta franja central que atraviesa el conjunto de norte a sur pasando por las Iglesias de Santa Cruz y Santiago reúne las áreas más deterioradas y desocupadas del casco. Muchas de las parcelas son de grandes dimensiones y presentan ruinas y solares. En estas manzanas alargadas se concentran también algunas de las típicas configuraciones de parcela de región agrícola, donde una calle adquiere un rol secundario, con el acceso a corrales y edificaciones auxiliares a la vivienda. El aspecto cerrado de estas vías secundarias, el abandono de estas construcciones por la transformación de la actividad productiva y la existencia de grandes vacíos acentúa la imagen de abandono y degradación de este sector, con una configuración que no obstante se debe mantener y reutilizar. Finalmente, a pesar de la situación general descrita, la existencia de parcelas de mayor tamaño ha animado la actividad inmobiliaria de este sector, como se verá en el plano correspondiente.

Por último, en la parte norte, alrededor de la iglesia de Santiago y en las manzanas previas al Corro de San Miguel se aprecia una tercera zona caracterizada por la existencia de edificaciones residenciales antiguas que no han sido rehabilitadas, aunque su estado de conservación general no es especialmente malo.

En los dos primeros casos, el reciente plan especial propone una reordenación detallada para solucionar algunos de los problemas urbanos existentes, como la existencia de calles sin salida en el primer sector o la ordenación pormenorizada de los hasta ahora espacios libres de edificación, manteniendo algunas de las





Medina de Rioseco: Trabajo de Campo Octubre 2012  
BIC 1965/65 29.2 ha [759 Parcelas] - PECH 48.5 ha [propuesta de redacción desde PG] - PGOU 1999 y 2008  
Municipio: 4977 hab. IC: 99.52% VV: 26% IT: 0 PA: 67.87%



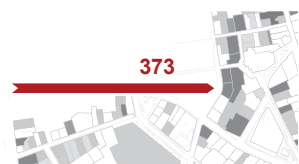
**Medina de Rioseco: Plano de intervenciones detectadas**

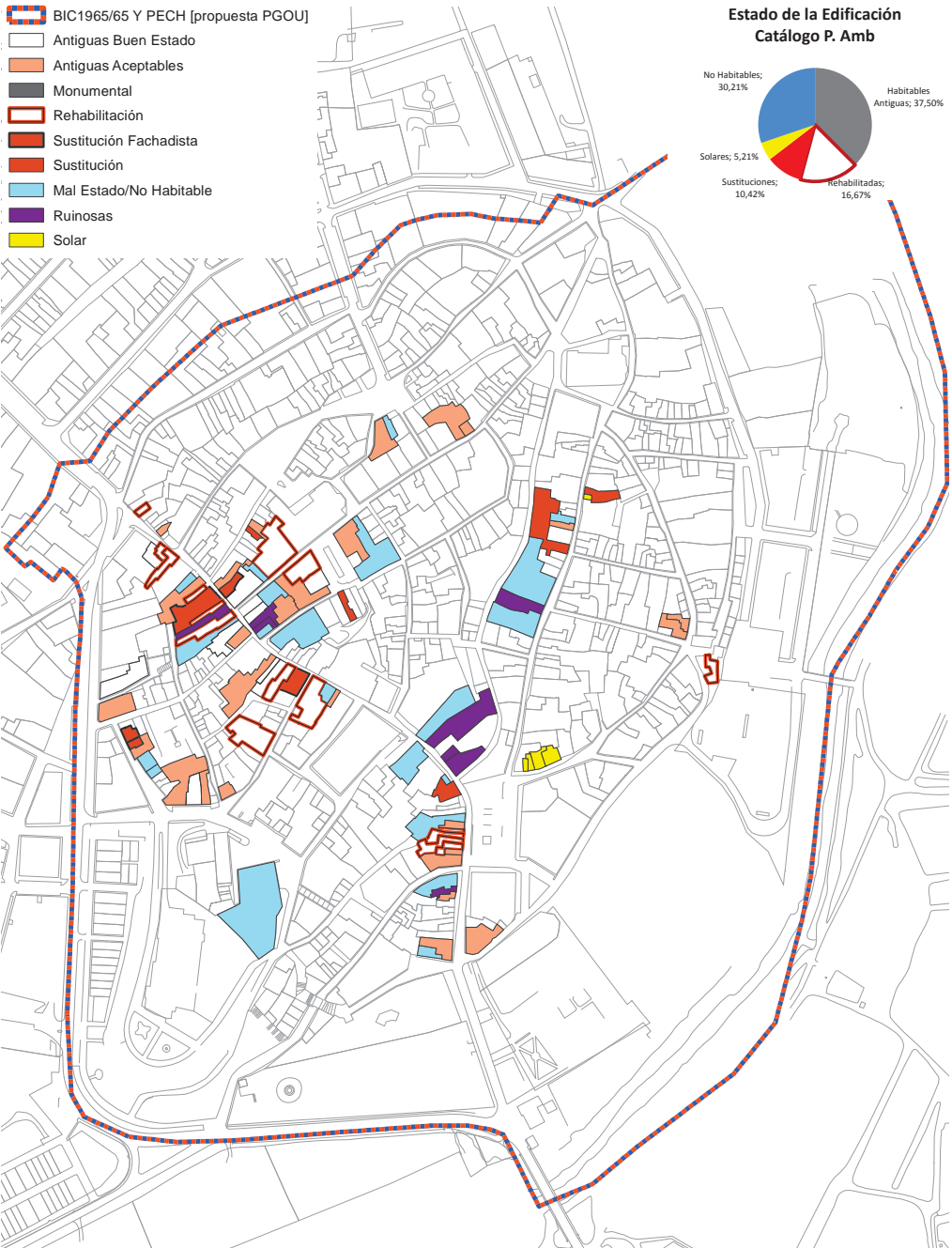
Elaboración propia

características propias del ambiente rural de tierra de campos y ciertas visuales, pero regulando la posibilidad de desarrollar nuevas viviendas o proyectos de rehabilitación viables. Nos referimos concretamente a las manzanas y muros traseros de la calle San Roque. Su no excesiva altura permitan las vistas de elementos singulares del núcleo, como la torre de Santiago, y recordar la tipología agrícola característica.

Una mirada a los tipos de intervenciones edificatorias que se han encontrado revela con claridad la existencia de una mayor actividad en el límite noroeste del conjunto, coincidiendo con la tendencia observada del desplazamiento de buena parte de la centralidad funcional –comercio y servicios- hacia la travesía de la carretera, fuera ya del conjunto histórico. Más allá de este espacio y de las promociones de vivienda protegida del extremo este, son destacables también las operaciones registradas en la Rua, algunas de sus calles adyacentes y alrededor de la Iglesia de Santa Cruz. Este nuevo espacio no resulta sorprendente, habida cuenta de ser la calle principal del casco histórico y situarse en las proximidades de bienes de interés cultural. La arquitectura tradicional característica y las medidas de protección han orientado muchas de ellas hacia composiciones historicistas incluso en obra nueva. Por último, tanto al norte, como en un espacio intermedio al sur de la mencionada iglesia de Santiago, la oportunidad de reutilización de parcelas de mayor tamaño ha propiciado la aparición de promociones de viviendas plurifamiliares en fechas relativamente recientes. En este sentido, la existencia de suelo vacante y la presencia de un elemento monumental han catalizado este tipo de intervenciones.

La franja perimetral, reconocida por el Plan Especial pero no delimitada por el Conjunto Histórico, contiene espacios valdíos y huertos, dos parques, el convento de San Francisco, la residencia de ancianos y dos importantes conjuntos de vivienda pública de los años 70 y 80, de tipología muy diferente a las tradicionalmente encontradas en Medina de Rioseco. Para esta zona las propuestas que se han observado en el plan especial se centran en la protección de las vistas del conjunto histórico al acercarse por el sur, potenciando los espacios verdes para minimizar el impacto de los polígonos de vivienda, y limitando la altura de edificación de los suelos no ocupados.





Medina de Rioseco: Trabajo de Campo Octubre 2012  
 BIC 1965/65 29.2 ha [759 Parcelas] - PECH 48.5 ha [propuesta de redacción desde PG] - PGOU 1999 y 2008  
 Municipio: 4977 hab. IC: 99.52% VV: 26% IT: 0 PA: 67.87%



**Medina de Rioseco: Estado de conservación del catálogo, protección estructural y ambiental**  
 Fuente: Elaboración propia

Atendiendo al estudio de la edificación comprendida por el catálogo, nos referiremos al instrumento que ha estado contenido en los planes generales vigentes hasta la fecha, dado que el del plan especial acaba de ser aprobado en fechas todavía muy recientes y no tendría sentido su evaluación prematura.

## MEMORIA VINCULANTE

## 2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

**2.5 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.**

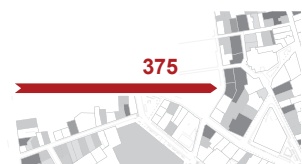
- I. Relación de elementos protegidos, separados en los siguientes grupos:
  - A. Elementos de Interés, incluidos dentro del Conjunto Histórico y remitidos al Plan Especial.
  - D. Protecciones establecidas con carácter genérico y grado estructural tanto de las bodegas como de las aceñas existentes en todo el término municipal.
  - E. Protección con carácter genérico y grado ambiental de todas las edificaciones que estén situadas dentro del conjunto histórico y que tengan la condición de tradicionales, entendiéndose como tales aquellas edificaciones anteriores a 1.950, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales. Esta protección será pormenorizada por el PECH.

**Extracto de la memoria vinculante sobre el catálogo de protección**  
Fuente: Memoria PGOU, 2008: 23

En concreto, recogiendo las palabras del PGOU de 2008, pretende catalogar de forma générica, con un grado de protección ambiental “todas las edificaciones que estén situadas dentro del conjunto histórico y que tengan la condición de tradicionales, entendiéndose como tales aquellas edificaciones anteriores a 1950, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales” (Memoria PGOU, 2008: 23).

Con este criterio y con carácter provisional al haber sido remitido su desarrollo al PECH, se había elaborado el catálogo vigente hasta 2013. El trabajo de campo realizado, cruzado con el plano de catalogación ha revelado la existencia de un 30% de los casos que pueden considerarse como edificaciones no habitables e incluso ruinas –algunas de ellas muy evidentes-. También sorprende la presencia de un pequeño número de solares, junto a la plaza Mayor, y que actualmente el plan especial mantiene como “unidades de reconstrucción”, según figuraba en el proyecto de demolición aprobado por la comisión de patrimonio (Catálogo, 2013: 270). En definitiva, la aplicación del catálogo como herramienta de conservación no parece haber tenido éxito, al contabilizarse unos datos peores al resto del conjunto. Las restricciones en la posible intervención y las propias características del sistema constructivo son algunas de las causas primeras.

En su distribución espacial resulta evidente, por lo tanto, la intención de preservar los espacios de soportal y los voladizos edificados que caracterizaban la arquitectura tradicional. Por descontado, junto a los edificios singulares, también se han protegido los escasos ejemplos de edificación residencial en piedra. Entre las escasas intervenciones edificatorias, destaca



que la práctica totalidad de las rehabilitaciones de viviendas catalogadas se han producido en la propia Rúa.

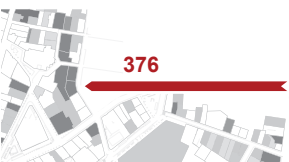
El plan especial recientemente aprobado, tras definir con interés el sistema constructivo tradicional –como decíamos, con pequeños cuerpos volados de fábrica que amplían la superficie de plantas superiores, estructura de madera, cerramientos de muro entramado y empleo de adobe y tapial- considera la presencia de estos elementos, y la dificultad de su mantenimiento justifica su inclusión en el catálogo. Aunque haya ejemplos de arquitecturas verdaderamente antiguas (siglo XVI), buena parte de las edificaciones anteriores al siglo XX han mantenido este sistema, aunque exteriormente se revistieran de plaqueta imitando ladrillo.

La intención del planeamiento general de 1999, finalmente recogida en el reciente plan especial, era atender a una catalogación no solo por sus valores constructivos, arquitectónicos o de antigüedad, sino realizando un estudio en términos de imagen, según fuera: “Singular”, lo que conformaría la “postal” de la ciudad; “Representativa”, con valor de hito colectivo; “Característica”, la que dé continuidad a un entorno; “Indiferente”, cuando al menos esa continuidad no se interrumpe. La catalogación estaría determinada, a su vez, por el grado de pertenencia de un edificio a cada una de las categorías de “imagen urbana” reseñadas. A nivel funcional se elude, sin embargo, la capacidad de estos “elementos patrimoniales” en su compromiso con la ordenación urbana o su adaptación residencial, contemplándose, casi exclusivamente, como “decoradores” y acompañantes pasivos de la misma.

### Algunas conclusiones específicas

Entre las conclusiones parciales, una de las que subyace en el estudio de todos los núcleos pequeños e intermedios de Castilla y León vuelve a ser su situación territorial. Su posición y el nivel de comunicación con otros municipios importantes ha sufrido la competencia de otras infraestructuras más potentes, que han restado parte de su potencial entre Valladolid y León. A pesar de ser considerada una de las ‘capitales’ de Tierra de Campos, se ve finalmente influida por la problemática demográfica propia de esta comarca rural, comenzando a perder población tras el vaciamiento de su entorno.

A nivel municipal, el desfase ente una población estancada y una producción de viviendas teóricamente mayor de la demandada ha sido moderado, por lo que no puede indicarse como la causa principal del deterioro y abandono del espacio histórico. Estos datos de producción de vivienda alcanzados, bastante más modestos que en el resto de municipios similares, tampoco



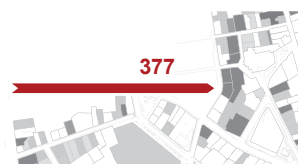


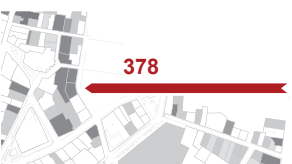
se han repartido de una manera desigual. En este sentido, el desplazamiento de la centralidad hacia la travesía y el noroeste ha manifestado algunos de los desequilibrios espacialmente descritos. Es cierto que el planeamiento ha propuesto ingentes cantidades de suelo urbanizable que, sin embargo, no han sido desarrolladas, aprovechando la existencia de suelo urbano no consolidado disponible.

El planeamiento reciente ha evidenciado una preocupación por el tratamiento visual del conjunto y la percepción de los elementos patrimoniales, no solo los más singulares, sino también aquellos tradicionales y populares que caracterizan la trama urbana y los espacios libres. El planeamiento especial reciente ha destacado aún más esta orientación, mientras que el objetivo de ocupar y recuperar los espacios no consolidados del casco parece chocar con la proposición de excesivas cantidades de suelo urbanizable. La situación de crisis y la expectativa ante la construcción de la nueva autovía mantiene paralizadas estas operaciones.

El patrimonio monumental parece haber sido un aliciente evidente para las intervenciones edificatorias recientes, manifestándose en las grandes parcelas situadas junto a las tres iglesias. Las rehabilitaciones sin embargo predominan en la calle principal, potenciando esa idea de 'postal característica' de viviendas y soportal y adaptándose a las condiciones de la edificación residencial tradicional.

El diagnóstico de las áreas susceptibles de intervención no comparte completamente la propuesta enunciada como Área de Rehabilitación Integral. De la manera propuesta por el planeamiento, el ARI pretende reforzar la recuperación de una arquitectura tradicional marcada por la necesidad de mantenimiento y el encarecimiento achacable a la ausencia de profesionales especializados. Estas técnicas constructivas se basaban en la optimización de recursos, pero estaban basadas en una cultura del mantenimiento, única posibilidad de ser una alternativa rentable. Desde la propuesta efectuada recientemente desde el planeamiento se apostaría por este espacio porticado en detrimento de zonas urbanísticamente menos consolidadas que pudieran tener cabida igualmente.





## 6.5 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE CASTROJERIZ

*“la calle principal tiene 1/2 cuarto de leguas. En derredor de la colina espresada, estando, asi como las transversales, empedradas, adornadas de aceras y muy limpias, porque precipitándose las aguas, que corren con mucho declive, arrastran tras sí las inmundicias. Como a la mitad de la citada calle se encuentra la plaza, mas larga que ancha, pero bastante capaz para contener el gentío que se reúne en las ferias y mercados”*

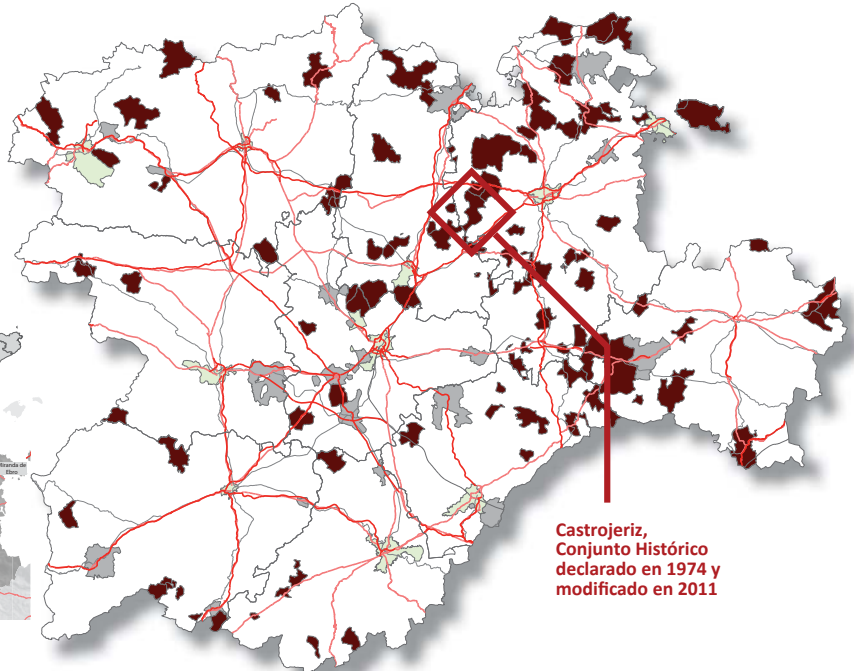
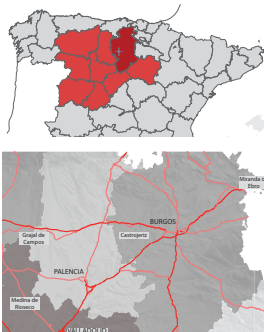
Pacual Madoz. Diccionario estadístico e histórico de los pueblos de España.



Vista del Conjunto Histórico de Castrojeriz junto al cerro del castillo

Fuente: IUU, Atlas de Conjuntos Históricos

CASTROJERIZ  
CASTROJERIZ



Castrojeriz,  
Conjunto Histórico  
declarado en 1974 y  
modificado en 2011

Situación de Castrojeriz entre los Conjuntos Históricos de Castilla y León.

En rojo, CH en municipios inferiores a los 5.000 habitantes. Fuente: INE 2011 y Elaboración Propia

## A. Situación y Contexto. Presentación del Conjunto Histórico

El municipio de Castrojeriz se sitúa en la parte oeste de la provincia de Burgos, en una comarca denominada Odra Pisuegra que limita al oeste con la provincia de Palencia. Dista unos 48 kilómetros, tanto de Palencia -por carreteras de la red secundaria- como de Burgos a la que se accede desde la A-62, a unos 10 kilómetros.

Pese a haber estado históricamente favorecido e influido por su situación en plena vía del Camino de Santiago, en la actualidad se encuentra apartado de las líneas de transporte principales, no posee comunicación por ferrocarril y tan solo mantiene una línea regular de autobús diario cuya subsistencia se debate en estos momentos.

Aunque está formado por varios núcleos, es el principal el que está declarado Conjunto Histórico desde 2011, si bien, ya era considerado Bien de Interés Cultural desde 1974 como la “Villa de Castrojeriz”, Conjunto Histórico-Artístico. La delimitación actual incluye no sólo el casco antiguo del núcleo, sino también el cerro característico que junto al camino ha definido la estructura característica de este núcleo caminero y en la falda del cerro. Este perímetro incluye así determinadas zonas de la ladera que puedan constituir yacimientos arqueológicos y espacios del valle cuya regulación pueda evitar “una alteración de las condiciones de percepción del bien o del propio carácter del espacio urbano”, como recoge la justificación incluida en el boletín oficial (BOCYL, 23 febrero 2011).

Asentado a los pies del castro donde se encuentra el castillo, se configura como un asentamiento longitudinal en ladera atravesado por el Camino de Santiago. A pesar de existir indicios de asentamientos previos en la zona de la Colegiata y también en la ladera alta, el núcleo actual de Castrojeriz se consolida en la edad media, ocupando la calle Real según esta típica configuración lineal que fue posteriormente potenciada por la

### Castrojeriz: situación y delimitación del Conjunto Histórico

Fuente: Catastro y elaboración propia



ruta Jacobea. La ladera como límite norte y la muralla al sur han definido la evolución histórica, distinción que hoy apreciamos al estudiar la fecha de construcción de los inmuebles.

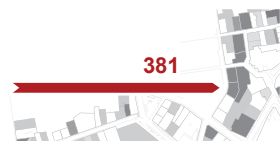
La pujanza del Camino supuso un importante dinamismo económico y cultural, llegando a existir unos siete hospitales para pobres y peregrinos en el siglo XIX, de alguno de los cuales hoy se conservan solo sendos muros de sillería apuntalados. Junto con algunas casonas fruto de los beneficios del mercado lanar existente en torno al siglo XVI, constituyen los restos de palacios y casas de sillería existentes en la actualidad. La existencia de ciertos elementos de tipología porticada evidencia la existencia de actividades mercantiles, como en la Plaza Mayor –configurada como un ensanche de la calle Real- y la calle Arco Sardina, más al oeste.

Los siglos posteriores, marcados por la recesión económica y demográfica en Castilla, más tarde por las guerras, frenaron el desarrollo de un municipio que se mantenía como cabecera comarcal. Ya en el siglo XX, algunas medidas urbanas como la mejora del saneamiento o el alumbrado supusieron un avance en las condiciones de habitabilidad, pero la decisión de no conducir el trazado del ferrocarril por esta localidad influyó de nuevo negativamente en su desarrollo económico, que siguió basado en la producción agrícola y ganadera.

La escasa actividad edificatoria de la primera mitad del siglo XX se orientó hacia el valle, quedando presentes hoy con ejemplos como el sindicato agrario, las escuelas y una promoción de casas baratas que se terminaron de ejecutar hacia 1954 para realojar un proceso de demolición de casas-cueva. En la segunda mitad del siglo, y continuando con la citada localización sur y suroeste, se instalaron naves agrícolas y algunos servicios como gasolinera, supermercado o establecimientos hoteleros.

Urbanísticamente, las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en 2011, han asumido también las veces de Planeamiento Especial de protección. Éste ha sido el primer documento urbanístico adaptado a sus características propias, habiendo estado asistido hasta entonces por las normas subsidiarias del ámbito provincial de Burgos desde 1996.

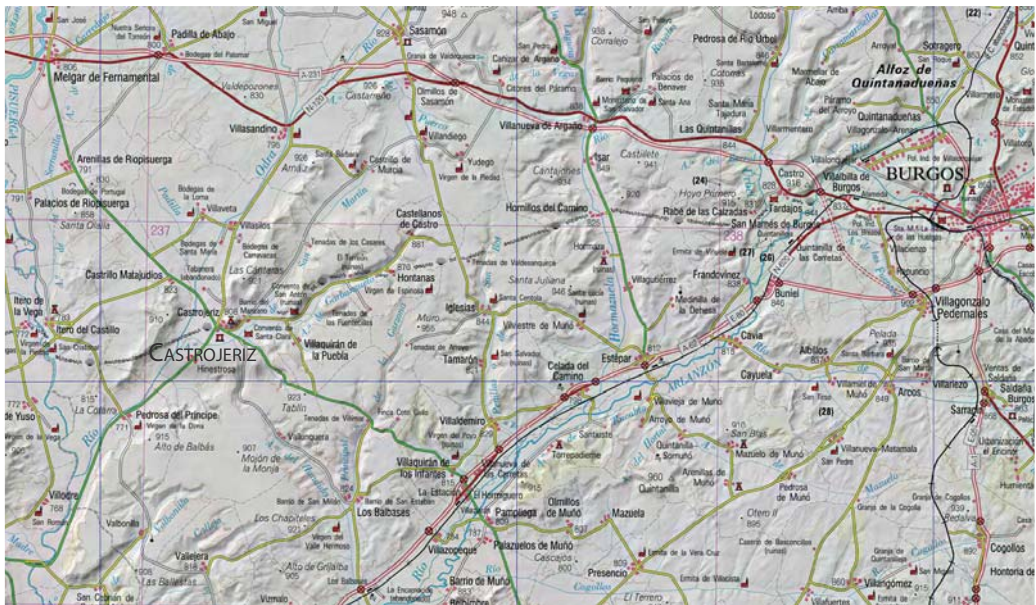
Se consideraba, y así lo expresaba la propia memoria de las normas, que la no existencia de un documento propio frenaba la iniciativa privada para la rehabilitación y la construcción de nuevas viviendas –secundarias-, máxime en un entorno por dos veces reconocido como conjunto histórico y con varios Bienes de Interés Cultural. En paralelo a estas normas se había solicitado la declaración de un área de rehabilitación integral para el casco antiguo de Castrojeriz, como así resultó y veremos más adelante.



## B. Infraestructuras Territoriales

Castrojeriz ha quedado ligeramente alejada de las principales vías rodadas que cruzan la Comunidad, en un valle entre cuesta y páramos al que se accede por carreteras secundarias. Esto no significa que se trate de un lugar de difícil acceso puesto que en tan solo unos 15 kilómetros se accede a la A-62, dentro del importante itinerario E80 Lisboa-París, o a la A-231 que enlaza Burgos con León y Galicia. Sin embargo, al estar apartado de estas vías, no se beneficia de las ventajas de ser un lugar de paso; y por transporte público solo existe un servicio diario con Burgos, la capital, cuya subsistencia se debate en estos momentos.

De esta manera el Camino de Santiago continúa siendo la infraestructura territorial más relevante para su estudio y comprensión, como lo demuestran su alrededor de una docena de posibles alojamientos, entre albergues, casas rurales, hostales, hoteles y camping.



Plano de Situación Territorial de Cuastrojeriz

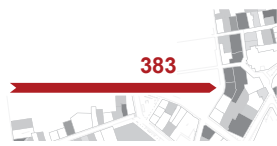
Fuente: Cartografía del Instituto Geográfico Nacional 1:200.000

### C. Estructura Urbana

Como se ha mencionado, la configuración de la estructura urbana está claramente definida por su condición de pueblo caminero y en ladera. Las calles que recorren el pueblo en dirección este-oeste siguiendo las curvas de nivel, se comunican por otras transversales o diagonales en pendiente, bastantes de ellas solo peatonales con escaleras. Atendiendo a la edad de la edificación, sigue existiendo una evidente diferencia entre las edificaciones teóricamente intramuros y el resto dispuesto en franjas a una cota inferior. En el casco más antiguo, la calle Real, dividida en Oriente y Poniente en la plaza Mayor, recoge las principales edificaciones, casonas, antiguos hospitales asistenciales e incluso muestras de arquitectura popular de cierta calidad constructiva. Extramuros, el barrio del Manzano, dispuesto en torno a la Colegiata de Santa María del Manzano, se considera igualmente casco antiguo por su condición de arrabal, muy deteriorado, y destacando entre su estructura urbana la plaza de la colegiata, sin urbanizar y rodeada de edificaciones en ruinas.

Al borde sur del antiguo recinto amurallado destacan dos situaciones diversas. Hacia el oeste encontramos numerosos vacíos, suelos irregularmente ocupados entre edificaciones, construcciones auxiliares tradicionales, eras y huertos. Al este y como una franja rectangular alargada, se sitúa el conocido “barrio de pastores”, de arquitectura popular. Las construcciones más recientes se asientan ya en el valle, a ambos lados de la travesía de la carretera. Se trata de edificios residenciales tanto unifamiliares y como algunos ejemplos de plurifamiliares, edificios de equipamiento deportivo y educativo o naves agrarias –al suroeste-. Esta área próxima al valle, especialmente en su parte central, donde se encuentran algunos establecimientos de hostelería, el cuartel de la Guardia Civil, servicios financieros, la gasolinera e incluso las escuelas, se considera uno de sus principales focos de actividad del municipio. Otros equipamientos, como la residencia de personas mayores, se localizan intramuros, habiendo rehabilitado antiguas casonas.

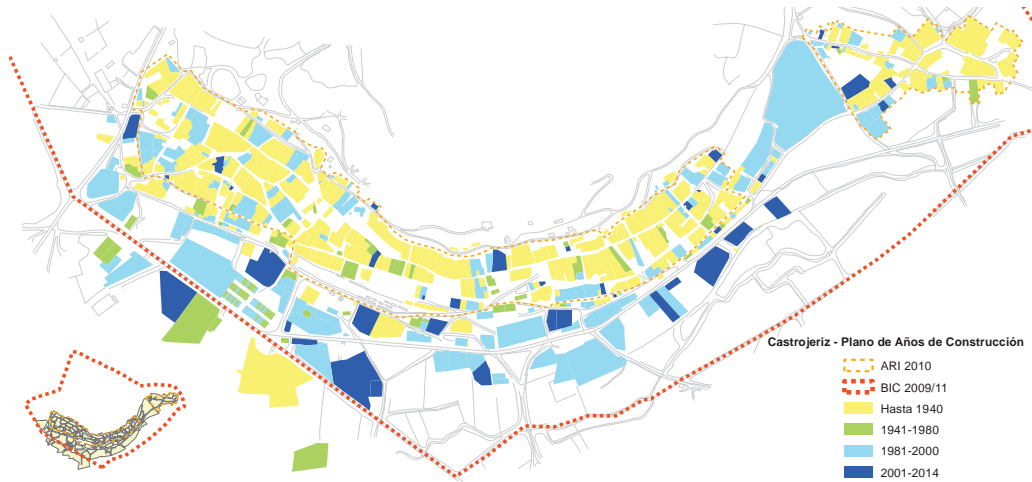
Finalmente, en relación con los sistemas constructivos tradicionales presentes en Castrojeriz, cabe decir que se ha caracterizado por el empleo de materiales propios de la zona, como la piedra caliza, el barro revocado, la madera y el ladrillo. Este dato puede resultar relevante a la hora de plantear la conservación de estas estructuras, a la vista de la solidez otorgada por la habitual existencia de una planta baja de mampostería e incluso sillería. Otra característica importante es la presencia generalizada de bodegas y galerías subterráneas en todo el núcleo. Sin embargo, no puede decirse que exista una tipología típica, habiéndose desarrollado varias según la necesidad de adaptación a la topografía. De esta manera se encuentran



algunas manzanas alargadas, con edificación y parcelas pasantes y calles a dos alturas donde el desnivel se resuelve tanto por el suelo libre como por la existencia de sótanos no residenciales. Otras manzanas son más irregulares, con acceso por una única calle o con acceso a dos calles donde una de ellas representa un papel secundario, ligado a la actividad agraria, ganadera, con portales sin huecos y normalmente en mal estado actual y desuso.

#### Plano de Castrojeriz según fecha de construcción de la edificación

Fuente: Catastro y elaboración propia



### D. Características Socioeconómicas

La población de Castrojeriz está marcada en las últimas décadas por la regresión demográfica. Sin remontarse lejos en el tiempo, en la primera década del siglo XXI ha perdido más de un 12% de sus habitantes, continuando una tendencia iniciada tiempo atrás y descendiendo hasta los 858 habitantes que había ya en 2011.<sup>1</sup> La estructura demográfica presenta además una sociedad envejecida (29% mayor de 70 años) y con una muy reducida presencia de población menor de 18 años (7,5%). Esto es corroborado también en el análisis de la estructura de hogares, donde son mayoritarios los unipersonales. A pesar de todo, sigue manteniendo un Centro de Educación Primaria, si bien para Secundaria el centro de referencia está en Melgar, a 15 Km.

La evolución registrada en la segunda mitad del siglo XX no deja lugar a dudas. En las primeras dos décadas, especialmente en la década de los sesenta, perdió casi la mitad de población; descenso que continúa en las tres décadas recientes, prácticamente a expensas de un crecimiento vegetativo negativo cercano al 10-15% de saldo (Memoria NUM, 2011: 56).

<sup>1</sup> Fuente de los datos: INE, 2011.



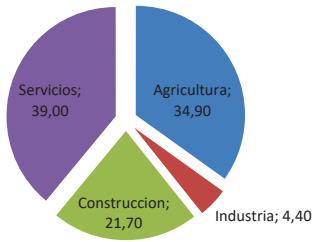
Como otros muchos pueblos, experimenta una evolución muy considerable en el número de residentes temporales, tanto en la época estival como en los fines de semana, llegando a duplicar la población. Por ello no es de extrañar el dato del último censo, donde figuraban un 46% de viviendas secundarias. A este turismo estacional se añaden los visitantes ligados al Camino de Santiago, que según fuentes municipales se acerca a las 8.000 pernoctaciones al año.<sup>2</sup>

La evolución en el número de viviendas en las últimas décadas ha sido acorde con esta situación regresiva, siendo uno de los pocos núcleos donde se haya registrado en algún momento de las últimas dos décadas una disminución del número de viviendas. De esta manera, de las 735 viviendas contabilizadas en el censo de 1991, la década de los noventa produjo una reducción de 26 viviendas, siendo un dato acorde con la población, mientras que en los primeros 10 años del siglo XXI se vuelven a construir nuevas viviendas hasta el dato de 750. Estas construcciones han sido realizadas en su mayoría en la parte baja del pueblo, siendo más excepcionales las ejecutadas en el casco histórico, como se veía en el plano que indica los años de construcción.

Las actividades económicas de la población se distribuyen entre el campo y los servicios (35 y 39% de los empleos respectivamente), sin olvidar que hasta hace unos años la construcción ocupaba a un considerable número de habitantes (21%), fruto de la citada actividad ligada a la creación y rehabilitación de segundas residencias. Los datos del sector primario son propios de su condición rural, y la elevada presencia del sector terciario está ligada a la ruta jacobea, con empleo en restauración y alojamiento rural. A pesar de todo, la población potencialmente activa es comparativamente baja, incluso entre conjuntos históricos de municipios de un tamaño similar, manteniéndose por debajo del 61% de la población.

**Trabajadores por sector de actividad Dic 2007**

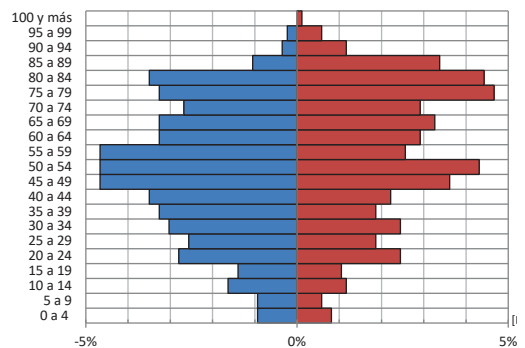
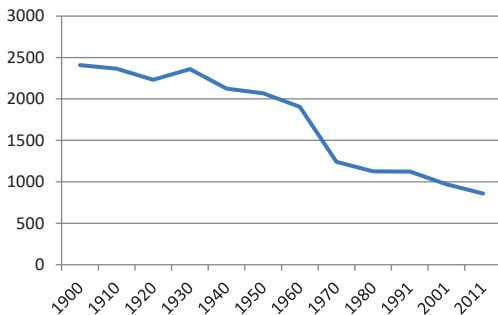
Fuente: Datos Económicos Caja España; TGSS  
Elaboración propia



**[Izq] Evolución de la población municipal de Castrojeriz 1900-2011**

**[Dcha] Pirámide de población en 2011**

Fuente: Datos INE. Elaboración propia



<sup>2</sup> Concretamente este dato es de 2006.

## Análisis del Conjunto Histórico: estado de la edificación, transformaciones y dinámicas visibles

El análisis realizado sobre el estado de la edificación de Castrojeriz nos revela unos datos globales que contrastan ligeramente con la impresión general de un conjunto histórico bien conservado. Esta impresión positiva se debe en buena parte al mantenimiento y la rehabilitación de las numerosas residencias secundarias existentes. En cifras globales, por número de parcelas, sorprende la destacada proporción de ruinas y solares detectados—excluidos los solares no edificables o aquellos destinados a otros usos—. Son valores cercanos a los de conjuntos históricos considerados como más deteriorados, y esto se debe a que la mayor parte de los edificios señalados en ruinas constituyen una cierta forma de agrupación en no más de media docena de áreas, que por concurrencia de pequeñas parcelas aumentan el resultado.

También resulta destacable el pequeño número de sustituciones detectadas, más aún si consideramos que en la amplia delimitación de este conjunto se han incluido zonas de crecimiento urbano reciente a modo de entorno, donde se concentran la mayor parte de los casos.

### El ARI como respuesta al estado general del conjunto

Antes de pasar a pormenorizar el estado de conservación, y en consonancia con los datos que se acaban de exponer sobre la conservación general del conjunto histórico, procederemos a conocer algunas de las características del Área de Rehabilitación Integral que se declaró en 2010 y que se estaba comenzando a aplicar en el momento de realizar el trabajo de campo. El área nació con el compromiso de la aprobación de las ya mencionadas Normas Urbanísticas Municipales de 2011, ya que recordemos que este tipo de programas han de estar regulados por la normativa específica requerida por la legislación patrimonial cuando se trata de conjuntos históricos.

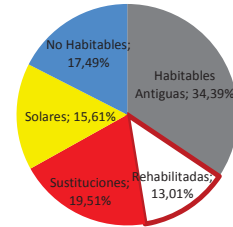
El ámbito afectado por este mecanismo de concesión de ayudas a la vivienda afecta principalmente a la zona recorrida por el Camino de Santiago (Calle Real de Oriente y de poniente, y Plaza Mayor) y sus manzanas próximas, lo que por la configuración histórica de Castrojeriz supone la delimitación del teórico recinto amurallado, junto con el barrio extramuros del Manzano. Dentro del ARI se distinguen dos áreas:

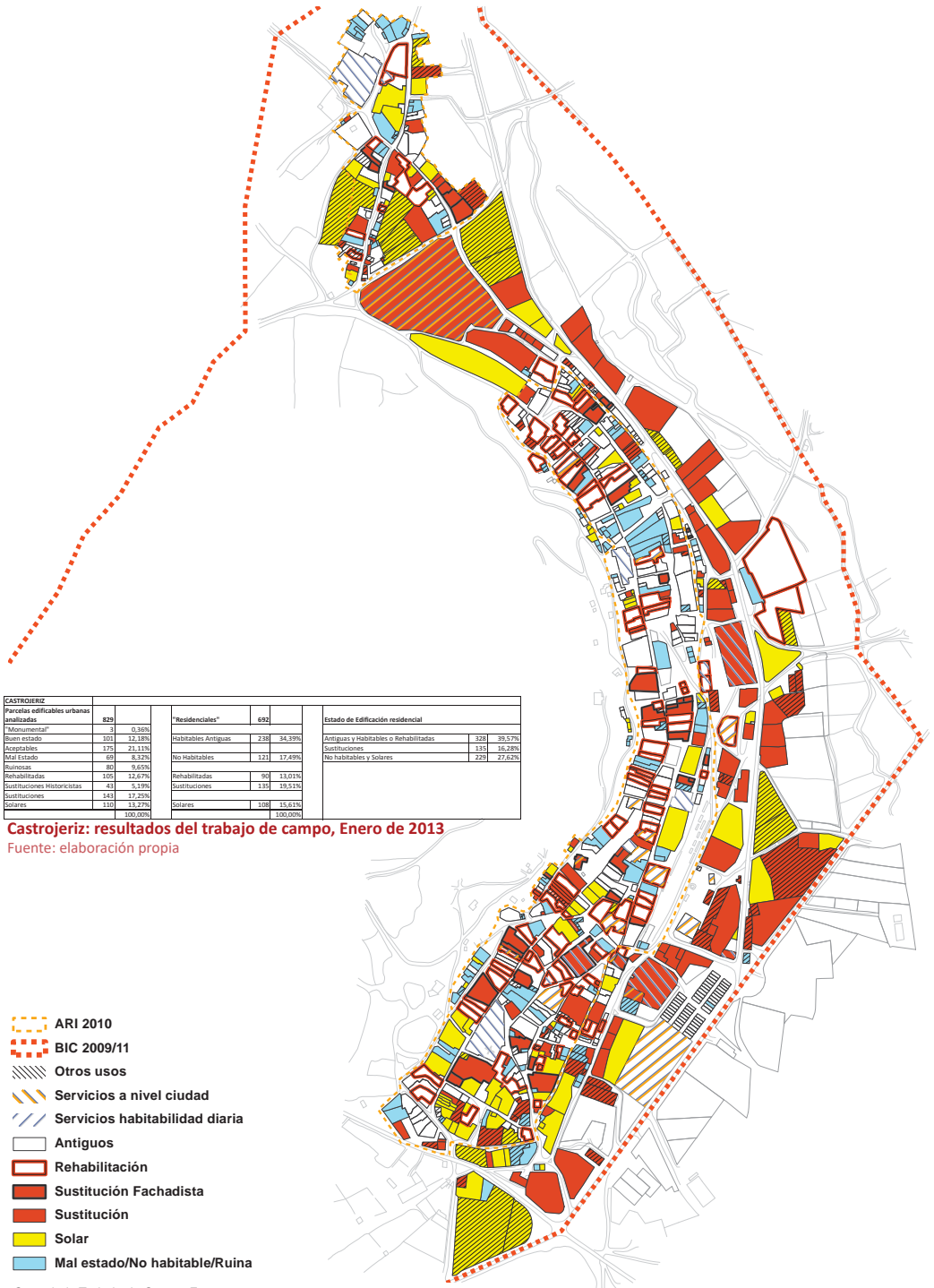
-Casco histórico (16 Ha). A su vez se pueden distinguir la subzona 1 -entorno del camino, lo que supone el 73% de las viviendas del casco cuya intervención se propone-, y la subzona 2 –como perímetro de la anterior subzona, con el 27% de las viviendas restantes-.

-Barrio de la Virgen del Manzano (4.5 Ha).

[Dcha] Castrojeriz:  
Plano de síntesis del trabajo de campo  
Elaboración propia

Estado de la edificación residencial en  
el Conjunto Histórico de Castrojeriz  
Elaboración propia





CASTROJERIZ		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
Parcelas edificables urbanos legalizadas	829	Habitables Antiguas	236 28,46%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	329 39,57%
"Monumental"	3 0,36%	No habitables	121 14,47%	Sustituciones	135 16,28%
Bien estado	503 60,68%	Rehabilitadas	90 10,97%	No habitables y Solares	229 27,62%
Aceptables	175 21,11%	Sustituciones	135 16,51%		
Mal Estado	69 8,32%	Solares	108 13,01%		
Ruinosa	49 5,91%				
Rehabilitadas	105 12,67%				
Sustituciones Historicistas	43 5,19%				
Sustituciones	143 17,25%				
Solares	110 13,27%				
	100,00%		100,00%		

Castrojeriz: resultados del trabajo de campo, Enero de 2013

Fuente: elaboración propia

- ARI 2010
- BIC 2009/11
- Otros usos
- Servicios a nivel ciudad
- Servicios habitabilidad diaria
- Antiguos
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Solar
- Mal estado/No habitable/Ruina

Castrojeriz: Trabajo de Campo Enero 2013  
 BIC 2009/11 146.34 ha [870 parcelas ] - ARI 2010 20.85 ha [599 parcelas]  
 Municipio: 858 hab. IC: 87.01% VV: 9.04% IT: ND PPA: 58.39%



Castrojeriz: Plano de síntesis del trabajo de campo

Elaboración propia

De las 359 viviendas susceptibles de actuación, se establece como prioritaria la rehabilitación de 200 de ellas, y de otras 45 como no prioritarias. No se plantea sin embargo actuación alguna sobre edificaciones dotacionales, por lo que en principio se destina íntegramente a inmuebles residenciales. Afectan a muchas viviendas que presentan la tipología constructiva que ya se ha reseñado, consistente en una planta baja de piedra caliza, con una parte superior de ladrillo, adobe, tapial o con entramado de madera y con cubierta de teja árabe. Para estos edificios, sus condiciones de conservación son potencialmente adecuadas para estas intervenciones de rehabilitación que dinamizan su mantenimiento.

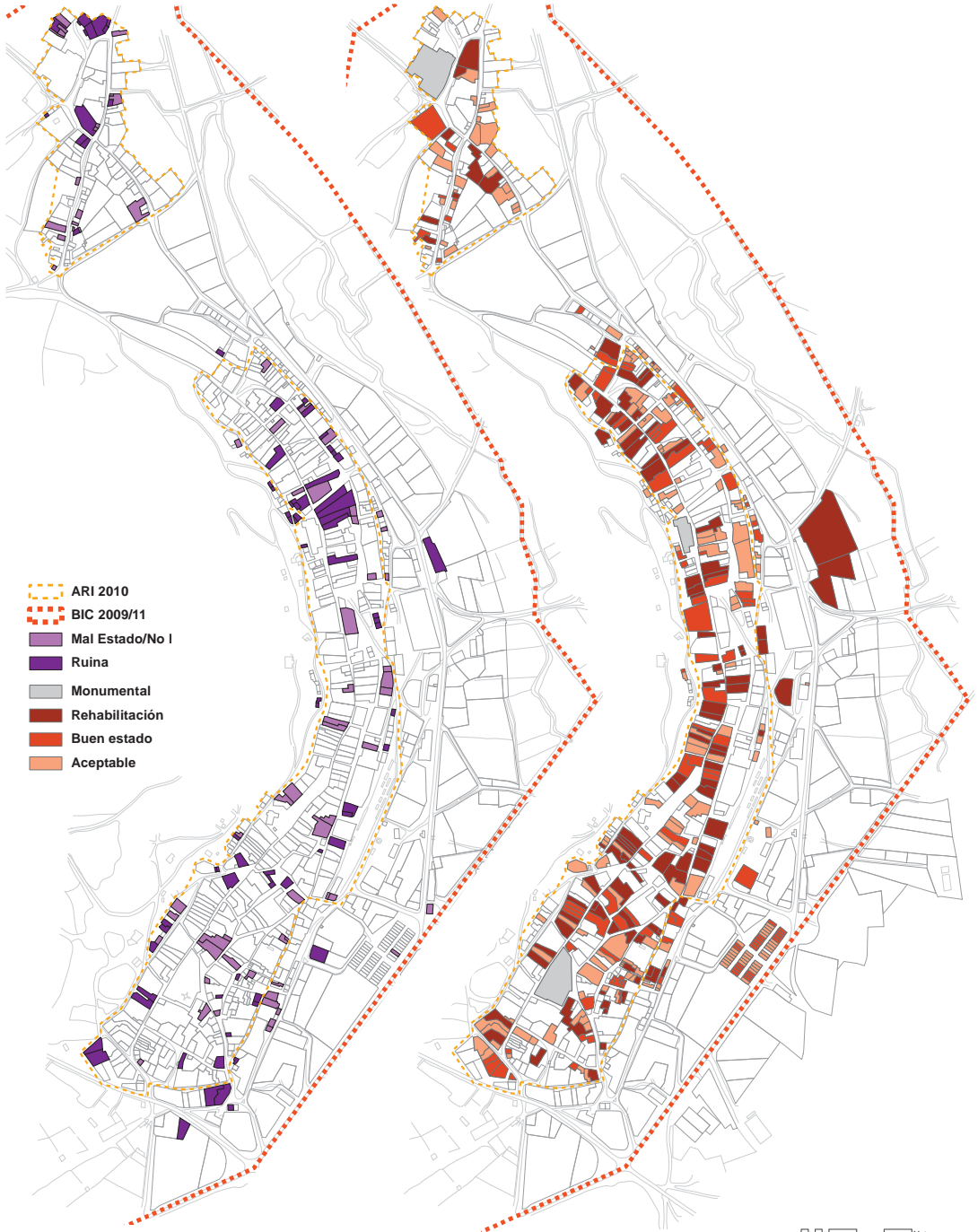
**[Dcha] Castrojeriz:**  
**Elementos en ruina y en mal estado**  
 Elaboración propia

**[Dcha] Castrojeriz:**  
**Plano de elementos conservados y rehabilitados**  
 Elaboración propia



Sin entrar a desglosar las partidas presupuestarias del ARI, y según publicaba la propia web del ayuntamiento, el proceso de financiación en 4 anualidades podría resultar en cifras de la siguiente manera: el coste total alcanzará unos 5,17 millones de euros, de los cuales un 58% se destinará a las viviendas, un 37% a obras de reurbanización y un 7% al equipo técnico y de gestión. Los particulares aportarían un 11.2% de este presupuesto protegido, cuya cuantía se destina exclusivamente a la rehabilitación de sus edificios. Optarán a un máximo de 12.000 euros a fondo perdido, y según los datos publicados en las convocatorias, las obras de reparación estructural tendrán hasta un 40% de ayudas; las cubiertas hasta un 60%; las fachadas hasta un 90% y en interior y defectos menores hasta un 30%. Estas proporciones del presupuesto protegido nos pueden llevar a cuestionar en qué medida se están aplicando como parte de un plan de vivienda y en qué otra como una operación de imagen para el conjunto.

**[Dcha] Castrojeriz:**  
**Plano de elementos conservados y rehabilitados**  
 Elaboración propia



Castrojeriz: Trabajo de Campo Enero 2013  
 BIC 2009/11 146.34 ha [870 parcelas] - ARI 2010 20.85 ha [599 parcelas]  
 Municipio: 858 hab. IC: 87.01% VV: 9.04% IT: ND PPA: 58.39%

**[Izq] Castrojeriz:**  
**Elementos en ruina y en mal estado**  
 Elaboración propia

**[Dcha] Castrojeriz:**  
**Plano de elementos conservados y rehabilitados**  
 Elaboración propia

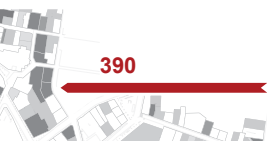
## Un estudio pormenorizado del estado de conservación

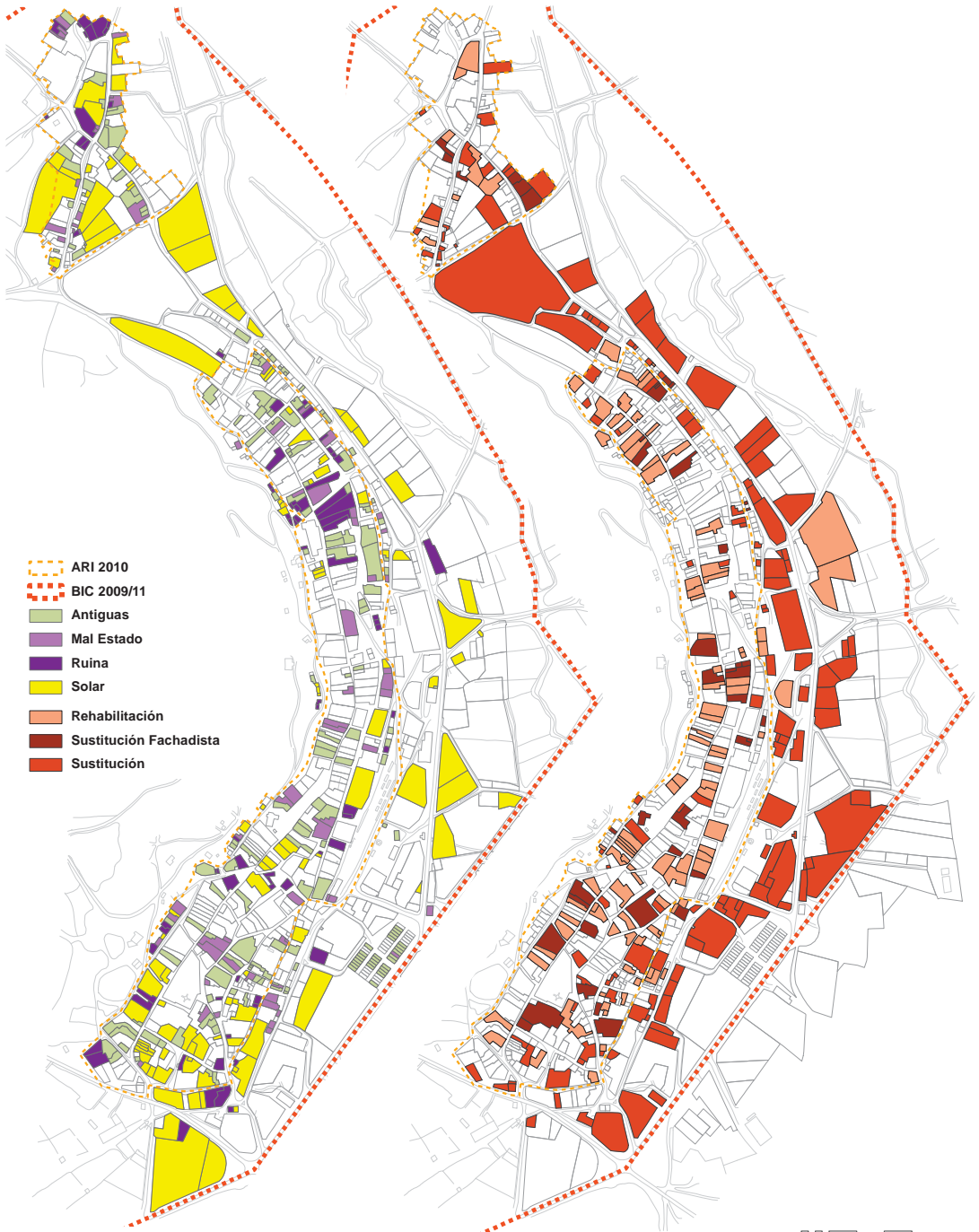
Entrando más en detalle y comenzando por analizar las edificaciones en mal estado, se ve de nuevo como predomina la agrupación de inmuebles en ruinas en buena parte en los alrededores de la Colegiata, junto a la Iglesia de Santo Domingo y de manera algo más dispersa, en el extremo oeste del núcleo, la antigua judería. Se trata de las zonas menos consolidadas de Castrojeriz, donde existe también más cantidad de suelo no construido y actualmente menos aprovechado, ya fuera empleado para usos auxiliares a la vivienda o a la actividad agraria y con una urbanización más deficiente. En muchos de los casos, todo este tipo de construcciones no principales han perdido su valor de uso al haber desaparecido una buena parte de los residentes habituales. Son espacios que al haber pasado a convertirse en residencias secundarias no son aprovechables, y no se mantienen y rehabilitan como sí ocurre con la vivienda principal.

Como decíamos en el comentario general para el estado de la edificación, el casco antiguo de Castrojeriz se encuentra razonablemente bien conservado y prueba de ello es este plano que recoge el patrimonio antiguo y habitable que se conserva dentro del recinto amurallado. Fuera de estos ámbitos se evidencia como prácticamente no existieron o no se conservaron viviendas anteriores a la segunda mitad del siglo XX.

El plano de áreas de intervención destaca a primera vista por el gran número de solares detectados. Prácticamente la totalidad de los solares existentes a lo largo del borde sur han tenido un uso agrícola reciente, si bien las Normas urbanísticas los han calificado como urbanos dentro de la ordenanza de residencial unifamiliar, tipología que se venía desarrollando ya en este entorno. El resto de solares dentro del tejido urbano predominan en el barrio del Manzano y al oeste de la Iglesia de San Juan. Estos ámbitos, caracterizados por la existencia de edificaciones auxiliares y usos agrícolas han sido ordenados para tratar de consolidar la estructura urbana y la alineación de los viarios dentro de las propias ordenanzas del casco.

El resto de las áreas corroboran la existencia de un entorno más deteriorado, con edificaciones tanto ruinosas como en un modesto grado de conservación junto a la iglesia de Santiago y San Juan. Se trata de construcciones más populares donde el habitual uso de mampostería en la planta baja se ha sustituido por ladrillo o tapial, de ahí su estado más precario. Alrededor de Santiago se trata de parcelas grandes, con frente a la calle y traseras de construcciones complementarias a la principal. Junto a San Juan, fuera de la calle Real el parcelario es más menudo y con mayor proporción de usos no residenciales.





Castrojeriz: Trabajo de Campo Enero 2013  
 BIC 2009/11 146.34 ha [870 parcelas] - ARI 2010 20.85 ha [599 parcelas]  
 Municipio: 858 hab. IC: 87.01% VV: 9.04% IT: ND PPA: 58.39%

**[Izq] Castrojeriz:**  
**Áreas susceptibles de intervención**  
 Elaboración propia

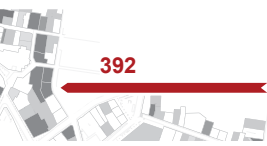
**[Dcha] Castrojeriz:**  
**Plano de intervenciones detectadas**  
 Elaboración propia

Cerrando las áreas de intervención, destaca un cierto número de solares y edificios en mal estado en la propia plaza Mayor. Los restos de algunas ruinas tampoco indican que fueran construcciones precarias, pero sin duda la topografía es más pronunciada en esta parte, obligando a la adopción de soluciones en media ladera, incluso con sótanos no residenciales como algunas de las tipologías encontradas.

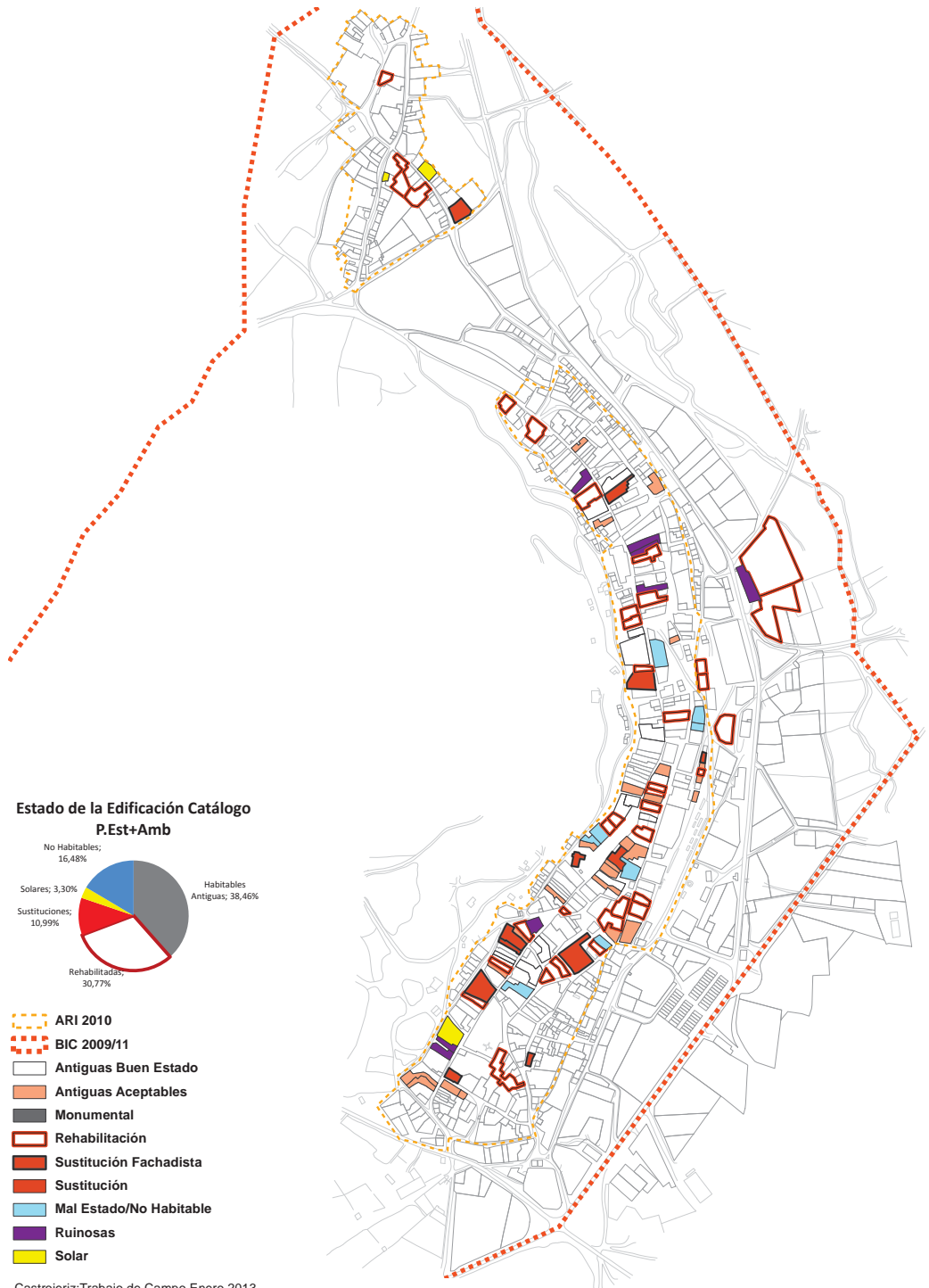
El plano de intervenciones detectadas, refiriéndose a las actuaciones de rehabilitación u obra nueva, vuelve a evidenciar la distinción entre el casco antiguo y el crecimiento del núcleo. Cualitativamente, tanto las operaciones de rehabilitación como las sustituciones que pretenden mantener la tipología y la imagen tradicional se concentran claramente en el recinto amurallado y en la calle que desde la Colegiata se dirige hacia el centro por el suroeste. Fuera de estos límites, solo se encuentran algunas rehabilitaciones ligadas –al menos parcialmente– a edificios de uso público, como el sindicato agrícola, o la asociación cultural emplazada en las antiguas escuelas. Las sustituciones arquitectónicamente ajenas al sistema constructivo tradicional son excepcionales, aunque más presentes en el extremo oeste del casco. Aunque las normas y la adecuación de la categoría de Conjunto Histórico hayan sido recientes, la villa estaba declarada desde 1974 y la labor de tutela ejercida por la comisión de patrimonio se ha hecho especialmente evidente en este ámbito.

Por último, y en relación con el estado de conservación del catálogo, no podemos pretender estudiar este documento como una señal de la efectividad de este instrumento. Dada su reciente aprobación, podemos sin embargo analizar los valores que se pretenden conservar, no solo viendo los ejemplos de edificaciones antiguas en buen estado, sino también aquellas que constituyen ya ruinas o han sido ya intervenidas recientemente.

En general se protege el uso de la piedra con mayor o menor grado de importancia. A lo largo de la calle Real y fuera de ella, se han protegido casi la totalidad de las edificaciones con empleo de sillería o mampostería en la planta baja o en su totalidad, como elemento característico históricamente utilizado para mayor robustez de las edificaciones. Tampoco ha pasado desapercibido el empleo de arcos, blasones o tallas de cualquier tipo. La mayor parte de las construcciones consideradas en ruinas o ya sustituidas en el presente catálogo, obedecen a la existencia de este tipo de trabajos en piedra que se pretenden conservar. Tampoco faltan algunas de las variantes tipológicas más destacadas, como el empleo de soportales o la adecuación de la edificación en ladera. Por último, el empleo de algunas técnicas de arquitectura popular, como el entramado de madera y adobe no ha pasado por alto, aunque su número es mucho más reducido.







Castrojeriz: Trabajo de Campo Enero 2013  
 BIC 2009/11 146.34 ha [870 parcelas] - ARI 2010 20.85 ha [599 parcelas]  
 Municipio: 858 hab. IC: 87.01% VV: 9.04% IT: ND PPA: 58.39%



**Castrojeriz: Estado de conservación del catálogo, protección estructural y ambiental**

Fuente: Elaboración propia

Sea por la histórica representatividad de la calle Real que concentraba las principales viviendas, o por querer potenciar la percepción tradicional de este importante eje, lo cierto es que la representación del catálogo dibuja con claridad esta vía dentro de Castrojeriz. Esta apreciación, junto con la inclusión de sistemas constructivos más valiosos y duraderos, permite que el estado de conservación de los elementos catalogados sea claramente superior al resto del conjunto como se indica en el gráfico.

### Algunas conclusiones específicas

Al igual que sucede en otros pequeños municipios de Castilla y León, la despoblación está siendo la causa principal que caracteriza la situación de estas zonas rurales. El descenso en el número de habitantes y una estructura demográfica fuertemente envejecida no auguran un futuro prometedor. La escasez de actividades productivas más allá del sector agrario y de los beneficios que genera el camino de Santiago no crean una estructura laboral que dé soporte a muchos empleados. Si a ello se suma que no existen poblaciones cercanas con capacidad de generar estos puestos de trabajo, y los modos de desplazamiento pasan necesariamente por el transporte privado, la población mantendrá el crecimiento vegetativo negativo.

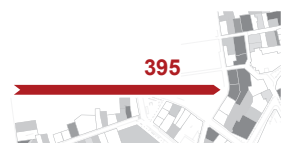
En Castrojeriz, al menos, la dinámica inmobiliaria de los últimos años ha sido moderada y un poco más acorde a la evolución de sus habitantes que en otras localidades. Así, animada por el mercado de viviendas secundarias, han experimentado la creación algunas nuevas viviendas y mantenido en un general y aparente buen estado de conservación los inmuebles existentes.

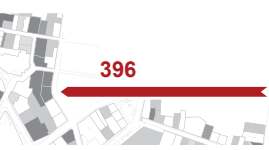
La ausencia de planeamiento general propio ha podido influir, condicionando la expansión del núcleo, lo que paradójicamente ha podido beneficiar al mantenimiento y rehabilitación de edificios antiguos en el casco histórico. En este sentido resulta evidente la distinción entre los ámbitos antiguamente amurallados y el resto del núcleo, especialmente por el tipo de intervenciones observadas. La imagen obtenida es mejor que los datos pormenorizados, al haber concentrado un mayor número de rehabilitaciones y construcciones historicistas en el área de mayor valor patrimonial, lo que sin embargo enmascara una situación en ciertos puntos delicada. En este sentido, los condicionantes impuestos por la Comisión de Patrimonio han podido influir, junto con la existencia de un sistema constructivo favorecido por la durabilidad y reutilización de los muros de piedra que favorecen el ambiente urbano tradicional.

Resulta llamativo, sin embargo, que la zona más ocupada y con más vitalidad diaria se encuentre fuera del recinto amurallado, mientras que en este último están más presentes las segundas

residencias, los alojamientos rurales y servicios hosteleros vinculados al Camino. Fuera de las calles principales, la existencia de un porcentaje tan elevado de edificaciones auxiliares en mal estado evidencia la desaparición y transformación de actividades tradicionales que no han sido sustituidas por otras. Además, la presencia de conjuntos arruinados y solares en plena calle Real pueden estar esperando una oportunidad de inversión o venta rentable, vinculada a su posición destacada, mientras se mantienen bloqueados en este estado.

Las posibilidades de futuro de esta localidad pasan más por un cambio en la situación territorial de las zonas rurales que por las propias iniciativas locales. Sin embargo, urbanísticamente la orientación adquirida por las nuevas Normas parece razonablemente austera, tratando de procurar una ordenación a los espacios menos consolidados antes que ofrecer desproporcionadas alternativas de localización fuera del núcleo urbano. La combinación de políticas de rehabilitación como el ARI, siendo un programa de vivienda, tendría que suponer una cierta dinamización en relación con la población y no solo del sector de la construcción, si bien este problema sobrepasa las fronteras "locales".





## 6.6 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE GRAJAL DE CAMPOS

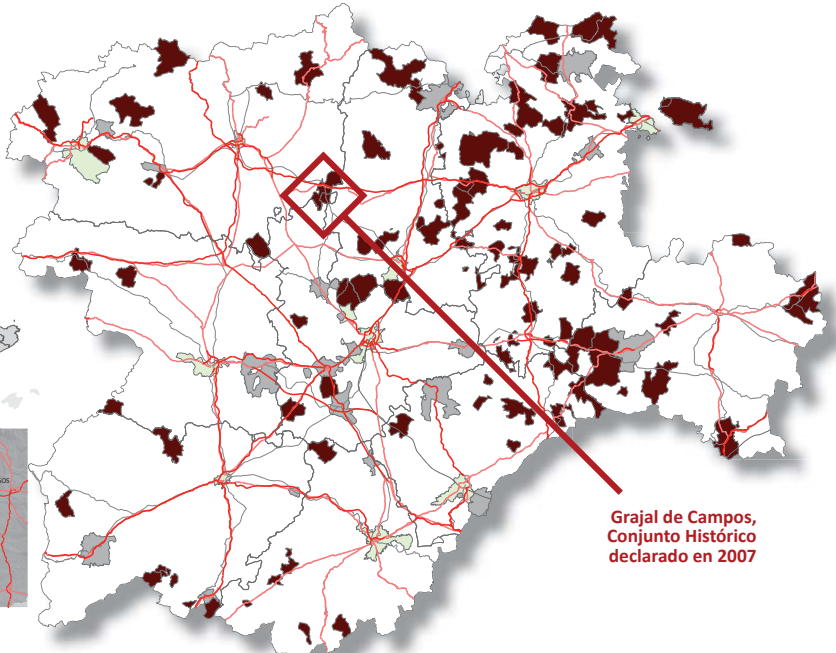
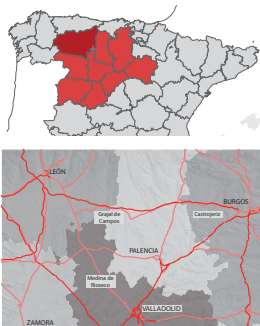
*En Grajal puede verse: el palacio plateresco y la muralla de un castillo tardíamente levantado y que no llegó a terminarse, construidos ambos en el siglo XVI por Juan Vega, señor de la villa y famoso capitán en Italia.*

F. Simón Nieto. Los antiguos Campos Góticos, excursiones histórico-artísticas a la Tierra de Campos



Vista del Conjunto Histórico de Grajal de Campos, destacando el Castillo, el Palacio y la Iglesia  
Fuente: Ricardo Melgar, Panoramio [<http://www.panoramio.com/photo/10501572>]

### GRAJAL DE CAMPOS



Grajal de Campos,  
Conjunto Histórico  
declarado en 2007

**Situación de Grajal entre los Conjuntos Históricos de Castilla y León.**

En rojo, CH en municipios inferiores a los 5.000 habitantes. Fuente: INE 2011 y Elaboración Propia



dispuestos según criterios urbanísticos de tradición italiana y que han pervivido activamente en el conjunto hasta nuestros días. La importancia de este pequeño núcleo se sanciona también por su inclusión en la Red “Villas históricas del Reino de León” impulsada por la Diputación de León (2012) para la promoción y difusión del patrimonio provincial singular.

Su inclusión en este estudio pretende representar un caso paradigmático y por desgracia frecuente en regiones como la castellanoleonese, poseedores de un vasto patrimonio, pero cuya dinámica de población supone un desafío para su conservación e incluso para el mantenimiento de la actividad urbana.

Urbanísticamente, destaca la escasa actividad edificatoria registrada en las últimas décadas, consecuencia de su situación socioeconómica. Por ello, al referirse a la manera en que se ha articulado el desarrollo o el crecimiento del núcleo, habrá de reseñarse el proceso de deterioro que ha conducido a una proliferación de los solares urbanos y las viviendas en mal estado. A nivel de planeamiento no se han desarrollado instrumentos urbanísticos propios, quedando incluida en las determinaciones genéricas de las Normas Subsidiarias Provinciales, sin referencia explícita a las características intrínsecas de Grajal.

## B. Infraestructuras Territoriales

Situado a tan solo 6 km de Sahagún, esta cercanía a una de las cabeceras comarcales ha podido suponer una cierta competencia en las últimas décadas, si bien se ha convertido en su inmediato centro de servicios. La capital de la provincia se encuentra a 65 km por la autovía A-231, llamada también del “Camino de Santiago”, que comunica Burgos y León, ejecutada en la primera década de este siglo.



**Grajal de Campos: Plano de situación**  
Fuente: IGN Plano 1:200.000

A pesar de su tamaño y de su proximidad a Sahagún, posee estación de ferrocarril, manteniendo en la actualidad dos servicios diarios en la línea León-Valladolid. Por carretera sin embargo, el servicio de autobús se gestiona desde 2009 con un servicio a la demanda con la localidad de Sahagún.

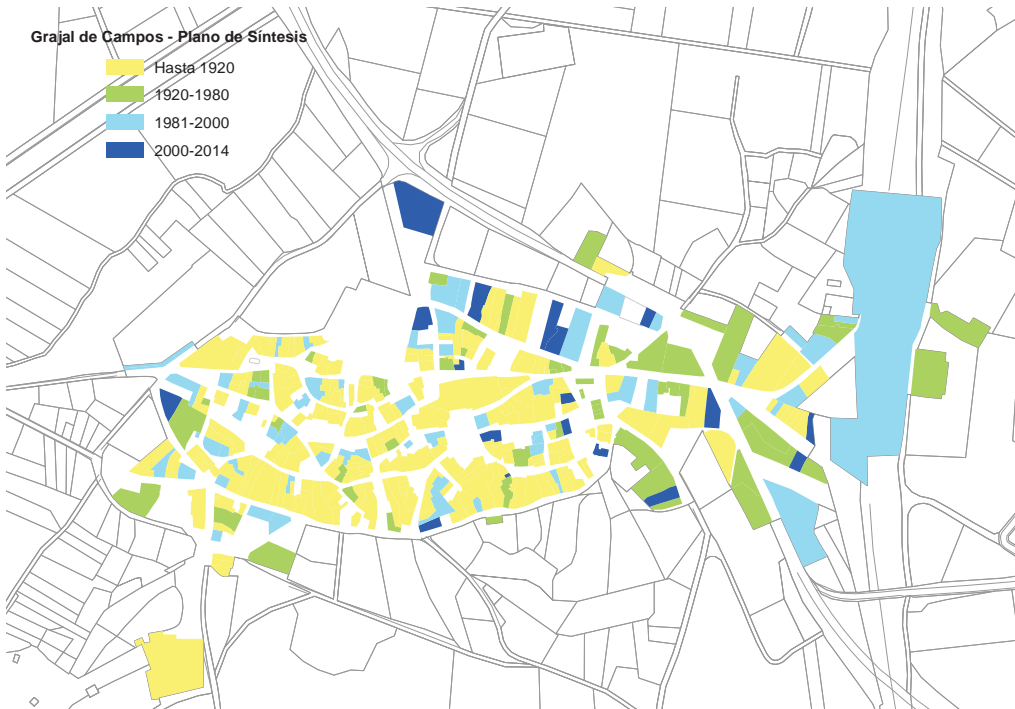
Esta dicotomía entre su pasado y su presente da cuenta del carácter estratégico y privilegiado que tuvo históricamente, y en cierto modo su papel secundario y de borde conforma en la actualidad.

### C. Estructura Urbana

A falta de verdaderos estudios sobre la estructura y la evolución urbana de la villa de Grajal de Campos en los que apoyarme, destacaremos algunas características generales de su articulación, algunos comentarios sobre la morfología urbana y sobre la estructura de espacio público.

Rodeado por el este por la carretera CI-613, el conjunto histórico abarca toda la extensión del núcleo histórico e incluye el convento de Nuestra Señora de la Antigua. El escaso crecimiento desarrollado en el siglo XX queda atestiguado por la fotografía aérea del vuelo americano de 1956, donde los límites del suelo urbano coinciden prácticamente con los actuales. La presencia de la estación de ferrocarril apenas ha suscitado la instalación de actividades o viviendas en su entorno, más allá de un reducido

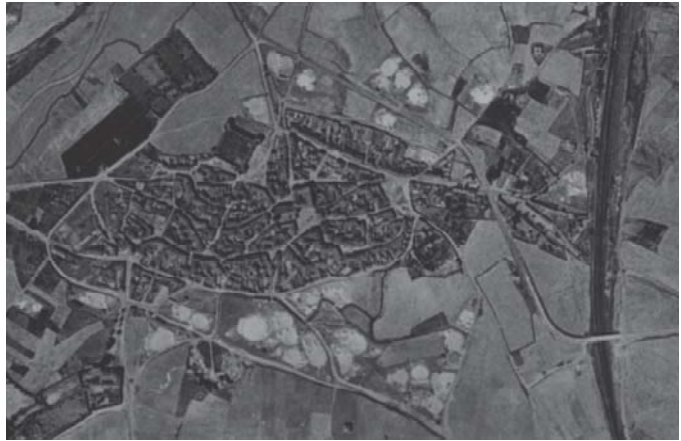
**Plano de Grajal de Campos según fecha de construcción de la edificación**  
Fuente: Catastro y elaboración propia





**Grajal de Campos: Vista aérea:  
"Vuelo americano" de 1956**

Fuente: IDECYL, Infraestructura de Datos  
Espaciales de Castilla y León



**Grajal de Campos: Vista aérea:  
PNOA, 2011**

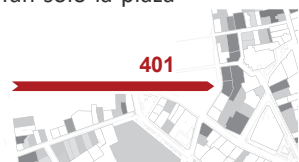
Fuente: IDECYL, Infraestructura de Datos  
Espaciales de Castilla y León



grupo de manzanas en un ámbito escasamente urbanizado, donde predominan viviendas de tipo molineras y otras más recientes unifamiliares exentas. En este contexto de dinámica edificatoria casi nula, solo se han registrado operaciones aisladas de nueva planta, sin conformar espacios evidentes de desarrollo. Las operaciones internas han sido reducidas, y en las últimas décadas ha predominado la creación de viviendas unifamiliares en los límites adyacentes del núcleo. Dentro de la tipología plurifamiliar solo se ha registrado la presencia de algunos bloques en el extremo este y en el norte del conjunto histórico.

El tejido residencial de Grajal, como el de muchos municipios menores, es casi exclusivamente unifamiliar. La morfología urbana responde, en buena parte, a la tipología de parcelaria pasante, con vivienda hacia la calle principal y un portalón trasero que da acceso a construcciones auxiliares de uso agropecuario.

El espacio público presenta muy escasos espacios libres o verdes, aunque esto último resulte anecdótico en un tejido íntimamente relacionado con el entorno natural y agrícola. Tan solo la plaza



principal es un espacio plenamente configurado y consolidado dentro de la trama. Con un papel secundario, se utilizan como espacios libres la explanada de las antiguas escuelas, los taludes y áreas contiguas al castillo y algunos corrillos y ensanchamientos.

La predominancia de la plaza Mayor es absoluta, habida cuenta de tratarse de un espacio fruto de un proyecto iniciado y caracterizado por la presencia de la logia del palacio, la iglesia y la edificación sobre soportales de los otros dos lados, en una magnífica teatralización histórica de la posición de los tres poderes: nobleza, iglesia y finalmente poder civil con la presencia del ayuntamiento. Pero este punto no ha sido el único resultado de la intervención llevada a cabo en apenas dos décadas durante la segunda mitad el siglo XVI. Tampoco nos referimos exclusivamente con esta frase a la presencia de un castillo edificado en un tiempo en que los conflictos bélicos no justificaban su presencia y con una dotación de elementos de técnica artillera importados de Italia que son absolutamente extraordinarios en Castilla y León, con un carácter innovador y ajeno a su contexto histórico y territorial.. Al hablar de otros elementos, estamos haciendo referencia a una forma de implantar los usos secundarios derivados de la residencia nobiliaria, como el propio patio-jardín anexo al palacio, la conexión interna con la iglesia a modo de galería privada o la localización de edificios como las paneras, las bodegas o el hospital de peregrinos como elementos integrados en la trama urbana existente. Esta consideración del núcleo como un todo unitario que recibe el asentamiento de usos y servicios adicionales, aunque se orienten a las necesidades del palacio, es un caso excepcional, quizá solo comparable en la región castellana al promovido por el Duque de Lerma en Burgos a comienzos del XVII.

Estas hipótesis se realizan basándose en los trabajos realizados principalmente por Sánchez-Bordona (1995) o Martínez-Encinas (2001) y a falta de un verdadero estudio sobre urbanismo histórico o que de una visión integral sobre el conjunto monumental, trabajo que se está planteando y en hemos colaborado investigadores del Instituto Universitario de Urbanística. La integración del desarrollo histórico y social, basándose en las premisas geográficas y los restos materiales permitirían realizar una interpretación del conjunto como patrimonio cultural, el rango que administrativamente posee.



**La plaza de Grajal de Campos: la Logia del Palacio, la Iglesia y el Ayuntamiento**

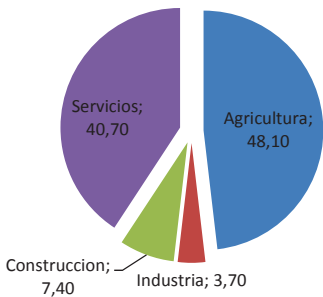
Fuente: Elaboración propia

## D. Características Socioeconómicas

Podría parecer que la población de un conjunto histórico como Grajal es un hecho excepcional, pero este caso pretende representar a los 37 municipios menores de 500 habitantes que gestionan conjuntos declarados Bien de Interés Cultural, aproximadamente un tercio de todos los de Castilla y León. Además, según los últimos datos oficiales de población, su estructura demográfica está acusadamente envejecida, ya que en muchos casos como éste, más de la mitad de sus habitantes son mayores de 60 años de edad.

La evolución de la población desde 1860 a la actualidad nos permite comprobar la intensidad y la persistencia en el tiempo del proceso de pérdida de población. En el Censo de Población del año 1900 se alcanzó el número máximo de habitantes, y a partir de ese momento, la tendencia continuada, con un pequeño paréntesis en la década 1930-1940, ha sido la de la emigración, hasta estabilizarse en la década de 1990, aunque siempre con tendencia regresiva, ahora debida fundamentalmente al crecimiento natural vegetativo, que se corresponde con una estructura de la población muy envejecida.

Como aproximación a la base económica de la vida municipal, y aunque las características demográficas que hemos visto ya nos dibujan un porcentaje de población activa muy bajo, los datos sobre el porcentaje de trabajadores según rama de actividad, correspondientes al año 2007, antes de la manifestación de la crisis económica actual, muestran el enorme peso de la actividad agraria, que prácticamente agrupa a la mitad de los trabajadores, y la práctica ausencia de los sectores de la industria y la construcción. Así, la orientación agrícola tradicional de la vida económica de esta comarca, basada en una agricultura de tipo continental orientada al cultivo de cereales en secano, sigue estando plenamente presente. La misma actividad que le otorgó importancia histórica ha estado en la base de la pérdida de población conforme ha ido perdiendo peso en la economía continental y nacional. Esta actividad, por otra parte, es difícilmente orientable hacia otro tipo de producción, tanto por el contexto económico como por los condicionantes del medio natural -muy especialmente el clima-.



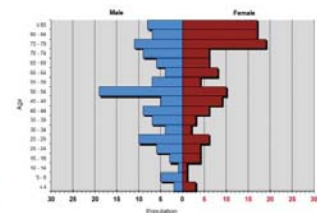
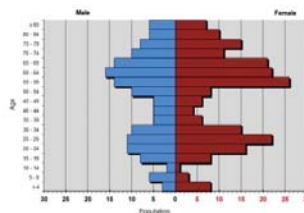
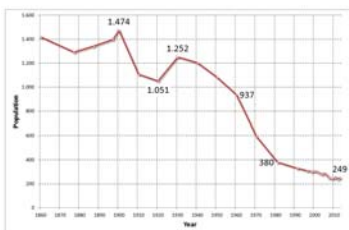
### Trabajadores por sector de actividad Dic 2007

Fuente: Datos Económicos Caja España: TGSS  
Elaboración propia

### [Izq] Pirámides de población en datos absolutos de Grajal de Campos en 1991 y 2013.

### [Dcha] Evolución de la población desde 1860.

Fuente: Datos INE. Elaboración propia

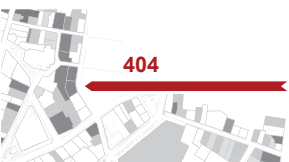


## **Análisis del Conjunto Histórico: estado de la edificación, transformaciones y dinámicas visibles**

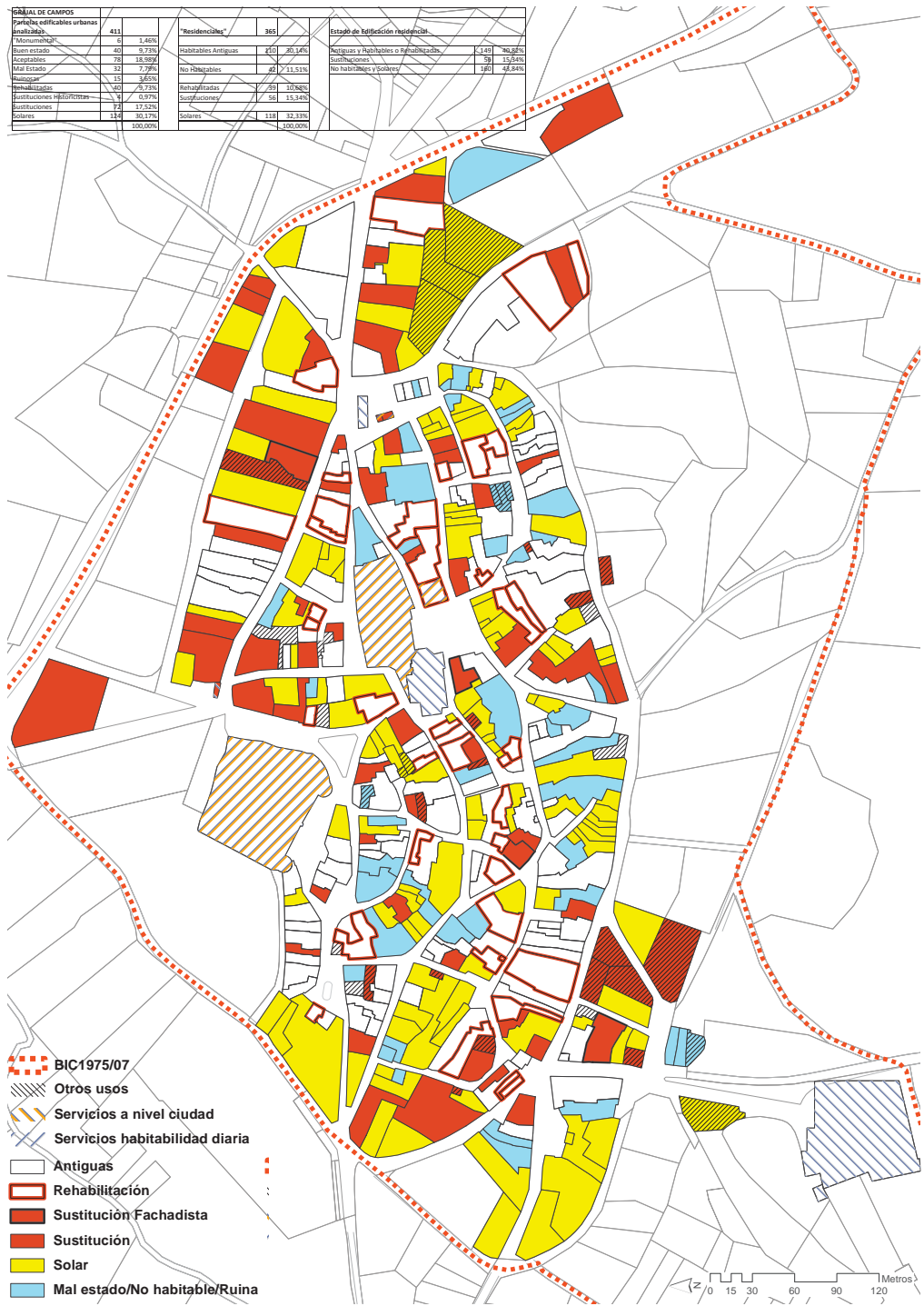
El resultado sobre el tejido edificado no es sino la plasmación de esta situación demográfica y económica. El planeamiento, entendido a nivel urbano y prácticamente reducido a la ordenación de la actividad edificatoria, carece de especial relevancia en estos casos, que son producto de dinámicas territoriales. Sin embargo, el hecho de no poseer instrumentos de planificación como los prescritos por las leyes de patrimonio española y autonómica sí tiene consecuencias efectivas sobre el normal desenvolvimiento de la vida en la localidad.

A falta de planeamiento de protección, se dificulta a los propios habitantes incluso la realización de pequeñas obras de conservación que han de someterse a un riguroso trámite legal con las comisiones de patrimonio, o se priva al municipio de la solicitud de ayudas autonómicas para la rehabilitación y la conservación de los inmuebles. Es decir, bajo el irreprochable planteamiento de pretender la conservación del patrimonio, el reconocimiento administrativo del mismo –declaración como conjunto histórico, BIC- conduce a un problema enmarañado por una normativa inadecuada y poco flexible. Este caso, repetido con demasiada frecuencia, incapacita a la administración autonómica para acometer por sí misma la redacción de estos instrumentos y lo que es más grave aún, pone en duda que resulten de utilidad ni beneficien al desarrollo económico y social de la villa. Como prueba de esta situación bastante frecuente actualmente en Castilla y León, de los 114 municipios con un conjunto histórico declarado o incoado, aproximadamente solo 38 de ellos cuentan con un plan especial de protección. Además, reconociendo la posibilidad de que el planeamiento general pudiera asumir tales funciones, resulta destacable este otro dato: 22 de los citados municipios no disponen ni siquiera de figuras de planeamiento general, ante la ausencia de recursos económicos para su redacción y humanos para su gestión.

La legislación no distingue tampoco entre la obligatoriedad y la forma de adoptar instrumentos de protección -en el caso español fijados para estos ámbitos desde el planeamiento urbanístico-, con herramientas como el catálogo de edificios, los criterios formales para la conservación de fachadas, cubiertas y otros elementos definitorios del ambiente, la protección de la trama urbana incluyendo las tipologías tradicionales y la justificación de las excepcionales operaciones de reforma interior (LPHE 1985, art. 43). Estos criterios han sido establecidos desde la perspectiva de núcleos con una población mayor, dinámicos socialmente y con un apreciable grado de actividad edificatoria,



GRAJAL DE CAMPOS		"Residenciales"		Estado de edificación residencial	
Partida edificables urbanas (habitable)	411	Habitables Antiguos	411	Habitables y Rehabilitados (antiguos)	411
Monumentales	0	No habitables	2	No habitables y solares	180
Buen estado	20	Rehabilitados	39		
Aceptables	30	Sustituciones	56		
Mal Estado	32	Cobres	118		
Monumar	13				
Rehabilitadas	30				
Sustituciones Habilitadas	18				
Sustituciones	12				
Solares	134				
	100,00%				



**Grajal de Campos: Plano de síntesis del trabajo de campo**  
Elaboración propia

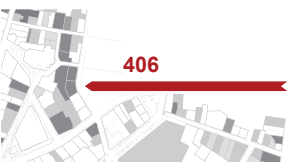
Grajal de Campos: Trabajo de Campo Abril 2013  
BIC 1975/07 42.43 ha [417 parcelas]  
Municipio: 243 hab. IC: 80.85% VV: 15.08% IT: ND PPA: 50.21%

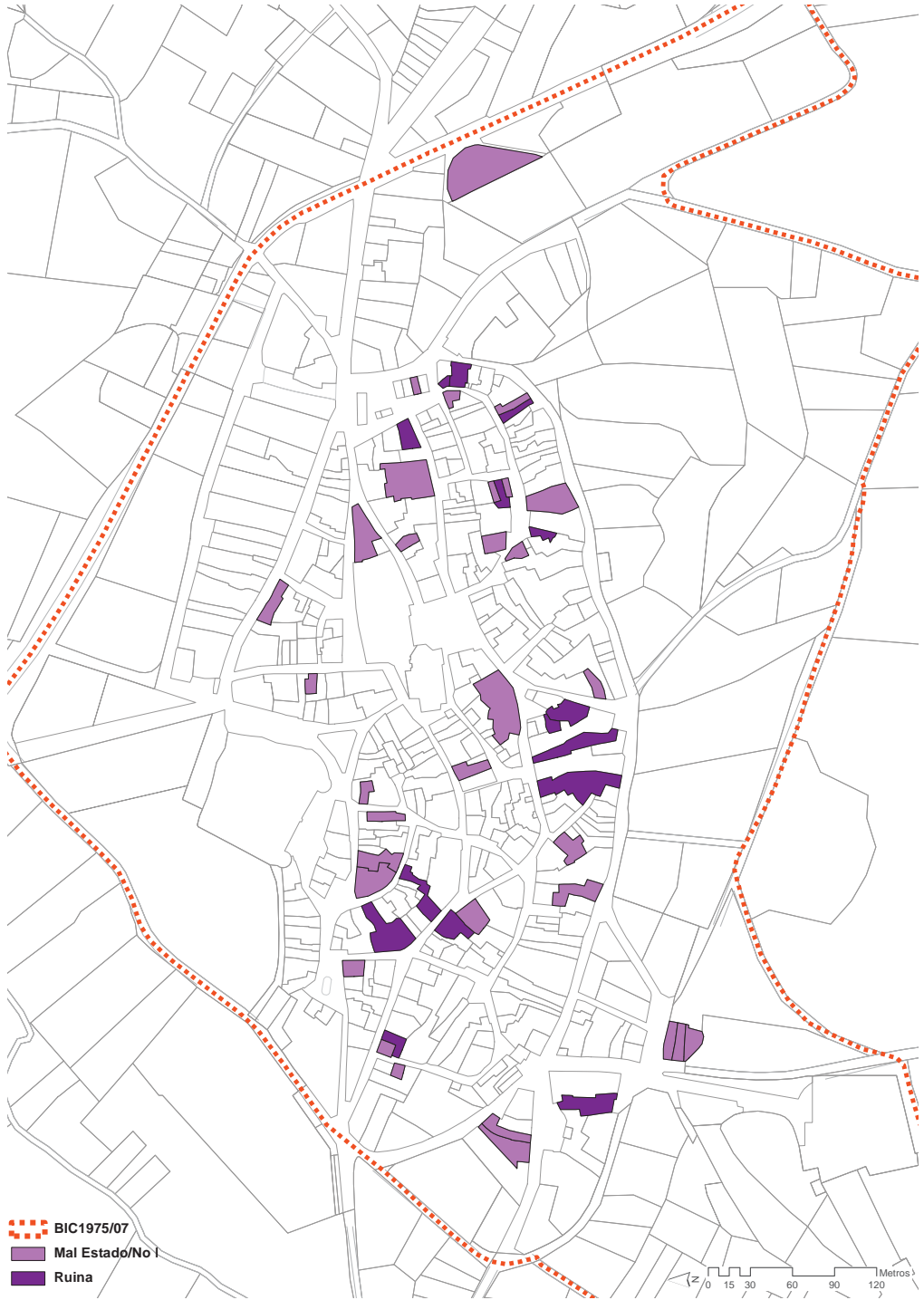
de manera que el planeamiento regule el proceso tradicional de mantenimiento, rehabilitación e incluso llegado el caso hipotéticamente excepcional, sustitución de los edificios. Sin embargo, en ocasiones no es esta actividad la que pone en peligro la conservación de los valores patrimoniales. El caso que nos ocupa representa el problema de un territorio históricamente habitado que en los últimos tiempos ha experimentado un proceso de despoblación acentuado y cuya principal amenaza es la falta de vitalidad y dinamismo demográfico.

El resultado del análisis del estado de la edificación resulta evidente, la proporción de solares no edificados encontrada (32%) no tiene comparación incluso entre algunos de los casos de conjuntos históricos más degradados estudiados. Entre las intervenciones edificatorias, la situación no es tan excepcional, aunque se sitúa al nivel de los conjuntos analizados con menos sustituciones o rehabilitaciones detectadas. Entre ambas contabilizan un 26% de las parcelas, unos resultados similares a los hallados en un conjunto aparentemente degradado como es Miranda de Ebro, o municipios marcados por el proceso de despoblación como Castrojeriz. Por lo tanto, lo especialmente destacable es la ausencia de mantenimiento que ha sufrido el tejido residencial tradicional como consecuencia del abandono. Dentro del último censo de viviendas, es relevante que el 44% de las viviendas sean consideradas secundarias, probablemente utilizadas en el periodo estival. Por todo ello, la capacidad de acogida de este conjunto se acerca a las 200 viviendas habitables, dato corroborado por el censo de 2011 y por el estudio de campo realizado.

Las propias características constructivas de la edificación residencial de tierra de campos explican el relativamente reducido número de casos de construcciones en mal estado. La mayor parte de la edificación tradicional se basa en muros de adobe y tapial, cuyo mantenimiento es imprescindible. Las viviendas vacías y cerradas, afectadas por la humedad y agravadas por problemas en las cubiertas, pronto aceleran el proceso de ruina, llegando a una situación de difícil recuperación. En cuanto a su distribución espacial, no se puede hablar en especial de zonas más afectadas, aunque las calles Mayor y San Pelayo ambas nacidas en la Plaza Mayor, acumulan un número relativamente significativo.

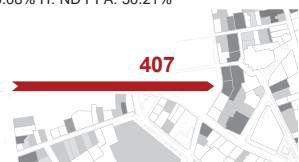
Entre las edificaciones en mal estado representadas en el plano, se encuentran muchas de las que pertenecieron a la intervención unitaria realizada en el siglo XVI, y se explica su resistencia por haber sido edificadas en ladrillo, razón por las que además destacan visualmente en el tejido urbano histórico.





**Grajal de Campos: Elementos en ruina y en mal estado**  
Elaboración propia

Grajal de Campos: Trabajo de Campo Abril 2013  
BIC 1975/07 42.43 ha [417 parcelas]  
Municipio: 243 hab. IC: 80.85% VV: 15.08% IT: ND PPA: 50.21%

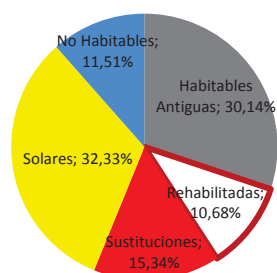


Más allá de las edificaciones singulares, e incluso incluyendo los elementos en mal estado partícipes de la operación de los Vega que acabamos de mencionar, el patrimonio edificado tradicional que se conserva supera el 40% de las parcelas del conjunto histórico. No es un resultado satisfactorio, pero no está lejos del resto de los casos que han sido analizados a todas las escalas –exceptuando los verdaderamente excepcionales, como Astorga por el lado de la pérdida de elementos antiguos, o como Covarrubias por el lado de una predominante conservación edificatoria–.

De nuevo resulta poco preciso delimitar ámbitos en que la pervivencia de edificaciones antiguas sea especialmente significativa. Tampoco puede afirmarse que el sistema constructivo y los materiales haya sido determinante a la hora de condicionar las posibilidades de rehabilitación de las viviendas. Ya sean de ladrillo o adobe revestido, entre los ejemplos encontrados existen casos de las dos tendencias. Añadiendo esto a la escasa dinámica observada a nivel general, parece que el estado de conservación de las viviendas antiguas es más una cuestión de la dedicación que sus habitantes y herederos le prestan, especialmente en el caso de viviendas secundarias y habitualmente cerradas. Tan solo a nivel cuantitativo se puede observar que de las aproximadamente 180 parcelas con edificación tradicional, la mitad presenta un estado de conservación discreto, mientras que la otra mitad se podría considerar bastante bien conservada, dividida entre intervenciones de rehabilitación más o menos evidentes y la aplicación de un cuidado mantenimiento.

**Grajal de Campos:**  
**Datos del estado de la edificación residencial según el**  
**trabajo de campo llevado a cabo.**

Elaboración propia.

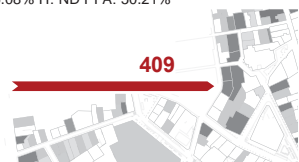






**Grajal de Campos: Plano de elementos conservados y rehabilitados**  
Elaboración propia

Grajal de Campos: Trabajo de Campo Abril 2013  
BIC 1975/07 42.43 ha [417 parcelas]  
Municipio: 243 hab. IC: 80.85% VV: 15.08% IT: ND PPA: 50.21%



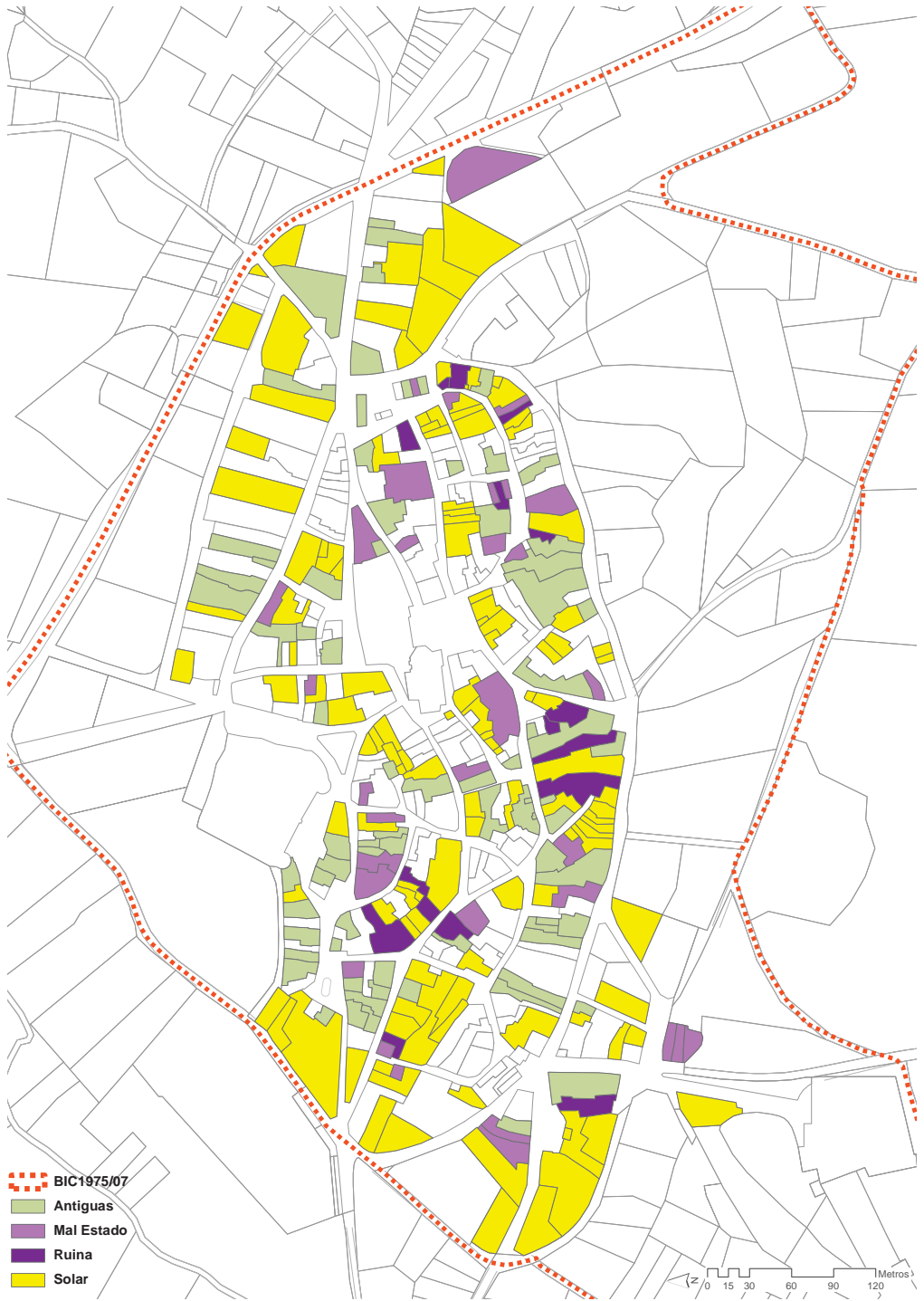
El plano que representa las áreas de intervención es aquí especialmente expresivo del estado del conjunto histórico. Y es que casi un 44% de las parcelas urbanas potencialmente residenciales del conjunto histórico no contendrían viviendas habitables, a lo que se añadiría casi un 20% más de parcelas cuya edificación podría ser objeto de necesarias operaciones de mantenimiento y rehabilitación.




Excluyendo en cierto modo los solares ubicados en las áreas de borde, y con una mayor atención sobre los elementos en ruina o ya derribados, se podrían delimitar tres ámbitos especialmente deteriorados e incluso con problemas de ordenación. Uno sería el sector sur de la plazuela de las antiguas escuelas, prolongándose hacia la plaza Mayor, donde a la elevada cantidad de suelo vacante se une la diferencia de cota con respecto a la calle de borde del conjunto, que actúa como “trasera” por el sur. Un segundo área sería el que aparece a ambos lados de la calle Mayor –saliendo de la plaza hacia el suroeste-, con algunas grandes parcelas en ruinas, otras vacantes e incluso callejones sin salida. Aquí, algunas de las viviendas todavía conservadas se sitúan entre ruinas y solares, comprometiendo el mantenimiento de una edificación anteriormente entre medianeras. Finalmente, un tercer espacio se encontraría al oeste del conjunto, donde es evidente la existencia de un amplio sector de suelo vacante –incluso pretendiendo conservar algunas fachadas que restan apuntaladas-, algunos grandes edificios en mal estado, y un abundante número de viviendas modestas, algunas de ellas de tradición molinera, especialmente en las proximidades del castillo por el oeste.



**Agrupación de solares en la calle de acceso a la Plaza Mayor**

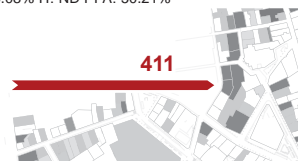
Elaboración propia



-  BIC1975/07
-  Antiguas
-  Mal Estado
-  Ruina
-  Solar

**Grajal de Campos: Áreas susceptibles de intervención**  
Elaboración propia

Grajal de Campos: Trabajo de Campo Abril 2013  
BIC 1975/07 42.43 ha [417 parcelas]  
Municipio: 243 hab. IC: 80.85% VV: 15.08% IT: ND PPA: 50.21%



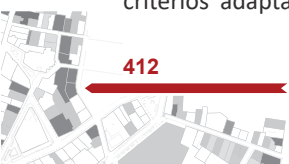
Por último, un breve comentario acerca de las escasas intervenciones de edificación recientes que se han encontrado en el conjunto histórico de Grajal. Lo más significativo son las reducidas operaciones de obra nueva o sustitución. Dentro de su reducido número, buena parte de ellas son viviendas edificadas de forma exenta, en los bordes del conjunto. Esta pequeña demanda, podría haberse reorientado desde un adecuado planeamiento hacia el aprovechamiento de los suelos vacantes. Según la morfología y las tipologías tradicionales, las ventajas que otorgan este tipo de edificación unifamiliar con jardín o espacio libre bien pudieran haberse adaptado a los amplios parcelarios vacíos. También es cierto que la idiosincrasia propia de los pueblos de Castilla y la probablemente complicada estructura de la propiedad ha podido ser uno de los factores determinantes de la decisión de edificar en unos suelos o en otros. Aun así, desde el planeamiento, y con instrumentos para la regeneración urbana como los que se están planteando en los últimos años, parece que podría encontrarse un mejor criterio para la pequeña demanda existente.

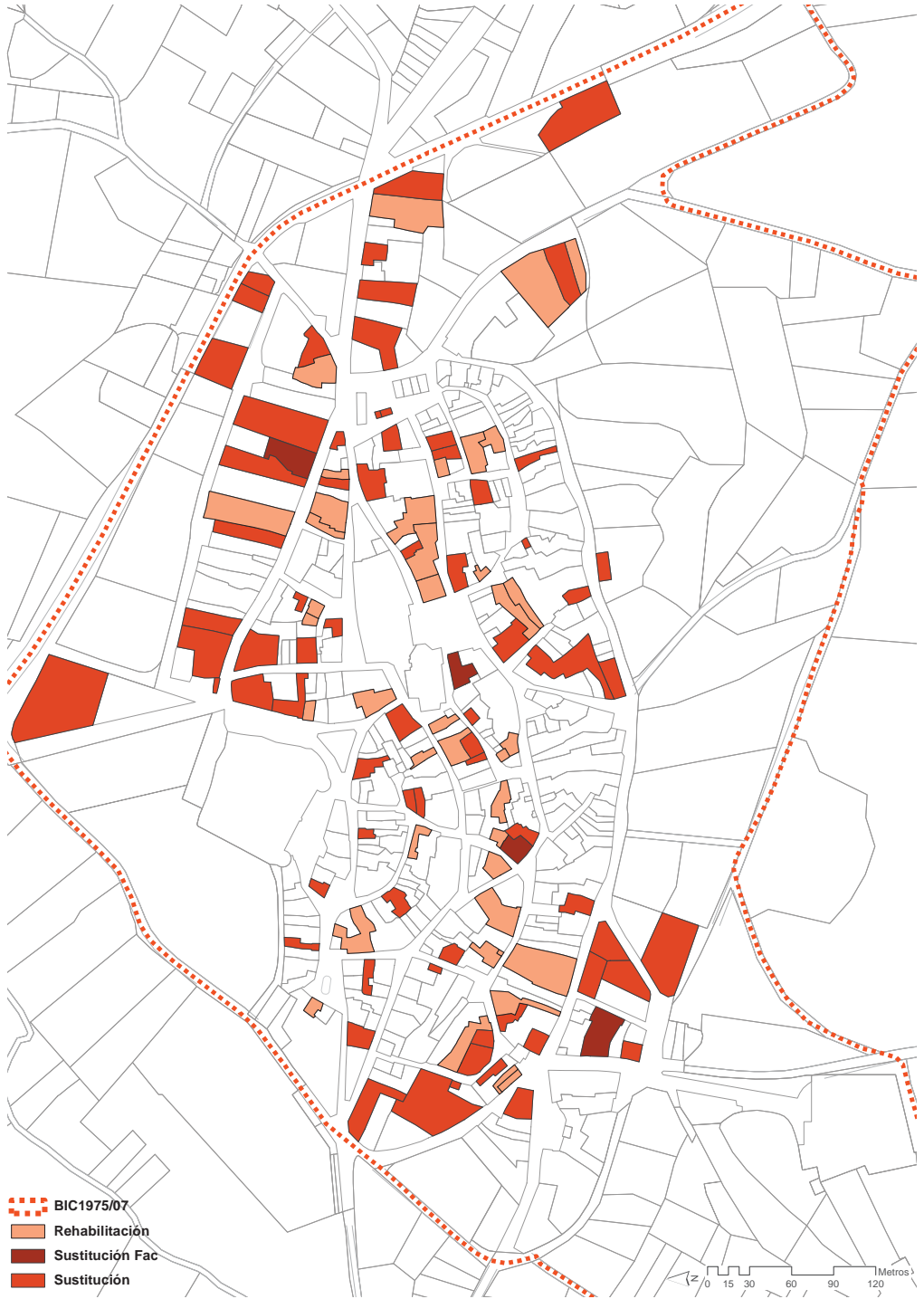
Mediante algunas conversaciones mantenidas con los vecinos y la propia alcaldía, se ha constatado como los habitantes consideran que la tutela ejercida hasta ahora por la comisión de patrimonio es vista como un entorpecimiento para la ejecución de reformas y nuevas construcciones. No es más que el criterio habitual, pero contrasta con la experiencia práctica de municipios menores como el de Grajal, sin capacidad de resolver los expedientes, y comparativamente, dilata enormemente los procesos. De toda esta situación nos encontramos con un problema administrativo de difícil arreglo, enmarañado por las normativas: el Patrimonio, administrativa y socialmente reconocido como valor positivo y recurso, paradójicamente pasa a convertirse en problema y lastre una vez declarado.

### Algunas conclusiones específicas

Las capacidades, los recursos y las características de conjuntos históricos como el de Grajal de Campos parecen destacar como las actuales normativas, los criterios y modos de acercamiento no sean los más idóneos para este tipo de casos. No se trata sólo de que ayuntamientos tan pequeños no puedan asumir plenamente competencias sobre planeamiento urbanístico, sino que las estrategias verdaderamente necesarias no pueden consistir exclusivamente en regular la actividad edificatoria.

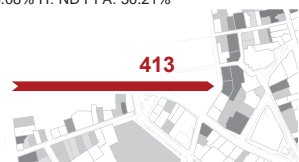
Es ésta una cuestión que ya empieza a plantearse en el medio rural europeo, aunque todavía no ha recibido la atención que merece, puesto que el marco general de la intervención sobre el patrimonio sigue trabajando a partir de instrumentos y criterios adaptados a la realidad de ámbitos urbanos con un





**Grajal de Campos: Plano de intervenciones detectadas**  
Elaboración propia

Grajal de Campos: Trabajo de Campo Abril 2013  
BIC 1975/07 42.43 ha [417 parcelas]  
Municipio: 243 hab. IC: 80.85% VV: 15.08% IT: ND PPA: 50.21%



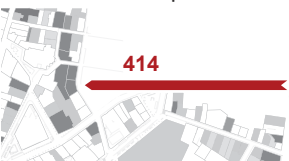
mayor volumen de población y, sobre todo, con un dinamismo socioeconómico mucho más acusado.

Esta situación pues, pretende ser abordada por unas herramientas que pueden incluso resultar incapaces e inadecuadas para los objetivos encomendados. En este difícil contexto, las posibilidades de alcanzar el objetivo de preservar el patrimonio pasan por una visión integral del mismo y de su inserción en el territorio. Desde luego, se necesitan mecanismos más allá de la regulación edificatoria, que favorezcan el desarrollo económico y social de la villa.

Los factores de localización, transporte, recursos disponibles y posibles actividades productivas han de conjugarse a nivel territorial. Las oportunidades, de existir, pasarían por la adopción de estrategias a corto y a largo plazo y con un amplio ámbito espacial que contribuyan a la dinamización socioeconómica. Este modelo interpretativo podría conducir a una propuesta de acción aplicable a este tipo de conjuntos, una cuestión relativamente común en el medio rural europeo, que si bien empieza a plantearse, aún no ha recibido la atención que merece.

Además de la situación general del municipio o de la comarca, faltan estudios en profundidad sobre las características intrínsecas del conjunto histórico. Si la declaración suponía el reconocimiento de la existencia de un proyecto unitario, de características excepcionales en Castilla y León, urbanísticamente aún no se han definido con precisión estos valores. Tampoco se han integrado en el sistema de relaciones de conjunto, pues realmente son partes interrelacionadas que no pueden entenderse por separado, ése es el principal valor que atesora Grajal. Su estudio e interpretación desde enfoques novedosos como la Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico supondría la adquisición de una visión holística de las relaciones, procesos (no sólo urbanos sino también territoriales) que, a lo largo de la historia y en un ámbito espacial determinado, han ido conformando desde los monumentos o la forma urbana hasta las características y la realidad social de la población y el entorno natural y cultivado.

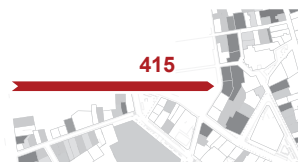
Sin conocimiento no pueden ponerse en marcha de manera correcta y coherente ninguna de las acciones que precisa – conservación y restauración, gestión, puesta en valor– y esto merma la posibilidad de difusión de sus valores (objetivo principal al que apunta el moderno concepto de Patrimonio Cultural) y sus posibilidades como generador de riqueza (turismo cultural), tan necesaria en una de las comarcas de Castilla y León más abatidas por la recesión demográfica y económica. Esta labor puede revertir en el progreso social y económico de la localidad, pues el Patrimonio Cultural es precisamente su principal recurso, aunque infravalorado y casi desactivado a día de hoy.

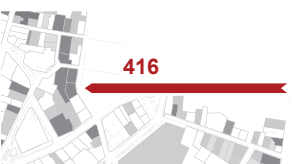




## 7. Conclusiones y discusión de los resultados ..... 417

- a. Retomando el planeamiento y los objetivos de la investigación
- b. Síntesis y discusión de los resultados de la investigación: las declaraciones patrimoniales, el planeamiento y la catalogación, las áreas de rehabilitación integral
- c. Resultados y desafíos de la conservación de los Conjuntos Históricos en Castilla y León - Conclusiones específicas: municipios mayores y dinámicos; municipios intermedios; municipios menores
- d. Relevancia de la investigación y líneas futuras



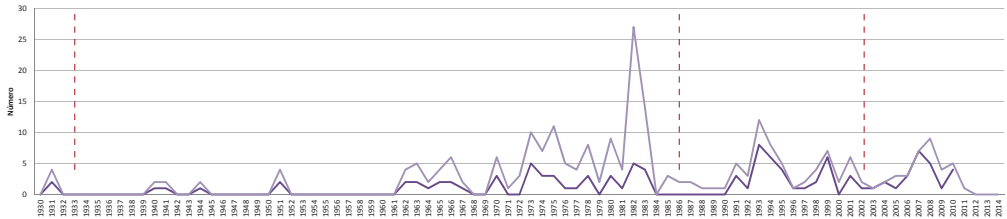




## 7. CONCLUSIONES Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

### A. Retomando el planeamiento y los objetivos de la investigación

Desde este trabajo se ha pretendido evidenciar las más relevantes características y comportamientos de los Conjuntos Históricos de Castilla y León, para poder entender así la orientación, los objetivos pero también las limitaciones de los instrumentos de intervención urbanística aplicados en ellos y en sus ámbitos.



**Incoaciones y declaraciones -línea inferior- de Conjuntos Históricos en Castilla y León. Las líneas de puntos señalan los principales textos reguladores de la declaración de bienes.**

Fuente: elaboración propia

En la década de los 60 y 70 empezaron a surgir en España movimientos en pos de la protección de los conjuntos históricos, alentados desde colegios profesionales, universidades y reuniones de expertos, puestos en práctica desde el urbanismo a través de algunos planes e instrumentos piloto: trabajos académicos o las primeras catalogaciones dan cuenta de ello. Será prácticamente alcanzando la década de los 80 cuando la conservación y recuperación de los conjuntos históricos en España sea un asunto que empiece a generalizarse.<sup>1</sup> Sin embargo en Castilla y León, salvo casos muy excepcionales, hubo que esperar a la década de los 90 para que tal extremo se empezase a poner en práctica con la aplicación de los primeros planes de protección de conjuntos históricos. El proceso continuado de declaración de conjuntos había empezado en los 60, pero sus resultados no impidieron el proceso de transformación de las ciudades tradicionales experimentado en las dos décadas posteriores. Más tarde, con la entrada en vigor de la *Ley de Patrimonio de 1985*, se vivieron unos años de incertidumbre ante la obligatoriedad de redactar un planeamiento especial *ad hoc*.

Hemos visto como los centros históricos, densificados hasta pasado mediados del siglo XX, sufrían un deterioro estructural y funcional con el consiguiente vaciamiento demográfico, en ocasiones viendo como las expectativas inmobiliarias de las ciudades buscaban nuevos sectores o nuevas transformaciones sobre sí mismos a partir de la *Ley del Suelo de 1956*. Pero no es un hecho exclusivamente nacional, aunque aquí se haya vivido con especial intensidad. En otros países y apoyándose en otros

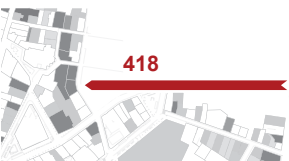
<sup>1</sup> Recordemos la aprobación de Planes como el de la Villa de Madrid en 1977-1980 y otros instrumentos de protección que le sucedieron, la redacción de la *Ley de Patrimonio Histórico de 1985* como instrumento de protección, o la creación de las Áreas de Rehabilitación como herramienta de intervención.

instrumentos también se han vivido experiencias similares como expresión del capitalismo en el crecimiento y las transformaciones de la ciudad.

Por todo ello, con el cambio de mentalidad hacia la protección de los conjuntos históricos, se quiso poner freno a la irracionalidad heredada, buscando la relevancia de la dimensión histórica y cultural de la ciudad. Aparentemente, no cabe duda de que se ha cambiado la mentalidad comunitaria y de que se han afinado los instrumentos de intervención, pero parece que se puede afirmar, por todo lo visto aquí, que algunas de la irracionalidades heredadas no se frenaron, sino que se camuflaron formalmente y siguieron participando y autobeneficiándose de la nueva ciudad que se planificaba.

Quizá en parte por ello, la recuperación y la conservación de los conjuntos históricos encuentran dificultades para alcanzar sus objetivos. La falta de recursos en las administraciones locales, no digamos ya en las entidades municipales de menor tamaño como las que predominan en nuestra región de Castilla y León, se enfrentan además a la complejidad en la gestión tanto de la planificación, como de unas justas y eficaces intervenciones de regeneración. Las recientes leyes publicadas en este sentido pretenden facilitar la gestión y seguir impulsando el cambio de modelo urbanístico, pero, nacidas en un momento de crisis económica, no serán suficientes para contrarrestar la falta de recursos –demográficos– ni las expectativas económicas que tienden a marginar la dimensión social en sus operaciones. En la orientación y selección de las nuevas actuaciones de regeneración y sus beneficiarios se deposita la confianza para alcanzar con éxito los objetivos enunciados: la lucha contra el deterioro físico, pero también la degradación y marginación social o la pérdida de capacidad funcional en que se ven envueltos principalmente municipios y conjuntos históricos de núcleos rurales y centros comarcales.

Pero vayamos por partes, para concluir con algunos aspectos tal y como los hemos ido desgranando en este trabajo y centrados en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León. Los instrumentos de intervención sobre los conjuntos históricos han tenido desde 1985 tres ejes principales: las medidas de protección de patrimonio, el planeamiento urbanístico –sea especial o general– y las pretendidas medidas de rehabilitación integral.



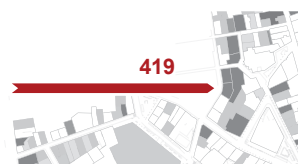
## B. Síntesis y discusión de los resultados de la investigación

### Las declaraciones patrimoniales

Partimos por tanto de las declaraciones de conjunto histórico efectuadas, tanto las heredadas de la legislación nacional, como aquellas que son de competencia autonómica desde 2002, muy moderadas en los últimos 5 años. Probablemente, conscientes de las implicaciones de adoptar una declaración definitiva, se mantienen *in albis*, pero sin caducidad muchas de las incoaciones anteriores a la ley de 1985. Por este mismo motivo, y ante las señaladas dificultades para aplicar las medidas cautelares o definitivas, así como la redacción del planeamiento correspondiente en los municipios menores, también se han detenido las declaraciones e incoaciones recientes, limitándose a modificaciones de entornos ya previamente declarados. Y es que, recordemos, la iniciación de tal proceso implica la suspensión de licencias de obra concedidas o la supervisión de toda nueva solicitud por la comisión territorial de patrimonio hasta la aprobación de un preceptivo planeamiento de protección ya sea especial o general. Además, según las directrices que recoge la ley, se han de aplicar en el planeamiento los criterios de protección del patrimonio urbano en cuanto a mantenimiento de las edificaciones, viarios y parcelaciones. Esto, unido a la responsabilidad subsidiaria que asume la administración sobre los Bienes de Interés Cultural, ha frenado el crecimiento del ya de por sí extenso patrimonio urbano declarado en nuestra región.

Para no citar solo los aspectos negativos, entre las medidas relacionadas con la declaración de bienes, en las últimas décadas se ha dejado atrás la concepción monumentalista que propiciaba la delimitación de entornos centrados alrededor de hitos arquitectónicos o artísticos –véase la primitiva y tortuosa declaración de conjunto histórico de Valladolid sin ir más lejos-. Actualmente se incluyen así, no solo los restos de tejidos de la edad media o moderna sino que se incorporan, en muchos casos, sectores preindustriales, antiguos arrabales o colonias históricas de vivienda de principios del siglo XX. Este cambio no solo es una cuestión formal, ya que la ampliación del concepto, reduce las posibilidades de su interpretación museal, e inducen a considerarlo como una realidad urbana viva, que puede sufrir transformaciones controladas y derivadas del significado y la función que ejerzan en la ciudad presente. Se aumenta también el tipo de legado histórico a conservar, no ya solo aquellos ligados al poder, sino también a otras clases sociales o económicas, dando mayor relevancia si cabe al valor colectivo que atesoran.

Esta debería ser la esencia de la conservación de los conjuntos históricos, unido a la detección de las señas de identidad propias de cada lugar, para lo que se establecen las políticas de



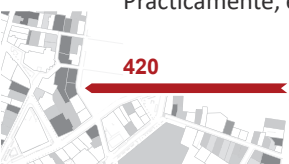
protección y recuperación. Por desgracia, en muchos casos los planes de protección adoptados han buscado fórmulas comunes, que no han sabido detectar las particularidades de cada caso, o defenderlas de las medidas de homogeneización que la sociedad actual aplica como parte del proceso de globalización. Por poner un ejemplo, basta observar como a nivel comercial, no existen apenas distinciones entre el espacio configurado por las actuales franquicias comerciales en unas ciudades u otras. Del mismo modo se puede ver que muchas de las medidas de protección formal aplicadas conducen a la utilización del mismo tipo de materiales y sistemas constructivos, aun cuando no son los característicos del conjunto.

A nivel funcional, los conjuntos históricos analizados y los centros históricos, en particular, se caracterizan sin duda por la complejidad y la mezcla de funciones. A pesar de que se alerte de la terciarización y la elitización que se produce en muchos de ellos o del abandono y degradación en otros, sin duda son espacios que poseen más alternativas y resistencias que cualquier otro ámbito de la ciudad. Esto no significa tampoco que puedan ser abandonados a su suerte y sin control, ya que no solo por su propio funcionamiento sino por el de la ciudad y el territorio, se ha de procurar un mínimo equilibrio entre las partes, e impedir que se conviertan en una especie de zonas restringidas a las que difícilmente pueden optar una gran parte de la población, comercios o servicios.

Pero ¿cómo se ha de aplicar este principio de conservación integrada y basada en la diversificación de usos y actividades? En primer lugar recordemos que se ha titulado “limitaciones” a este trabajo, en alusión a las dinámicas que superan las pretensiones de los instrumentos urbanísticos existentes, y también en referencia a las medidas que desde la ordenación territorial se deberían adoptar ante la despoblación de muchas zonas rurales en Castilla y León. Dicho esto, y conscientes de las medidas adicionales que desde otras disciplinas se podrían aplicar, repasemos algunas de las características y posibilidades de mejora que las herramientas utilizadas han evidenciado.

### El planeamiento y la catalogación

Comenzando por los planes, no podemos por menos que volver a mencionar la falta de redacción del planeamiento especial obligatorio, donde solo existen 38 planes especiales para casi 120 conjuntos históricos urbanos, e incluso existen 22 municipios carentes de planeamiento general alguno. De entre los que se han redactado, destaca cómo aquéllos que vieron la luz en primer lugar se limitaban a aplicar restricciones al elevado grado de transformación y sustitución que había sufrido la ciudad tradicional en nuestro contexto urbanístico más dinámico. Prácticamente, el único objeto de consideración era por tanto, la

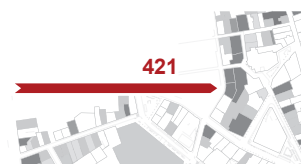


parte física del patrimonio urbano -edificaciones y urbanización-. Más recientemente, al menos los planes, tanto generales como especiales, tienden a adoptar medidas o estrategias destinadas a combinar la conservación del patrimonio junto al desarrollo de actividades que mantengan la complejidad de funciones sin caer en la congestión de los conjuntos más dinámicos.

Desde los primeros casos, el planeamiento se ha concebido siempre en unión con otro instrumento que son los catálogos edificatorios, ambas figuras complementarias y designadas tanto por la legislación de patrimonio como por la urbanística. Esta doble herramienta debería tener la potencial utilidad de obtener un diagnóstico global y aplicar un planeamiento integral para la recuperación. Efectivamente, el planeamiento ha demostrado ser el marco adecuado para analizar y diagnosticar los problemas, regular la ordenación e incluso encauzar propuestas de actuación, aunque la resolución de proyectos urbanos concretos, la gestión y los problemas sociales y económicos han sido algunos de sus déficits.

Volviendo sobre algunas de las herramientas que han servido al planeamiento, y como uno de los datos más sorprendentes de esta investigación, se puede afirmar que el estado de conservación de los elementos del catálogo es habitualmente peor a la media general de los conjuntos históricos analizados en cualquiera de las categorías. Sin entrar en las medidas de fomento de una cultura del mantenimiento y reutilización que eviten la necesidad de rehabilitar o reformar en profundidad un edificio, este hecho puede explicarse por dos motivos. Uno es la falta de medidas que contrarresten la carga que para un inmueble supone las restricciones derivadas del grado de protección aplicado. El otro y no menos importante, es que la posibilidad de intervenir, rehabilitar o sustituir un inmueble no catalogado ha sido más fácil y con mayor rendimiento económico, concentrando las actuaciones más recientes y fomentando la desaparición de muchos inmuebles antiguos aunque sin catalogar. De ahí que los porcentajes de sustituciones sean tan elevados en unos conjuntos históricos en que se supone que estos casos habrían de ser “excepcionales”.

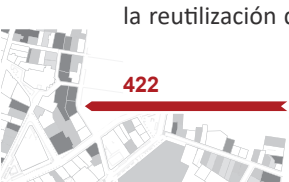
El análisis y la ordenación detallada urbanística han pretendido aplicar en los mejores casos el modelo de Bolonia, con atención especial por su morfología, tipología y evolución histórica, aunque con un menor rigor en la aplicación de las ordenanzas o la reutilización de inmuebles en función de tal tipología, para lo que se ha confiado habitualmente en la simplificación de los grados de protección integral, estructural y ambiental. En cualquier caso, y aunque los estudios funcionales y socioeconómicos tienden a ser cada vez más exhaustivos, las medidas activas aplicadas, en muy escasas actuaciones, han tenido esto como criterio principal.



Respecto a la actividad residencial, su fortalecimiento se considera garante del mantenimiento del patrimonio edificado. Una de las cualidades de los habitantes que desarrollan esta actividad es la heterogeneidad social. Pues bien, en este sentido, tan solo en las zonas degradadas de conjuntos históricos en áreas urbanas se han detectado intervenciones de vivienda protegida, argumentando con ello la consolidación de la complejidad social, y en busca de atraer complementariamente nuevos habitantes con mayor renta a los sectores que se pretende recuperar. Siendo esta visión una intención y una medida legítima y probablemente adecuada, pocas o ninguna actuación en este sentido se ha encontrado en zonas donde la actividad residencial se vea amenazada por usos terciarios, donde sí existe riesgo de desaparición de la heterogeneidad social. Es por ello que éste suele ser uno de los fracasos más habituales, cuando la rehabilitación física conlleva la elitización social del área intervenida. Afortunadamente, el enraizamiento de sus habitantes, el parcelario, la estructura de la propiedad y hasta ahora muchas de las rentas antiguas, siguen oponiendo cierta resistencia a este proceso.

Más preocupante, por las cuestiones que se dejan de lado para potenciar este elemento, es el tratamiento turístico de estas zonas. Que los conjuntos históricos encierren un importante patrimonio cultural, no legitima para que su explotación turística sea prioritaria, ni las inversiones en este sentido desplacen otras que pudieran destinarse a la producción y la generación de empleo o sinergias con otros lugares en el territorio. No se trata de postergar ni demonizar tal inversión o explotación de recursos ni mucho menos, pero sí de cuestionar que ésa sea la única salida para los conjuntos históricos menores e intermedios. En cuanto a los conjuntos mayores, aquellos más demandados por el turismo —nuestras ciudades Patrimonio de la humanidad son un buen ejemplo de ello— comienzan a aplicar nuevos modelos de gestión e indicadores de carga para compatibilizar su capacidad de acogida con sus funciones urbanas y propias de la cotidianidad. Se ha considerado que éstos son solo casos puntuales y excepcionales dentro de esta comunidad, que además son los que habitualmente han sido más estudiados y por ello, y por la complejidad que encierran, se ha renunciado a su estudio en mayor profundidad.

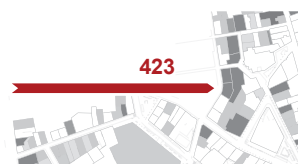
Otras de las orientaciones que parecen más consolidadas a nivel funcional en el tratamiento de los conjuntos históricos son la cultural y la institucional. No en vano, muchos de los grandes inmuebles, incluso religiosos, que han demandado alternativas de uso para su conservación, han sido convertidos a teatros, salas, bibliotecas, archivos, museos, sedes de instituciones públicas o privadas ligadas al sector bancario, etc. Complementariamente, la hostelería se ha convertido en una alternativa no solo para la reutilización de contenedores históricos, sino como actividad



económica. Desde el planeamiento se señalan los usos prioritarios para las edificaciones singulares a reutilizar, e incluso se avanzan proyectos municipales que se complementan con el acondicionamiento o reurbanización de su entorno. En muchos casos se ha comprobado que cuando este tipo de operaciones se dejan en manos de la iniciativa privada se encuentran muchas dificultades para llegar a realizarse, y permanecen como unidades de ejecución sin acometer.

Finalmente no podíamos dejar de mencionar la que ha sido una de las actuaciones más extendidas entre las medidas auspiciadas desde el planeamiento especial. Se trata de las peatonalizaciones, reurbanización y ornamentación de los ámbitos más representativos de los conjuntos históricos. Habitualmente se han vinculado a la mejora de la movilidad y la accesibilidad. En realidad, pocas veces se han acompañado de planes de reordenación del tráfico o el transporte de personas, y en el mejor de los casos, se han limitado a la creación de aparcamientos perimetrales o internos, ni siquiera disuasorios. Es cierto que han contribuido a definir la identificación de los conjuntos históricos y han rescatado espacios libres para los ciudadanos. Sin embargo, también han sido uno de los elementos que han contribuido a la especialización de los servicios y el comercio de estas áreas, una de las principales competencias para la actividad residencial tradicional de los centros históricos.

Obviamente, todas las matizaciones que se han realizado para el planeamiento han de unirse al modelo de gestión adoptado y a sus posibilidades de financiación. En primer lugar, y más en entidades pequeñas, se carece de instrumentos de gestión – salvo algunas excepciones habitualmente en capitales o en áreas de rehabilitación declaradas- siendo una de las deficiencias más evidentes del sistema de planeamiento. Esto conduce a desigualdades, e incluso a demoras e inconvenientes, que afectan a las necesarias transformaciones de la ciudad. No se trata de aumentar la permisividad, sino de encontrar una fórmula ágil y eficaz que evite un factor de bloqueo en las políticas de protección del patrimonio urbano. Si se quiere seguir apostando por el planeamiento, habría que profundizar en la búsqueda de fórmulas de cooperación entre administraciones locales diversas, o incluso desde entes superiores como las diputaciones o la comunidad autónoma, allí donde no exista independencia suficiente para acometer el seguimiento y dar impulso a las medidas planificadas. La financiación es una fuente de incentivos, pero no la única, y estas medidas de gestión, apoyo y consultoría podrían resultar muy positivas incluso para demandar otras medidas complementarias desde otros ámbitos de la administración.



### Las áreas de rehabilitación integral

Las áreas de rehabilitación integrada han sido el instrumento principal de actuación directa para la recuperación de ámbitos urbanos degradados. Han existido otros programas, muchos de ellos promovidos desde la Unión Europea como los programas Urban, pero en cifras globales, las ARIs fueron las intervenciones más recurrentes y de mayor alcance en los conjuntos históricos de Castilla y León. No en vano, han sido 26 las áreas declaradas que han tenido por objetivo la recuperación de sectores de conjuntos históricos. El objetivo prioritario e innegable ha sido la pretensión de recuperar o fortalecer la función residencial, colaborando a mejorar la calidad de la vivienda, los espacios urbanos y en reducidas ocasiones algunos servicios y equipamientos públicos.

Las actuaciones materializadas en los conjuntos históricos han sido, principalmente, la mejora de las fachadas y cubiertas de los edificios residenciales que han podido optar a las subvenciones, así como algunas acciones de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras en zonas comunes. Es decir, se han centrado en asegurar un buen aspecto del edificio, acompañándose frecuentemente de una mejora en el aislamiento y la estanqueidad. La incidencia en la accesibilidad no es tan relevante como en otras áreas de rehabilitación de polígonos de vivienda, donde la instalación de ascensores suele ser la obra principal. Dadas las características de la edificación tradicional o histórica, este factor no ha sido tan relevante.

Sin embargo, dos asignaturas siguen estando pendientes o necesitarán ser evaluadas en un futuro. La primera es la mejora real en la habitabilidad en el interior de las viviendas. El presupuesto protegible de las actuaciones solo incluye las obras que se han mencionado, por lo que las actuaciones interiores en la vivienda se confiaban a los propietarios, por la sinergia iniciada por la operación de rehabilitación. A la vista de algunas de las imágenes que se han obtenido desde el trabajo de algunas de las oficinas de gestión de las ARIs, en no pocos casos las deficiencias interiores eran graves, y no existe ningún tipo de indicador de que estas mejoras se hayan producido. Por otro lado, no existen datos que corroboren si se ha alcanzado el objetivo de mantener o fortalecer la actividad residencial. Es cierto que las ayudas estaban vinculadas a mantener el uso de la vivienda o a su alquiler por un tiempo mínimo. Sin embargo, no se han podido obtener datos que confirmen el cumplimiento de este objetivo.

Los resultados de los trabajos de campo efectuados han revelado, como cabría deducir de los tipos de actuaciones contempladas, una mejora sustancial de los sectores ARI respecto al resto del conjunto, con porcentajes mayores de rehabilitaciones y buenos ejemplos de edificios bien conservados, por lo que la mejora se hace patente. Como comentaremos a continuación,



**Estado de algunos de los interiores dentro de edificios del ARCH de Burgos. Elementos comunes y zonas privadas cuya habitabilidad sigue quedando pendiente de comprobación de resultados.**

Fuente: ARCH Burgos, 2013.  
Jornada Ley de Regeneración Urbana 11.11.2014. JCYL.





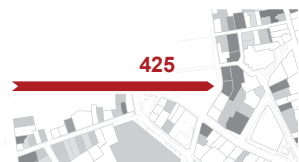
La terciarización en el el ARI de Platerías de Valladolid: en rojo y en magenta, edificios terciarizados y edificios parcialmente terciarizados respectivamente.

Fuente: elaboración propia.

también se debe en buena parte a la elección de ámbitos centrales y representativos, lo que tampoco ha podido resultar revelador para contrastar la capacidad de potenciar la actividad residencial. De hecho, por citar el caso de Valladolid –por ser uno de los que escapan de los problemas de fijación de población que adolecen otros conjuntos históricos como los rurales-, no se observa ninguna disminución en la tendencia a la terciarización de esta zona, con muchos de los inmuebles afectados por el ARI de Platerías dedicados a oficinas apenas diez años después de la realización de las intervenciones.

En cuanto a su delimitación, en los casos que a esta investigación afecta, la estrategia seguida en la práctica totalidad de las ARIs estudiadas ha sido la de escoger sectores centrales del conjunto. Se ha optado por primar la recuperación de los espacios más representativos o una delimitación generalista, aun cuando existieran áreas más degradadas e incluso con infraviviendas en otros ámbitos del mismo conjunto como así se señalaba también desde el planeamiento especial –viene a la memoria en este punto el caso de Cuéllar que señalaba hasta cinco posibles sectores ARI, algunos de los cuales han arrojado un estado de la edificación mucho más deteriorado que el finalmente declarado, si bien es cierto que era el designado con el número uno también por el plan -.

Podríamos decir que en la primera década larga de declaraciones de ARI, los conjuntos históricos han sido una importante experiencia piloto en la comunidad, con un importante número de casos y una fuerte financiación destinada a tal efecto. Esta experiencia ha servido para hacerla extensiva a otros núcleos tradicionales menores no declarados en los últimos años, con una inversión inferior. Han sido un importante punto de partida para ensayar fórmulas de partenariado público-privado incluso entre administraciones diferentes y más en zonas donde confluyen intereses muy heterogéneos, algunos de los cuales han de ser protegidos de la mera especulación desde la administración. La vista del cuadro de áreas declaradas, siendo consciente de la existencia de otras muchas solicitadas que no fueron finalmente aprobadas, destaca también el grado de aceptación y asimilación de este instrumento por parte de los municipios, incluso entre los menores, que recordemos que han de ser parte activa y fuente de financiación desde el inicio del programa. Tras unos años recientes de parón en las declaraciones, debido al contexto económico y a la preparación de una nueva ley de regeneración en Castilla y León, habrá que seguir la evolución de este instrumento, que en principio nace con la capacidad de seleccionar para su declaración las áreas también más vulnerables en términos socioeconómicos.



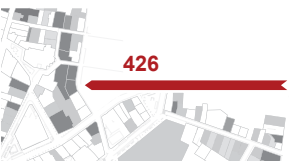
Sin embargo hasta ahora, aun con el objetivo cumplido de colaborar al mantenimiento de la edificación en entornos declarados, tras los buenos resultados formales externos, se abren interrogantes sobre la mejora de la habitabilidad y se tiene la certeza de que bajo el lema “integral” solo se han acometido actuaciones sobre elementos edificados o de urbanización. Salvo los criterios de adjudicación de algunas subvenciones, que se limitaban a incluir aspectos de renta familiar, no han existido acciones *integradas* en este programa orientadas a la mejora del empleo, los servicios a los residentes o profundizar en el orden de necesidades de los posibles destinatarios de las ayudas. Además, se abre un horizonte de nuevos instrumentos de planeamiento y gestión que pretenden adaptarse mejor a las necesidades de la regeneración, cuya orientación y resultados habrán de ser supervisados desde la administración, cuando no promovidos atentamente, para evitar desviaciones de los objetivos iniciales que pueden seguir siendo válidos.

### C. Resultados y desafíos de la conservación de los Conjuntos Históricos en Castilla y León

Siendo uno de los pilares de la tesis la llamada de atención realizada desde el urbanismo a la diversidad de situaciones, características y necesidades que afectan a los Conjuntos Históricos, no podemos por menos que hacer unas reflexiones finales con algunas de estas distinciones. La planificación y los programas de actuación han de ser conscientes y tener la flexibilidad suficiente para adaptarse con visos de éxito a esta casuística. Es más, desde otras disciplinas y áreas de gobernanza, se han de compartir los objetivos e integrar estrategias en este sentido, convencidos de que en un contexto tan complejo y regulado, muchas de las dinámicas estudiadas no pueden ser abordadas exclusivamente desde el urbanismo.

#### Conclusiones específicas: Municipios mayores y dinámicos

A través de los ejemplos analizados, se ha comprobado cómo no se puede caer en generalizaciones acerca del diagnóstico realizado. La estructura y la evolución urbanas a lo largo del siglo XX han determinado el papel que juega el conjunto histórico en los municipios mayores. Así, han oscilado entre los casos en que concurren en él todas las funciones de centralidad comercial y terciaria, los espacios de representatividad y administración e incluso la actividad residencial; y aquéllos en que los nodos de centralidad se han desplazado hacia los nuevos ensanches o crecimientos urbanos, dejando áreas con menor demanda inmobiliaria, un conjunto edificado de viviendas más degradado y la hostelería como actividad habitualmente resistente vinculada al ocio, la actividad cultural o el turismo. En el primer



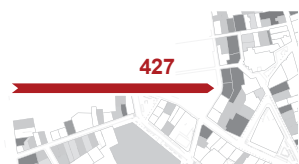
caso, la aglomeración y la complejidad de funciones compiten a la vez que se benefician mutuamente, donde los habitantes con menos recursos y los servicios menos especializados son los perjudicados por el elevado precio del suelo. En el segundo, la despoblación y ciertas dosis de marginación social conviven en un espacio urbano deteriorado, a pesar de tratarse de ámbitos excepcionalmente valiosos y donde frecuentemente las sedes culturales y de la administración pretenden actuar como catalizador para su revitalización. Probablemente Valladolid y Miranda sean ejemplos extremos en la región que ilustran este grupo de casos, donde la tónica dominante ha sido el mantenimiento de la producción inmobiliaria municipal y el crecimiento urbano incluso en momentos de debilidad o estancamiento demográfico.<sup>2</sup>

Hablaremos por tanto de situaciones que, en un contexto urbano, tiendan a una situación dinámica de su conjunto histórico y de aquellas que muestren tendencias regresivas o todavía en incipientes procesos de mejora. En los primeros, se habrá de reflexionar sobre las medidas adoptadas dentro y fuera del conjunto, de manera que puedan impulsar la conservación y la rehabilitación, controlando el proceso de elitización y terciarización (gentrificación) que solo pueden soportar las actividades generadoras de rentas más altas. Viendo como las medidas restrictivas al respecto no han sido suficientes, hay que plantear alternativas desde otros ámbitos, de ahí la necesidad de coordinación con el plan general.

Entre los conjuntos menos dinámicos, a nivel residencial se ha visto debilitado el valor de representatividad social, siendo una de sus consecuencias la disminución en el número de intervenciones edificatorias. Estos datos revelan la existencia de un patrimonio arquitectónico no sustituido comparativamente mayor, aunque por el contrario presentan un estado de conservación peor. En otro orden de cosas, aunque por el mismo motivo, dentro de la incipiente degradación, se aprecia una menor diferencia entre el estado de los elementos catalogados y el resto de inmuebles. Además, en líneas generales no difiere mucho del estado de conservación del catálogo analizado en otro tipo de conjuntos más dinámicos, reafirmando la hipótesis de que esta herramienta no basta para asegurar la conservación del patrimonio arquitectónico, sino que redirige las intervenciones hacia los elementos no protegidos.

En cualquier caso, junto a los criterios de protección, las acciones programadas desde el planeamiento especial se basan en la reurbanización y rediseño de espacios libres, las actuaciones

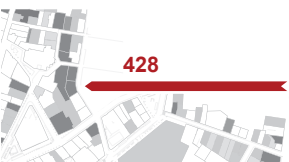
<sup>2</sup> Esta consideración no incluye la situación más reciente. Careciendo de datos o estudios globales actualizados al momento presente, la producción inmobiliaria ha disminuido aunque es prematuro y carecería de rigor hacer un balance comparativo para valorar el grado de proporcionalidad con la situación demográfica.



de peatonalización y aparcamiento o la instalación de actividades de índole cultural aprovechando grandes inmuebles sin uso y deteriorados. Estas son las líneas comunes. La reutilización de inmuebles para otras funciones depende de las necesidades evidenciadas en el diagnóstico de cada caso concreto, variando la demanda de dotaciones, e incluso dando cabida a algunas actuaciones privadas frecuentemente terciarias -de tipo hotelero o comercial con oficinas-. Las actuaciones de vivienda protegida suelen ser anecdóticas en los conjuntos históricos más dinámicos, distando así la ejecución del planeamiento, de los objetivos habitualmente enunciados. Sin embargo, en los cascos más degradados, la rehabilitación de vivienda pública, o en alquiler protegido, sí que está siendo una de las apuestas municipales o autonómicas para revitalizar el barrio e incentivar la inversión de promotores privados. Sin embargo, ni la década pasada fue propicia a las intervenciones privadas en suelos urbanos de zonas degradadas, ni el último lustro ha permitido iniciativas que puedan ponernos sobre aviso ante una eventual elitización en la recuperación de éstos ámbitos. Los resultados llegan lentamente, pero son programas que, sin el control de la administración, difícilmente compaginarán con éxito la conservación de un conjunto histórico y una actuación integrada socialmente, por lo que se tratará de procesos largos que necesitarán insistencia en los programas y las estrategias. En este sentido, algunas de las áreas de rehabilitación declaradas han tenido un ámbito demasiado generalista basados en el funcionamiento de subvención y con una dispersión de resultados que no llegan a evidenciar mejoría en algunas de las bolsas de degradación más acusadas.

#### Conclusiones específicas: Municipios intermedios

Si en el apartado anterior decíamos que la estructura urbana era un condicionante del papel de los conjuntos históricos, antes habría que haber mencionado las tensiones y relaciones territoriales que condicionan el desarrollo y las posibilidades de cada ciudad. La geografía política, la influencia de la situación y las infraestructuras de transporte o el grado de proximidad con áreas más o menos prósperas en el plano económico y demográfico, empiezan a tomar relevancia a la hora de considerar las interacciones que afectan a los conjuntos históricos. El caso de los municipios intermedios representa una realidad que ha experimentado un cierto desarrollo urbano que sobrepasa el ámbito declarado conjunto histórico. Por eso, a las relaciones de reciprocidad urbana propias de este desarrollo, se suman las inmediatas influencias del papel territorial desempeñado. Se trata de municipios que han mantenido o aumentado ligeramente la población debido a su posición de cabecera comarcal o centro de servicios y a costa de las poblaciones de su entorno. A pesar de esta estabilidad, la cuantiosa actividad inmobiliaria



y los crecimientos urbanísticos allí desarrollados en las décadas pasadas han producido modificaciones en la estructura urbana, que se traducen en desequilibrios por zonas como intentaremos generalizar a continuación.

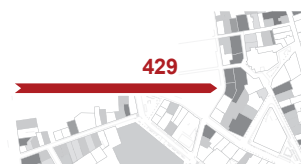
La falta de atención a estas situaciones de tensión ha producido una situación desigual de los espacios más emblemáticos y sus aledaños inmediatos, incluso en términos de conservación arquitectónica.<sup>3</sup> Precisamente, los programas de recuperación y las intervenciones de rehabilitación de inmuebles se han materializado más frecuentemente en las parcelas mayores y situadas en los lugares representativos. Además, es allí también donde suelen haberse realizado operaciones de rehabilitación como los ARIs, potenciando la imagen del patrimonio, sobre la recuperación de los espacios más degradados o menos consolidados. Esto ha quedado patente entre la cartografía elaborada, que pretende señalar posibles áreas de intervención, frente a la delimitación adoptada para los ámbitos de rehabilitación –finalmente declarados o no- que han priorizado sectores simbólicos.

Esta especie de dicotomía se observa también en términos funcionales y de población. En los ámbitos secundarios predominan viviendas unifamiliares –muchas de ellas evidencian signos de ser viviendas cerradas o secundarias- e incluso almacenes. Por el contrario, es en las plazas y ejes principales, donde se concentran casi exclusivamente las viviendas plurifamiliares que existen y las funciones terciarias del conjunto histórico. Como matización de esta apreciación, cabe destacar que en casi todos los municipios analizados en esta categoría,<sup>4</sup> el desarrollo urbano anisótropo ha conllevado un cierto desplazamiento de la centralidad, compartida entre algunos sectores del conjunto y los nuevos ensanches. Esta influencia se hace extensiva a las zonas de contacto del conjunto. El déficit de ordenación y urbanización de los sectores más degradados, habitualmente en posiciones aisladas en mayor o menor medida, han mantenido una población más popular y un menor grado de consolidación de esta trama urbana.

El planeamiento municipal -a esta escala todavía ampliamente redactado y aprobado-, no se limita a la restricción de intervenciones sobre elementos patrimoniales, e incluye iniciativas de recuperación física y funcional. Aun así, la limitación de recursos disponibles, que no son acompañados por la inversión privada en el grado esperado, impide que se desarrollen las

<sup>3</sup> Recordemos que la media de parcelas residenciales con edificación no habitable o inexistente alcanza el 25% en estos conjuntos históricos. Esta media no debe confundir y pensar que se trata de una situación homogénea, existiendo sectores donde la degradación se hace claramente más palpable.

<sup>4</sup> No sólo en el caso de Cuéllar o Medina de Rioseco, ya que en esta categoría se han realizado trabajos de campo y análisis de Arévalo, Astorga, Ciudad Rodrigo, Tordesillas o Medina del Campo.



medidas planificadas, especialmente las de iniciativa privada. Entre las propuestas que superan las habituales medidas de protección o de reconfiguración de espacios libres, algunos planes a esta escala empiezan a preocuparse por la percepción del conjunto histórico desde el paisaje. Con influencias en el planeamiento general, se toman en consideración criterios como la lectura de la estructura y los bordes del Conjunto Histórico desde el exterior, la relación tradicional con el territorio o la visibilidad de sus hitos principales. No es un tema abordado de forma prioritaria, pero sí se aprecia la sensibilidad más reciente por estos temas desde la clasificación de suelo o las ordenanzas de zonas perimetrales, ante una escala de núcleo urbano en la que pueden ser eficaces y obtener resultados positivos.

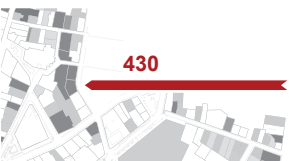
Estas ambiciones y expectativas derivaban de la vocación de fortalecimiento del papel desempeñado por estas ciudades, contagiada por años de perspectivas positivas en este sentido. También han presentado un cierto equilibrio entre la vocación de alcanzar una mejor posición entre el turismo de interior y la mejora de las condiciones de vida de la población, a través del reacondicionamiento de espacios públicos y otras dotaciones. Sin embargo, a pesar de los datos demográficos comparativamente positivos, el contexto económico, la realidad territorial y también la incoherencia a la hora de seguir alentando un crecimiento urbano desproporcionado, se han impuesto desincentivando muchas de las perspectivas de inversión esperadas en el conjunto histórico.

Por otro lado, las medidas restrictivas como el catálogo, siguen arrojando estados de conservación globales claramente peores que la media general en todos los casos analizados, reiterando lo señalado ya a este respecto en los municipios mayores.

#### Conclusiones específicas: Municipios menores

En el caso de los conjuntos históricos de municipios menores y áreas rurales, la conservación hace frente a una situación territorial de despoblación y envejecimiento frente a la que, por diversas razones, pocas alternativas quedan desde el planeamiento municipal. Se dice pocas, porque sin embargo existen, pero se enfrentan a evidentes obstáculos y ahora sí, han de tener un planteamiento integrador con otras medidas y lugares. Obviamente no estamos teniendo en cuenta en este apartado municipios al abrigo de lógicas urbanas cercanas, cuyo funcionamiento y explicación nada tendrían que ver con los resultados que a continuación se exponen.

Se trata de municipios que apenas han desarrollado crecimientos urbanos recientes más allá de edificaciones aisladas, por lo que la delimitación del conjunto histórico suele englobar casi la totalidad del núcleo de población. A la habitual ausencia de planeamiento

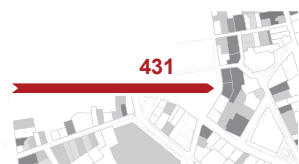


puede achacarse la debilidad de la definición del núcleo de población, con sectores perimetrales poco consolidados.

El turismo estacional y el mercado de viviendas secundarias, basado en el arraigo de los descendientes y la población que emigró a zonas urbanas, apoyados por años de bonanza económica, han permitido niveles de conservación edificatoria que no concuerdan con la población real de estas localidades. También es cierto que determinados sistemas constructivos tradicionales han resultado ser más duraderos que otros, que aunque sencillos de mantener, requieren de uso y operaciones frecuentes como la construcción en tierra que ha sido común en muchos casos. La inclusión de algunos de los conjuntos históricos en rutas culturales ya sean históricas o recientes, la presencia de algunos recursos productivos como las denominaciones de origen, o su ubicación en entornos naturales atrayentes, suponen recursos a tener en cuenta, con la capacidad añadida de generar empleos y nueva población. Aunque escape de las competencias urbanísticas, parece que las nuevas posibilidades en la comunicación y la movilidad podrían presentarse como una opción a explorar. Por tanto las posibilidades pasan por planteamientos integrados en el territorio y coordinados a nivel supramunicipal, que se traspongan en la ordenación municipal.

Aun así, los signos de deterioro y abandono de inmuebles se hacen evidentes, señal de la vulnerabilidad de su contexto. El número de solares es una de las características más llamativas, así como una menor cantidad de actuaciones de rehabilitación o sustitución que pocas veces superan un tercio del total de las parcelas residenciales existentes, reflejo del menor dinamismo al que se alude, lo que determina un extenso patrimonio arquitectónico en vías de degradación.

Las competencias municipales que se establecen en el modelo de gobernanza español, superan con creces las posibilidades de gestión que tienen ayuntamientos con una población tan exigua como la de muchos municipios castellanoleoneses. Pero además, muchas de las medidas legislativas o criterios de actuación se presentan igualmente inadaptados para esta realidad, cuya conservación no pasa exclusivamente por regular la actividad edificatoria. Todas las medidas de protección o recuperación de ámbitos patrimoniales están establecidas desde criterios inspirados en ámbitos urbanos con un mayor dinamismo socioeconómico. La falta de recursos para gestionar estas exigencias se traducen en la inexistencia de planeamiento o la incapacidad para supervisar conforme a criterios de protección las intervenciones planteadas. El apoyo prestado por las diputaciones y las comisiones de patrimonio no alcanza a solventar estos problemas, con lo que la protección del patrimonio se convierte en un aspecto carente de regulación,



sujeto a la interpretación de las comisiones, y que puede observarse como un obstáculo incluso a la hora de plantear rehabilitaciones relativamente sencillas. Además, en ausencia de planeamiento se pierde prácticamente la posibilidad de optar a programas de rehabilitación autonómicos o estatales.

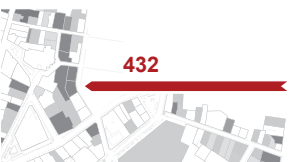
Desde el urbanismo, a las medidas de ordenación que sean pertinentes para posibilitar o potenciar algunas de las alternativas que se han mencionado a nivel territorial, se deberían añadir los criterios de protección del patrimonio adecuados a estos núcleos de población. A las consideraciones formales o arquitectónicas a regular, se ha de sumar la lectura del Conjunto Histórico y sus actividades tradicionales respecto al paisaje, cuyas relaciones siguen estando presentes. Con planes razonablemente austeros, que mantengan abiertas posibilidades de desarrollo respetando los criterios mencionados, centrados en consolidar los sectores urbanos antes que en ampliarlos, y combinando algunos de los ejes de futuro mencionados con programas de rehabilitación, se podrían abrir algunas vías alternativas para estos lugares.

#### D. Relevancia de la investigación y líneas futuras

Después del trabajo realizado, se tiene una visión más clara sobre los criterios que deberían regir el planeamiento y las intervenciones urbanísticas en los conjuntos históricos. Se pueden entender la suma de condiciones que definen el estado actual de este patrimonio urbano: el reconocimiento de sus valores, la población, sus cualidades físicas, los problemas detectados y las expectativas que genera, en especial teniendo en cuenta las características de los casos de este ámbito espacial analizado.

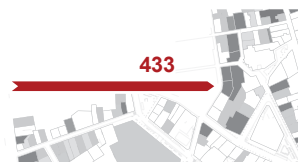
Nuestras opciones de trabajar sobre esta realidad como urbanistas deben mejorar con el conocimiento de las dinámicas urbanas y territoriales, tanto aquellas derivadas del tratamiento aplicado a los conjuntos históricos hasta hoy, como aquellas que se imponen desde otros intereses, ya que todas tienen efectos urbanísticos y sociales en estos sectores tradicionales. Evitaremos recaer en tratamientos contraproducentes, dejaremos de generalizar medidas inoperantes o seremos más eficientes en la aplicación de recursos económicos. También aprenderemos de la experiencia acumulada, y de la metodología de análisis adquirida, seleccionando áreas que brindan la oportunidad de intervenir con las nuevas herramientas que pone a nuestro alcance el marco normativo, o coordinando programas territoriales que potencien o desarrollen las características intrínsecas de cada caso.

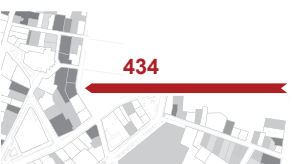
Precisamente este nuevo contexto legislativo urbanístico guía una de las principales líneas futuras que ofrece esta investigación, como es la de profundizar en las posibilidades que ofrecen las actuaciones de regeneración tal y como se empiezan a plantear





actualmente para la conservación de los conjuntos históricos. Ante un cambio de modelo de desarrollo urbanístico, estas intervenciones de rehabilitación, recualificación o renovación de sectores urbanos permiten aplicar algunas de las medidas de regeneración física y equilibrio funcional en la ciudad, reinvertiendo en ello las plusvalías generadas. Esta posibilidad, que podría repercutir positivamente en la conservación de los conjuntos históricos, debe encontrar las posibilidades de implementarse a través de los nuevos instrumentos de gestión e intervención, siempre coordinadas desde la perspectiva general que otorga el planeamiento general y la ordenación territorial. Además, compartiendo el protagonismo entre la administración, los propietarios, los residentes y eventuales promotores se hace más necesario el papel activo de todos ellos en los procesos de decisión. Así, en lo concerniente a nuestro tema la participación ciudadana ha de ser instruida desde una mayor labor de difusión y concienciación del valor del Patrimonio Urbano heredado, de los instrumentos técnicos existentes y de las repercusiones de las actuaciones que llevemos a cabo.

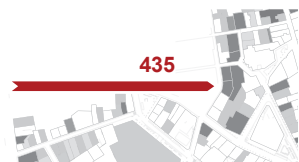


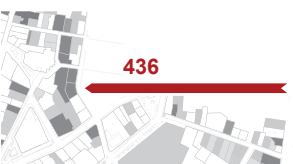




## Bibliografía.....437

Publicaciones de cabecera - Bibliografía utilizada - Documentos internacionales con incidencia en la conservación de conjuntos históricos - Legislación básica vigente de urbanismo y patrimonio con incidencia sobre el estudio de los Conjuntos Históricos en Castilla y León - Documentos de planeamiento e instrumentos analizados como fase previa a la investigación y trabajo de campo: planes generales, planes especiales, memorias y declaraciones de Áreas de Rehabilitación Integrada.





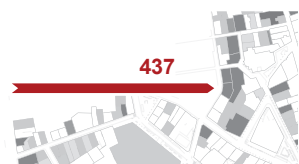
## BIBLIOGRAFÍA

La presente bibliografía recorre todos los textos utilizados en la investigación y aquellos citados en la redacción de este documento. Se trata de una muestra y una declaración de intenciones de lo que debería de guiar el tratamiento de los conjuntos históricos, tanto para el ámbito de estudio planteado, como para servir de guía para reflexionar sobre su adaptación y aplicación en otros contextos. No se pretende afirmar ni concluir que esta sea una selección exhaustiva o definitiva, sino que además de dar cuenta del material utilizado, ha de servir al menos como punto de partida para su ampliación y la profundización en temas y líneas de investigación futuras, propias o ajenas.

La recopilación comienza con una selección comentada de “textos de cabecera”, que por diversos motivos que se detallarán, han sido lecturas fundamentales en el desarrollo de esta investigación. Muchas de las publicaciones destacadas han tenido el valor de servir de punto de arranque para la reflexión sobre diversos asuntos y por esta razón se van presentando por temas, siguiendo el orden de la investigación, en lugar de recurrir a un orden cronológico o alfabético. A

A continuación se reúne la recopilación bibliográfica utilizada al completo, esta vez en orden alfabético.

Finalmente, se citan fuentes de información y la relación de documentos de planeamiento estudiados en profundidad, así como los documentos técnicos y legislativos relacionados con la protección del patrimonio y el urbanismo para la intervención en Conjuntos Históricos en Castilla y León.



## Publicaciones de cabecera

CHOAY, Françoise (2007 [1992]). *Alegoría del patrimonio*. Traducción de BERTRAND SUAZO, María. Barcelona: Gustavo Gili.

En este libro se recopilan las bases que permiten comprender el concepto de patrimonio a lo largo de la historia, dando pie a entender las justificaciones que se han aplicado al intervenir sobre él, fueran o no sus verdaderas intenciones. Además ha abierto el camino para descubrir a otros autores cuya relevancia en el tema que nos ha ocupado ha sido fundamental.

FARIÑA TOJO, José. (2000). *La protección del Patrimonio Urbano*. Madrid: Akal.

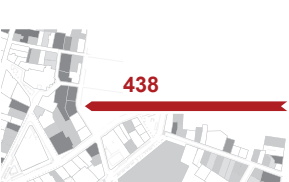
Desde una perspectiva normativa, el profesor Fariña recopiló algunos de los planteamientos teóricos históricos y su aplicación legislativa y práctica. Muy interesante para comenzar a entender la complejidad y la evolución de las posibilidades de intervención desde una perspectiva mucho más amplia incluso que la del propio urbanismo.

ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2006). *El mito del centro histórico. El espacio del prestigio y la desigualdad*. México: Lupus Inquisidor.

Más allá de planteamientos teóricos e intenciones sobre el tratamiento de espacios históricos, el profesor Álvarez Mora analiza con detalle los efectos urbanísticos, económicos, sociales de las actuaciones que se han producido. Lo hace desde la base de que un centro histórico no es un espacio aislado, y se encuentra íntimamente ligado y explicado por el resto del hecho urbano, un aspecto fundamental en este trabajo.

TROITIÑO VINUESA, Miguel Ángel (1992). *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Desde el ámbito español, el profesor Troitiño emprendió una investigación que se acercaba al planteamiento de los problemas que afectan a los centros históricos y la formulación de los primeros instrumentos para su protección y recuperación. Aunque su visión se centraba en cascos urbanos más o menos dinámicos, ha ayudado a configurar las claves para el entendimiento de su papel actual que he elaborado, así como a obtener una visión global de los primeros ejemplos de intervención en nuestro país.



ÁLVAREZ MORA, Alfonso y ROCH PEÑA, Fernando [dir.] (2010). *Integrated Urban Regeneration in the European Union: Toledo Informal Ministerial Meeting on Urban Development*. Toledo: Ministerio de Vivienda.

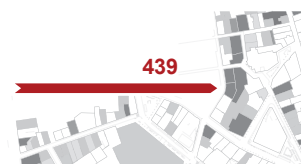
Como preparación de la Reunión de Toledo de 2010, y desde la revisión de las actuaciones de regeneración y rehabilitación en Europa; este documento abre el camino para poder acercarse a planteamientos internacionales que con mucha frecuencia han tenido a los conjuntos o los centros históricos como primer campo de pruebas de estas estrategias de intervención. Políticas, medidas y algunos resultados que señalaron la importancia de acercarse a ellos como preámbulo en esta investigación.

CAMPOS VENUTI, Giuseppe (1981 [1978]). *Urbanismo y austeridad*. Madrid: Siglo XXI.

Este texto, a pesar de sus más de tres décadas de antigüedad y de haber sido redactado en Italia, adquiere una renovada vigencia cuando se lee en la segunda década del siglo XXI en España. Las experiencias y los planteamientos expuestos explican la “reforma urbanística” italiana, y dan algunas claves que no sin esfuerzo, es necesario replantearnos para afrontar muchos de los problemas que aquejan a los conjuntos históricos estudiados.

CIARDINI, F. y FALINI, P. [trad. ROGENT ALBIOL, Jordi] (1983 [1978]): *Los centros históricos: Política urbanística y programas de actuación*. Barcelona: Gustavo Gili.

Incluyo en esta publicación la referencia también a otras dos como son CERVELLATI, P.L. y SCANNAVINI, M. (1976). *Bolonia. Política y Metodología de la Restauración en los Centros Históricos* o CERVELLATI, Pier Luigi; SCANNAVINI, Roberto y DE ANGELIS, Carlo (1977): *La nuova cultura delle Citta'*. Se trata de ver a través de casos prácticos la apuesta italiana que se inició para acometer la conservación de ciudades históricas desde el urbanismo. Sin pretender que se entiendan como recetas, junto a los ejemplos incluyen planteamientos económicos, arquitectónicos, funcionales y residenciales, que explican la perspectiva integradora que ha de adoptarse para abordar la cuestión que nos incumbe.



DEL BARRIO ALISTE, José Manuel (2009). *La población de Castilla y León en los inicios del siglo XXI*. Valladolid: Fundación Perspectivas de Castilla y León.

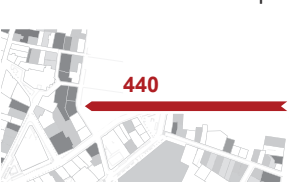
Acercándonos al tratamiento del ámbito geográfico específico de esta investigación, el texto de GONZÁLEZ GONZÁLEZ, junto con el de GONZÁLEZ GONZÁLEZ, María Jesús (1997), *Análisis demográfico y sus repercusiones en la ordenación del territorio castellano-leonés*, explican la composición social, económica y demográfica del territorio de Castilla y León. Entendiendo su evolución pasada, y sentando las claves que han explicado las transformaciones y dinámicas recientes que sucedieron a su publicación han sido una de las claves para interpretar el contexto de la población a analizar.

DE LAS RIVAS SANZ, Juan Luis [coord.] (2009): Atlas de Conjuntos Históricos de Castilla y León. Valladolid: Junta de Castilla y León.

El esfuerzo de publicar un atlas con datos de los más de cien Conjuntos Históricos que se recogen en esta publicación, me ha servido de ilustración para obtener una visión panorámica de todo el ámbito de estudio, aplicar criterios de selección de casos, y comprender algunas peculiaridades territoriales, urbanísticas y arquitectónicas. Además, sin ánimo de ser exhaustivo, contiene algunas de las claves que se han utilizado o que se pueden reconsiderar para aplicar en el tratamiento de los conjuntos de la comunidad. Hay que reconocer en este libro, una parte de la inspiración para acometer con mayor pasión y cercanía el trabajo de esta tesis.

SÁNCHEZ GOYANES, Enrique [dir.] (2005). *Derecho Urbanístico de Castilla y León*. Madrid: La Ley.

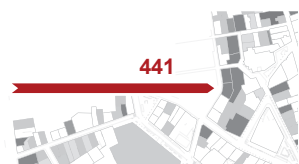
Por último, incluyo en esta selección un compendio de publicaciones sobre aspectos contenidos en el derecho urbanístico de Castilla y León, entre los que se incluyen los de la conservación patrimonial y los tejidos históricos. En realidad, con este texto de interpretación de cuestiones particulares, se quiere reconocer el conocimiento que ha sido necesario adquirir en un campo que no es específicamente mi especialidad. Sin embargo es necesaria su consideración, como el marco en el que se han movido las iniciativas adoptadas y desde donde deberán partir las alternativas, tanto desde la práctica urbanística como de otros campos complementarios e igualmente necesarios.



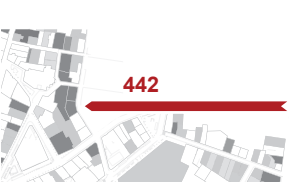


## Bibliografía Utilizada

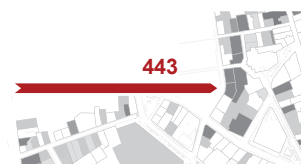
- ALONSO LÓPEZ, Francisco (2005). “Los Planes Especiales” en SÁNCHEZ GOYANES, Enrique [dir.] *Derecho Urbanístico de Castilla y León*. Madrid: La Ley. 789-820.
- ÁLVAREZ, José Luis (1990): *Sociedad, estado y Patrimonio Cultural*. Madrid: Espasa Calpe.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (1993): “La renovación de los centros urbanos como práctica ideológica”, en *Ciudades 1: La ideología urbanística 25 años después*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística, Uva. Pp. 19-35.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (1995). *Conservación del patrimonio, restauración arquitectónica y recomposición elitista de los espacios urbanos históricos*. Lección de apertura del curso académico 1995-96. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2001). “La cuestión de los centros históricos. Generaciones de planes y políticas urbanísticas recientes”, en ÁLVAREZ MORA, A. y CASTRILLO ROMÓN, M. (coord.), *Ciudad, territorio y patrimonio. Materiales de investigación*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2005). *La construcción histórica de Valladolid. Proyecto de ciudad y lógica de clase*. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2006). *El mito del centro histórico. El espacio del prestigio y la desigualdad*. México: Lupus Inquisidor.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2007): “Áreas de rehabilitación integral, los antedecentes”, en *Actas de los XVIII Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico*. Reinosa: Universidad de Cantabria. Pp. 427-444.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2009). “La vivienda como indicador de la recuperación de los conjuntos históricos. Un balance en España”, en DE LAS RIVAS SANZ, Juan Luis (coord.), *Ciudad sobre ciudad: interferencias entre pasado y presente urbano en Europa*. Valladolid: Fundación del Patrimonio Histórico de Castilla y León.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso y PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor [coords.] (2013). *Políticas Urbanas Aplicadas a los Conjuntos Históricos. Plan nacional I+D+i, Avance de Resultados*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística.



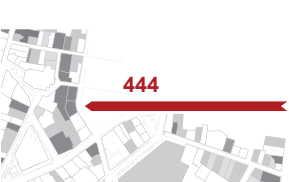
- APUR (2004). *PSMV du Marais. Difficultés de gestion et d'application. Améliorations et modernisations nécessaires*. Paris: Atelier Parisien d'Urbanisme.
- BARRERO RODRÍGUEZ, Concepción (1990). *La ordenación jurídica del Patrimonio Histórico*. Madrid: Instituto García Oviedo y Civitas.
- BASSOLS COMA, Martín (1990) "Instrumentos legales de intervención urbanística en los centros y conjuntos históricos" en *Revista de Derecho Urbanístico*, 118. Madrid.
- BECERRA GARCÍA, Juan Manuel (1999). "La legislación española sobre el Patrimonio Histórico. Origen y antecedentes. La Ley del Patrimonio Histórico Andaluz" en *V Jornadas sobre Historia de Marchena. El Patrimonio y su conservación*. P. 9-30. Visto en: <http://www.bibliotecaspublicas.es/marchena/revistas/133/revista.htm> (04/02/2014).
- BENJAMIN, Walter (1989 [1936]). "La obra de arte en la época de su reproductibilidad técnica" en *Discursos Interrumpidos I*. Traducción de Jesús Aguirre. Buenos Aires: Taurus Ediciones. Pp. 17-59.
- BLANC, Elisabeth y DUCHE, Daniel (2004). *Villeneuve-Saint-Georges, ZPPAUP. Règlement*. Villeneuve-Saint-Georges: Ministère de la Culture, Direction Régionale des affaires culturelles, Service Départemental de l'architecture et du patrimoine.
- BOITO, Camilo (1893). "Conservare o Restaurare" en *Questione pratiche di belli arti*. Milán: U. Hoepli.
- BONFANTI, Ezio (1979 [1973]). "Arquitectura para los centros históricos" en BONFANTI, BINICALZI, ROSSI, *et. al. Arquitectura Racional*. Traducción de J. F. Chico y J. C. Theilacker. Madrid: Alianza Editorial. Pp. 211-256.
- CAMARERO RIOJA, Luis [coord.] (2009). *La población rural de España. De los desequilibrios a la sostenibilidad social*. Barcelona: Colección de Estudios Sociales, Fundación La Caixa.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. (1997). "El planeamiento especial en centros históricos patrimonio de la humanidad", en BERNAL SANTA OLALLA, Begoña, [coord.] *El centro histórico de las ciudades. Patrimonio Cultural*. Burgos: Caja de Burgos. Pp. 81-125.



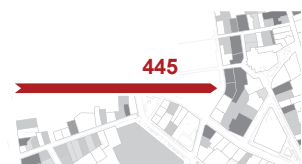
- CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA, M<sup>a</sup> Dolores (1995). *Arquitectura y mecenazgo de la casa de Grajal de Campos*. León: Universidad de León.
- CAMPOS VENUTI, Giuseppe (2004). "Urbanismo" en CASTRILLO ROMÓN, María y ÁLVAREZ MORA, Alfonso [coord.] *Urbanismo: homenaje a Giuseppe Campos Venuti*. Valladolid: Universidad de Valladolid. 67-101.
- CAMPOS VENUTI, Giuseppe (1971 [1969]). *La administración del urbanismo*. Barcelona: Gustavo Gili.
- CAMPOS VENUTI, Giuseppe (1981 [1978]). *Urbanismo y austeridad*. Madrid: Siglo XXI.
- CASTRILLO ROMÓN, María y ÁLVAREZ MORA, Alfonso [coord.] (2004). *Urbanismo: homenaje a Giuseppe Campos Venuti*. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- CASTRILLO ROMÓN, María y MARTÍN HERRERO, Carmen (2010). "La rehabilitación urbana en España: marco jurídico estatal y práctica de las 'Áreas de rehabilitación integrada'" en ÁLVAREZ MORA, Alfonso y ROCH PEÑA, Fernando [dir.] *Integrated Urban Regeneration in the European Union: Toledo Informal Ministerial Meeting on Urban Development*. Toledo: Ministerio de Vivienda.
- CASTRILLO ROMÓN, María; PEIRET, Toni; PÉREZ EGUÍLUZ, Víctor et al. (2012). "Distribución espacial del comercio en el centro histórico de Valladolid: evolución en una década de contrastes" en BACHILLER MARTÍNEZ, Jesús María [coed.] et. al.; *Jornadas Internacionales sobre Urbanismo y Gestión Comercial*. Soria: Universidad de Valladolid. 256-270.
- CASTRILLO ROMÓN, María y GARNIER, Jean-Pierre (2013). "Prólogo" en *Áreas de la patrimonialisation urbaine, revista Espaces et Societes N° 152-153*. P. 8-18.
- CERVELLATI, P.L. y SCANNAVINI, M. (1976). *Bolonia. Política y Metodología de la Restauración en los Centros Históricos*. Barcelona: Gustavo Gili.
- CERVELLATI, Pier Luigi; SCANNAVINI, Roberto y DE ANGELIS, Carlo (1977): *La nuova cultura delle Citta'*. Milán: Mondadori.
- CIARDINI, F. y FALINI, P. [trad. ROSENT ALBIOL, Jordi] (1983 [1978]): *Los centros históricos: Política urbanística y programas de actuación*. Barcelona: Gustavo Gili.
- CHOAY, Françoise (2009). *Le patrimoine en question: Anthologie pour un combat*. Paris: Seuil.



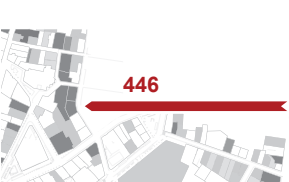
- CHOAY, Françoise (2007 [1992]). *Alegoría del patrimonio*. Traducción de BERTRAND SUAZO, María. Barcelona: Gustavo Gili.
- DE LAS RIVAS SANZ, Juan Luis (2007): “La recuperación de los centros históricos en Castilla y León. Ejemplos en contraste”, en *Actas de los XVIII Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico*. Reinosa: Universidad de Cantabria. Pp. 465-486.
- DE LAS RIVAS SANZ, Juan Luis [coord.] (2009): *Atlas de Conjuntos Históricos de Castilla y León*. Valladolid: Junta de Castilla y León.
- DE LAS RIVAS SANZ, Juan Luis [coord.] (2012): *Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León*. Valladolid: Junta de Castilla y León.
- DEL BARRIO ALISTE, José Manuel (2009). *La población de Castilla y León en los inicios del siglo XXI*. Valladolid: Fundación Perspectivas de Castilla y León.
- DUNOYER, Patrice (2013). *Enquête publique ayant pour objet le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur le territoire de la Commune de Villeneuve-Saint-Georges. Dossier*. Villeneuve-Saint-Georges: Commune de Villeneuve-Saint-Georges.
- FARIÑA TOJO, José. (2000). *La protección del Patrimonio Urbano*. Madrid: Akal.
- FARIÑA TOJO, José (2007). “Centros históricos y áreas de rehabilitación integral. Contexto legislativo” en *Actas de los XVIII Cursos monográficos sobre el Patrimonio Histórico*. Reinosa: Universidad de Cantabria. Pp. 445-463
- FERAULT, Marie-Agnès (2008). *Élaboration des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.). Guide pratique*. Paris : Ministère de la culture et de la communication. Direction de l'architecture et du patrimoine. Sous-direction des monuments historiques et des espaces protégés.
- FRAILE CASARES, Carlos Cándido [coord.] (2005). *El corazón de Valladolid: Área de Rehabilitación Integrada Platerías-Catedral*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.



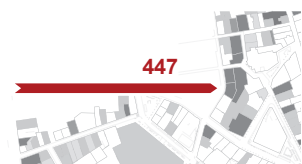
- GADY, Alexandre [coord.] (2003). *La loi de 1962 quarante ans après. Analyse des impacts socio-économiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais*. Paris : Institut d'Études Politiques de Paris.
- GAJA DÍAZ, Fernando (1992): *Teorías para la intervención Urbanística en la ciudad preindustrial*. Valencia: Universidad Politécnica.
- GARCÍA-HÍPOLA, M. y BELTRÁN RODRÍGUEZ, M. (2011). “Hibridación y destrucción selectiva como estrategias propulsoras en centros históricos de Salamanca y Estocolmo” en *Revista Ciudades nº 14 La recuperación de los centros históricos*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística.
- GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, Fernando (2005). “Urbanismo y patrimonio cultural” en SÁNCHEZ GOYANES, Enrique [dir.] *Derecho Urbanístico de Castilla y León*. Madrid: La Ley. 1705-1794.
- GIOVANNONI, Gustavo (1998 [1931]). *L'Urbanisme face aux villes anciennes*. Traducción francesa de *Vecchie città ed edilizia nuova*. Paris: Seuil.
- GODRIC, Paul (2010). “France. PNRU et secteurs sauvegardés” en ÁLVAREZ MORA, Alfonso y ROCH PEÑA, Fernando [dir.] *Integrated Urban Regeneration in the European Union: Toledo Informal Ministerial Meeting on Urban Development*. Toledo: Ministerio de Vivienda.
- GONZÁLEZ GONZÁLEZ, María Jesús (1997). *Análisis demográfico y sus repercusiones en la ordenación del territorio castellano-leonés*. León: Universidad de León.
- GONZÁLEZ SAN ROMÁN, Miguel Ángel [coord.] (1995). *Pasado y presente. 10 años de gestión, Rehabilitación Integrada del Centro medieval de Vitoria Gasteiz*. Vitoria: Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A.
- GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, Ignacio (1999). *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Madrid: Cátedra.
- JUEN, Philippe (2011). “L'architecte des bâtiments de France: le protecteur du patrimoine?” en LAJARTRE, Arnaud [dir.] *Actes du Colloque Une nouvelle gouvernance pour la gestion du patrimoine architectural et paysager français: des ZPPAUP aux AVAP du Grenelle II, 10 et 11 février*. Angers: Université d'Angers, Faculté de droit (Centre Jean Bodin). Visto en: <http://www.univ-angers.fr/> (3-Julio-2013).



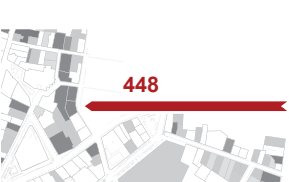
- LALANA SOTO, José Luis (2011). “El paisaje urbano histórico. Modas, paradigmas y olvidos” en *Revista Ciudades 14, La recuperación de los centros históricos*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística.
- LALANA SOTO, José Luis y PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor (2011) “Aproximación a la incidencia del papel territorial en la conservación de los conjuntos históricos de pequeñas ciudades: casos de Castilla y León” en VV.AA. *VIII CONGRESSO IBERICO DE URBANISMO. A mudança do ciclo: um novo urbanismo*. Covilha: Universidade da Beira Interior.
- LALANA SOTO, José Luis y PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor (2014a) “Could ‘standard protection’ become a problem itself? Safeguarding Historic Areas in a context of economically limited resources” en VV.AA. *Preventive and Planned Conservation Conference*. Monza: Politecnico di Milano.
- LALANA SOTO, José Luis y PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor (2014b) “In a village of Castilla... Dealing with heritage conservation in a depopulation context” en BERTOCCI, S. y VAN RIEL, S. [coords.] *Reuso: La cultura del restauro e della valorizzazione*. Florencia: Alinea Editrice. Pp. 1431-1436.
- LEBRETON, Jean-Pierre (2011). “Vers le PLU patrimonial?” en LAJARTRE, Arnaud [dir.] *Actes du Colloque Une nouvelle gouvernance pour la gestion du patrimoine architectural et paysager français: des ZPPAUP aux AVAP du Grenelle II, 10 et 11 février*. Angers: Université d’Angers, Faculté de droit (Centre Jean Bodin). Visto en: <http://www.univ-angers.fr/> (3-Julio-2013).
- LEFEBVRE, Henri (1969 [1968]). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.
- LIGEN, Pierre-Yves [dir.] (1970). “Le Plan de Sauvegarde du Marais” en *Paris Projet N° 2*. Paris: Atelier Parisien d’Urbanisme.
- LUGLI, Leonardo (1976): *Progetto e partecipazione democratica: metodologie ed esperienze di progetto partecipato a Bologna*. Bologna: Patron.
- MANERO, Fernando (2009). “De la protección selectiva a la recuperación de los espacios urbanos en situación crítica: las áreas de rehabilitación integrada en Castilla y León” en *Polígonos Revista de Geografía N° 19*. Pp. 95-118.



- MARINOS, Alain (2011). "Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager 1983 – 2010. Le temps de l'évaluation" en LAJARTRE, Arnaud [dir.] *Actes du Colloque Une nouvelle gouvernance pour la gestion du patrimoine architectural et paysager français: des ZPPAUP aux AVAP du Grenelle II, 10 et 11 février*. Angers: Université d'Angers, Faculté de droit (Centre Jean Bodin). Visto en: <http://www.univ-angers.fr/> (3-Julio-2013).
- MARTÍ ARIS, Carlos [coord.] (1995). *Santiago de Compostela, la ciudad histórica como presente*. Santiago: Consorcio de Santiago.
- MARTINES, Giacomo (2004): *Il riuso e la valorizzazione sostenibile del tessuto residenziale degradato nei centri storici minori*. Tesis Doctoral. Roma: Università degli Studi di Roma "La Sapienza".
- MARTÍNEZ ENCINAS, V. (2001). *Señorío de Grajal de Campos 1500-1700*. Zamora.
- MORANDI, Corinna, PESSINA, Gloria y SCAVUZZO, Lina (2010): "Italy: Strumenti e politiche per la riqualificazione urbana in Italia" en ÁLVAREZ MORA, Alfonso y ROCH PEÑA, Fernando [dir.] *Integrated Urban Regeneration in the European Union: Toledo Informal Ministerial Meeting on Urban Development*. Toledo: Ministerio de Vivienda.
- OSTROWSKI, W. (1976). *Les ensembles historiques et l'urbanisme*. Paris : Centre de recherche d'urbanisme.
- PARDO FERNÁNDEZ, María Antonia (2006). *Un siglo de restauración monumental en los conjuntos históricos declarados de la provincia de Badajoz: 1900-2000* [tesis doctoral]. Cáceres: Universidad de Extremadura.
- PARIS, Mario (2013). "De los centros urbanos consolidados a los lugares de centralidad: una propuesta metodológica para su estudio" en *Revista Ciudades 16: El centro en otro lugar*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística. 47-69.
- PICCINATO, Giorgio (1983). "El problema del centro histórico" en CIARDINI, F. y FALINI, P. *Los centros históricos. Política urbanística y programa de actuación*. Barcelona: Gustavo Gili. 14-31.

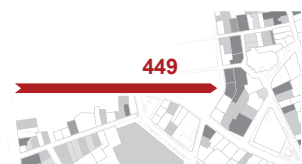


- PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor (2013a) “Nota de Investigación: ¿Patrimonio o Ciudad? Limitaciones de los Instrumentos de intervención urbanística en los Conjuntos Históricos de Castilla y León”. VV.AA. *V Seminario Internacional Investigación Urbanismo*. Barcelona: UPC.
- PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor (2013b). “Conjuntos Históricos de Castilla y León” en Álvarez Mora, Alfonso y PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor [coords.]. *Políticas Urbanas Aplicadas a los Conjuntos Históricos. Plan nacional I+D+i, Avance de Resultados*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística.
- PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor (2014a) “El patrimonio urbano y la planificación. Interpretación de los conjuntos históricos de castilla y león y sus instrumentos urbanísticos” en *Ciudades 17, La centralidad ¿Nuevo valor urbano?* Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística.
- PÉREZ-EGUÍLUZ, Víctor (2014b) “El papel del urbanismo y del proyecto de ciudad en la conservación del patrimonio. Una mirada al contexto francés” en VV.AA. *VI Seminario Internacional Investigación Urbanismo*. Barcelona: UPC
- ROMERO, Joaquín (2012). *Mirando al cielo. Apuntes para un estudio de la demografía de Castilla y León 1996 – 2010*. Valladolid: Autoedición.
- RIEGL, Alois (2008 [1903]). *El culto moderno a los monumentos: caracteres y origen*. 3ª Edición de la traducción al español de Ana PÉREZ LÓPEZ. Boadilla del Monte: A. Machado Libros.
- RUBIO DEL VAL, Juan [coord.] (1990). *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencias y efectos*. Madrid: MOPU.
- RUBIO DEL VAL, Juan [coord.] (2009). *Políticas de rehabilitación urbana en España (1989-2009). Estrategias recientes seguidas por algunas ciudades y comunidades autónomas. Informe*.
- RUSKIN, John, (1987 [1849]). “Lámpara de la memoria”, en *Las siete lámparas de la arquitectura*. Barcelona: Alta Fulla.
- SALLE, Jean de [coord.] (2000). *Les monuments et leurs abords, entre conservation et développement. L'exemple des villes de Bordeaux, Luxembourg, Mons et Valladolid*. Bruselas: Cooparch-R.U.
- SENABRE LÓPEZ, David (2007). “¿Es cultura el turismo cultural?” en *Revista Foro Educación nº 9*. Salamanca: FahrenHouse. Pp. 71-79.

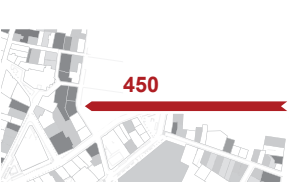




- SITTE, Camilo (1980 [1889]). “Construcción de ciudades según principios artísticos” en *Camilo Sitte y el nacimiento del urbanismo moderno*, George R. COLLINS y Christiane C. COLLINS. Barcelona: Gustavo Gili.
- SOLÀ-MORALES, Manuel de (1985). “Valladolid: la reforma constante de crecer sobre sí misma” en *Revista Anuario N°1*. Sevilla: Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.
- TROITIÑO VINUESA, Miguel Ángel (1992). *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- TROITIÑO VINUESA, Miguel Ángel y TROITIÑO TORRALBA, Libertad (2009). “Turismo y patrimonio en Castilla y León: las ciudades patrimonio de la humanidad (Ávila, Salamanca y Segovia) como destinos turísticos de referencia” en *Polígonos: Revista de geografía N° 19*. Pp. 145-178.
- VICENTE DOMINGO, Javier (1985). “Consideraciones sobre la relación entre el planeamiento territorial de ordenación y el planeamiento especial en la legislación urbanística estatal”, en *Revista de Derecho Urbanístico*, 94. Madrid.
- VILLAREJO GALENDE, H. (2010): “Privatizando las calles: El Big Band” en VILADEVALL I GUASCH, M. y CASTRILLO ROMÓN, M. [coord.] *Espacio Público en la Ciudad Contemporánea*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid. Pp.51-73.
- VIOLLET LE DUC, Eugène (1856). *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle*. Paris: A. Morel.
- VV.AA. (1958). “Assisi: salvaguarda e rinascita. Il Piano Regostare Generale di Asisi e i Pian Particolareggiati” en *Revista Urbanistica* 24-25.
- VV.AA. (1962). *Loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière*. Paris: Ministère d'État chargé des affaires culturelles, Ministère des Finances, Journal Officiel de la République Française.
- VV.AA. (1980a): *Per il recupero urbano*. Bologna: Comune di Bologna
- VV.AA. (1980b). *Plan especial de protección y conservación de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico de la Villa de Madrid. Documentos Escritos*. Madrid: Gerencia de Urbanismo, Ayuntamiento de Madrid.



- VV.AA. (1981). *Rehabilitación Urbana. Programa de operaciones piloto de actuación conjunta en áreas urbanas y asentamientos rurales*. Madrid: Ministerio de obras públicas y urbanismo.
- VV.AA. (1986). *La evolución urbana de Miranda de Ebro y su relación con el ferrocarril*. Valladolid: Junta de Castilla y León.
- VV.AA. (1993). *Planificación en Centros Históricos, jornadas celebradas en Segovia, 21-22-23 de marzo de 1991*. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- VV.AA. (1997). *Les Secteurs Sauvegardés*. La Défense: Ministère de l'Équipement, du Logement, du Transport et du Tourisme; Ministère de la Culture et de la Communication.
- VV.AA. (2005). *Reactivación Casco Medieval Vitoria Gasteiz. Candidatura Urban 2007-2013*. Vitoria: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Visto en: <https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/http/contenidosEstaticos/adjuntos/es/85/71/8571.pdf> (01.12.2013).
- VV.AA. (2007). *Documentos Fundamentales para el Patrimonio Cultural*. Lima: Instituto Nacional de Cultura del Perú.
- VV.AA. (2008). *Propuesta de revisión del catálogo de edificios protegidos del plan general de Madrid de 1997*. Madrid: Ayuntamiento de Madrid; Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda; Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro.
- VV.AA (2010): *Santiago de Compostela. 25 años Patrimonio da Humanidade*. Santiago: Consorcio de Santiago.
- VV.AA. (2010). *Área de rehabilitación de centro histórico de la Judería de Segovia. Diario de un barrio renovado*. Segovia: Oficina ARCH-Judería y Concejalía de Patrimonio Histórico.
- VV.AA. (2011). *Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés*. Paris : Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des transports et du Logement.
- WINKLER, B. (1993): "Experiencias y controversias al cierre del tráfico en los centros históricos" en *Accesibilidad y Calidad Medioambiental. I Congreso Movilidad y Calidad Ambiental en Centros Urbanos*. Granada: Ministerio de Obras Públicas.
- ZILHAO DE QUEIROS NOGUEIRA, A. (2008). *Formação e evolução do centro do Porto (1850-2001). Aproximação a uma análise transdisciplinar do centro urbano como facto social total*. Valladolid: Tesis doctoral inédita, Universidad de Valladolid.



Documentos internacionales con incidencia sobre la conservación de conjuntos históricos -por orden cronológico-:

Carta de Atenas (1931). *Carta de Atenas para la restauración de monumentos históricos o Carta del Restauero*. Atenas: Primera Conferencia Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos,

*Carta italiana del Restauero* (1932). Roma: Consejo Superior de Antigüedades y Bellas Artes de Italia.

Carta di Gubbio (1960). *Conclusioni del Convegno Nazionale per la Salvaguardia e il Risanamento dei Centri Storici*. Gubbio: Convegno di Gubbio promosso da un gruppo di Comuni.

Carta de Venecia (1964). *Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios*. Venecia: Il Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de monumentos históricos. Adoptada por ICOMOS en 1965.

Recomendación por peligro de obras (1968). *Recomendación sobre la conservación de los bienes culturales que la ejecución de obras públicas o privadas pueda poner en peligro*. París: 15ª Reunión de La Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, UNESCO.

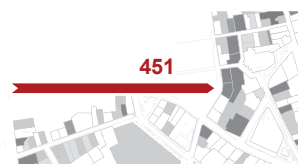
*Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural* (1972). París: 17ª Reunión de La Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, UNESCO.

*Recomendación sobre la Protección en el Ámbito Nacional del Patrimonio Cultural y Natural* (1972). París: 17ª Reunión de La Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, UNESCO.

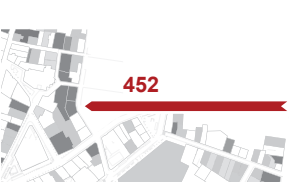
*Resoluciones de Brujas sobre la Conservación de las Pequeñas Ciudades Históricas* (1975). Brujas: Consejo Internacional de Monumentos y Sitios –ICOMOS-.

Declaración de Ámsterdam (1975). *Declaración de Ámsterdam del Consejo de Europa sobre el patrimonio arquitectónico*. Ámsterdam: Congreso y año europeo del Patrimonio Arquitectónico.

Recomendación de Nairobi (1976). *Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea*. Nairobi: 19ª Reunión de La Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, UNESCO.



- Carta de Machu-Picchu (1977). *Carta de Machu-Picchu sobre el Urbanismo 45 años después de la Carta de Atenas*. Machu-Picchu: XIII Congreso mundial de la Unión Internacional de Arquitectos.
- Carta de Washington (1987). *Carta internacional para la conservación de las ciudades históricas y áreas urbanas Históricas*. Washington: Asamblea General del ICOMOS.
- Carta di Gubbio (1990). *Conclusione del Congresso Associazione Nazionale dei Centri Storico Artistici –ANCSA-*. Gubbio: Consiglio Direttivo dell'ANCSA.
- Carta de Cracovia (2000). *Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido. Sesión Plenaria "Patrimonio Cultural como fundamento del Desarrollo de la Civilización"*. Cracovia: Conferencia Internacional sobre Conservación.
- Memorándum de Viena (2005). *Memorándum en "Patrimonio universal y Arquitectura Contemporánea. La dirección del Paisaje Urbano Histórico"*. Viena: UNESCO y Centro de Patrimonio Mundial.
- Directrices de patrimonio mundial (2008) *Directrices prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial* París: Comité intergubernamental de protección del patrimonio mundial cultural y natural. UNESCO y Centro de Patrimonio Mundial.
- Declaración de Taormina (2009). *Taormina Declaration on "Safeguarding Europe's Historic Small Towns and Villages and their Surrounding Landscapes"*. Taormina: Europa Nostra.
- Principios de La Valeta (2011). *Principios de La Valeta para la salvaguardia y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas*. La Valeta: XVII Asamblea General de ICOMOS.
- Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico* (2011). París: UNESCO - Reunión Intergubernamental de Expertos sobre el paisaje urbano histórico.



Legislación básica vigente de urbanismo y patrimonio con incidencia sobre el estudio de los Conjuntos Históricos en Castilla y León:

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.

Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

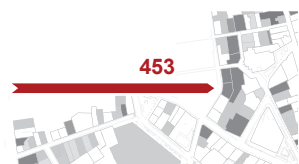
Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Decreto 37/2007, de 19 abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas de España.

Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.



Planes generales reseñados como fase previa a la investigación y trabajo de campo:

Arévalo (1995). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1981.

Astorga (1985). Plan General de Ordenación Urbana.

Béjar (1983). Plan General de Ordenación Urbana.

Briviesca (1997). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1982.

Burgo de Osma (2007). Plan General de Ordenación Urbana.

Burgos (1999). Revisión del Plan General de ordenación Urbana de 1992.

Ciudad Rodrigo (2001). Revisión del Plan General de ordenación Urbana de 1982.

Medina del Campo (1997). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1989.

Medina del Campo (2007). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

Medina de Rioseco (2008). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1999.

Medina de Rioseco (1999). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1981.

Miranda de Ebro (1999). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1980.

Miranda de Ebro (2005). Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de 1999.

Pedraza de la Sierra (2002). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1958.

Segovia (1984). Plan General de Ordenación Urbana

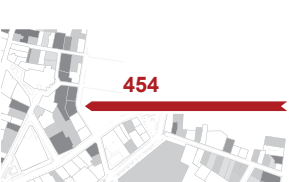
Segovia (2008). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1984.

Soria (2006) Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de 1994.

Tordesillas (2005). Plan General de Ordenación Urbana.

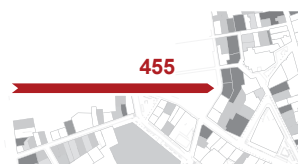
Toro (1990). Plan General de Ordenación Urbana.

Zamora (2001). Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1986.



Planes especiales reseñados como fase previa a la investigación y trabajo de campo:

- Becerril (2007). Plan Especial del Conjunto Histórico.
- Béjar (1996). Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico.
- Burgos (1995). Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
- Burgos (1999). Revisión del Plan Especial del Centro Histórico.
- Ciudad Rodrigo (1985) Plan Especial de protección del Recinto Amurallado.
- Covarrubias (2008). Plan Especial del Conjunto Histórico.
- Cuéllar (1999). Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico.
- Medina del Campo (1998). Revisión del Plan Especial de Conjunto Histórico de 1992.
- Medina del Campo (2010). Revisión del Plan Especial de Conjunto Histórico de 1998.
- Miranda de Ebro (2003). Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico.
- Miranda de Ebro (1983). Plan Especial de Reforma Interior del Casco Aquende.
- Pedraza de la Sierra (1999). Plan Especial de Protección Monumental.
- Peñaranda de Duero (2007). Plan Especial de Protección del Casco Histórico.
- Riaza (1995). Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
- Rueda (2009). Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
- San Estéban de Gormaz (2003). Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
- Segovia (2010). Plan Especial de Áreas Históricas
- Soria (1994). Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo.
- Tordesillas (2009). Plan Especial del Casco Histórico.
- Toro (2000). Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico.
- Zamora (2000). Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
- Zamora (2011). Avance de la Revisión Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de 2000.



Memorias y declaraciones de Áreas de Rehabilitación Integrada reseñados como fase previa a la investigación y trabajo de campo:

- Arévalo (2004). Área de Rehabilitación Integral del recinto amurallado de la ciudad de Arévalo.
- Becerril (2007). Área de Rehabilitación “Tierras del Renacimiento” (ARCH+ARI).
- Béjar (2002). Área de Rehabilitación Integrada de una parte del casco antiguo del municipio de Béjar.
- Béjar (2010). Área de Rehabilitación Integral de Conjunto Histórico, parte del municipio de Béjar.
- Burgo de Osma (2006). Área de Rehabilitación el Recinto Amurallado de El Burgo de Osma.
- Burgos (2006). Área de Rehabilitación del Centro Histórico, barrio de San Esteban.
- Candelario (2010). Área de Rehabilitación Integral del Centro histórico de Candelario.
- Castrojeriz (2010). Área de Rehabilitación de Centro Histórico, parte del municipio de Castrojeriz.
- Cuéllar (2004). Área de Rehabilitación del ámbito Nº1 del Conjunto Histórico Artístico de Cuéllar.
- Medina del Campo (2009). Área de Rehabilitación de Centro Histórico, parte del Centro histórico de Medina del Campo.
- Miranda de Ebro (2008). Área de Rehabilitación el Centro Histórico de Miranda de Ebro.
- Segovia (2005). Área de Rehabilitación de Centro Histórico de la Judería de Segovia.
- Segovia (2009). Área de Rehabilitación de Centro Histórico de Canonjías de Segovia.
- Soria (2005). Área de Rehabilitación del entorno de la calle Zapatería y Ruinas de San Nicolás en el Casco histórico de Soria.
- Toro (2008). Área de Rehabilitación del Centro Histórico de Toro.



## Fuentes consultadas para el análisis del Planeamiento :

-Archivo de planeamiento urbanístico de Castilla y León:

[www.jcyl.es/plau/](http://www.jcyl.es/plau/)

-Boletín Oficial de Castilla y León:

<http://bocyl.jcyl.es/>

-Boletín Oficial de la Provincia de Ávila:

<http://www.diputacionavila.es/bop/>

-Boletín Oficial de la Provincia de Burgos:

<http://www.bopbur.diputaciondeburgos.es>

-Boletín Oficial de la Provincia de León:

<http://www.dipuleon.es>

-Boletín Oficial de la Provincia de Palencia:

[www.dip-palencia.es/diputacion/bop/](http://www.dip-palencia.es/diputacion/bop/)

-Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca:

<https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/BOP/>

-Boletín Oficial de la Provincia de Segovia:

[www.dipsegovia.es/boletin-oficial-de-la-provincia](http://www.dipsegovia.es/boletin-oficial-de-la-provincia)

-Boletín Oficial de la Provincia de Soria:

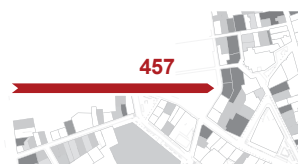
<http://bop.dipsoria.es/>

-Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid:

<https://bop.sede.diputaciondevalladolid.es/>

-Boletín Oficial de la Provincia de Zamora:

<http://www.diputaciondezamora.es/index.asp>



## ¿Qué?

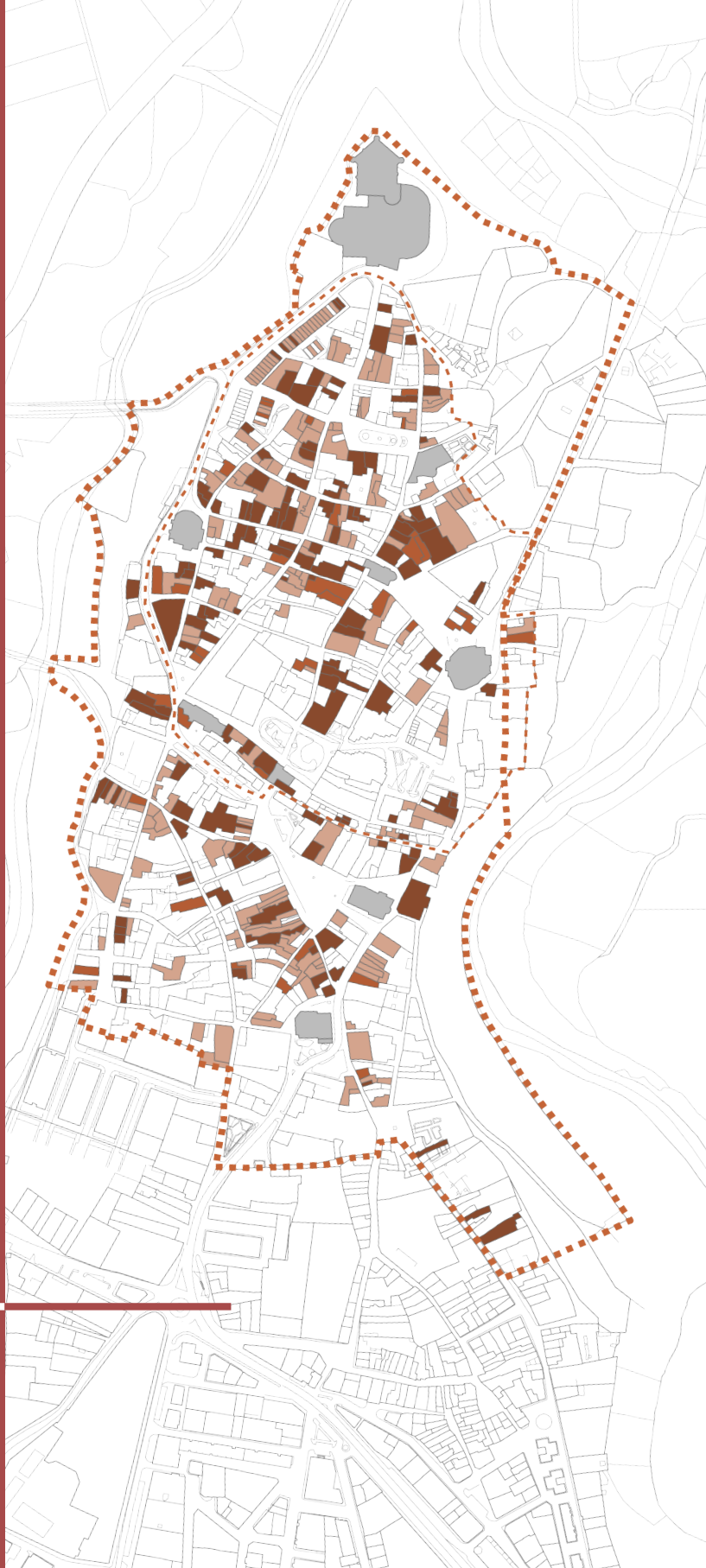
En este trabajo se profundiza en el conocimiento de los Conjuntos Históricos, tanto desde un punto de vista teórico internacional como, más específicamente, en el ámbito de su aplicación en Castilla y León.

## ¿Por qué?

Urbanísticamente, se estudian las características de los conjuntos históricos, así como su relación con sus respectivos contextos urbanos y territoriales. Desde el entendimiento de su complejidad, se tiene el objetivo de poder colaborar para adaptar los instrumentos de intervención que pretenden proteger e incorporar estas áreas a la ciudad actual, al haber detectado disfunciones entre tal tratamiento y las realidades socio económicas que los soportan.

## ¿Para qué?

A lo largo de esta aproximación se entiende la suma de condiciones que definen el estado actual de este patrimonio urbano: el reconocimiento de sus valores, la población, sus cualidades físicas, los problemas detectados y las expectativas que genera. A partir de aquí, se pueden adaptar los criterios y las herramientas, para que aumenten las posibilidades de alcanzar los objetivos perseguidos.



Publicaciones del