

# Valladolid-Málaga

parcela por parcela

Una metodología para el análisis  
de centros históricos en áreas urbanas

Máster de Investigación en Arquitectura

Trabajo Fin de Máster

Víctor Pérez Eguíluz Septiembre 2012



## Agradecimientos

Quiero dar las gracias expresamente a mis compañeros del Instituto Universitario de Urbanística. Juntos hemos desarrollado el trabajo de campo y análisis de Valladolid. También al programa de Estancias Breves del plan de Formación del Personal Investigador, a la facultad de Arquitectura de la Universidad de Málaga y en especial a la profesora Susana García Bujalance por toda la ayuda prestada durante mi visita. Y finalmente, a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga por la colaboración en la obtención de la información.

**UNIVERSIDAD DE VALLADOLID**  
**E.T.S. DE ARQUITECTURA**

**Máster en Investigación en Arquitectura. Curso 2011-2012**  
**Trabajo Fin de Máster**

Título:

**Valladolid y Málaga parcela por parcela**

Una metodología para el análisis de centros históricos en áreas urbanas

Autor:

**Víctor Pérez Eguíluz. Arquitecto**

Tutor:

**Alfonso Álvarez Mora. Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio**

Departamento:

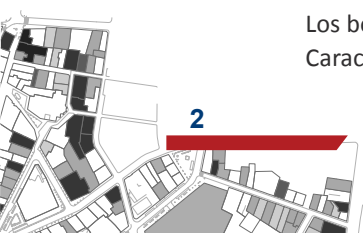
**Urbanismo y Representación de la Arquitectura**

Fecha de presentación:

**10 de Septiembre de 2012**



<b>0. Introducción</b>	<b>5</b>
Presentación y Motivación	
Objetivos metodológicos	
Desarrollo de la línea de investigación y divulgación	
<b>1. Metodología</b>	<b>6</b>
Objetivos del análisis	
La elección de los casos	
La delimitación del ámbito de estudio	
El trabajo de campo	
El trabajo de archivo	
<b>2. El centro histórico de Valladolid</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Breve historia urbanística de la ciudad</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Análisis del planeamiento reciente y su incidencia en el centro histórico</b>	<b>14</b>
Plan General de Ordenación Urbana 1996	
Plan Especial de Casco Histórico 1997	
Plan General de Ordenación Urbana 2003	
<b>2.3 Los resultados del trabajo: situación y tendencias presentes. Enero de 2012</b>	<b>17</b>
<b>2.3.1 La distribución de las actividades</b>	<b>17</b>
Un <i>núcleo duro</i> de usos comerciales y de servicios privados	
Una <i>centro del centro histórico</i> y una corona de polos de equipamientos	
El centro histórico, un área residencial	
Los aparcamientos como complemento	
<b>2.3.2 El centro histórico desde la perspectiva de las plantas bajas</b>	<b>21</b>
Actividades financieras, administrativas, hosteleras y de comercio-servicios	
Locales vacíos, garajes y viviendas en planta baja	
<b>2.3.3 Características básicas de la edificación</b>	<b>24</b>
Relación entre usos y modalidades de intervención desde 1987	
Un tejido histórico intenso y continuamente sustituido	
Rehabilitación: modalidad de intervención emergente	
<b>2.3.4 Dinámicas y procesos de transformación del espacio residencial</b>	<b>28</b>
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 comunes de la intervención en los bordes periféricos	



<b>3. El centro histórico de Málaga</b>	<b>32</b>
<b>3.1 Breve historia urbanística de la ciudad</b>	<b>33</b>
<b>3.2 Análisis del planeamiento reciente y su incidencia en el centro histórico</b>	<b>36</b>
El Plan Especial para la Protección y Reforma Interior del Centro 1990	
Plan General de Ordenación Urbana 1993	
Plan General de Ordenación Urbana 1995-98	
Plan General de Ordenación Urbana 2011	
<b>3.3 Los resultados del trabajo: situación y tendencias presentes Junio de 2012</b>	<b>39</b>
<b>3.3.1 La distribución de las actividades</b>	<b>39</b>
Una <i>espina dorsal</i> de actividades terciarias	
Los equipamientos y el turismo	
El deterioro de la función residencial	
<b>3.3.2 El centro histórico desde la perspectiva de las plantas bajas</b>	<b>43</b>
Actividades financieras, administrativas, hosteleras y de comercio-servicios	
Locales vacíos y viviendas en planta baja como indicadores de menor centralidad	
Conclusiones funcionales	
<b>3.3.3 Características básicas de la edificación</b>	<b>47</b>
Relación entre usos y modalidades de intervención	
Un tejido histórico de contrastes	
Espacios del turismo y de las actividades económicas y espacios marginales	
Las rehabilitaciones como alternativa a las sustituciones en el periodo 1990-2012	
<b>3.3.4 Dinámicas y procesos de transformación del espacio residencial</b>	<b>51</b>
<b>4. Conclusiones</b>	<b>57</b>
<b>4.1 Análisis comparado e incidencia del planeamiento sobre el centro histórico</b>	<b>57</b>
<b>4.2 Conclusiones metodológicas</b>	<b>59</b>
Fortalezas, debilidades, líneas futuras y aplicaciones	
<b>5. Bibliografía</b>	<b>60</b>
<b>A. Anexo</b>	<b>62</b>
Mapas Síntesis del trabajo de campo de Valladolid	
Mapas Síntesis del trabajo de campo de Valladolid	
Planos callejeros de Valladolid y Málaga	



### ¿Qué?

Este trabajo es una comparativa del planeamiento aplicada a la conservación de los centros históricos. Estos son los resultados del análisis de su aplicación en las últimas dos décadas, estudiando los usos y las transformaciones edificatorias de Málaga y Valladolid.

### ¿Para qué?

Además de servirme de entrenamiento en el desarrollo de una investigación, con este trabajo pretendo comprobar los resultados y los problemas que están teniendo los instrumentos urbanísticos en diferentes ciudades de España. De esta forma, espero poder ayudar a perfeccionarlos para que sirvan con eficacia al proceso de rehabilitación, evitando la marginación de la población y de los usos tradicionales.

### Conclusiones

El planeamiento aplicado a los conjuntos históricos no puede limitarse a una política de restricciones y limitaciones en términos de uso y transformaciones. Del mismo modo, las ayudas a la rehabilitación habrán de buscar nuevas fórmulas que, potenciando el cumplimiento de los objetivos de la normativa, sean instrumentos directos que colaboren en la pretendida regeneración social.

## 0. Introducción

### Presentación y Motivación

El estudio que presento como Trabajo Fin del Máster de Investigación en Arquitectura de la Universidad de Valladolid, está amparado en la línea de investigación que desde septiembre de 2010 vengo desarrollando en el Instituto Universitario de Urbanística. Se trata de un proyecto I+D+i dirigido por el profesor Alfonso Álvarez Mora y titulado: *POLÍTICAS URBANÍSTICAS APLICADAS A LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS: 1975-2009. LOGROS Y FRACASOS. A propósito de una propuesta de Rehabilitación Urbana integral como alternativa al modelo inmobiliario extensivo.*

La rehabilitación urbana es un tema que ha cobrado una vital importancia en los últimos tiempos como consecuencia del cambio del modelo urbanístico y económico que presenciamos. Las ciudades se van alejando de un modelo extensivo que deja al margen de sus políticas de vivienda la edificación consolidada, centrandose su atención en la recuperación de ámbitos deteriorados física o socialmente por los motivos que sean. Es por ello, el momento de instrumentar este proceso de forma adecuada sobre la base de actuaciones ya contrastadas y el conocimiento de sus repercusiones. Este es el objetivo del proyecto de investigación.

El tratamiento que se está dispensando a los conjuntos históricos, abundantes e importantes en nuestra comunidad de Castilla y León y en toda España, es una de las referencias rehabilitadoras y revitalizadoras que se utilizarán. Para obtener un verdadero conocimiento es necesario analizar y comprobar cómo se han afrontado desde el planeamiento y cuáles han sido los resultados.

Ante la complejidad y rango de algunos de los posibles casos de estudio, se ha tenido que instrumentar un proceso de análisis que afronte con garantías esta tarea. La metodología desarrollada a tal efecto es el verdadero motivo de este Trabajo Fin de Máster.

El modelo de centralidad producido en los conjuntos históricos de las áreas urbanas tiene repercusiones en el resto de la ciudad y viceversa, tanto a nivel de planeamiento como en el análisis de la realidad. Por eso se ha desarrollado este proceso de diagnóstico, que una vez conocidos los antecedentes urbanísticos del municipio, obtiene una imagen actual de la realidad. Un exhaustivo trabajo de campo con múltiples fuentes y criterio permiten alcanzar un mayor grado de precisión y conclusiones ante un objeto tan complejo.

### Objetivos metodológicos

Los trabajos de análisis y diagnóstico son tareas básicas y de sobra conocidas en el planeamiento urbano. Existen muchas fuentes de información que se pueden explotar, desde los padrones, censos, licencias de actividad, etc. A medida que los casos de estudio son más grandes, la toma de datos se trata de sistematizar mediante indicadores existentes, asumiendo el grado de imprecisión o desactualización que puedan suponer. Sin embargo, para abordar casos distintos y poder establecer comparativas, el proceso tiene que basarse en las mismas fuentes y que éstas tengan la mayor fiabilidad posible.

El objetivo principal de este trabajo es contrastar la validez y capacidad para afrontar el análisis de estas realidades urbanas tradicionales de tamaño medio y grande en cualquier parte de España. Concretamente, se busca verificar la accesibilidad a las fuentes de información necesarias, la fiabilidad y capacidad de desarrollo del trabajo y el grado de precisión obtenida; para lo que se contrasta en dos casos diferentes: Valladolid y Málaga.

Como objetivo disciplinar se elaborarán conclusiones con los resultados obtenidos en ambas ciudades, comparando la incidencia del planeamiento en la conservación del centro histórico.

### Desarrollo de la línea de investigación y divulgación

Esta línea de investigación tiene cabida también en el desarrollo de trabajos urbanísticos profesionales. La oportunidad investigadora ha permitido que formase parte de la información urbanística para la futura Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid 2012, así como en la fase de información y diagnóstico para el Plan Especial de Astorga.

En lo referente a la difusión, parte de las reflexiones y los resultados han sido compartidos en dos conferencias:

*-Aproximación a la incidencia del papel territorial en la conservación de los conjuntos históricos de pequeñas ciudades: casos de Castilla y León<sup>1</sup>.*

*-Distribución espacial del comercio en el centro histórico de Valladolid: evolución en una década de contrastes<sup>2</sup>.*

<sup>1</sup> Comunicación expuesta el 28 de octubre de 2011 en el VIII Congreso Ibérico de Urbanismo celebrado en Covilha –Portugal-, en coautoría con el profesor José Luis Lalana Soto.

<sup>2</sup> Comunicación expuesta el 31 de junio de 2012 en las Jornadas Internacionales sobre Urbanismo y Gestión Comercial celebradas en Soría, en coautoría con la profesora María Castrillo Romón y otros compañeros del Instituto Universitario de Urbanística.



## 1. Metodología

### Objetivos del análisis

La metodología que a continuación se plasmará tiene por objetivo específico realizar un diagnóstico sobre la situación de los centros históricos de áreas urbanas. Este estudio no pretende ser un relato de sus valores monumentales, sino de las dinámicas inmobiliarias y de usos que se están operando. Para ello, dentro del área de estudio seleccionado se analizan:

- la distribución espacial de las actividades en el momento actual;
- las características básicas de lo edificado en términos de relación entre usos de lo edificado, tipos edificatorios y modalidades de intervención (rehabilitación, sustitución);
- las características de las intervenciones edificatorias y su influencia en la habitabilidad del centro histórico.

### La elección de los casos

Dentro del proyecto de Investigación I+D+i, los criterios para elegir un grupo significativo de casos que abarque (en lo posible) la casuística existente dentro del proyecto de investigación I+D+i fueron los siguientes:

- tamaño y población del municipio;
- papel territorial que desempeñan;
- instrumentos específicos de planeamiento aplicado y cómo se combinan, con especial atención a los Planes Generales, Planes Especiales de Conjunto Histórico y Áreas de Rehabilitación Integral.

En Castilla y León, como representante de los conjuntos pertenecientes a ciudades capitales con todos los instrumentos de planeamiento, se eligió

el centro histórico de Valladolid, realizando el trabajo de campo en los meses de enero y febrero de 2012. Con objeto del Máster de Investigación en Arquitectura me propuse volver a aplicar esta labor en otro caso con el que poder establecer comparaciones sobre el proceso de rehabilitación y conservación.

Málaga fue el lugar elegido, desarrollando la toma de datos entre junio y julio de 2012. Las razones de esta elección se fundamentan en la búsqueda de un centro histórico perteneciente a una ciudad de tamaño y papel territorial próximo, caracterizado por un proceso de degradación o transformación física y/o social y sobre el que se haya aplicado planeamiento específico de conservación. En ambas ciudades concurre la influencia negativa del boom inmobiliario de los años 60 y 70 que quiso ser atajado desde finales de los 80. Las diferencias en sus orígenes históricos y en las causas del deterioro son conocidas, aunque la trayectoria de su ordenación urbanística reciente guarda ciertos paralelismos.

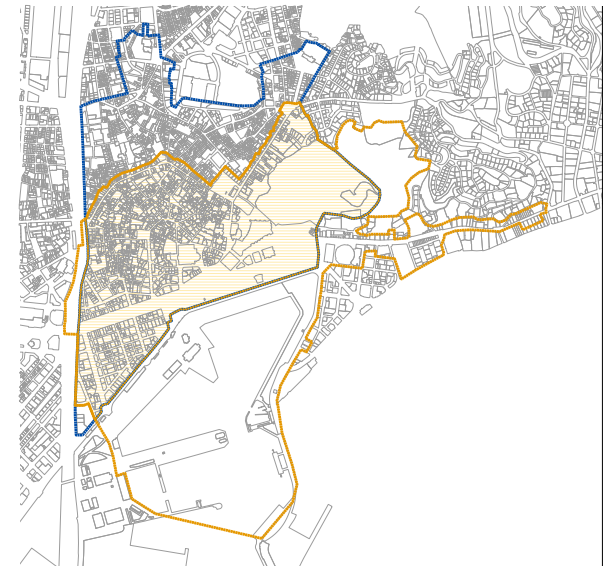
### La delimitación del ámbito de estudio

Se ha tratado de seleccionar en los casos de estudio los perímetros que mejor se ajustan a las características de un *centro histórico*.

Por un lado, entenderemos *casco antiguo* como la “porción de ciudad construida antes del umbral marcado por cambios espaciales evidentes asociados a la modernización”<sup>3</sup>. Se refiere a las desamortizaciones, las nuevas infraestructuras, los nuevos barrios burgueses y obreros, etc. Por otro, *ciudad histórica* se considera a aquellas partes del casco antiguo a las que socialmente se les confiere un valor histórico por su antigüedad o valor patrimonial. Finalmente, un *centro*

<sup>3</sup> CASTRILLO ROMÓN, María y ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2012). “Aproximación analítica al Centro Histórico” en RIVAS SANZ, J. L. [coord.] Información urbanística y avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.

**Figura 1. Límites en el centro histórico de Málaga. En azul, perímetro del Plan Especial de Centro Histórico (PEPRI 1990). En naranja, perímetro declarado Conjunto Histórico. El área sombreada corresponde al ámbito de estudio**  
[Fuente: Elaboración Propia]



*urbano* se caracteriza por la reunión de ciertas funciones institucionales o de servicios, culturales, económicas y comerciales sobre la condición geográfica de una buena accesibilidad.

Centro urbano y patrimonio histórico se conjugan a un tiempo sobre el centro histórico. Como consecuencia, aparecen problemas de conservación patrimonial, elevación de rentas del suelo y tendencia a la congestión, a la terciarización y a la expulsión de la población de renta más baja. Toda una serie de conflictos de intereses que el planeamiento trata de afrontar y compatibilizar con la función residencial, verdadero artífice de la vida urbana.

Sobre estas definiciones se ha buscado el perímetro ya consolidado en el planeamiento urbanístico que mejor se adaptase a estas características. En el caso de Valladolid el área de estudio coincidirá con el límite del PECH, englobando el área declarada Bien de Interés Cultural, y aquel reconocido socialmente como de centro de la ciudad. En Málaga sin

embargo se ha optado por el sector centro del Conjunto Histórico declarado.

Esta diferencia radica en que el área declarada en Málaga está basada en el concepto de *conjunto*, abarcando el patrimonio que se pretende proteger y los entornos que completan una unidad funcional y ambientalmente reconocible. Sin embargo, en Valladolid la declaración se ha realizado aglutinando un agregado monumental de bienes y sus espacios inmediatos, lo que es evidente a la vista del perímetro aprobado, siendo más adecuado elegir el límite del plan especial.

### El trabajo de campo

La preparación previa a la salida ha de proveer todos los datos disponibles a nuestro alcance sobre la edificación del centro histórico. Catastro permite descargar toda la información que obra en su poder y mediante tratamiento con un sistema de información geográfica (SIG) se puede obtener:

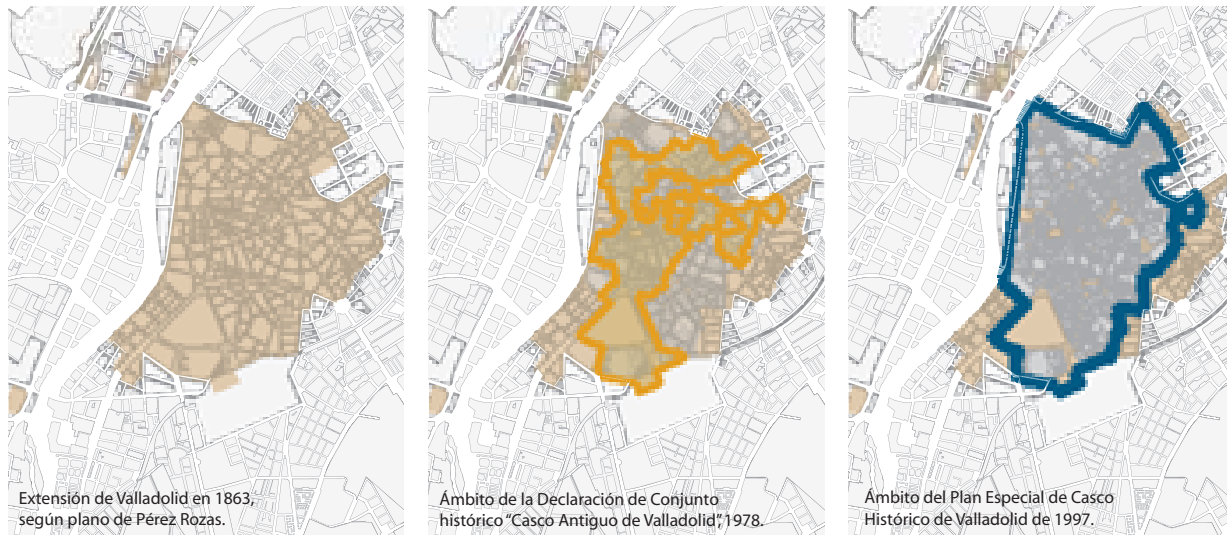
- Un parcelario actualizado y preciso.
- Datos de la fecha de construcción de la edificación y de reformas operadas.
- Datos complementarios como superficies construidas que pueden ser de utilidad en fases posteriores.

La fiabilidad de esta información no es suficiente para aceptarla directamente. No hay que olvidar que no se trata de una institución de estudios estadísticos ni urbanos, pero esa información puede resultar sumamente útil para orientar la calificación a pie de calle.

Según disponibilidad, puede ser útil contar también con información sobre licencias concedidas o grados de protección aplicados por parcela. Todos estos datos ayudan a precisar el estado de la edificación y las intervenciones realizadas.

Tras esta fase previa, se recogerán parcela a parcela dos series de datos. La primera serie se orienta

**Figura 2. Límites en el centro histórico de Valladolid. De izq. a dcha. extensión de Valladolid en 1863 según Pérez Rozas, ámbito declarado Conjunto Histórico en 1978 y ámbito del Plan Especial de Casco Histórico (PECH 1997).**  
[Fuente: Elaboración Propia]





al análisis de la distribución de actividades a dos niveles: actividad o uso global de la parcela y por otro lado actividades en plantas bajas y afines.

El uso global (obtenido con la información de placas informativas, buzones, porteros automáticos o preguntas directas a usuarios), se clasifica según las siguientes categorías:

- Parcelas ocupadas por edificios *terciarios*. Dedicadas enteramente a actividades de comercio, establecimientos hosteleros y servicios privados con o sin atención al público (bancos, agencias de seguros, sedes empresariales, etc.), así como sus espacios anexos.
- Parcelas ocupadas por edificios o instalaciones dedicadas a *equipamientos*, ya sean administrativos, sanitarios o culturales públicos; educativos o deportivos públicos o privados; religiosos u otros. Se incluyen en esta categoría las residencias de ancianos y de estudiantes, los edificios de cofradías y los conventos por dedicarse a servicios en cierto modo comunitarios.
- Parcelas ocupadas por edificación residencial *parcialmente terciaria*. Es decir, aquellas que además de viviendas contengan superficies efectivamente dedicadas a actividades terciarias en una proporción apreciada como superior al 30%.
- Parcelas *residenciales*. Ocupadas aparentemente en un 70% o más por viviendas y sus anexos (esta es la categoría por defecto).
- *Solares* y solares en construcción.
- Otros.

Las actividades en planta baja, semisótanos o entreplantas completan esta serie. Contemplando la posible existencia de múltiples locales, se consignan todos los usos de la parcela en los siguientes grupos:

- Comercial-servicios, reuniendo las actividades comerciales y de servicios privados que no estén incluidas en ninguna otra categoría.
- Servicios financieros privados, cuya distinción es interesante en tanto que existe una tendencia a la concentración (sobre todo en sus sedes centrales) que se interpreta como una de las más claras expresiones de centralidad urbana.
- Hostelería, es decir, bares, cafés, restaurantes y similares<sup>4</sup>, actividades con una expresión espacial extensiva y otra polarizada por especialidades (tapas, copas) o grupos socioculturales. Perfilan una peculiar centralidad muchas veces asociada a problemas como ruido, residuos, congestión circulatoria, etc.
- Servicios públicos administrativos. Al igual que los usos financieros, suelen ser exponentes de una clara centralidad<sup>5</sup>.
- Garajes y talleres, incluidos los locales dedicados al almacenamiento.
- Residencial, cuando existen viviendas en planta baja o entresuelo.
- Plantas bajas vacías, ya sean locales en bruto, sin actividad o en ruinas.
- Solares y solares en construcción.

La segunda serie se orienta a la caracterización de la edificación y en especial de los edificios residenciales y terciarios, es decir, aquellos que, *a priori*, son más susceptibles de transformación y de causar interés inmobiliario. En esta serie, tras el reconocimiento visual exterior y de las zonas

4 Por razones prácticas, en la cartografía se ha consignado la hostelería también como uso en planta baja en las parcelas de uso global hostelero, generalmente hoteles.

5 Como en el caso de las actividades hosteleras, y también por razones prácticas, en las parcelas enteramente ocupadas por equipamientos públicos administrativos, se ha consignado como uso en planta baja "servicios públicos".

Figura 3. Detalle de una de las fichas utilizadas en el trabajo de campo de Valladolid

Figura 4. Realización del trabajo de campo y reportaje fotográfico de apoyo





Figura 5. Plano una de las licencias de obra consultadas  
[Fuente: Archivo Municipal de Valladolid]

comunes, cada parcela se clasifica provisionalmente en las siguientes categorías:

- *Sustituciones*. Se asigna a los edificios construidos con posterioridad a 1950 y que por lo tanto sustituyen una situación tradicional anterior. Un subgrupo de *sustituciones fachadistas* se ha constituido con las parcelas en las que la edificación posterior a 1950 conservada los cerramientos de la edificación precedente o reproduce una composición que trata de mimetizarse con edificaciones tradicionales de su entorno.
- *Rehabilitaciones*. Se atribuye a edificios construidos antes de 1950 que presentan un buen estado general con altas probabilidades de haber sido objeto de una rehabilitación global o al menos, haberse procedido a la mejora de más de un elemento básico del edificio (fachada, cubierta, instalaciones...). Este hecho aparente es corroborado mediante la información las licencias de obra concedidas o por estar recogido en la información catastral.
- *Antiguos* son los edificios construidos antes de 1950 que no han sido identificados como rehabilitados ni como abandonados. Es la categoría por defecto y se complementa con una estimación numérica del estado de conservación.
- *Abandonados* o deteriorados. Se refiere a edificios que no presentan rasgos de actividad y sí un muy mal estado general de conservación. A menudo su aspecto es ruinoso pero no se han investigado las declaraciones de ruina.

Tras la visita a cada parcela, hay que corroborar algunos de los datos y clasificaciones realizadas, para lo que existen múltiples fuentes disponibles. En el caso de Valladolid, la consulta telemática del Fondo Administrativo del Archivo Municipal suministra información básica sobre las licencias de obras registradas. En Málaga, el cartografiado de las licencias de obras mayores fue suministrado por

la propia Gerencia de Urbanismo. Así, la datación de los inmuebles procedente de catastro se acepta como válida una vez contrastada in situ o corregida mediante las citadas licencias.

Por último, no hay que desdeñar la información que proporcionan las fotografías aéreas disponibles en numerosos servidores web<sup>6</sup> y las que integran el reportaje fotográfico realizado que apoya el trabajo de campo debidamente georreferenciadas.

### El trabajo de archivo

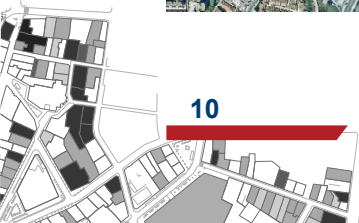
El tercer objetivo de este diagnóstico hace referencia a las características de las intervenciones edificatorias y su influencia en la habitabilidad. Esta información está reflejada mejor que en ningún otro sitio en los proyectos de edificación, donde aparecen los estados iniciales y finales de la intervención. Es por ello necesaria la consulta en el Archivo Municipal de una serie de casos significativos de edificios de tipología residencial que ilustren el proceso.

Brevemente, las variables que interesa observar son la edificabilidad materializada antes y después, el número y tipología de las viviendas y la presencia de aparcamientos u otros productos inmobiliarios que sean destacables. Al hablar de viviendas también se incluyen oficinas, apartamentos o estudios que introduzcan variaciones en la función teóricamente residencial de estas propiedades.

<sup>6</sup> En algunos casos, las fotografías no reflejan la actualidad sino estados inmediatamente anteriores que facilitan una valiosa información.



Figura 6. Ortofoto de Valladolid  
[Fuente: Instituto geográfico Nacional]





**Figura 7. 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]

## 2. El centro histórico de Valladolid

### 2.1 Breve historia urbanística de la ciudad

Un breve repaso por el pasado de Valladolid, con especial atención a los procesos que han ido definiendo el estado actual del centro histórico, servirá de base de conocimiento para el posterior análisis de este trabajo.

#### Valladolid medieval

Los asentamientos anteriores a la edad media, a pesar de estar documentados, no configuraron una población estable hasta la edad media. Cuando Alfonso VI otorgó el señorío de la ciudad al Conde Pedro Ansúrez en el siglo XI, el núcleo urbano ya se venía desarrollando en torno a la Plaza de San Miguel actual, donde se encontraba la desaparecida iglesia de San Pelayo.

El trazado de las murallas, corroborado en excavaciones en diversos puntos de la ciudad, no reúne el acuerdo de los historiadores. Según una de estas hipótesis<sup>7</sup>, en el siglo X, un primer recinto habría definido la directriz posterior de algunas calles como Angustias o Macías Picavea. Un siglo más tarde, una ampliación incluiría las ya existentes Colegiata de Santa María, La Antigua y el mercado, que ocupaba el espacio de la actual Plaza de la Universidad.

#### Valladolid capital en los siglos XV y XVI

El comercio, que favoreció decisivamente a la villa, desencadenó un amplio crecimiento. El trazado de unas nuevas murallas (con una función más fiscal que defensiva) rodea ya en el siglo XIV un nuevo mercado que se había instalado al sur del ramal norte del Esgueva. Ocupaba la actual calle Platerías

y su expansión generó una nueva plaza del mercado que tras ser asolada por el incendio de 1561 dio lugar a la primera Plaza Mayor de España.

En este siglo se había empezado a construir la Catedral y se habían asentado los arrabales de San Andrés y San Ildefonso, ya que la citada muralla seguiría las calles Don Sancho, Mantería, Claudio Moyano y Doctrinos. La principal causa de este esplendor, radicaba en ser sede de la corte del imperio español y más tarde capital de España desde 1601 a 1606. Este hecho explica la presencia de numerosos palacios, como el Palacio Real o el Palacio de los Pimentel por citar algunos, otros desaparecieron fruto de un urbanismo feroz en época más reciente.

Las funciones del mercado volverán a reproducirse extramuros en la explanada del actual Campo Grande. El parque de hoy, desempeñó funciones de práctica militar en el siglo XIX. Un segundo mercado surgió también junto otra puerta de la ciudad, dando lugar a la existente Plaza de España.

Recapitulando, la ciudad se basaba en tres polos: uno institucional y palaciego en torno a San Pablo, una zona burguesa y comercial en la Plaza Mayor y las futuras expansiones alrededor de Campo Grande. Otro espacio destacable será la Universidad, con el edificio de la Facultad de Derecho.

Si los mercados han sido decisivos en la orientación del crecimiento de la villa y en la definición de sus espacios libres, los hospitales y conventos serán los responsables gran parte de la trama urbana del centro histórico que hoy conocemos y sus manzanas. El plano adjunto ilustra la situación de la ciudad hasta este punto destacando sus espacios conventuales. Todavía hoy se puede reconocer el perímetro de muchos de los que desaparecieron, agrupando las manzanas resultantes tras el proceso desamortizador del XIX.

<sup>7</sup> Cfr.: Rucqoui, Adeline (1997). *Valladolid en la Edad Media*. Valladolid: Junta de Castilla y León.

### Valladolid preindustrial

Entre los siglos XVI y XIX varios proyectos urbanos contribuyeron a la mejora de la ciudad. El paseo de las Moreras como área de recreo o los planes de encauzamiento del Esgueva son algunos de los más influyentes en la imagen actual. La llegada del canal de Castilla le afectó indirectamente, propiciando una etapa de crecimiento económico a mediados del XIX.

La desamortización, la llegada del ferrocarril y el peso político adquirido como capital provincial, auspiciaron una reforma urbana. Ésta consistió en un proceso de densificación mediante la ocupación de suelos agrícolas interiores. También se abrieron nuevos viarios y se crearon nuevos equipamientos y servicios aprovechando los edificios desamortizados. En este proceso surge también el *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).

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 oficios artesanales a acoger población obrera.

Algo posteriores serán las intervenciones que aportaron más verde urbano, surgiendo las plazas de Poniente, Zorrilla y Tenerías.

### Valladolid, boom industrial e inmobiliario en la segunda mitad del siglo XX

La actividad industrial vallisoletana se inició con las fábricas harineras del Canal de Castilla. En el siglo XX se comenzó a diversificar hacia la producción de energía eléctrica<sup>8</sup>, la metalurgia para el transporte o la agroalimentaria.

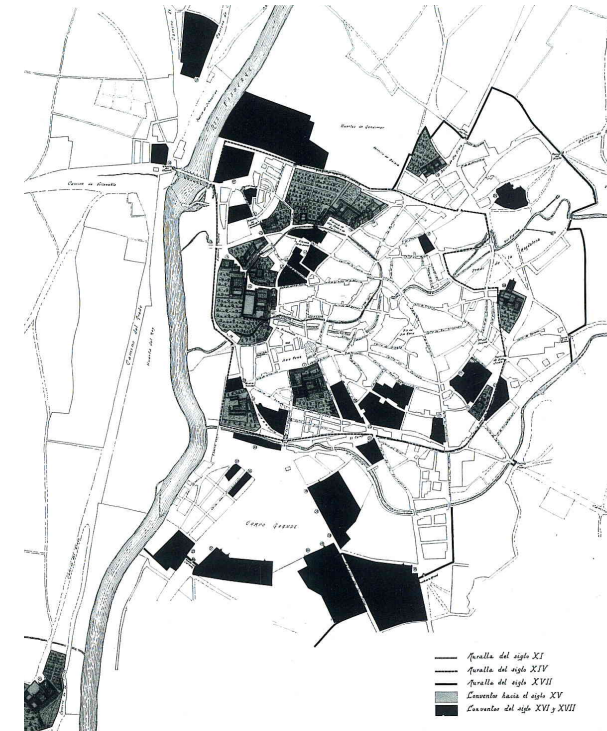
El asentamiento de numerosas empresas en los años 50 y 60 incrementó inmediatamente la población de Valladolid, que creció mediante numerosos barrios obreros de iniciativa oficial y otros populares o privados. En lo que nos afecta al centro histórico, estos primeros años iniciaron un periodo de decadencia y abandono de población que redujo los 47.634 habitantes que tenía en 1955 a 37.711 en 1970.

En los años 70, un proceso económico de producción inmobiliaria basado en demoliciones y reconstrucciones sistemáticas de los sectores perimetrales del centro histórico. Se invirtió la tendencia demográfica, llegando a alcanzar una población estable de casi 50.000 habitantes que se mantiene hoy en día. A pesar de la recuperación de población, 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, "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"<sup>9</sup>.

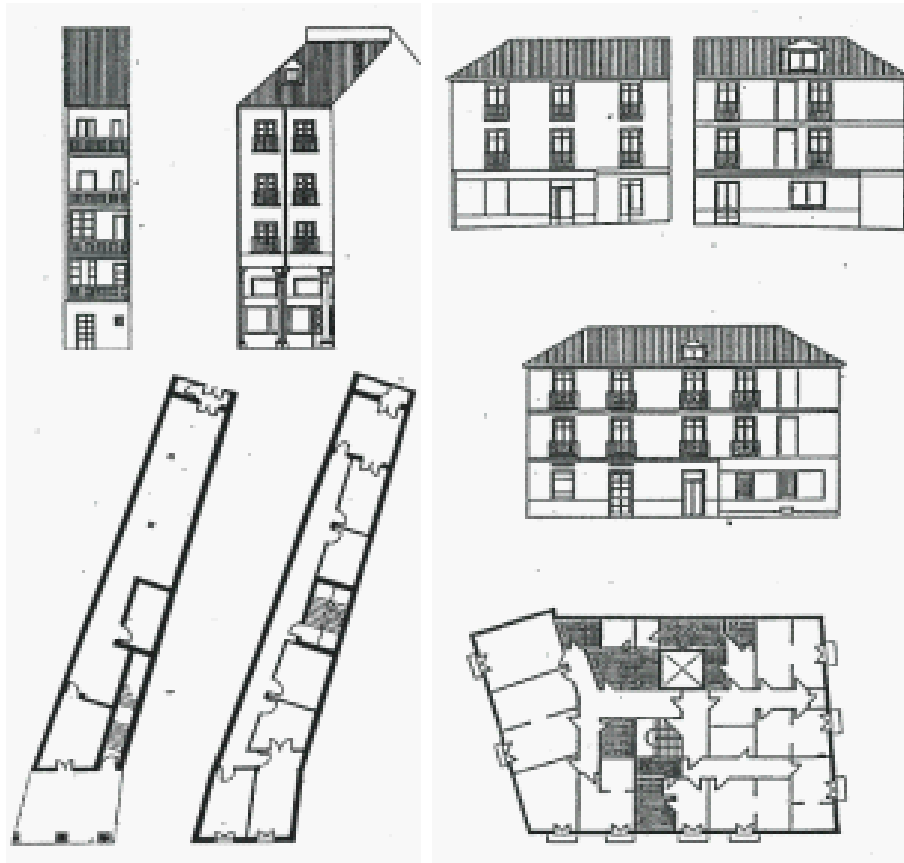
Por su estrecha relación con el planeamiento que lo permitió, se ha de citar en este punto la

8 El edificio de la Electra Popular en el Paseo Isabel la Católica ocupa parte de los antiguos terrenos de San Joaquín y Santa Ana.

9 ÁLVAREZ MORA, ALFONSO (2006). *El mito del centro histórico*. Puebla, México: Lupus Inquisidor.



**Figura 8. Espacios conventuales en el siglo XVIII sobre la trama urbana del Plano de Ventura Seco de 1738**  
[Fuente: Op. Cit. figura 7]



**Figura 9. Ejemplos de vivienda medieval artesanal y poopular 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.

aprobación del Plan Mesones en 1969. Este plan general 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. No fue el único ni el principal culpable, ya que otros instrumentos urbanísticos venían apoyando este desconcierto. La reforma de alineaciones de 1950 (cuyos antecedentes fueron el Plan de César Cort de 1939), se basaba en una sistematización de anchura y altura de las calles, lo que produjo frentes desprovistos de continuidad, retranqueos y espacios residuales. También tipologías de 10 plantas y 20 metros de profundidad, medianeras agresivas, etc. Manuel de Solà-Morales habla de este instrumento de la siguiente manera:

“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”<sup>10</sup>.

Los procesos de transformación de la forma urbana habían consistido tradicionalmente en la sustitución de las edificaciones sin alterar la trama, manteniendo sustancialmente la tipología aunque colmatando las parcelas existentes. En cambio, los procesos de los años 60 y 70 rompen cualquier vinculación con las tipologías, la composición, los modos de ocupación del suelo y la silueta de la ciudad. Tan solo se someten a la alineación heredada, excepto notorios casos de retranqueo.

En consecuencia, y autoprotegidos por un parcelario residencial menudo y profundo, los sectores centrales del centro histórico no conocieron dicha transformación. Aun manteniendo aparentemente la edificación tradicional, siguieron una línea de degradación del uso residencial que más tarde se mostrará a favor de actividades terciarias. Otra de las bases del deterioro fue 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. Estos hechos han configurado el perfil del centro histórico en Valladolid hasta los años 90.

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 para conocer un diagnóstico del estado actual, basándose en el conocimiento del planeamiento aplicado y en la constatación de la situación real.

<sup>10</sup> 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.

## 2.2 Análisis del planeamiento reciente y su incidencia en el centro histórico

### La centralidad en el espacio tradicional

El centro histórico ha reunido históricamente todos los espacios culturales, comerciales y de servicios de la ciudad, basándose entre otros en la accesibilidad como cualidad geográfica. 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. 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.

La centralidad tiene también aspectos económicos y sociales. La *gentrificación*, caracterizada por hogares muy pequeños de rentas medias-altas y habitados por personas con una elevada formación, es un proceso ligado al tipo de residencia que se viene produciendo en las últimas décadas en los centros urbanos tradicionales europeos.

También la protección del patrimonio histórico ha marcado la trayectoria de las determinaciones aplicadas a este ámbito, instrumentadas desde el Plan Especial y desde los propios planes generales.

### Plan General de Ordenación Urbana 1996.

#### Actualización del Plan General de 1984

El Plan de 1984 incorporaba como una de sus decisiones clave la protección masiva de la edificación tradicional de la ciudad, quebrando el proceso de casi radical renovación 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>11</sup>.

El documento de 1996, siendo una actualización a la nueva ley del suelo, entre sus objetivos quiso mantener las líneas clave del plan del 84. Se centró en reforzar los aspectos aún no realizados, argumentando “dejar durar los planes”<sup>12</sup>.

11 GIGOSOS PÉREZ, Pablo y SARAVIA MADRIGAL, Manuel [coord.] (1996). *Actualización del Plan General de Valladolid 1996*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.

12 *Ibíd.* 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”.

-Desincentivar la sustitución edificatoria con una menor densidad, limitando la edificabilidad y la altura en zonas de edificios reconstruidos y renovados.

-Concretar una catalogación más pormenorizada y coordinada con el PECH y su contenido.

-Clarificar la forma de la ciudad: hacer explícita la imagen urbana subyacente al plan, manteniendo una imagen de ciudad horizontal donde la altura media sea de 15 metros y solo destaquen edificios singulares e históricos.

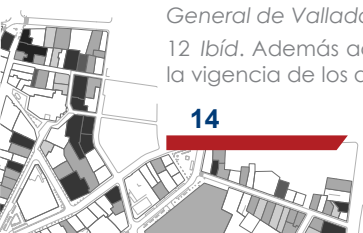
En general, se moderaron las previsiones de crecimiento demográfico y de ocupación de suelo, pero aun así se hizo una estimación de viviendas superior a la necesaria con la intención de evitar la especulación y posibles bloqueos del plan.

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, permitan una mejor combinación de otros usos también demandados. En la práctica son dos medidas, cuando menos, de una difícil gestión posterior.

En lo que atañe al viario y la accesibilidad, el sistema de rondas proyectado por el plan de 1984 dejaba poco margen al cambio y apostaba por una circulación periférica. Se realizan algunas recomendaciones relativas al transporte urbano o a la limitación de la circulación rodada, pero se relega a un posible plan sectorial. Los aparcamientos privados/residentes se consideran 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. En cuanto a los de uso rotatorio, precisan un estudio del tráfico generado y propuso algunos como el del Clínico y otro en San Benito que no llegó a realizarse .

Finalmente, respecto a la centralidad se pretendía mantener la mixtura de usos existente<sup>13</sup>. 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. También se incorporó una “H” de edificios institucionales que apoyándose en la Avenida Salamanca, José Luis Arrese o el Paseo Isabel

13 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.



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).

### Plan Especial de Casco Histórico 1997

El plan especial se implantó como medida integrada y avanzada de revitalización 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.

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. Después se procedió a la regulación de las condiciones de protección y actuación adaptadas a las posibilidades cada edificio histórico<sup>14</sup>.

La catalogación para cada uno de los edificios se dividía en edificios protegidos (46,8%) y los no protegidos (46,7%). Entre los primeros hay cuatro grupos:

- P1 (3,9%). Protección integral, monumental.
- P2 (2,7%). Protección integral, rango no monumental o con alteraciones importantes.
- P3 (35,8%). Protección integral exterior y estructural interior adaptable a reformas intensas.
- P4 (57,6%). Protección integral exterior, con necesaria reestructuración interior para alcanzar condiciones de habitabilidad. En este grupo se incluyen casos que admiten la elevación de altura (P4a) o donde se exige su supresión (P4d).

Los no protegidos también son objeto de regulación:

- NP-RPE. No protegidos regulados por el plan especial, se dan allí donde es previsible una adecuación o sustitución en un plazo razonable, estableciendo las condiciones de dicha sustitución. Se trata de medidas de alineación y volumen (incluso alturas de planta, ya sea por adaptación a edificios históricos adyacentes o por medidas normalizadas de uso). También se regulan condiciones estéticas, entendidas como *contextualización histórica* pero desde interpretaciones formales contemporáneas. Para ello en los planos se distinguen: áreas con

predominio de edificación histórica (AH) y áreas con predominio de edificaciones sustituidas (AR) ajenas a estos criterios de integración.

-NP-RPG No protegidos regulados por el plan general, incluye edificios asumidos por el plan general a pesar de las volumetrías desmesuradas de algunos, por no ser económicamente viable a corto plazo su adaptación.

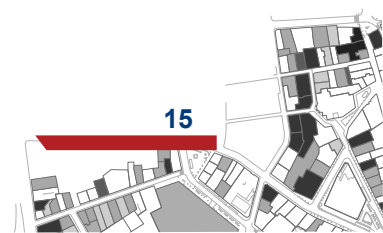
Los objetivos estaban definidos en el propio plan:

- Salvaguardia del conjunto edificado con valores históricos y arquitectónicos.
- Rehabilitación de las construcciones cuya conservación se propugna y estén deterioradas o incongruentemente alteradas.
- Adecuada utilización funcional o reutilización de edificios abandonados.
- Transformación de los elementos distorsionantes cuando sea viable su adaptación al ambiente histórico
- Recualificación del ambiente urbano en espacios públicos y escenas urbanas.
- Reordenación de áreas deficientes o en desuso.

Una de las medidas de recualificación fue la peatonalización del área central actual basada en un nuevo sistema de tráfico. 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.

No se hace mención alguna a efectos de regulación de usos. Este plan especial se declara expresamente *instrumento de desarrollo* del propio PGOU, por lo que solo detalla elementos de su campo de actuación específico. Es decir, asume la ordenación de usos y el aprovechamiento contemplado por el PGOU con muy ligeras matizaciones, principalmente para flexibilizar y proteger la ubicación de usos dotacionales futuros y existentes.

<sup>14</sup> Por defecto estarán orientadas a la rehabilitación. Los vaciados o sustituciones habrían de ser excepcionales y en áreas prácticamente renovadas, donde conservar edificaciones sin ningún valor singular solo perpetuaría roturas y desarticulaciones en la escena urbana.





## Plan General de Ordenación Urbana 2003.

### Adaptación del Plan General de 1996

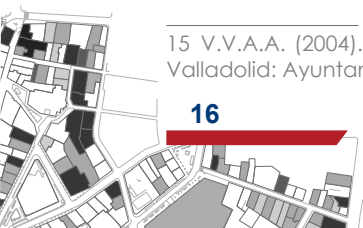
Este documento es una adaptación al nuevo marco normativo nacional y autonómico tras las leyes de 1998 y 1999. En general los cambios más destacados son los derivados de la liberalización del suelo y la inclusión de algunas de las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno (DOTVAENT), a destacar, un sistema de cuñas y cinturón verde consolidados como sistemas generales.

En el análisis que realiza sobre el grado de cumplimiento de la normativa, ya diagnostica un proceso de especulación que había incrementado un 66% de media el precio de la vivienda en Valladolid. También pone 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.

Las determinaciones específicas sobre el centro histórico 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 que, 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” motivan el cambio de protección en varios edificios<sup>15</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-descatalogación-sustitución.

Por último, en términos de edificabilidad se mantiene la existente para los edificios protegidos y para la edificación consolidada. Solo la ordenanza de *edificación perimetral* (también presente en éste ámbito) asigna altas edificabilidades en torno a los 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si bien la altura máxima y el fondo edificable (también restrictivos) son los establecidos en el plan especial.

15 V.V.A.A. (2004). *Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid.



## 2.3 Los resultados del trabajo: situación y tendencias presentes Enero de 2012

### 2.3.1 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 las actividades globales presentes en la edificación, la segunda se centra en las plantas bajas y locales afines.

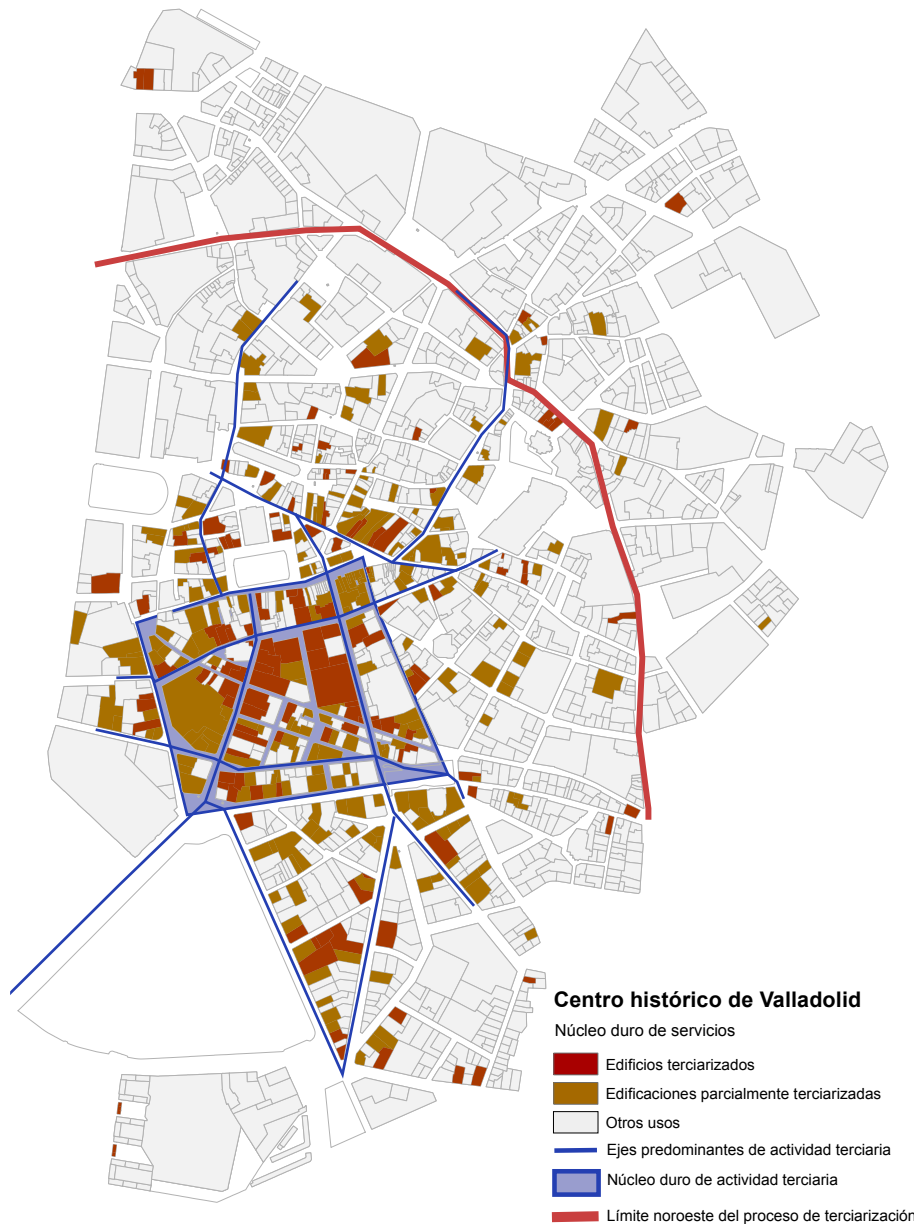
Destacando la centralidad como carácter distintivo del área de estudio, se comienza por el análisis de las actividades económicas (comercio y servicios privados), el de los equipamientos asociados a las características de la centralidad (culturales, administrativos y servicio público, de educación media 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 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 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.



**Figura 10. El núcleo duro de comercio y oficinas del centro histórico y sus principales ejes**  
[Fuente: Trabajo de campo]

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.

### Una centro del centro histórico y una corona de polos de equipamientos

Los equipamientos que ofrecen servicios públicos, principalmente aquellos que no aparecen en otros lugares de la ciudad, juegan un papel muy importante al definir la centralidad de este contribuyendo a su carácter exclusivo y simbólico.

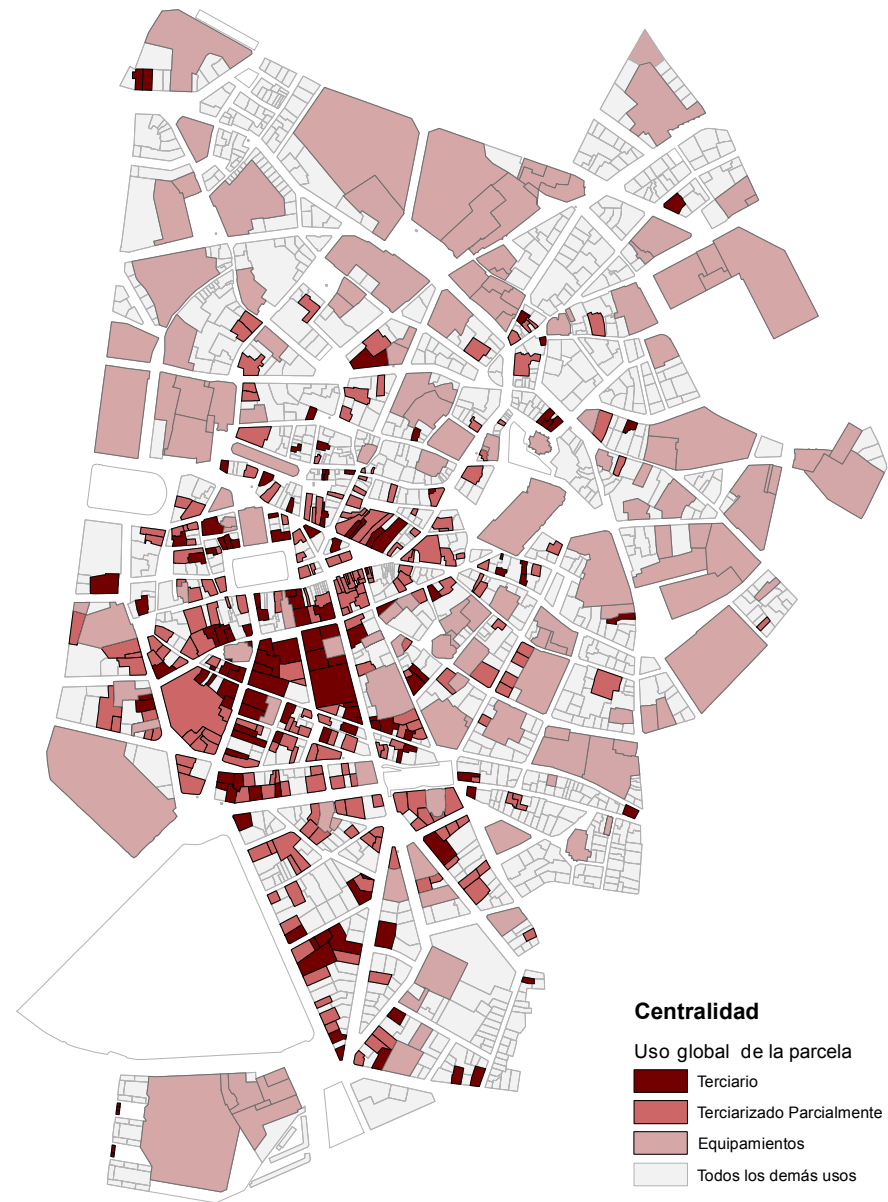
Volviendo a la cartografía elaborada, añadiendo al plano anterior las parcelas ocupadas por equipamientos de todo tipo (140 parcelas, 9,11% del centro histórico), se perfilan los contornos del ámbito de estudio.

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.

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.
- Al oeste, un *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



**Figura 11. Parcelas de equipamientos en torno a aquellas de usos terciarios y parcialmente terciarios**

[Fuente: Trabajo de campo]

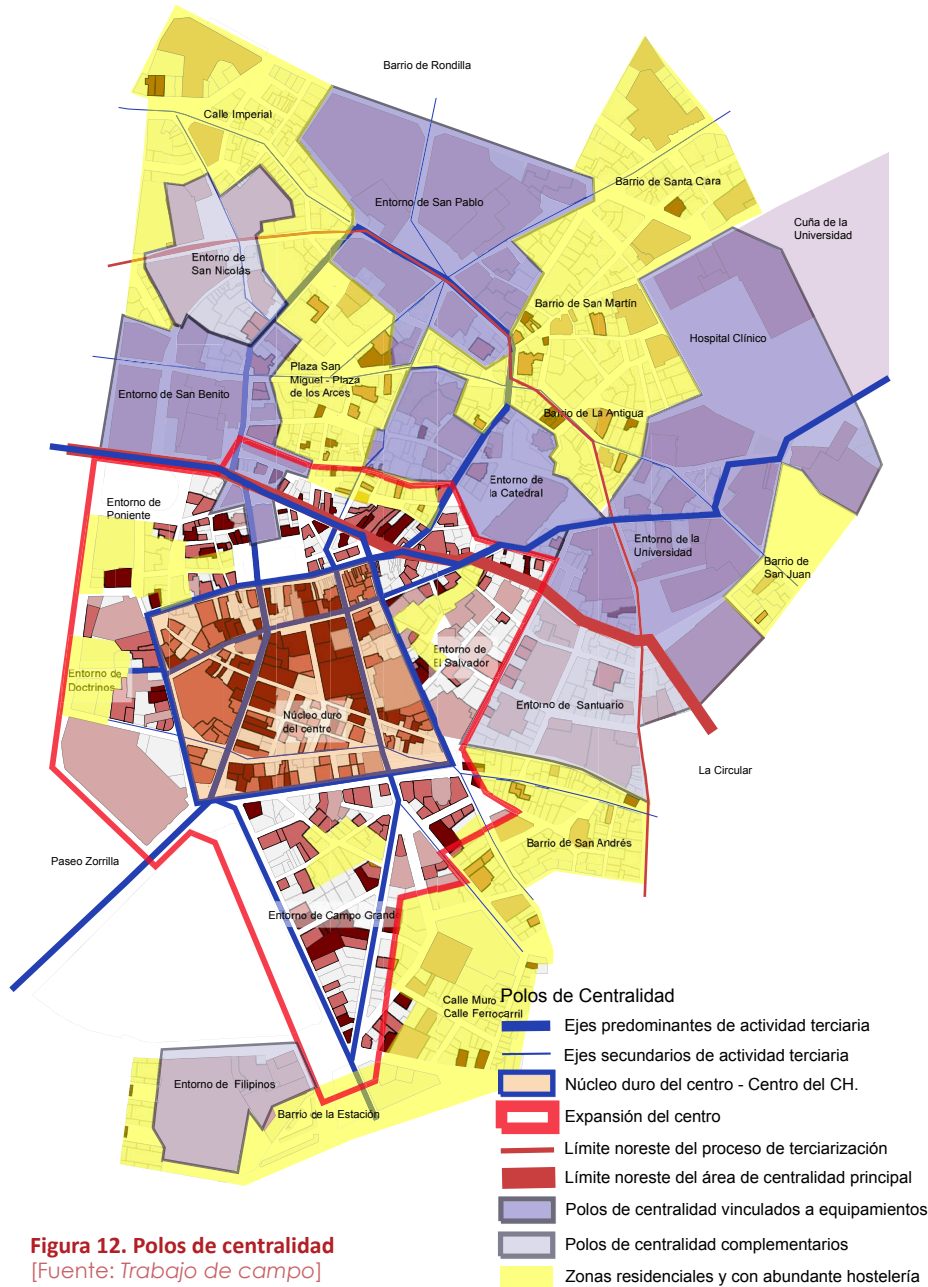


Figura 12. Polos de centralidad  
[Fuente: Trabajo de campo]

y la Biblioteca de Castilla y León. Esta 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.

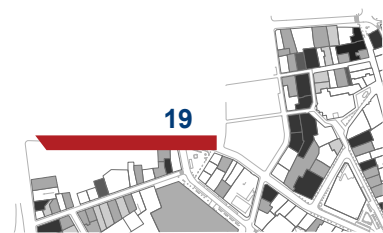
Comparando los resultados de este epígrafe y los del anterior se hace patente una dualidad funcional del centro histórico de Valladolid. Al Sur, se presenta un centro comercial y de servicios públicos y privados mientras que, al norte y al este, existe una corona de polos de equipamientos, más institucional 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 de viarios rodados importantes.

### El centro histórico, un área residencial

Las parcelas residenciales (70-100% de vivienda aparente), con 1069 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, 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.

### 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

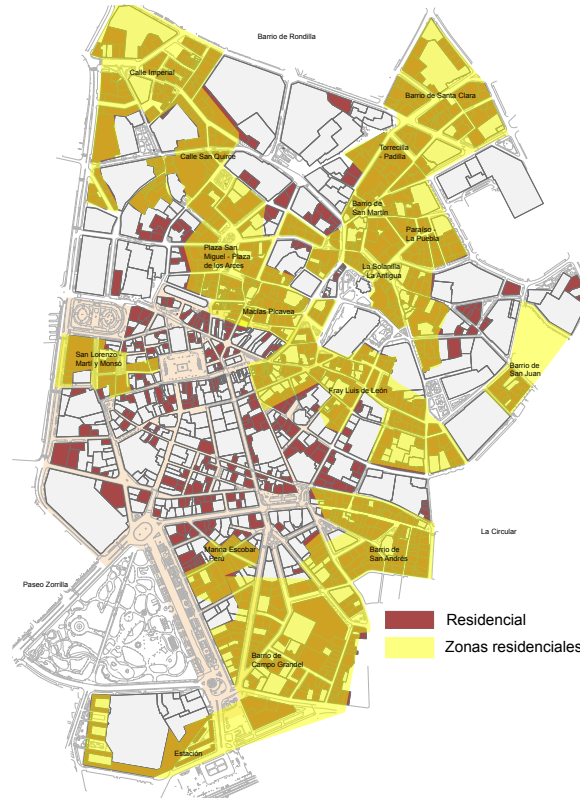


Figura 13. Parcelas de uso residencial [Fuente: Trabajo de campo]

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

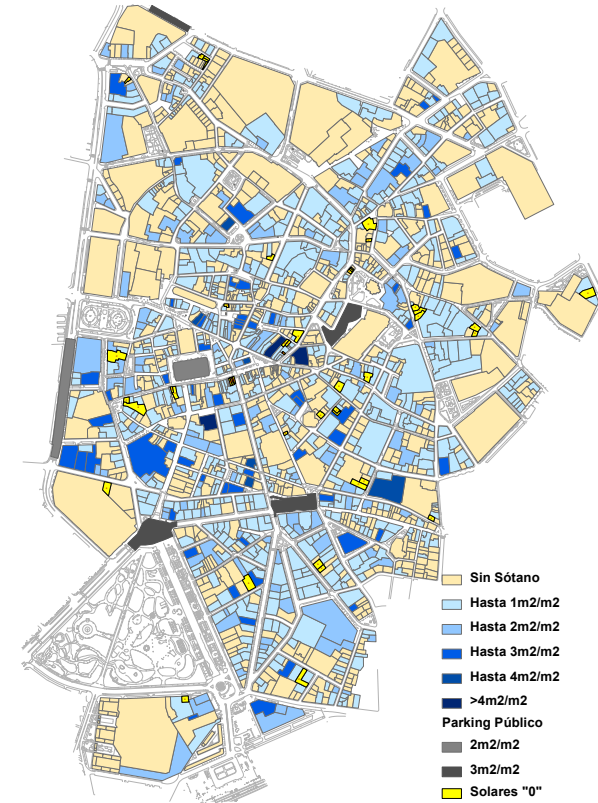


Figura 14. Intensidad de uso bajo rasante [Fuente: catastro, elaboración propia]

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.

Parcelas totales en el área del PECH	1663	
Parcelas estudiadas (con datos de uso)	1624	97,65%

**Usos generales**

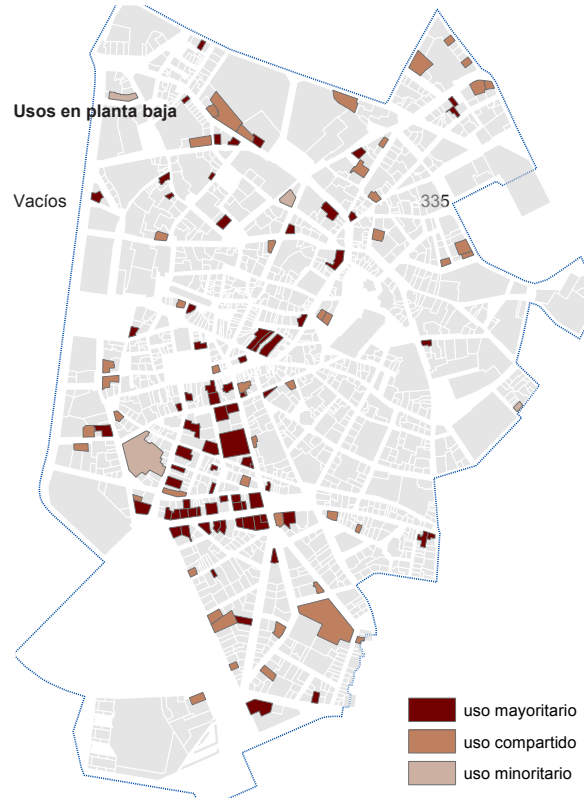
Equipamientos	140	8,62%
administrativos	22	
museos	1	
financieros	3	
comerciales	3	
hosteleros	3	
Terciarizados	131	8,07%
financieros	20	15,27%
comerciales	48	36,64%
hosteleros	37	28,24%
administrativos	7	5,34%
talleres	1	0,76%
vacíos	13	9,92%
otros	5	3,82%
Parcialmente terciarizados	232	100,00%
Residenciales	1069	14,29%
Otros	6	65,83%
Solares	46	0,37%
		2,83%

**Usos en planta baja**

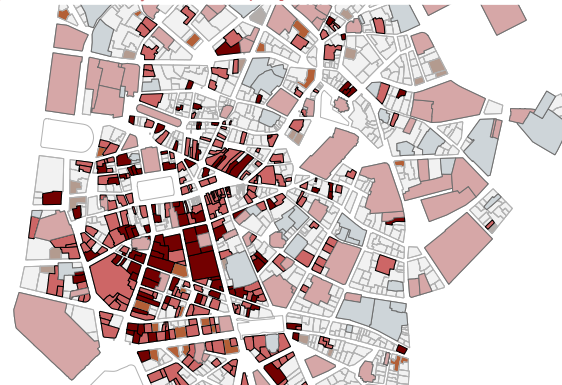
Hostelería	413	25,43%
Comercio	892	54,93%
Financiero	127	7,82%
Servicios administrativos	56	3,45%

Central	1488	91,63%
Solares	46	2,83%
Vacíos	335	20,63%
Residencial	140	8,62%
Garajes, talleres y almacenamiento	188	11,58%
No central	709	43,66%

**Tabla 1. Resumen de datos generales y en planta baja**  
[Fuente: Trabajo de campo]



**Figura 15. Parcelas de uso financiero en planta baja**  
**Figura 16. Combinación de usos financieros y terciarios**  
[Fuente: Trabajo de campo]



**2.3.2 El centro histórico desde la perspectiva de las plantas bajas:**

**Actividades financieras, administrativas, hosteleras y de comercio-servicios**

Una vez analizados los usos generales, se completará dicha visión 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 trapecio 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 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

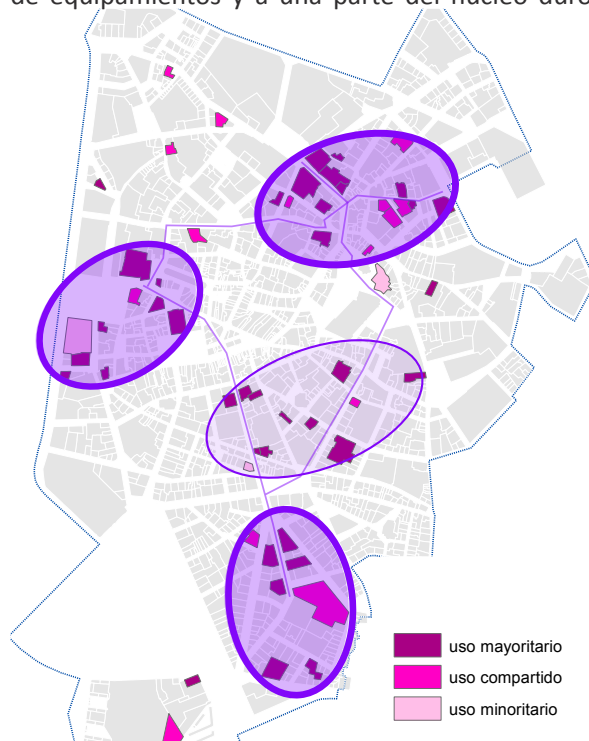


Figura 17. Servicios administrativos en planta baja [Fuente: Trabajo de campo]

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

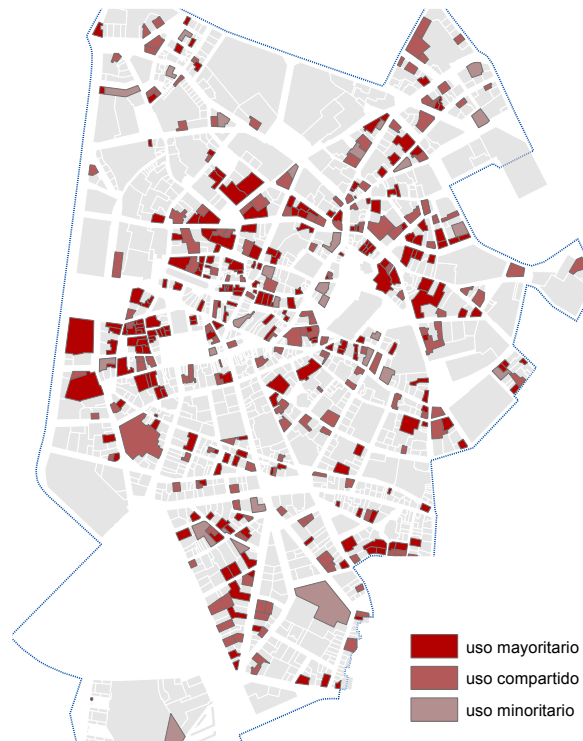


Figura 18. Parcelas con usos hosteleros en planta baja [Fuente: Trabajo de campo]

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>16</sup>) se puede indicar que mientras que el comercio del *centro del centro* responde a un comercio 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.

<sup>16</sup> AVADECO (2011). *Estructura de establecimientos comerciales del centro urbano de Valladolid*. Valladolid, Agrupación Vallisoletana de Comercio.

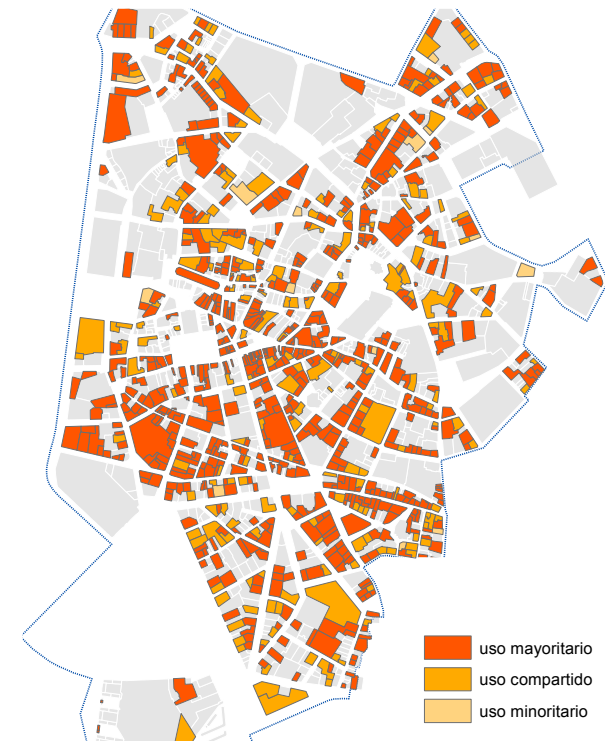
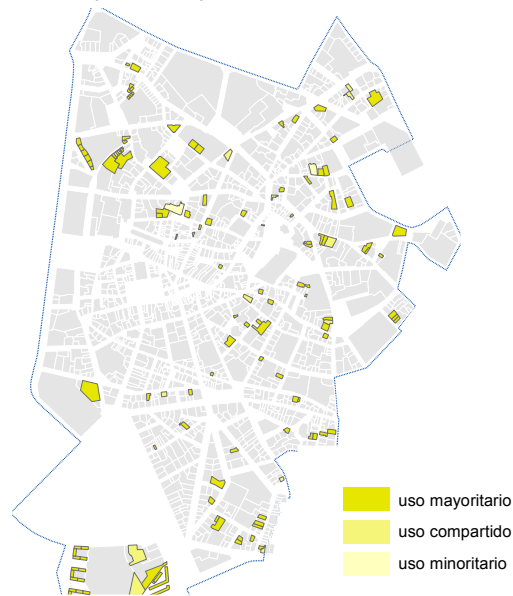


Figura 19. Comercio y servicios privados en planta baja [Fuente: Trabajo de campo]

### 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-administrativos, reafirmando la componente funcional terciaria 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.

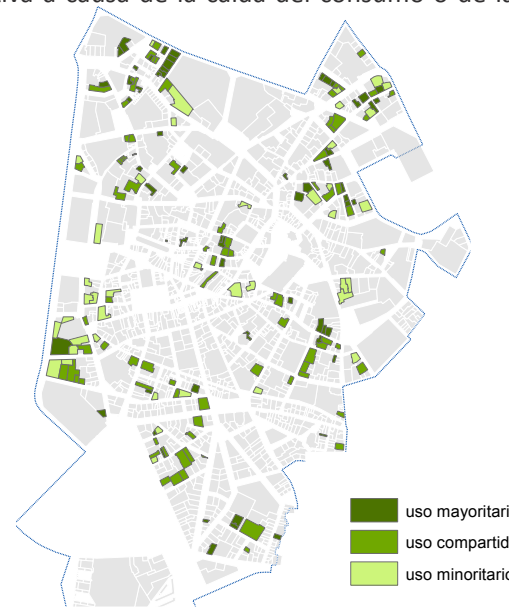


**Figura 19. Parcelas con viviendas en planta baja**  
[Fuente: Trabajo de campo]

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

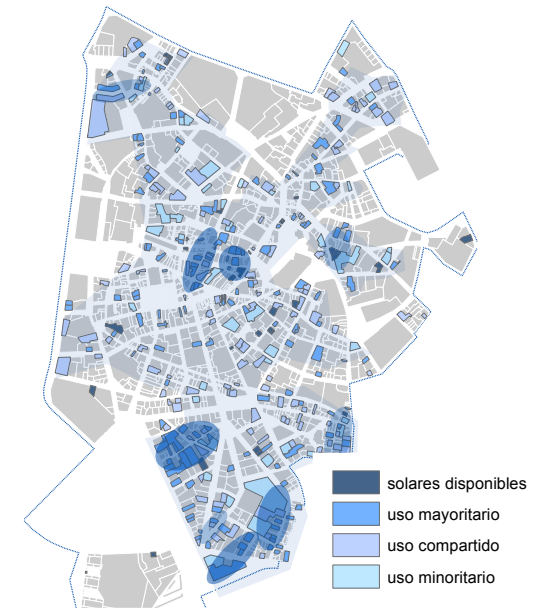


**Figura 20. Parcelas con garajes y almacenes en planta baja**  
[Fuente: Trabajo de campo]

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 plantar 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.



**Figura 21. Solares y locales vacíos planta baja**  
[Fuente: Trabajo de campo]



### 2.3.3 Características básicas de la edificación:

#### Relación entre usos y modalidades de intervención desde 1987

Como se aproxima de manera A la vista de los datos obtenidos, las sustituciones edificatorias se han producido más en viviendas y usos terciarios que en los equipamientos. Éstos 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.

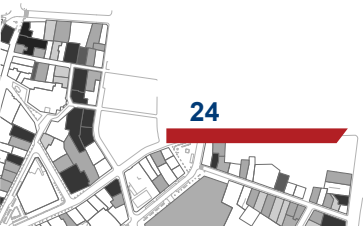
En el análisis de las intervenciones, los umbrales de tiempo significativos han sido los siguientes:

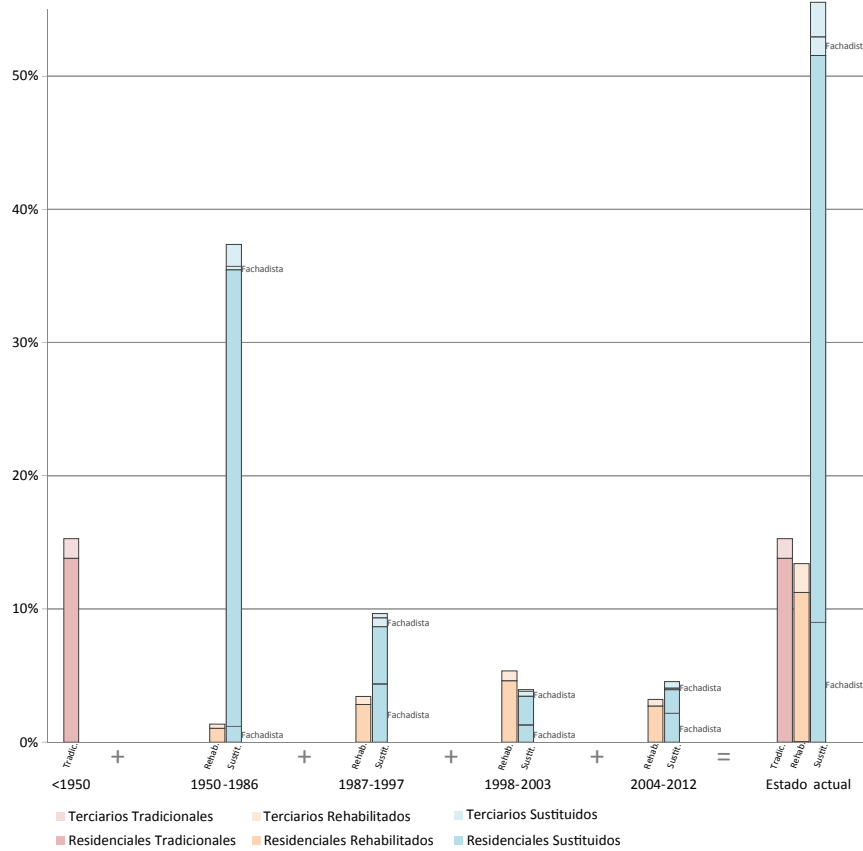
- 1950: año de referencia entre lo antiguo y lo transformado, por ser anterior a los grandes cambios de los años 60.
- 1986: año de recogida de información exhaustiva para el avance del Plan Especial. Por oportunidad investigadora, este documento ha permitido tener una *fotografía* del centro histórico 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.

Finalmente, cruzando las categorías del estado de la edificación con la datación de las intervenciones y con los usos actuales se puede observar las tendencias que a continuación se describen.

	Edificios rehabilitados				Edificios de nueva construcción ("sustituciones")								Edificios anteriores a 1950 sin rehabilitar	Totales		
	2004-2012	1998-2003	1987-1997	1950-1986	2004-2012		1998-2003		1987-1997		1950-1986					
					Fachadista	No fachadista	Fachadista	No fachadista	Fachadista	No fachadista	Fachadista	No fachadista				
Parcelas uso residencial	(44) 2,71%	(75) 4,62%	(46) 2,83%	(17) 1,05%	(35) 2,16%	(29) 1,79%	(21) 1,29%	(35) 2,16%	(71) 4,37%	(70) 4,31%	(19) 1,17%	(557) 34,30%	(224) 13,79%	(1243) 76,54%		
Parcelas uso terciario	(8) 0,49%	(12) 0,74%	(10) 0,62%	(5) 0,31%	(2) 0,12%	(8) 0,49%	(6) 0,37%	(2) 0,12%	(11) 0,68%	(5) 0,31%	(4) 0,25%	(27) 1,66%	(24) 1,48%	(124) 7,64%		
													(248) 15,27%	Totales parciales		
														Anterior a 1950 sin transformar		
													(607) 37,38%	Nueva construcción 1950-1986		
					Fachadista (146) 8,99%	No fachadista (149) 9,17%									Nueva construcción 1987-2012	
					(295) 18,17%											Nueva construcción hasta 2012
					(902) 55,54%									Rehabilitaciones 1950-2012		
(217) 13,37%														Intervenciones 1950-2012		
					(512) 31,53%									No sustituidos hasta 2012		
													(465) 28,63%			
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		

**Tabla 2. Características de la edificación, transformaciones y usos en el centro histórico de Valladolid**  
[Fuente: Trabajo de campo]





Gráfica 1. Porcentaje de transformaciones por periodos y usos

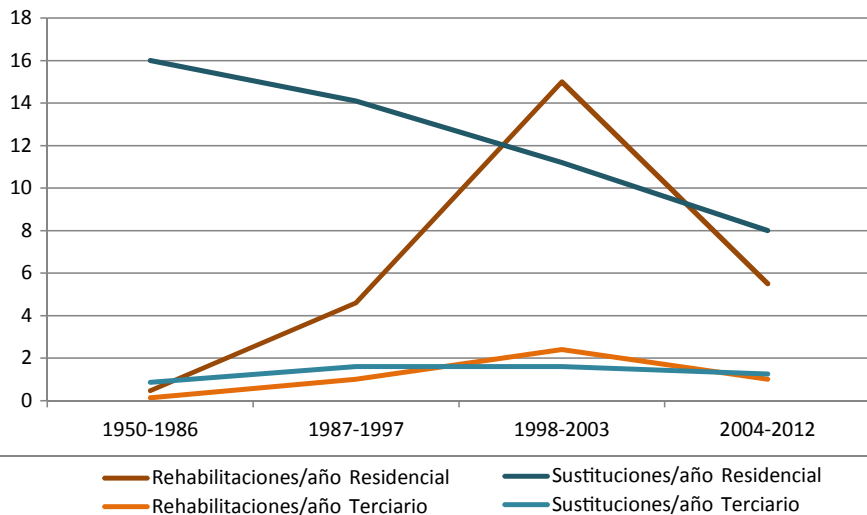
### Un tejido histórico intensa y continuamente sustituido

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>17</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.

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 es menor, la conclusión no puede ser tan directa. Relacionando las sustituciones con la cantidad de parcelas que aun no lo han sido, la tasa de renovación ha aumentado desde el año 86 en adelante.

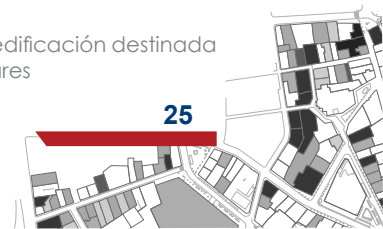
En cuanto a las rehabilitaciones, en el periodo 1998-2003 han sido el tipo de intervención más repetida, tanto para uso residencial como terciario. En el último periodo, cuyo tramo final incluye la crisis económica, presenta unas cifras anuales en clara disminución, aunque las sustituciones no se hayan visto tan afectadas.

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.



Gráfica 2. Transformaciones anuales por periodos y usos

<sup>17</sup> Porcentajes que no incluyen la edificación destinada a equipamientos, ni las ruinas y solares



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, 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% del las parcelas del y suman hasta un 49,49% de las sustituciones de dicho periodo.

Se trata de un fenómeno puede resultar elocuente desde diversas perspectivas, algunas de las cuales

escapan al alcance de este trabajo: revaloración social de los ambientes urbanos tradicionales, renovación de estrategias inmobiliarias y de producción de rentas del suelo, fortalecimiento del turismo cultural... Pero es interesante observar que la sustitución fachadista puede relacionarse con la gestión urbanística. 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 parece poder relacionarse más directamente con el mantenimiento de una escena urbana tradicional que con la conservación de la edificación antigua.

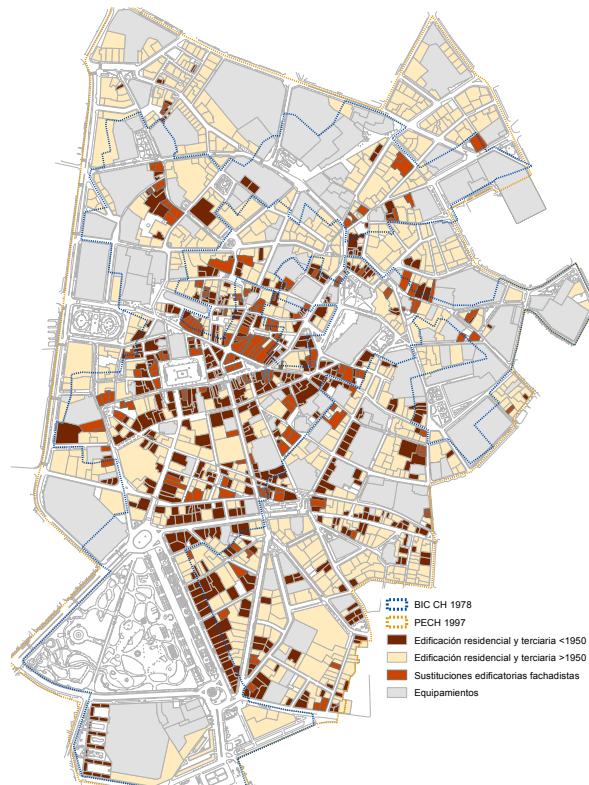


Figura 22. Edificaciones antiguas y sustituciones historicistas [Fuente: catastro y trabajo de campo]

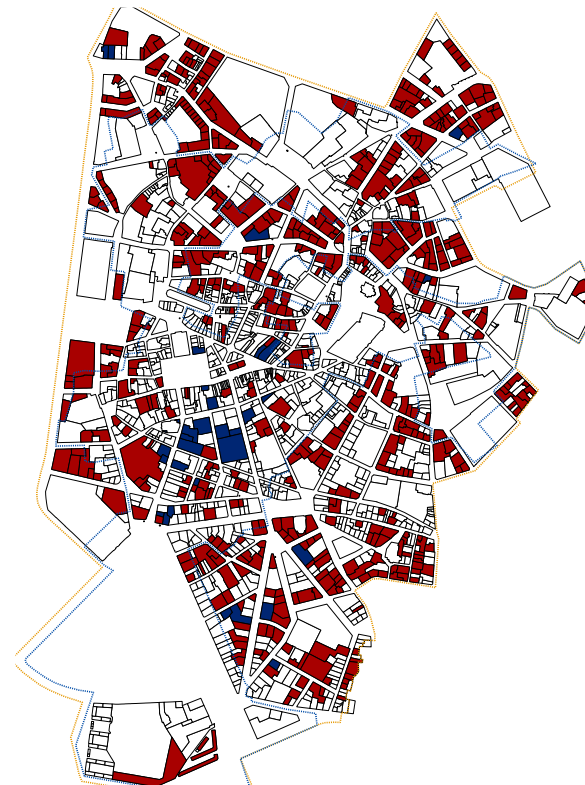


Figura 23. Sustituciones 1950-1987. En rojo parcelas de uso residencial y en azul parcelas de uso terciario

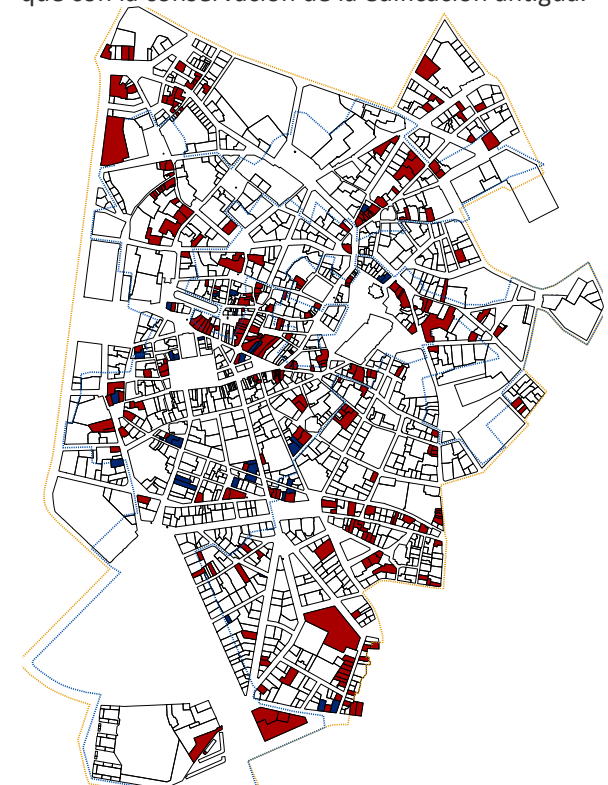


Figura 24. Sustituciones 1987-1912. En rojo parcelas de uso residencial y en azul parcelas de uso terciario



Figura 25. Tres ejemplos de sustituciones fachadistas [Fuente: reportaje del trabajo de campo]

### Rehabilitación: modalidad de intervención emergente

El total de las parcelas cuyo estado actual ha sido fruto de un proceso de rehabilitación posterior a 1987 alcanza un 12% del total del centro histórico, 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

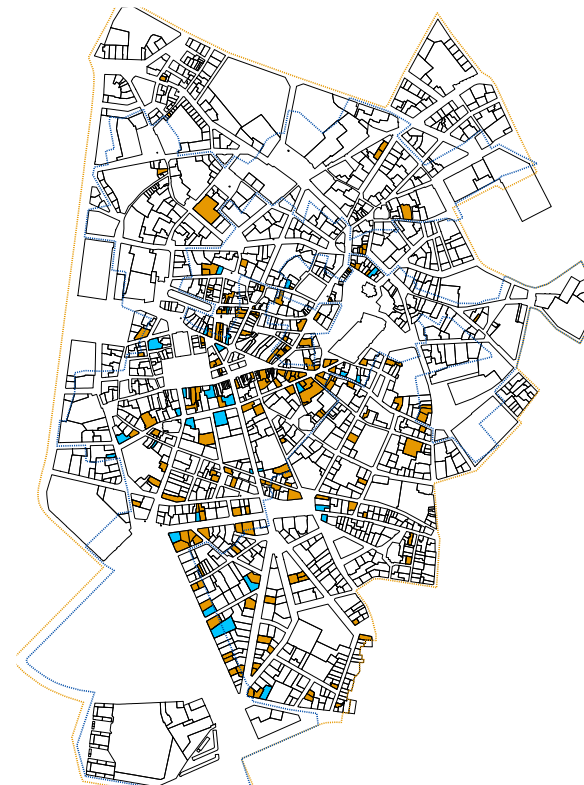


Figura 26. Rehabilitaciones 1987-2012. En azul parcelas de uso terciario y en naranja parcelas de uso residencial

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 de 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.

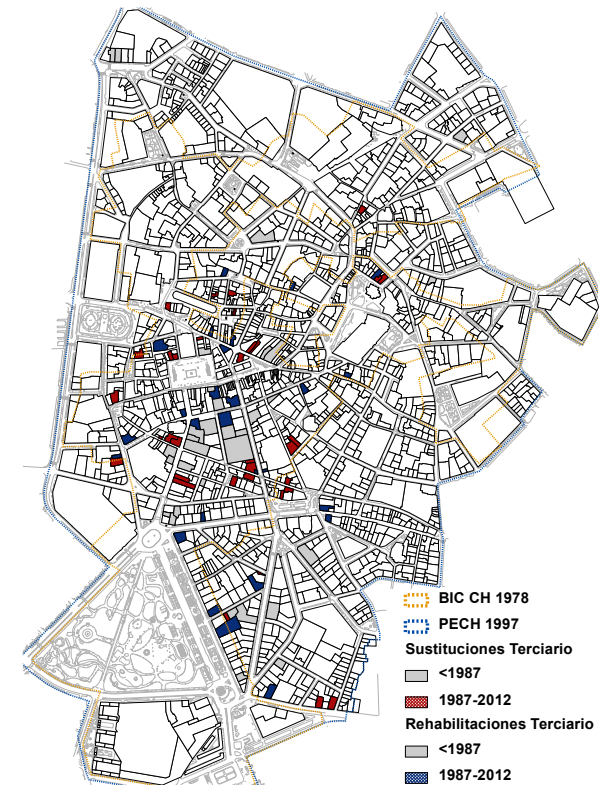


Figura 27. Transformaciones a con uso actual terciario

- BIC CH 1978
- PECH 1997
- Sustituciones Terciario**
- <1987
- 1987-2012
- Rehabilitaciones Terciario**
- <1987
- 1987-2012

### 2.3.4 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 históricos 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 últimas dos 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.

#### 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 típica.

#### La importancia de la edificabilidad:

##### Calle cebadaria 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.

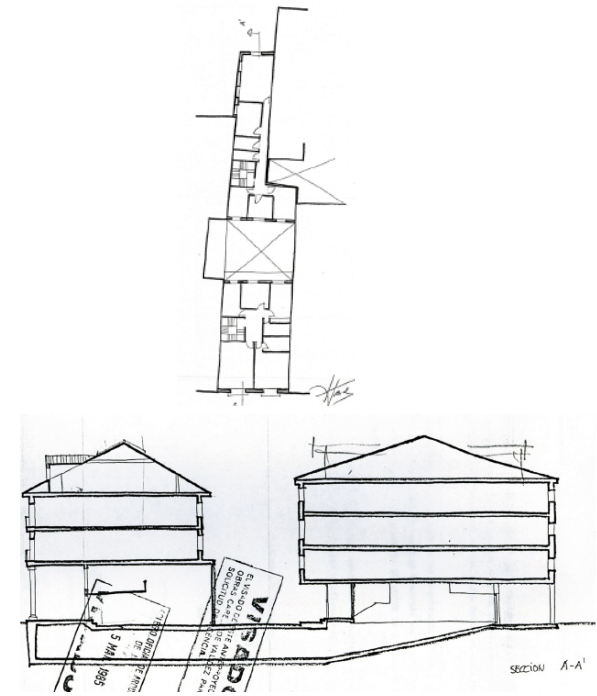
Inicialmente el proyecto contemplaba 6 viviendas (finalmente fueron 7), y se procedió a la demolición del inmueble existente a pesar del grado de protección mencionado. Este hecho fue autorizado por la Dirección General de Patrimonio.

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.

#### 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.



Proyecto

Antes

Proyecto

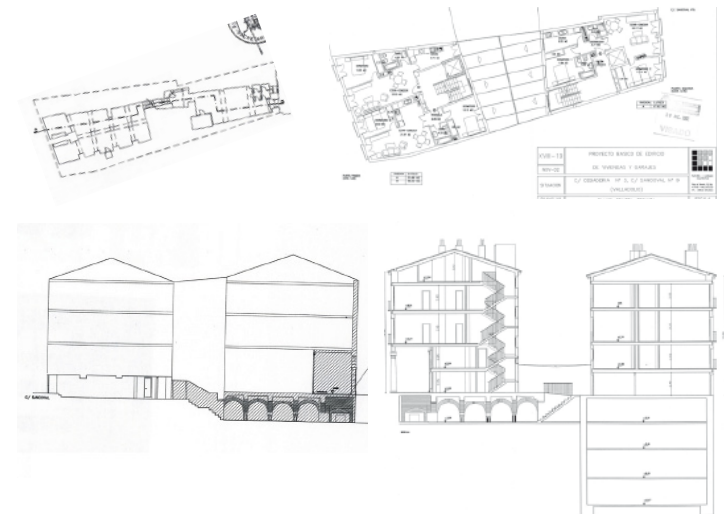
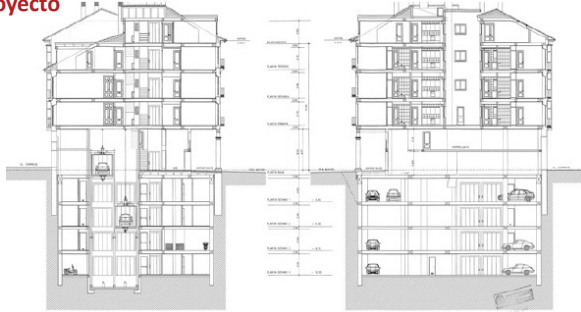


Figura 28. Imágenes y planos de licencias de obra mayor [Fuente: Archivo Municipal de Valladolid]

**Antes****Proyecto****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  $4,4\text{m}^2/\text{m}^2$ , índice superior a las características tradicionales del centro histórico.

Las viviendas que se proyectan tienen desde  $26\text{m}^2$ , la menor, hasta  $82\text{m}^2$ , 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.

**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 bajocubierta.
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.

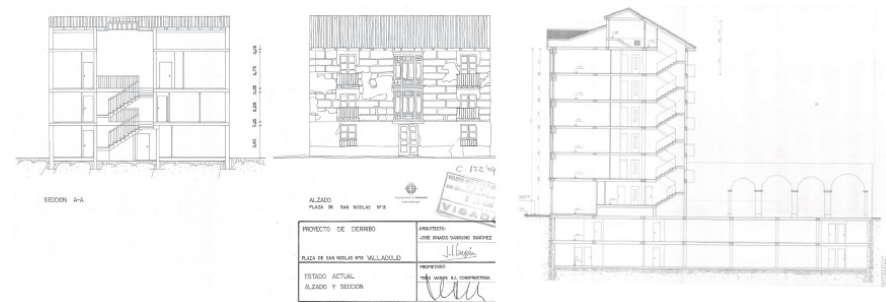


## Los bordes periféricos del centro histórico

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 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.

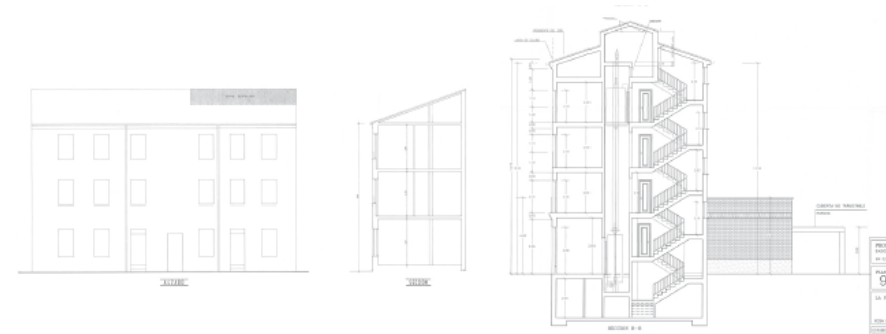
En Gamazo 20, edificio protegido ambientalmente por pertenecer a un Conjunto Homogéneo, el proyecto de rehabilitación deparó en realidad un edificio nuevo y un bien inmobiliario de mayor calidad. Observando las secciones, se ha modificado la edificabilidad e incluso la fachada, transformando el antiguo ático en una planta más de viviendas. También se incluyen aparcamientos, pero camuflado bajo la apariencia de la fachada del antiguo edificio.



### El “borde este”: Mantería 18

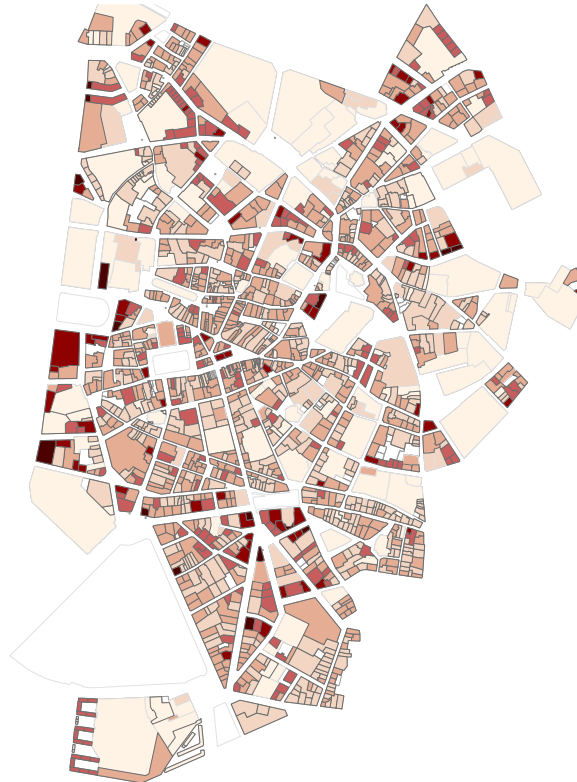
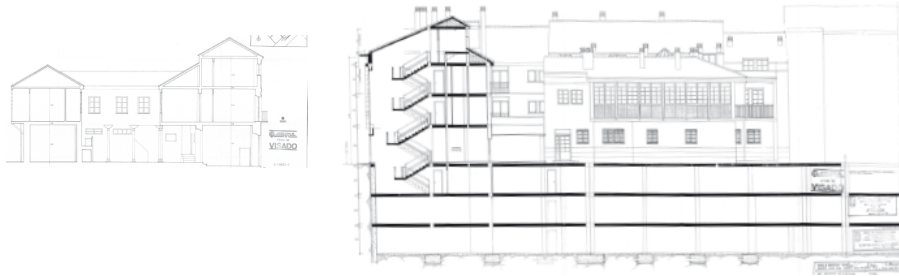
En este sector de carácter en cierto modo popular, el aprovechamiento edificatorio es inferior al resto del centro histórico tanto en términos de edificabilidad, como por el tipo de vivienda promovida, donde los estudios u oficinas no son tan habituales.

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.



[Fuente: Archivo Municipal de Valladolid]





**Figura 29. Mapa de intensidades de edificabilidad**  
[Fuente: catastro y elaboración propia]

### 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 comunes 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.

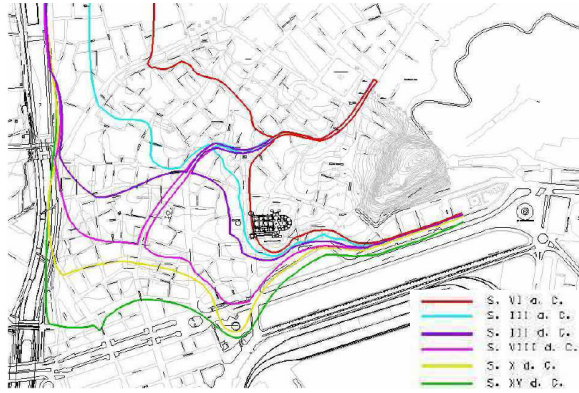
Los aparcamientos, que también han aumentado, apuntan a una relación de servidumbre respecto a sectores más centrales.



3 El centro histórico de Málaga



Figura 30. Ortofoto de Málaga  
[Fuente: Instituto geográfico Nacional]



**Figura 31. Evolución histórica de la línea de costa**  
 [Fuente: QUERO CASTANYNS, Damián y GUTIÉRREZ SORDO, Javier [dir.]. (2011). "Memoria Informativa", en PGOU 2011. Málaga: Gerencia de Urbanismo, Ayuntamiento de Málaga.]

### 3. El centro histórico de Málaga

#### 3.1 Breve historia urbanística de la ciudad

Seguir la historia de la ciudad de Málaga significaría remontarse hasta el siglo VIII antes de Cristo para rastrear caracteres arqueológicos fenicios, algunas pervivencias romanas y su pasado medieval.

No es el cometido de este documento realizar una evolución cronológica, sino entender etapas y procesos claves en la formación de su estado actual. En primer lugar hay que dejar claro que la mayor parte del suelo que ocupa hoy la ciudad y su centro estaba sumergido en el mar Mediterráneo, entre el curso del río Guadalmedina y el monte Gibralfaro.

Así pues se trata de un solar muy influido por los cursos de agua, cuyos límites son las laderas de la sierra al norte, el monte de Gibralfaro al este y la costa al sur.

#### Málaga fenicia y romana

Desde lo alto y en los alrededores del vértice elevado de Gibralfaro-Alcazaba se encuentran los orígenes del asentamiento fenicio (del que no quedan apenas restos urbanísticos evidentes) y de las trazas romanas cuyo elemento más destacado hoy es el teatro. Desde este punto y en abanico hacia el noroeste, se produjo el crecimiento del núcleo en los siglos anteriores e iniciales al año 0. La actual calle Granada muestra esa sinuosa directriz por ser un antiguo arroyo que fue modificado para evitar el asentamiento y la transversal calle Beatas fue uno de los principales caminos de salida.



**Figura 32. Ilustración de Málaga realizada por E. Alcántara**  
 [Fuente: museo del castillo de Gibralfaro]

El periodo bizantino de los siglos VI y VII no tiene grandes repercusiones en la fisonomía moderna de la ciudad. Por aquel tiempo, la extensión urbana y la línea de costa que lo limitaba alcanzaban el área del actual Palacio del Obispo, calle Molina Lario. Esto ha sido corroborado por la aparición de restos de fondeaderos de esa época, que concluye con la conquista Visigoda que arrasó gran parte de la ciudad.

#### Málaga medieval y musulmán

La ciudad medieval vendrá marcada por la presencia del Islam, del que se ha heredado un esquema de barrios cerrados cuyo entramado viario y su influencia ha llegado prácticamente a nuestros días. Esta característica es más evidente en los alrededores del teatro romano y también en sector noroeste del centro histórico. El crecimiento urbano alcanzó el Guadalmedina hacia el oeste, en paralelo a la evolución de la línea costera hacia el sur. Por este flanco y desde la costa hacia el norte se ubicaban edificaciones destinadas a usos productivos: desde el almacenaje de mercancías portuarias, a tenerías y más al norte alfarería.

Así llegamos a la construcción de la Alcazaba y de la muralla defensiva que con más claridad ha delimitado la fisonomía actual del centro histórico<sup>18</sup>. Orientativamente sigue el trazado de la calle Carretería, como se ve en la ilustración de Málaga realizada por E. Alcántara Alcaide. Un posible zoco extramuros y la Musalla (oratorio y velatorio al aire libre) parecen ser el germen de la extensa plaza de la Merced al noreste.

La necesidad del abastecimiento marítimo obligó a la reactivación del puerto. Las atarazanas se ubicaron al sur del recinto amurallado en una superficie de nuevo ganada al mar. La reordenación de este espacio dará lugar también a la Mezquita de Atarazanas (apreciada en la ilustración antes citada), cuyos restos aún perduran en el actual Mercado del mismo nombre.

Terminando con los acontecimientos reseñables de la época islámica, se constata aquí la construcción del Castillo de Gibralfaro.

### Málaga Cristiana

El abigarrado y comprimido urbanismo musulmán se verá alterado con la conquista cristiana en 1487. En los documentos de *Los Repartimientos* se han constatado derribos de viviendas para ampliar las parcelas, así como algunas aperturas de nuevas calles (calle Nueva o calle Compañía) y la ocupación de espacios libres para nuevas viviendas. La trama del casco antiguo no se modificó en exceso, aunque sí se ordenaron retranqueos y alineaciones que ensancharon algunos viarios.

La implantación de edificaciones religiosas dio una imagen distinta, de ciudad conventual. Estos conjuntos se edificaron por agregación de casas preexistentes, a las que se yuxtaponía una iglesia. “En 1880 se constata que los edificios de orden religioso ocupan más de la tercera parte

de la superficie de la ciudad”<sup>19</sup>. Muchas de estas ocupaciones se propiciaron como reconstrucciones necesarias de la ciudad. No hay que olvidar que el caserío edificado y su población se vio muy afectado y en numerosas ocasiones por las inundaciones del Guadalmedina y por los terremotos.

En cuanto a la trama viaria principal destacaremos el nuevo eje Compañía-Santa María-Císter que cruza todo el casco desde el oeste hasta la puerta de la Alcazaba al este. La principal comunicación comercial de la ciudad con el puerto fue la apertura de la calle Nueva que como se verá más adelante mantiene, aunque con matices, dicho carácter comercial. Una tercera vía es la calle Granada, que con la forma del antiguo arroyo comunicaba la puerta de Granada con la antigua plaza Mayor, donde confluyen las tres arterias citadas (actual plaza de la Constitución).

La imagen de Málaga en el barroco puede identificarse con las decoraciones de sus fachadas, destacando los motivos geométricos y coloristas pintados. Algunos planes urbanísticos recientes hacen alusión a este hecho, intentando abordar su conservación.

A finales del siglo de la Ilustración y derivados de las ideas higienistas y de salubridad surgieron dos proyectos que transformaron la fisonomía del actual casco antiguo. El primero fue el derribo de la muralla musulmana una vez superado su carácter defensivo. El segundo fue el proyecto de la Alameda, una intervención de regeneración urbanística y arquitectónica del espacio yermo que suponía el playazo de la ciudad. Este eje se convierte en el nuevo centro urbano, donde se ubicaron las clases dominantes.



**Figura 33. Edificio con decoraciones pintadas**  
[Fuente: reportaje fotográfico del trabajo de campo]

18 Existen restos de otras murallas fenicias y romanas cuyo trazado no ha sido precisado.

19 Op. Cit. Figura 31. Se enumeran 4 parroquias, 26 conventos (algunos extramuros), ermitas, capillas, etc.



**Figura 34. Plano de J. Villanova 1785. Derruidas parte de las murallas, se aprecian muchos viarios actuales (aunque no la Alameda). Sí se observan los conventos y los crecimientos extramuros, como la calle Victoria en el extremo derecho**  
[Fuente: Op. Cit. Figura 31]

### Málaga y la industrialización

El siglo XIX vio como la población de Málaga se duplicaba en unos 30 años fruto del crecimiento industrial de la zona. La clase dominante creció también, lo que propició la mayor ruptura con el parcelario de tradición islámica: la calle Marqués de Larios construida entre 1887 y 1991.

También el proceso desamortizador deparó algunas transformaciones, declarando de utilidad pública numerosos bienes del clero que una vez vendidos se convirtieron en solares con fines especulativos (destacar los conventos de Santa Clara y las capuchinas que dieron paso a las calles Molina Lario, Duque de la Victoria y Echegaray al norte de la Catedral).

El plan de ensanche y remodelación de la ciudad de Moreno Monroy en 1861, ya apuntaba bastantes

de estas modificaciones así como un moderado espacio de crecimiento al sur. Más tarde algunas de estas ideas tuvieron continuidad en el Plan de Emilio de la Cerda o José María de Sancha en 1892 y en el de Daniel Rubio de 1929. Con este último se completaba la reordenación de la antigua playa con la característica malla ortogonal que se conoce hoy como el Ensanche Heredia y el nuevo puerto.

### Málaga en el siglo XX

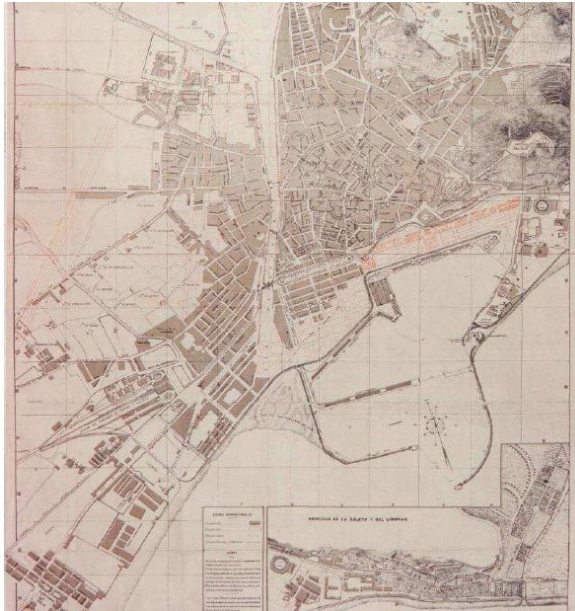
La trama del centro histórico que estamos estudiando, no sufrió grandes variaciones durante el siglo pasado más allá de la zona portuaria que se acaba de mencionar. El Plan de González Edo de 1950, proponía la prolongación de la calle Larios hacia el norte de la plaza de la Constitución, que habría atravesado completamente el centro histórico. Sin embargo, fue derogado por defecto de forma por sentencia del tribunal supremo en 1964, aunque de hecho “aquél suponía un freno al desarrollo inmobiliario incipiente, debido al crecimiento del turismo, y suponía una amenaza para los intereses inmobiliarios”<sup>20</sup>.

El *boom inmobiliario español* de los 60 y 70 repercutió en el centro histórico iniciándose un proceso de deterioro que llegó a niveles deplorables en fechas todavía cercanas. Por un lado, la salida de la población hacia viviendas nuevas en las afueras producía el abandono de los inmuebles. Por otro, la construcción de algunos bloques de promoción pública y otros privados destruían el patrimonio, ante la carencia tanto de leyes de protección, como de instrumentos de ordenación tras la derogación del Plan Edo.

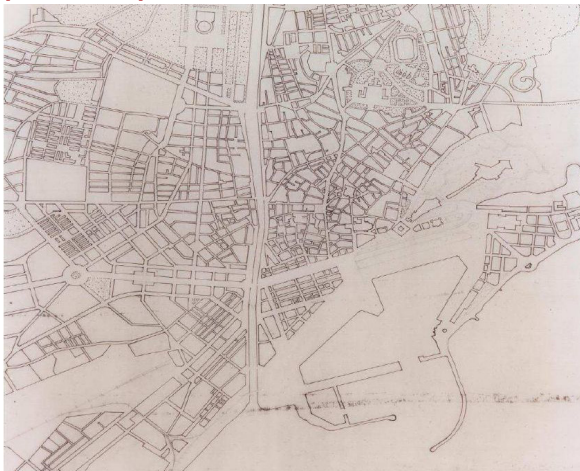
El resto de planes hasta los años 90<sup>21</sup> han tenido una repercusión indirecta sobre el centro histórico, centrándose la reordenación e intento de vertebración del crecimiento desestructurado realizado.

<sup>20</sup> *Ibíd.*

<sup>21</sup> PG de ordenación al Este del Río Guadalmedina 1971, de Caballero Monrós y Álvarez de Toledo; PGOU 1983 de Quero Castanys, Moreno Peralta y Seguí.



**Figura 35. Emilio de la Cerda, plano de Málaga en 1892**  
[Fuente: *Ibíd.*]



**Figura 36. Plan de González Edo 1950. El desarrollo residencial de la prolongación de la Alameda pretendía la descentralización de la parte antigua de la ciudad (actual avda. Andalucía)**  
[Fuente: *Ibíd.*]

### 3.2 Análisis del planeamiento reciente y su incidencia en el centro histórico

#### El Plan Especial para la Protección y Reforma Interior del Centro (PEPRI Centro 1990)

Tras el abandono sufrido por el área histórica de la ciudad, hay que hacer frente a sus principales problemas. Nos referimos al envejecimiento sus habitantes y la entrada de población marginal. Otro problema es la pérdida de usos tradicionales y la terciarización, así como la inseguridad ciudadana fuera de los horarios comerciales. Y finalmente el deterioro del parque edificado, en buena medida por no cumplir el deber de conservación los numerosos propietarios de edificios con rentas antiguas. Todo esto se plasma en los propios objetivos del plan:

- 1.- Recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.
- 2.- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.
- 3.- Mantenimiento de la población existente y captación de nueva población mediante las actuaciones y procesos de renovación de las áreas degradadas.
- 4.- Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicionalmente residencial.
- 5.- Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.
- 6.- Mejorar el paisaje urbano y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.

El PEPRI plantea recuperar la edificación a través de la rehabilitación y la renovación, ya que morfológicamente los procesos sufridos no han sido irreversibles. La figura principal es el catálogo edificatorio mediante la aplicación de diversos grados de protección: Integral, Arquitectónica (grado I y II) y Ambiental.

La regulación impuesta es mínima, aunque sobre cuestiones básicas como las alineaciones, la estructura parcelaria, las alturas, los patios y el tratamiento de cubiertas. El propósito es mantener las características que han configurado la imagen tradicional del centro de la ciudad. Sin embargo, no hace referencia a planes o incentivos para promover la rehabilitación ni para la mejora de la población. Por lo demás, es destacable el intento de mejora de la circulación interior y la peatonalización para tratar de hacerla “más habitable”.

### Plan General de Ordenación Urbana 1993 de José Luis Gómez Ordóñez

Este plan se debió principalmente a la necesaria adaptación a la nueva ley de régimen urbanístico y valoración de suelo de 1990. En lo que atañe al ámbito histórico, la segregación de Torremolinos supuso un desequilibrio dotacional en algunas materias como la hotelera. Para ello fue necesario revisar la regulación de usos vigente, propiciando la creación de numerosos establecimientos en el centro.

Por otro lado, las graves inundaciones de 1989 pusieron de manifiesto deficiencias infraestructurales al respecto, a pesar de haberse construido las presas del Agujero y del Limonero durante el siglo XX. En 1993 se ejecutó el proyecto de remodelación del cauce, que configuró una nueva fachada fluvial del centro, bajando el nivel del curso y generando media docena de puentes.

Aun así, el plan general quedó sin efecto un año después.

### Plan General de Ordenación Urbana 1995-98 de Damián Quero Castanys

Este plan vuelve a ajustar y retroalimentar el proceso económico y territorial, principalmente hacia el oeste y por la bahía. Para la ciudad histórica, la principal iniciativa es la recuperación de los muelles uno y dos aunque remitidos a un plan especial. El resultado actual ha sido la reordenación del mismo que ha deparado el *Centro Comercial Abierto Muelle Uno*.

### Plan General de Ordenación Urbana 2011 de Damián Quero Castanys y Javier Gutiérrez Sordo

El elevado grado de desarrollo del plan anterior y la adecuación al nuevo marco legislativo nacional y autonómico<sup>22</sup> impulsaron este nuevo plan que cumple ya un año de vigencia.

Junto con importantes determinaciones para la obtención de suelo y la producción de vivienda protegida conforme a la ley autonómica, los principales objetivos expuestos en sus memorias respecto al centro aluden a los siguientes temas:

- Respetar la ciudad tradicional, ilegalizando algunas operaciones agresivas de renovación urbana.

<sup>22</sup> Las nuevas leyes son: la Ley nacional sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998 y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 2002, además de los planes de ordenación del territorio de la comunidad -POTA 2006- y de la aglomeración urbana de Málaga que se redactaba en paralelo.

- Proteger, mejorar y conservar la interconexión del Centro histórico con el resto del municipio.

El diagnóstico efectuado en relación a los equipamientos del centro presenta una situación deficitaria, con una alta necesidad de centros asistenciales derivada de la alta tasa de población envejecida a pesar de la despoblación. En efecto, en varios informes y publicaciones recientes<sup>23</sup> se detecta una población algo mayor de 5.000 habitantes en el sector centro histórico, con más de un 20% de personas mayores de 65 años y un 60% de las viviendas ocupadas por una o dos personas (elevada presencia de hogares unipersonales: viudas, solteros y separados).

	1981	1986	1991	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Centro Histórico	8.986	8.548	6.868	6.028	5.213	5.234	5.307	5.046	5.245	5.423	5.510	5.591	5.422	5.189

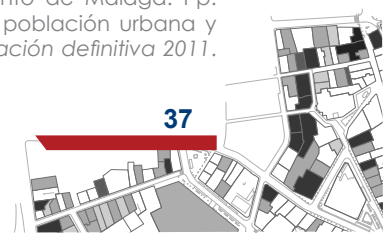
Ante la previsión de una cercana revisión del PEPRI y con el modelo de centralidad cultural que se ha conferido al centro histórico, se proponen dos intervenciones: una es la continuación de su conformación como distrito cultural y la otra está vinculada a la accesibilidad en transporte público y a una reorganización de las arterias del contorno del centro.

- Se trata de acciones inmediatamente periféricas al centro, pues menciona la remodelación del área portuaria (al sur) y la consolidación de la zona de El Ejido como centralidad excepcional y vinculada a las artes visuales y escenográficas (al norte). Así, en las recomendaciones que realiza para la actualización del PEPRI, propone ampliar el límite del citado plan e incluir estos espacios periféricos.

- En el apartado dedicado a la red viaria y a la movilidad, queda supeditado a la redacción del Plan Municipal de Movilidad Sostenible. Tan solo realiza algunos comentarios a favor de itinerarios ciclistas perimetrales y alertando del *efecto imán* de los aparcamientos en rotación existentes en el centro, recomendando su reconsideración como aparcamientos para residentes. Adelantando el estudio de campo realizado en este trabajo cabe decir que la presencia de garajes privados en el centro histórico es extremadamente baja y que en los últimos años se ha aplicado una radical medida de eliminación del tráfico de paso mediante controles de acceso para residentes y autorizados.

En cuanto a la normativa y ordenanzas, se establecen cuatro zonas de ordenación para la ciudad histórica: Perchel Norte, Trinidad Perchel, Perchel Sur, y la propia del PEPRI Centro que engloba el área declarada conjunto

<sup>23</sup> Cfr. MARÍN COTS, Pedro (2010). *Viva la Calle. Las actuaciones de recuperación integral del centro de Málaga desde 1994 a 2010*. Málaga: Ayuntamiento de Málaga. Pp. 120. También OCAÑA, Carmen (2011). "Estudio diagnóstico de la población urbana y su relación con la vivienda en Málaga" en *Málaga PGOU Aprobación definitiva 2011*. Málaga: Ayuntamiento y Universidad de Málaga.



histórico. Remite en esta última zona al propio Plan Especial como instrumento vigente, modificando la redacción de algunos de sus artículos: en materia de composición arquitectónica, en la limitación de los aprovechamientos bajo cubierta para que no sean susceptibles de viviendas independientes y en la protección del parcelario, la tipología y la configuración de patios interiores tradicionales como elementos estructurantes.

Respecto a los usos, y en línea con los objetivos ya iniciados en el PEPRI, se trata de proteger las actividades tradicionales y compatibilizarlas con la solución a los problemas detectados. Entre las determinaciones adoptadas cabe destacar:

- Se mantiene el uso existente en todos los edificios en funcionamiento (legalmente y con licencia), siempre que no supongan un riesgo para la conservación de las características de edificios protegidos. Como nuevo uso se permite siempre la vivienda.

- Existirá un aparcamiento por vivienda en sótano o planta baja (precedido en la fachada por un local). Si la parcela no cumple una serie de dimensiones mínimas se exime de ello. Los edificios exclusivos de aparcamientos existentes están permitidos y admiten estudios de integración y de tráfico para nuevas propuestas.

- Las oficinas o usos terciarios en general se limitan hasta la planta B+2 sin superar en total el 50% del techo edificable. Solo se permiten edificios íntegramente terciarios en sedes de la administración pública o en edificios comerciales de abastos (mercados tradicionales).

- La actividad hotelera es compatible y alternativa a la residencial. Sin embargo, La hostelería se limita a las plantas baja, sótano y primera, siempre sin actividad musical.

- Las actividades financieras se restringen en determinadas calles (las más representativas) debido al horario limitado de funcionamiento, para no dar pie a zonas desiertas fuera del citado horario.

Además para la futura revisión del PEPRI realiza una división del centro histórico en “zonas ambientales” atendiendo a su evolución histórica, tipología edificatoria, estructura urbana y carácter sociológico. El propósito es claro, dejar de tratar el centro histórico como si fuera un todo homogéneo, lo cual como veremos más adelante no es así. Con esto, pretenden que se revisen aspectos relacionados con la protección de la edificación, como evitar la alteración de la estructura parcelaria o la inclusión en el catálogo de edificaciones anteriores al siglo XIX que no habían sido protegidas.

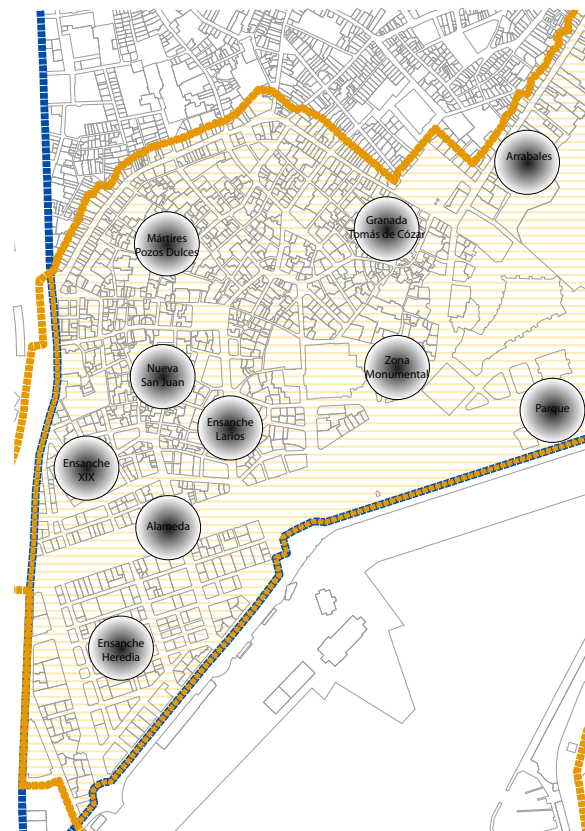


Figura 37. Zonas propuestas por el PGOU [Fuente: Elaboración propia]

Finalmente, hay que señalar que este nuevo plan general plantea en numerosos apartados la eliminación del grado de protección ambiental. Señalan el elevado número de operaciones de *fachadismo* detectadas y si bien el algún momento llegan a calificarlo como un “mal menor”, prefieren apostar por la integración de la arquitectura moderna y que dicha protección se incluya como un elemento más de la protección arquitectónica.

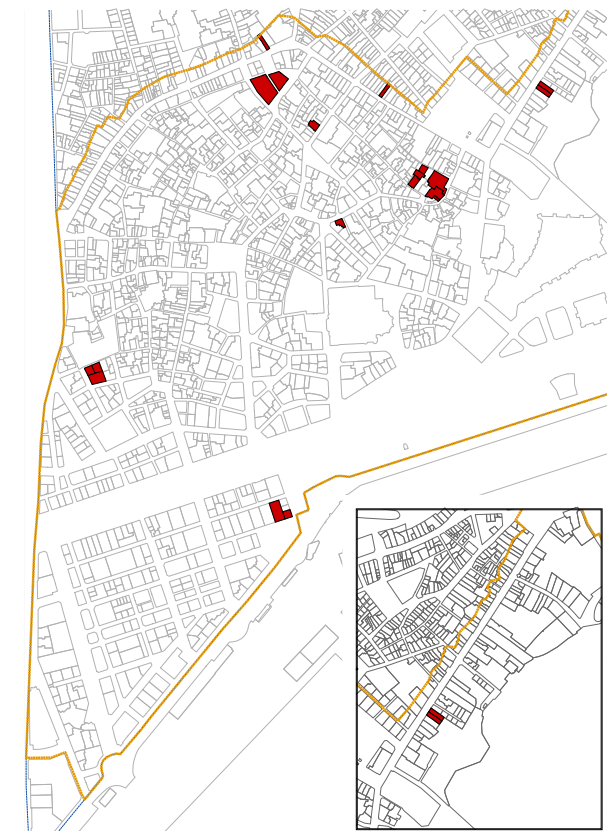
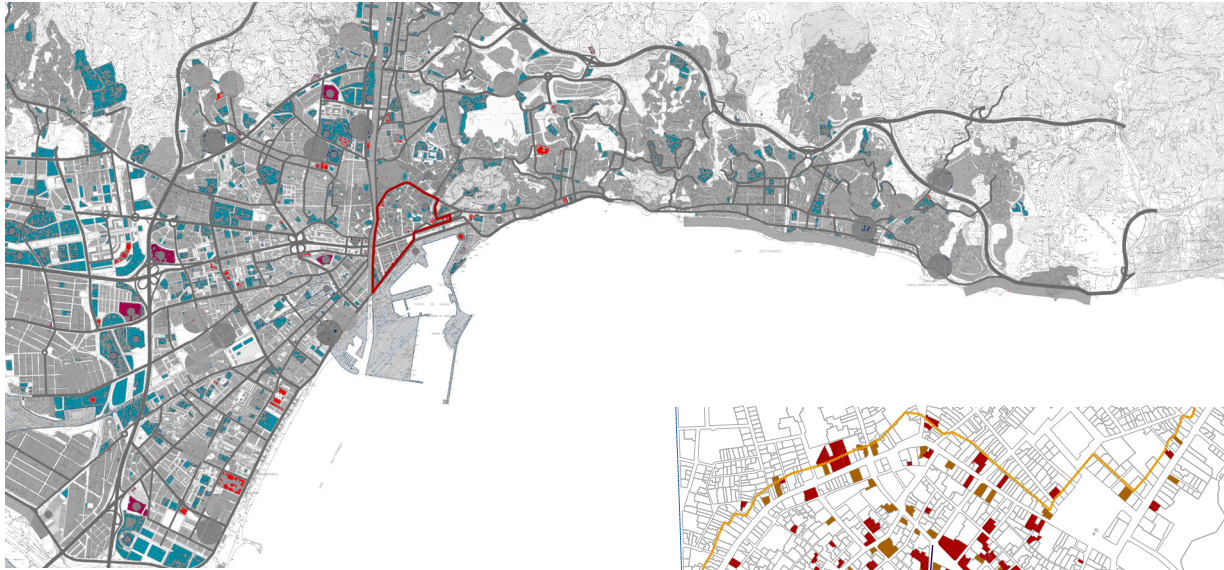
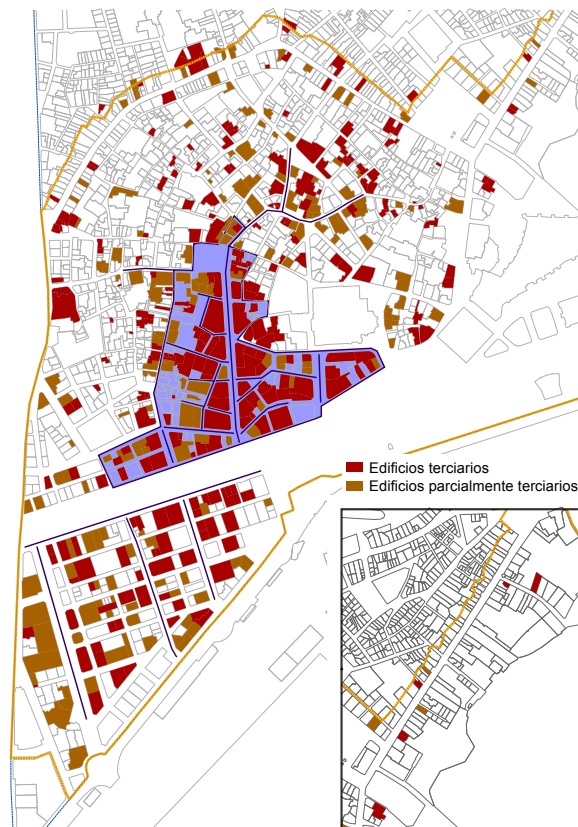


Figura 38. Obras en marcha con arriostramiento de fachada [Fuente: Trabajo de campo]



**Figura 39. Estructura urbana: equipamientos**

[Fuente: QUERO CASTANYNS, Damián y GUTIÉRREZ SORDO, Javier [dir.] (2011). *Plan General de Ordenación Urbana 2011*. Málaga: Gerencia de Urbanismo, Ayuntamiento de Málaga.]



**Figura 40. Actividades terciarias y principales ejes comerciales**  
[Fuente: Trabajo de campo]

### 3.3 Los resultados del trabajo: situación y tendencias presentes Junio de 2012

#### 3.3.1 La distribución de las actividades

Comprender la distribución de actividades y funciones a lo largo de toda la ciudad de Málaga escapa a las posibilidades de este trabajo. Muy a grandes rasgos, a la vista del plano de estructura urbana se puede intuir como los grandes equipamientos y centros de trabajo se localizan en el sector oeste de la ciudad (universidad, hospitales, polígonos industriales, aeropuerto, etc.), comunicados por las rondas y carreteras de circunvalación. Junto a estos espacios se podría destacar también el eje de la Avenida de Andalucía que da acceso al centro histórico por lado occidental. Aún así una parte representativa de estas funciones se desarrolla en pleno centro histórico en la manera que a continuación se detalla.

#### *Una espina dorsal de actividades terciarias*

En el área de estudio definida, se han contabilizado un total de 251 parcelas (16,13%) cuyo uso global está destinado a actividades terciarias en la práctica totalidad de las mismas. La Calle Marqués de Larios representa una *espina dorsal* de servicios terciarios y comercio que apoyada sobre la Alameda Principal se adentra en la almendra central, diluyéndose a través de todas sus calles transversales (como Martínez o Bolsa) y en la prolongación hacia el norte que suponen las Calles Granada y Calderería.

Contabilizando también las parcelas parcialmente terciarias se alcanza la cifra de 432 (más de un 27%) cuya ubicación remarca la mencionada ramificación de actividades terciarias.

Mención expresa merece el ensanche Heredia al sur. El trabajo de campo ha revelado una aparente mezcla de parcelas dedicadas tanto a residencia como a despachos y otras actividades económicas.



En general la presencia de los Juzgados facilitaba la existencia de numerosos profesionales asociados a esta actividad y otros negocios. Sin embargo el la degradación del área portuaria y el inminente traslado de la sede judicial ha empeorado su situación, con numerosas viviendas y despachos vacíos. Este hecho es difícil de demostrar, pero la pérdida de calidad del barrio y la presencia de actividades cercanas a lo marginal son prueba de ello.

La normativa considera casi todas las parcelas del centro histórico como residenciales, salvo algunos equipamientos, servicios administrativos y hoteles. Sin embargo, la flexibilidad para combinar los usos terciarios posibilita la situación expuesta. Hasta la planta segunda, con un máximo del 50% de la superficie total del edificio, pueden implantarse usos económicos pero además, los despachos profesionales susceptibles de ser vivienda pertenecen expresamente al “uso vivienda”.

### Los equipamientos y el turismo

Los equipamientos considerados en el centro de Málaga tienen más relación con el turismo que con la habitabilidad de sus residentes y la del resto de la ciudad. Son mayoritariamente edificios culturales, religiosos e incluso aparcamientos públicos que son cita obligada para los visitantes. En un segundo lugar aparecen las sedes de instituciones políticas y territoriales y cierta representación de centros educativos.

La gran carencia la representan los servicios asistenciales. Tan solo se encuentra un centro de salud, en el vértice suroeste y centros de acogida de comunidades religiosas en la zona de Mártires. A pesar de los importantes datos de envejecimiento de la población de este sector (21% mayores de 64 y un 5% supera los 80<sup>24</sup>), este tipo de dotaciones han de buscarse fuera de los límites del centro, en los barrios limítrofes que tienen una densidad de población claramente mayor.

Cuantitativamente los equipamientos contabilizan 90 parcelas (5,78%), aunque algunos de los edificios como el Museo Picasso o el Thyssen ocupan varias unidades. Espacialmente se pueden interpretar por zonas de la siguiente manera:

- El gran polo monumental *Catedral-Alcazaba*. Al este de área de estudio y enfatizado por el Museo Picasso, Palacio Arzobispal y el futuro Museo de Aduanas se ubican los más emblemáticos conjuntos edificatorios de todo el centro histórico. La Catedral, la Alcazaba, el castillo de Gibralfaro o el teatro Romano representan el exponente histórico artístico y turístico más importante de la ciudad.

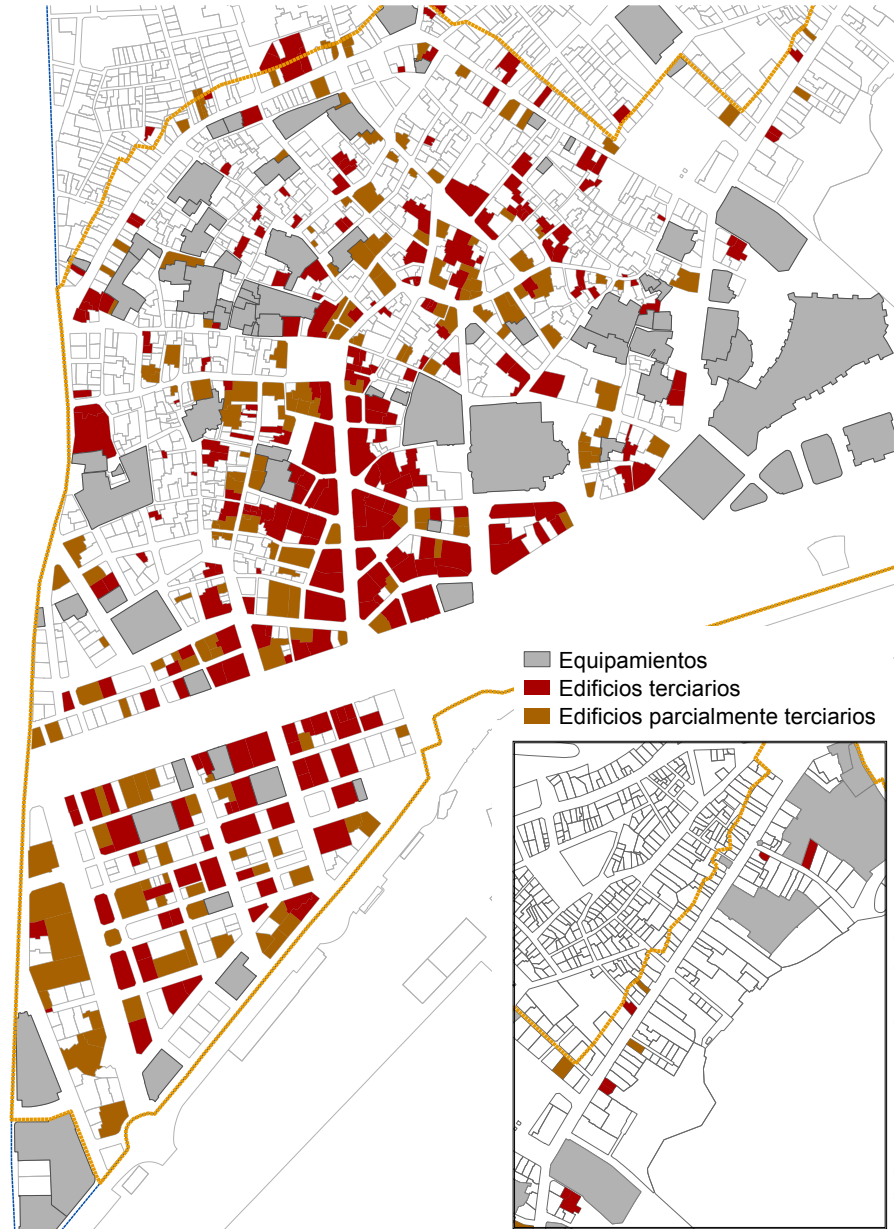
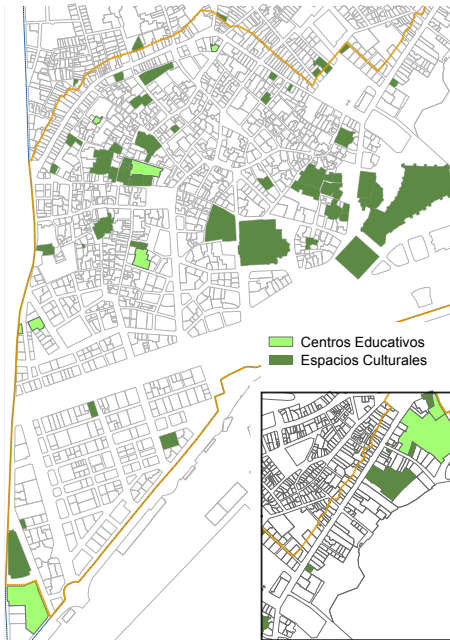
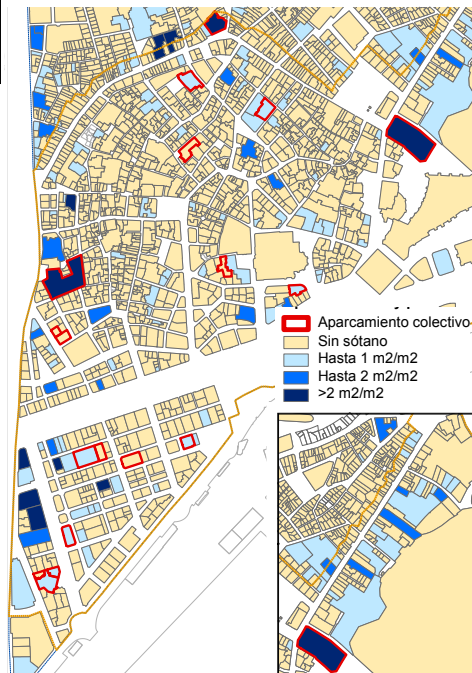


Figura 41. Parcelas de equipamientos y usos terciarios [Fuente: Trabajo de campo]

24 *Ibíd.*, p. 162.



**Figura 42. Edificios educativos y culturales**  
[Fuente: Trabajo de campo]



**Figura 43. Intensidad de uso bajo rasante y aparcamientos colectivos públicos y privados**  
[Fuente: Trabajo de campo]

- *La sede política e institucional.* Como una pequeña cuña situada en la ladera sur de la Alcazaba y en continuidad con el polo monumental se encuentran el Ayuntamiento, el Rectorado de la Universidad de Málaga y el Banco de España.
- *El sector conventual de Mártires-Pozos Dulces* al noroeste, alberga también el reciente Museo Carmen Thyssen y un colegio de infantil y primaria con entrada desde la plaza de la Constitución. Es uno de los sectores de clases más populares del centro histórico. En los últimos años se ha tratado de revitalizar este entorno con la instalación de la Delegación de Turismo en la calle Compañía y servicios como el Instituto de la Juventud o el Servicio Provincial de la Mujer en la calle Carretería y la Ludoteca/Guardería de la Junta de Andalucía en el pasaje Gordón. De hecho, ha sido objeto de un plan de rehabilitación y acondicionamiento del entorno de Podos Dulces.
- *El vértice sur de servicios a la población.* Además del Museo de Arte Contemporáneo, en el extremo del ensanche Heredia se concentran el Centro de Salud Alameda-Perchel y el Colegio de Infantil y Primaria "García Lorca". Siguiendo por la Avenida Heredia se encuentran también la Delegación de Bienestar Social y de momento los Juzgados.

El resto de equipamientos no presentan una concentración destacable. Algunos otros servicios públicos como el Archivo Municipal, La Diputación o la Delegación del Gobierno se sitúan a distintas alturas de la Alameda Principal. Los centros privados de enseñanza Sagrado Corazón (calle Liborio García junto a calle Larios) y Maristas (calle Victoria al noreste) próximo al CEIP Ntra. Sra. De Gracia, completan la oferta educativa del centro histórico.

Un comentario aparte merecen los aparcamientos. La circulación está restringida en toda la almendra del centro histórico que ha sido peatonalizada. Tan solo hay un reducido grupo de calles que presentan un acceso controlado mediante balizas móviles para permitir el reparto de suministros y el acceso a los escasísimos garajes privados existentes. La política de aparcamientos públicos perimetrales se materializa en Camas y Atarazanas al oeste, Carretería, Ollerías y Uncibay al norte, Plaza la Merced al noreste y Alameda Principal al sur (la mitad de ellos en edificios en altura). Completando esta función, una decena de edificios privados de aparcamiento se reparten tanto en la parte antigua como en el ensanche.

### El deterioro de la función residencial

Las parcelas residenciales suman 858 (55,14%) y pese a ser por ello el uso dominante que incluso alcanza las 1039 (más del 66% del total) no parece que la capacidad de acogida teórica se corresponda con los datos de población observados (el centro apenas alcanza los 5.000 habitantes). Esto se explica sobre todo por el elevado número de casas vacías que parece existir (supera el 25% entre las censadas<sup>25</sup>), y por el tipo de *viviendas*: muchas de ellas apartamentos para alquilar pensando en el turismo o en despachos profesionales.

Aun así se aprecia un claro predominio de los sectores septentrionales del área de estudio y se pueden destacar los siguientes ámbitos:

- Al oeste, alrededor de la calle Especerías cabe nombrar también las calles Fernán González, Santos y San Juan. En esta última, como en la paralela calle Nueva, varios de los edificios que se han clasificado como residenciales podrían ser de hecho almacenes del uso comercial en planta baja, o en el mejor de los casos viviendas asociadas ya que comparten entrada.
- En el borde norte, el arco de las calles Carretería y Álamos, impulsado en los últimos años con planes de rehabilitación de la Junta de Andalucía.
- Al noreste, la calle Victoria con numerosas edificaciones de las últimas décadas y de importante altura.
- En el interior de la almendra en su mitad norte se distingue un doble grupo: el entorno de las calles Nosquera, Comedias y Juan de Padilla, y calles transversales a la calle Granada como son Sánchez Pastor, Echegaray, San José o Beatas.
- Por último, ya se ha comentado la situación del ensanche Heredia. Aun así, existe una alta concentración de vivienda ocupada en las manzanas occidentales: Alameda Colón y calle Alemania.

Concluyendo este apartado, parece que las áreas centrales están cediendo poco a poco protagonismo residencial a favor de las funciones terciarias.

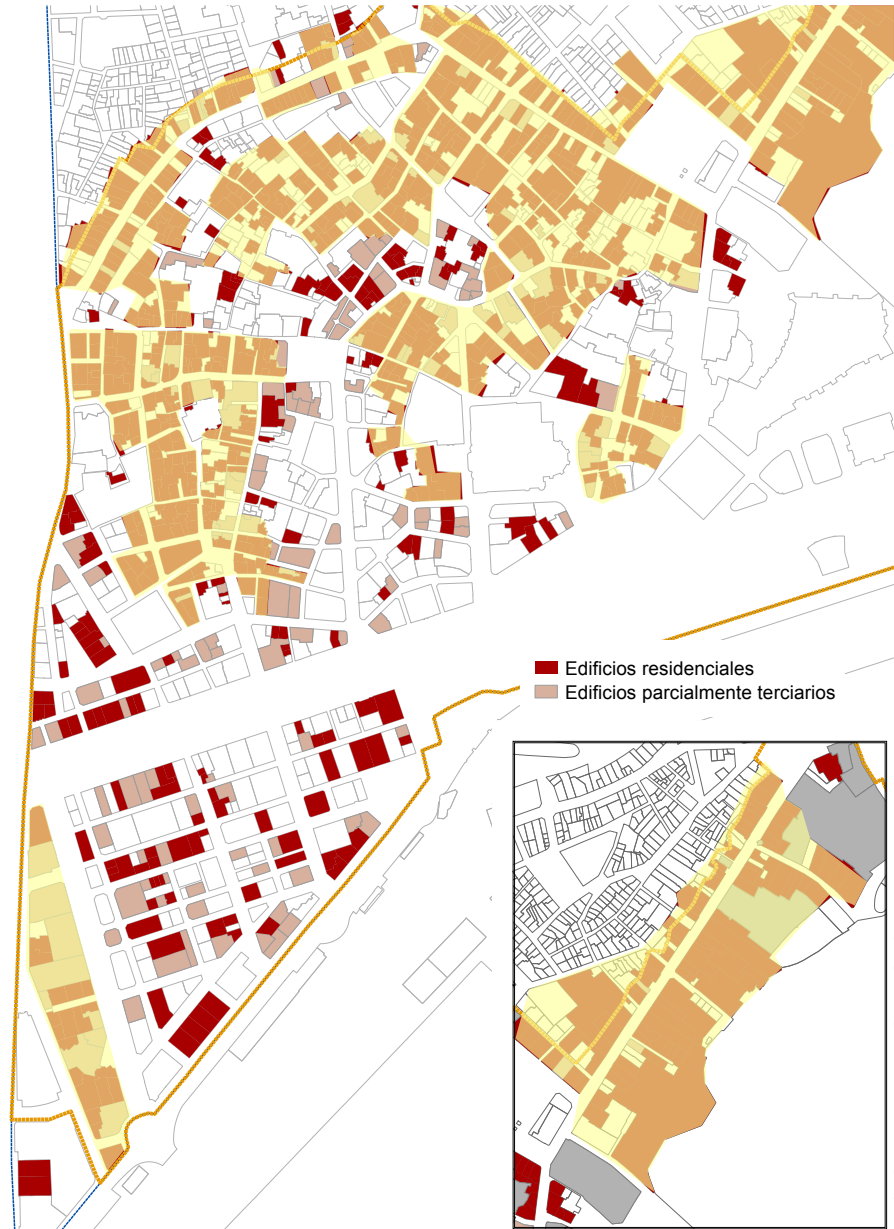


Figura 44. Parcelas de uso residencial  
[Fuente: Trabajo de campo]

25 *Ibíd.*, p. 142.

Parcelas totales en el área del PEPRI	3017
Parcelas estudiadas (CH-C)	1556

**Usos generales**

Equipamientos	90	5,78%
administrativos	17	18,89%
museos y culturales	31	34,44%
aparcamientos	6	6,67%
comerciales	1	1,11%
cines	1	1,11%
conventual	4	4,44%
otros religiosos	13	14,44%
educativos	11	12,22%
sanitario público	1	1,11%
otros	5	5,56%
Terciarizados	251	16,13%
Parcialmente terciarizados	181	11,63%
Residenciales	858	55,14%
Ruinas	45	2,89%
Solares	100	6,43%
Otros/NS	24	1,54%

**Usos en planta baja**

Hostelería	360	23,14%
Comercio	665	42,74%
Financiero	79	5,08%
Servicios administrativos	32	2,06%
Culturales	63	4,05%
Educativos	11	0,71%

Central	1210	77,76%
---------	------	--------

Solares	100	6,43%
obras en inicio	4	4,00%
libres	77	77,00%
fachada arriostrada	19	19,00%

Vacios	366	23,52%
Residencial	153	9,83%
Garajes, talleres y almacenamiento	40	2,57%

No central	659	42,35%
------------	-----	--------

**Tabla 3. Resumen de datos generales y en planta baja**  
[Fuente: Trabajo de campo]

**Usos en planta baja**



**Figura 45. Parcelas con uso financiero en planta baja**  
[Fuente: Trabajo de campo]

**3.3.2 El centro histórico desde la perspectiva de las plantas bajas:**

Actividades financieras, administrativas, hosteleras y de comercio-servicios

Tal y como se ha realizado en el caso de Valladolid, agrupamos en un epígrafe las actividades en planta baja que se asocian a la centralidad urbana, analizando el significado de sus distribuciones espaciales.

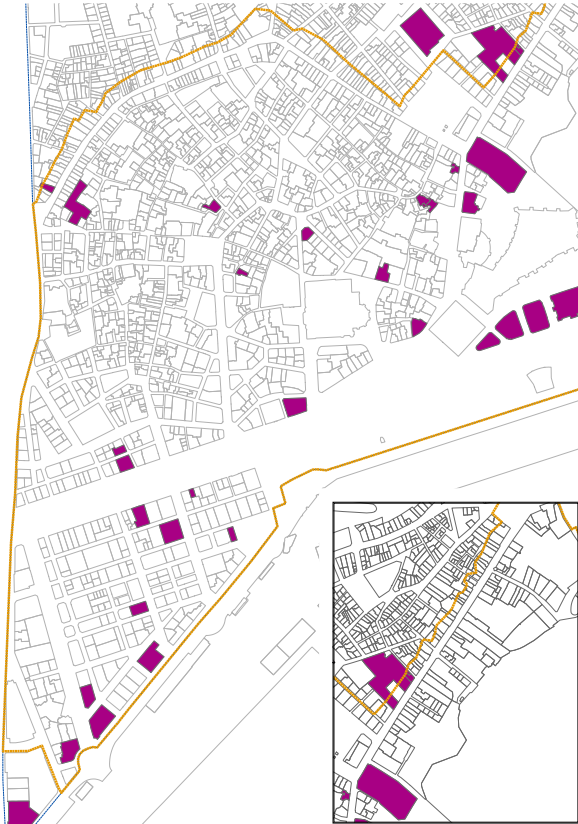
Los *servicios financieros* en planta baja, presentes en 79 parcelas (un 5,08%) dibujan dos caracterizaciones diferentes:

- Las sedes principales de las entidades bancarias buscan el área más simbólica del centro: el comienzo de la calle Larios. De hecho se aglutinan en esta entrada, aunque realmente corresponden a la Alameda Principal o la calle Martínez. Hay que recordar que el planeamiento ha restringido la presencia de esta actividad en esta calle y algunas de las cercanas y más representativas.

- Las sucursales y corredurías de seguros buscan por el contrario la centralidad proporcionada por la actividad comercial y la densidad de población. Por todo ello, no es del todo sorprendente la concentración de la Alameda Colón, ni tampoco la ausencia en prácticamente todo el interior de la almendra central.

Cerrando esta categoría, una actividad muy extendida son las casas de empeño de oro y plata, que se han concentrado en la calle Carretería.

Figura 46. Servicios administrativos en planta baja

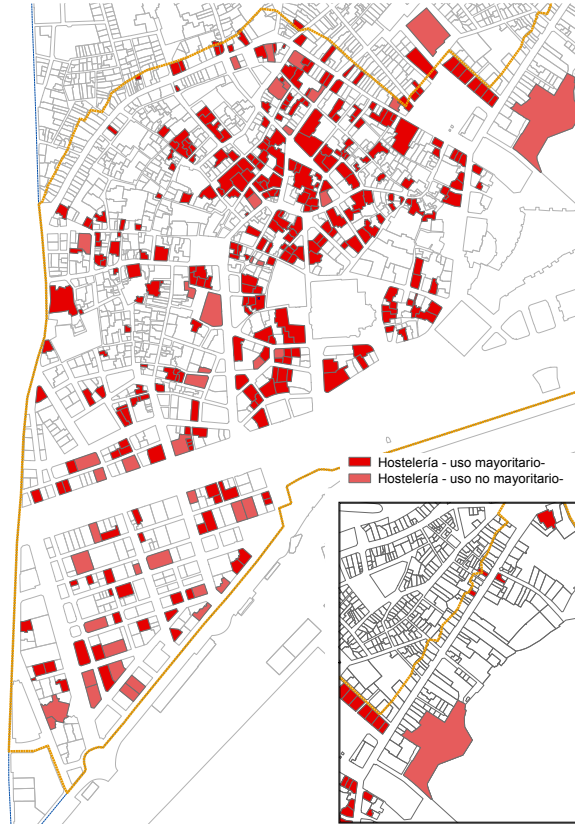


Los *servicios administrativos* en planta baja aparecen en solo 32 parcelas (2%) y de hecho son las dependencias de atención al público de las delegaciones autonómicas y los equipamientos de servicios que ya se han analizado como usos globales.

La *hostelería* sí que presenta una distribución extensiva, aunque con una característica tendencia a la agrupación por especialidades estando presente en 360 parcelas (23,14%).

-La hostelería de tapas y restauración predomina en la mitad oriental de la almendra, en especial en las calles Bolsa, Strachan, Granada e incluso la

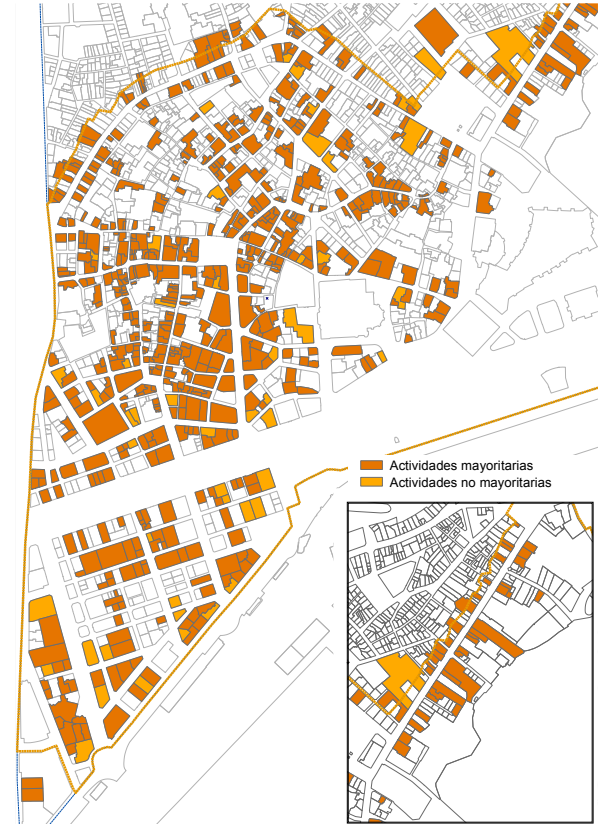
Figura 47. Parcelas con usos hosteleros en planta baja



plaza Uncibay. Un poco más alejada, la plaza de la Merced al norte muestra esta actividad en casi la totalidad de los locales disponibles. Como es de esperar, se trata del área más turística, a excepción de la propia calle Larios, donde la gran superficie de los locales y la competencia del comercio basado en franquicias resultan prohibitivos para esta actividad.

-Otra de las especialidades es el ocio nocturno. Enlaza con la zona de tapas al norte, con los establecimientos de la plaza Uncibay, adentrándose por calles más estrechas alrededor de la plaza Mitjana, verdadero núcleo central de esta especialidad. También aparecen en la calle

Figura 48. Comercio y servicios privados en planta baja



Álamos y en su paralela calle Beatas, demostrando que este tipo de locales se adaptan bien a calles y ámbitos menos centrales donde el comercio y otras actividades en planta baja no tienen tanto éxito.

Por lo demás, solo reflejar que los mayores vacíos que aparecen en este plano obedecen a dos causas. Unas se corresponden con áreas más deterioradas o carentes de actividad (como se va a comprobar en el interior del cuadrante noroeste). Otras están ligadas a espacios en que el comercio, que también tiende a agruparse creando sus propios espacios, supone una fuerte competencia (cuadrante suroeste del centro histórico).

Cerrando este apartado se estudian los *locales comerciales y de servicios* privados que no se incluían en otras categorías. A pesar de ser mayoritario (apareciendo en 665 parcelas -42,74%-), surgen importantes vacíos. Los equipamientos, al no tener locales en planta baja se identifican bien con las zonas en blanco del plano. Pero también aparecen en blanco manzanas cuyo espacio público no favorece estas actividades: se trata de los angostos viarios de herencia islámica de Pozos Dulces-Mártires, o Beatas y Tomás de Cozar.

Una de las afirmaciones más claras es la concurrencia del comercio con la *espin dorsal* terciaria que se concentra en la Calle Larios y todas sus aledañas. Son las calles comerciales por excelencia del centro histórico. Concretamente, son las mismas que hemos citado al hablar de usos globales terciarios (Larios, Martínez, Liborio García e incluso Granada) a las que se añaden Especería, Nueva y en general todas las que confluyen en la plaza Félix Sáenz. Esta tensión hacia el oeste y hacia el sur puede explicarse también por la presencia del mercado central de Atarazanas y la cercanía a la Alameda Principal, donde la confluencia de líneas de transporte público (autobús, cercanías y taxi) facilita la accesibilidad.

### -Locales vacíos y viviendas en planta baja como indicadores de menor centralidad

Las anteriores actividades, las que se han asociado a la centralidad urbana, alcanzaban en conjunto el 77,76% de las parcelas, demostrando que aunque presente signos de deterioro el centro histórico es un lugar representativo por definición de la vida urbana. Este segundo grupo que vamos a desgranar contabiliza un 42,35%.

La existencia de *viviendas en planta baja* permite suponer que las expectativas inmobiliarias sobre los posibles locales no son demasiado altas ni antes de su construcción ni después. Salvo una decena de excepciones, las 153 parcelas detectadas (casi un

10%) aparecen en la mitad norte que a estas alturas del análisis queda claro su menor protagonismo funcional. Su presencia en sí no podemos decir que sea negativa para el centro histórico. Menos aún cuando es potencialmente un espacio más para la población residente que además suele coincidir con casas tradicionales rehabilitadas o no (esto ya se tratará más adelante y con otros datos).

En cualquier caso, las viviendas en planta baja están localizadas en tres puntos fundamentalmente: la calle Pozos Dulces, la calle Tomás de Cozar y los callejones transversales a la calle Victoria, orientados hacia el monte Gibralfaro.

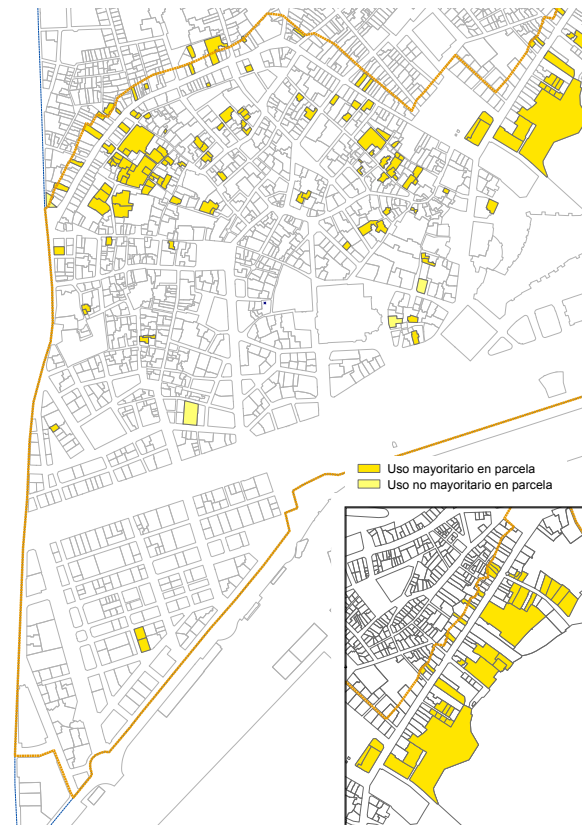


Figura 49. Parcelas con viviendas en planta baja

La lectura de los *locales vacíos* (366 parcelas -23,52%-) es siempre complicada. Serían necesarios más datos para conocer sus razones y el tiempo que llevan así. Mientras tanto se pueden intuir los que se producen por el decaimiento de un área o de la actividad económica que existió. Estos son las calles Andrés Pérez, Nosquera y Comedias en la zona noroeste, donde aún se reconocen multitud de bares cerrados. También el propio ensanche Heredia presenta numerosos casos, complementando el diagnóstico de degradación funcional que se ha producido. En el resto no existe una tendencia clara. En los casos de degradación física, la información del estado de la edificación definirá los ámbitos con mayor rigor.

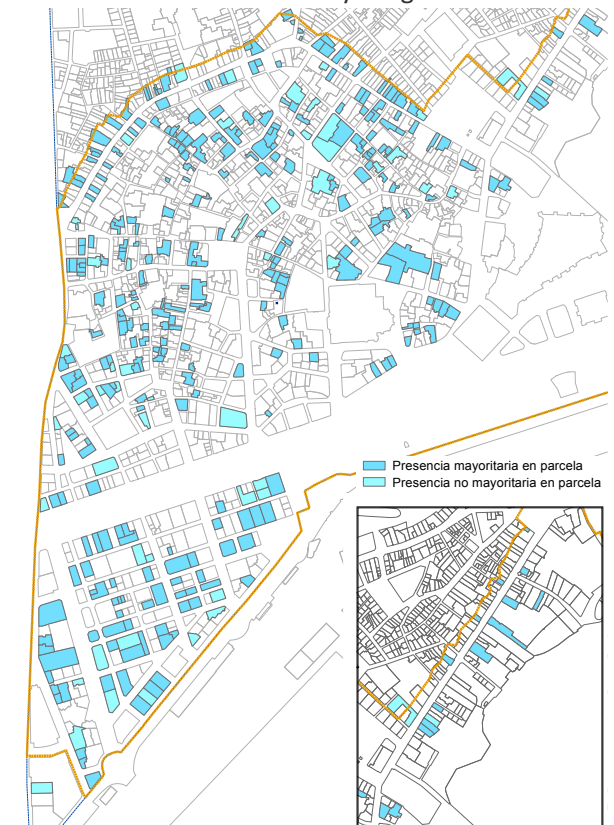


Figura 50. Parcelas con locales vacíos en planta baja











### Conclusiones funcionales

El análisis de actividades ha reflejado una situación como la resumida en el gráfico adjunto. Una *espin dorsal de actividades terciarias y comerciales* apoyada en la sede financiera se introduce en la almendra histórica desde el sur, donde los espacios residenciales más importantes se concentran en la mitad norte. Por otro lado, la *Málaga turística, monumental y museística* se entremezcla mediante una *cuña que atraviesa el centro desde el este*.

Otras dos importantes centralidades son las definidas por la hostelería y el comercio desde las plantas bajas. La primera de las dos, parece centrarse en el entorno de la Plaza Uncibay, así como en las calles que unen Marqués de Larios hacia el este con la Catedral. La segunda, apoyándose en la calle Larios se extiende por el contrario hacia el oeste, incluyendo la calle Nueva, Especería y los alrededores del mercado de Atarazanas.

Dentro de esta aparente complementariedad y sensación general de mejoría respecto a décadas anteriores se esconden algunas debilidades. El tejido residencial muestra dos extremos igualmente inquietantes: uno popular y deteriorado, incluso con signos de abandono o pérdidas patrimoniales lamentadas; otro remodelado y de clase media alta, sintomático de un incipiente proceso gentrificador y de inversión turística.

El ensanche Heredia, en plena redefinición con proyectos como el "Soho Málaga", muestra contradicciones en este análisis. Como último desarrollo urbanístico de la historia del centro de Málaga, su edificación no es demasiado antigua y conserva parte de la densa actividad residencial y terciaria que tenía hace unas décadas. Habrá que ver como las iniciativas de revitalización emprendidas invierten el proceso de abandono generado por la obsolescencia de buena parte del área portuaria, el traslado de los juzgados y la presencia de actividades marginales.

-  Centro del CH
-  Límite del PEPRI
-  Edificios residenciales
-  Edificios parcialmente terciarios
-  Principales calles comerciales
-  Área de uso residencial
-  Área de usos terciarios
-  Área de equipamientos
-  Centro financiero
-  Centro hostelero

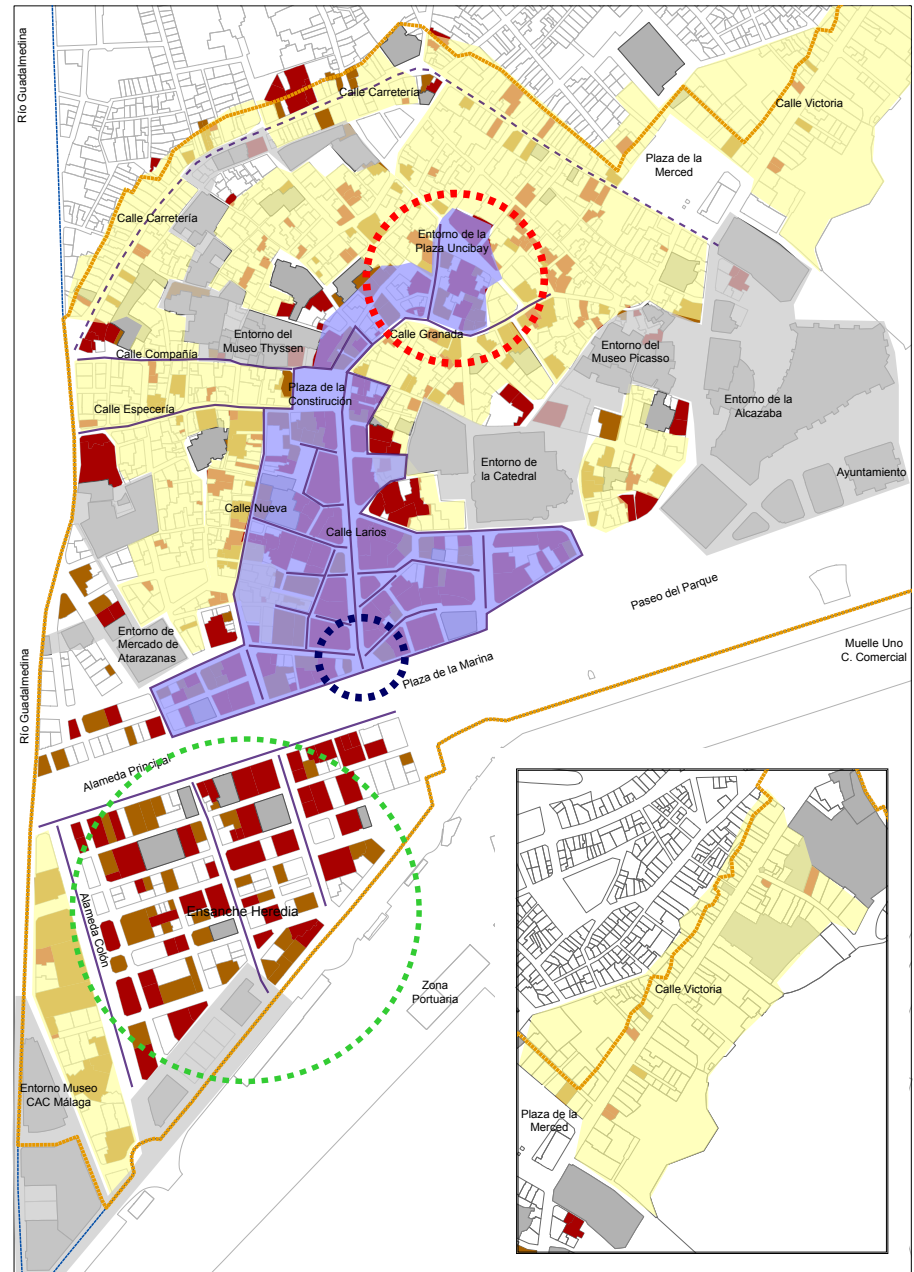


Figura 51. Plano síntesis de las actividades del centro histórico [Fuente: Trabajo de campo]

### 3.3.3 Características básicas de la edificación:

#### Relación entre usos y modalidades de intervención

En este apartado analiza la relación existente entre las intervenciones constructivas que se han producido en el centro histórico y sus usos actuales.

Los equipamientos (salvo llamativas excepciones) presentan una edificación estable y suelen ubicarse en edificios antiguos y protegidos que son restaurados o rehabilitados. Existen varios casos en que el grado de alteración provocado por la rehabilitación ha suscitado el debate popular: como el reconstruido mercado de Atarazanas o la mezcla de rehabilitación y arquitectura contemporánea de los Museos Thyssen y Picasso. Tampoco serán edificaciones antiguas algunos servicios públicos como los edificios de aparcamiento o el centro de salud.

Se ha elaborado la información obtenida sobre el estado de transformación de la edificación residencial y terciaria considerando los siguientes umbrales de tiempo:

- 1950: año de referencia entre lo antiguo y lo transformado, por ser anterior a las grandes transformaciones de los años 60.
- 1990: fecha de aprobación del Plan Especial de protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga (PEPRI '90), comienzo de la aplicación efectiva de medidas de protección de la edificación histórica.
- 2012: año de recogida de información de este trabajo.



**Figura 52. Edad de construcción de los equipamientos**  
[Fuente: catastro y trabajo de campo]



**Figura 53. Plano de edificios catalogados PEPRI**  
[Fuente: Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Málaga, Elaboración propia]



### Un tejido histórico de contrastes

Los datos cuantitativos resumen la situación real de la edificación, sin verse influida por su distribución espacial o su impacto visual. En un 30,2% de las parcelas, la edificación ha sido sustituida desde el año 1950 hasta hoy y un 22,2% son inmuebles antiguos que han sido rehabilitados, restando un 24,3% sin intervenir<sup>26</sup>. Como en el caso de Valladolid, en un centro histórico declarado y protegido vuelve a ser llamativo que menos de la mitad de las parcelas (46,5%) conserven edificios construidos antes de 1950 (apenas se incrementaría un 5% si se incluyen equipamientos o edificaciones monumentales antiguas).

Estos datos anuncian la heterogeneidad existente. Por comentarlos brevemente, el porcentaje de sustituciones es considerable, aunque en cierto modo comprensible ya que estamos hablando de un periodo de más de 60 años. El número de rehabilitaciones habla a favor de las numerosas políticas de revitalización y conservación que mediante subvenciones y planes de remodelación han desarrollado el Ayuntamiento y la Junta. La elevada cantidad de edificios sin intervenir no es un dato negativo ya que se refiere a edificios en los que el deber de conservación se ha ejercido aceptablemente. El dato más preocupante es el 15,7% alcanzado por las edificaciones abandonadas en mal estado y los solares. Ya se ha dicho que muchas de las viviendas se encuentran deshabitadas, desatendiendo además labores de mantenimiento.

Por periodos, las sustituciones no parecen haberse reducido desde la aplicación de planes de conservación y protección del centro histórico: si en los 40 años anteriores a 1990 se han producido 231, en solo 22 años ya se han superado con 239 nuevas edificaciones. A pesar de todo, puede explicarse por

<sup>26</sup> Todos estos porcentajes no incluyen la edificación destinada a equipamientos, ni las ruinas y solares excepto donde se indique expresamente.

	Edificios rehabilitados 1950-2012	Edificios de nueva construcción ("sustituciones")				Edificios anteriores a 1950 sin rehabilitar	Total
		1991-2012		1950-1990			
		Fachadista	No fachadista	Fachadista	No fachadista		
Parcelas uso residencial	215 (13,8%)	50 (3,2%)	102 (6,6%)	4 (0,9%)	125 (8,0%)	274 (17,6%)	770 (49,5%)
		152 (9,8%)		129 (8,3%)			
Parcelas uso parcialmente	56 (3,6%)	7 (0,4%)	21 (1,3%)	2 (0,1%)	42 (2,7%)	48 (3,1%)	176 (11,3%)
		28 (1,8%)		44 (2,8%)			
Parcelas uso terciario	75 (4,8%)	22 (1,4%)	29 (1,9%)	9 (0,6%)	57 (3,7%)	56 (3,6%)	248 (15,9%)
		51 (3,3%)		66 (4,2%)			
						378 (24,3%)	Total anterior a 1950 sin transf.
		231 (14,8%)		239 (15,4%)			Total/periodo sustituciones
		470 (30,2%)					Total sustituciones hasta 2012
	346 (22,2%)						Total rehab hasta 2012
		816 (52,4%)					Total interv hasta 2012
						724 (46,5%)	Total no sustituidos hasta 2012
Equipamientos						90 (5,8%)	
Antiguas monumentales						17 (1,1%)	
Antiguos mal estado/sin actividad						74 (4,8%)	*
Estado ruinoso						70 (4,5%)	
Solares						100 (6,4%)	
Obras en curso (Sust. o Rehab.)						46 (3,0%)	**
No data						1 (0,1%)	
Total Analizadas						1556 (100%)	

\* Hay 1 caso más en equipamientos  
 \*\* Hay 3 obras más en equipamientos y de las 46 en curso, 36 ya se han tenido en cuenta como intervenciones

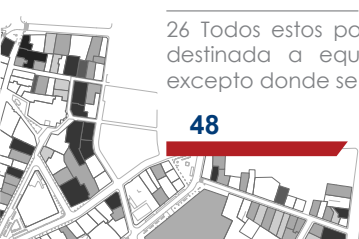
**Tabla 4. Características de la edificación y transformaciones**  
 [Fuente: Trabajo de campo]

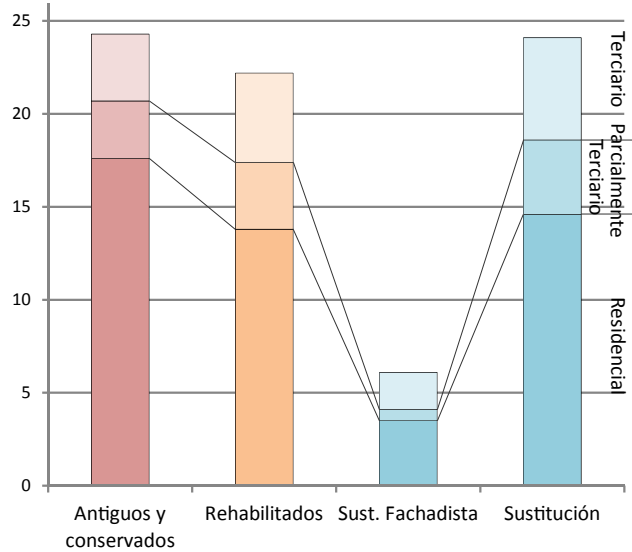
dos motivos: en los años 60, el *boom inmobiliario* no se centró en la ciudad histórica, sino en los nuevos suelos con una muy alta edificabilidad; por otro lado, el reciente periodo de la *burbuja inmobiliaria* sí que ha tenido en alta estima las nuevas edificaciones del centro, en un proceso que por sus características socioeconómicas se acercaría a la *gentrificación*.

En cuanto a su relación con los usos globales es destacable que la proporción de usos terciarios sea claramente más alta en los edificios rehabilitados y

sustituídos (especialmente entre las sustituciones *historicistas* que se vienen produciendo en las últimas décadas). Consecuentemente, la función residencial es claramente mayoritaria en los edificios antiguos y bien conservados. Como es lógico, prácticamente la totalidad de los edificios abandonados estaban destinados a uso residencial salvo notorias excepciones como los cines de la plaza de la Merced.

En buen estado R-T-TP





**Gráfico 3. Transformaciones y usos de la edificación**  
[Fuente: Trabajo de campo]

### Espacios del turismo y de las actividades económicas y espacios marginales

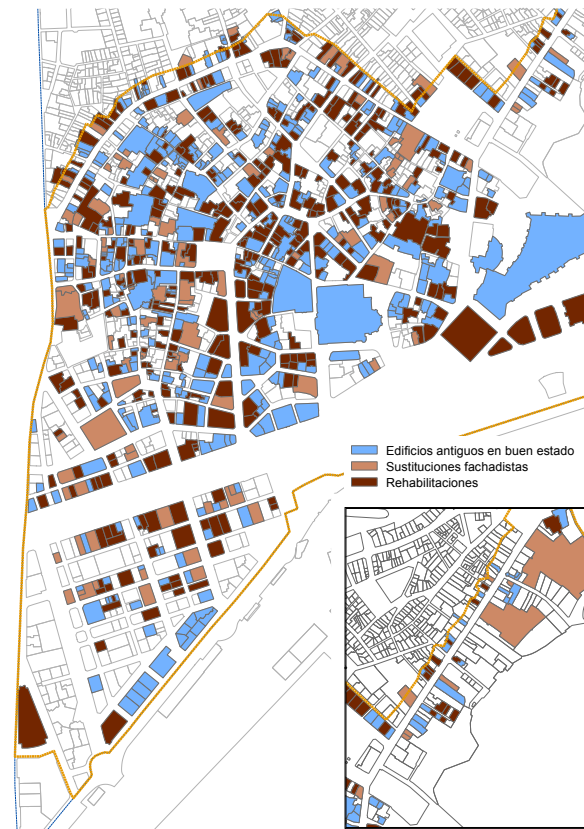
Una de las realidades más llamativas cuando se pasa a verificar la distribución espacial de las transformaciones son los contrastes entre el estado de la edificación de las calles de los entornos monumentales y aquellas más estrechas y menos ligadas a las áreas e itinerarios turísticos. Es la dualidad que lleva a entender un *centro ambientalmente histórico* y otro que refleja *áreas de oportunidad*.

En la parte ambientalmente histórica se ven buena parte de las parcelas mejor conservadas como las de la calle Especería, pero también es el lugar de las rehabilitaciones ocupadas principalmente por usos terciarios (calle Larios). En general, estos usos se identifican el tejido transformado a finales del XIX por las aperturas viarias y la nueva vivienda burguesa.

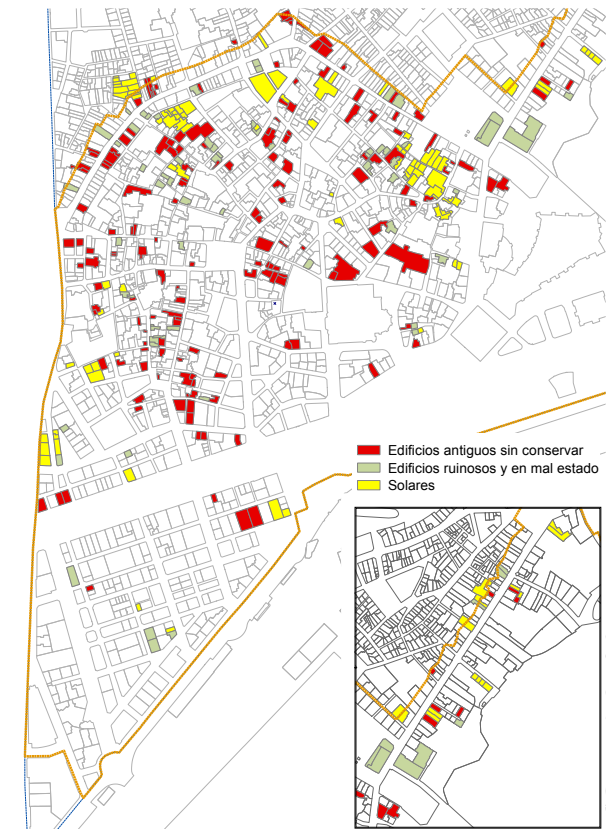
En las áreas de oportunidad conviven dos realidades. Por un lado, la de los inmuebles antiguos cercanos a las calles principales y en proceso de deterioro y abandono, quizá con la perspectiva de una transformación que genere nuevas rentas. Por otro, la de aquellos edificios emplazados en las calles interiores que hemos comentado en torno a San Juan, Pozos Dulces o incluso Beatas, evidenciando casos de ruina y solares. Entre estos últimos, las mayores agrupaciones se transforman de nuevo en puntos de interés inmobiliario como el conjunto de solares de la calle Nosquera, el de Tomás de Cozar

o incluso el del entorno del abandonado hostel “La Mundial” en Hoyo de Esparteros (no exento de polémica). Algunas de las políticas de vivienda pública que el nuevo Plan General menciona ya se pueden apreciar en la próxima construcción sobre el solar conjunto de la calle Gigantes, y en las parcelas colindantes con el museo Picasso.

Por su fuerte presencia durante la recogida de datos, se adjunta también un plano con las obras en ejecución (no paralizadas) que se han percibido, ya sean nuevas construcciones o rehabilitaciones.



**Figura 54. El centro ambientalmente histórico**  
[Fuente: catastro y trabajo de campo]



**Figura 55. Áreas de oportunidad en el centro histórico**  
[Fuente: Trabajo de campo]

Figura 56. Obras en curso: rehabilitaciones, sustituciones...

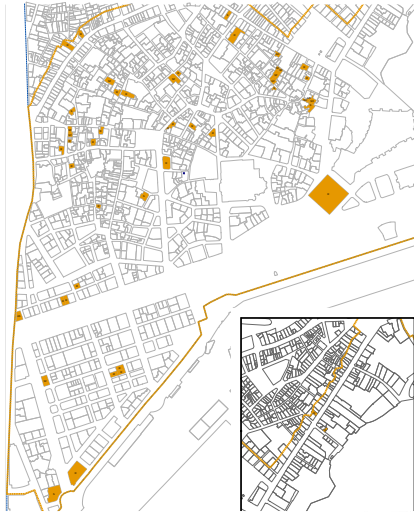


Figura 57. Plano de rehabilitaciones en el centro histórico

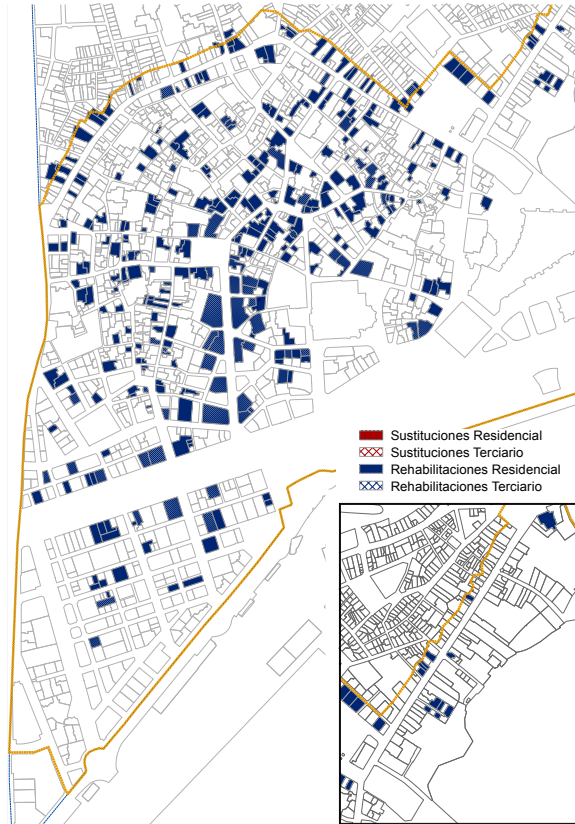
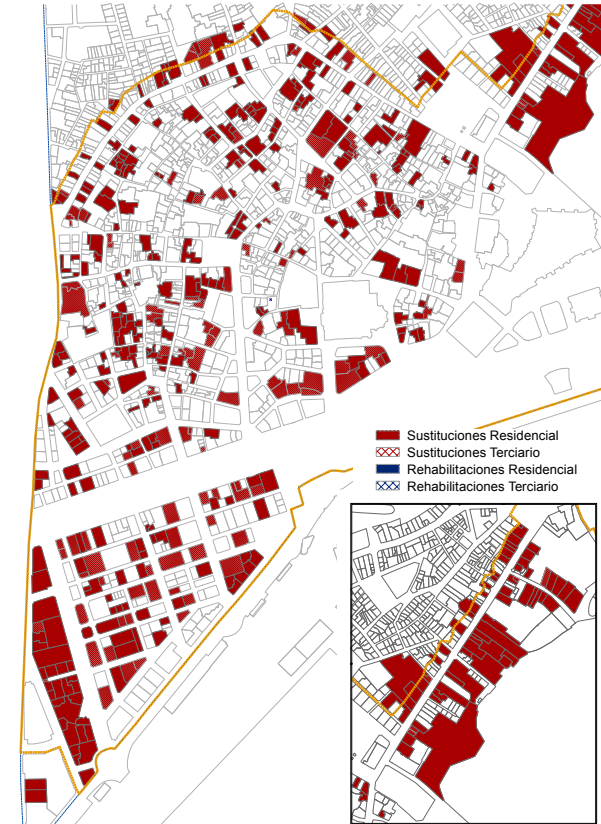


Figura 58. Plano de las sustituciones del centro histórico



Las rehabilitaciones como alternativa a las sustituciones en el periodo 1990-2012

En los últimos 20 años, las rehabilitaciones se han convertido en una alternativa clara en términos absolutos frente a las sustituciones. Espacialmente, esta alternativa parece tener relación con la representatividad del ámbito y con la catalogación del PEPRI, a juzgar por la elevada presencia de este proceso en edificios protegidos en las calles Larios, Granada o Calderería.

Muchas de las rehabilitaciones han sido apoyadas por la Oficina Municipal de Rehabilitación (Instituto Municipal de Vivienda) mediante convocatorias de subvenciones limitadas por la situación económica de sus propietarios e incluso inquilinos, y condicionadas a un mayoritario uso de vivienda. Desde 1996 y hasta ahora se han invertido 18 millones de euros para actuar sobre 350 edificios. La Junta de Andalucía también tiene programas de subvenciones como el Área de Rehabilitación concertada, que solo afecta a las calles Carretería y Álamos del área de estudio.

Finalmente, las sustituciones han sido la intervención por excelencia fuera de la almendra histórica y en algunos puntos de su periferia. El predominio es claro en todo el barrio de la calle Victoria y en el Ensanche Heredia, destacando por encima de todo las manzanas residenciales ubicadas más al oeste. Esta mayoría se compone tanto de operaciones recientes como de otras más antiguas, principal evidencia junto con algunas manzanas en Uncibay o plaza las Flores, de la modesta incidencia del *boom inmobiliario* de los 60 sobre el centro histórico.



Figura 59. Rehabilitaciones: Área de Rehabilitación Concertada [Fuente: Oficina de Rehabilitación de la Junta]

### 3.3.4 Dinámicas y procesos de transformación del espacio residencial en el centro histórico de Málaga

Los datos de transformaciones y usos que se han recogido (a los que se pueden añadir las características sociodemográficas extremas), parecen indicar la existencia de una incipiente gentrificación y terciarización de buena parte del centro histórico. El estudio de una serie de proyectos significativos puede arrojar algo más de luz sobre esta hipótesis.

Los factores más importantes a observar son el número de viviendas y la superficie de cada una, así como la edificabilidad materializada. Tras el estudio de varias licencias por cada tipo de intervención se pueden extraer las siguientes conclusiones:

1. La reducción del tamaño de las viviendas de los nuevos edificios se utiliza como mecanismo de incremento de la renta producida por el antiguo edificio. Este es un proceso muy recurrido en las obras de *rehabilitación*. Las casas de 2 o 3 dormitorios dejan paso ahora a estudios y apartamentos, más acorde a la demanda del turismo en alquiler, de las parejas jóvenes, solteros o profesionales libres que consideran también sus posibilidades como despacho profesional, etc. Esto concuerda con el estudio demográfico del PGOU 2011<sup>27</sup>, que refleja que la media de estancias por vivienda del centro histórico no supera las 4,5, frente a las 4,9 de la ciudad. Así pues el 30% de hogares unipersonales no solo es imputable a la alta tasa de viudedad que habita los inmuebles antiguos, sino también a los nuevos habitantes de estos edificios intervenidos que impulsan la franja demográfica de los 20 a los 35 años.

#### Carretería 39 (Proyecto de Rehabilitación)

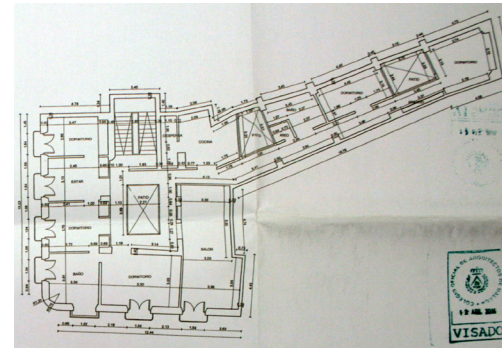
El edificio original de esta parcela obedece a protección arquitectónica de grado I, afectando a la estructura y los elementos fundamentales de la tipología además de la fachada y sus cierros. En su distribución se contabilizaban 7 viviendas y dos locales.

El proyecto del año 2006 ha mantenido la edificabilidad y todos los elementos protegidos, redistribuyendo todo lo demás. De los dos locales comerciales, al dividir uno de ellos se ha obtenido un estudio/oficina. En las cuatro plantas superiores (B+IV) hay 12 apartamentos de unos 45 m<sup>2</sup> y 4 estudios de 20 m<sup>2</sup>.

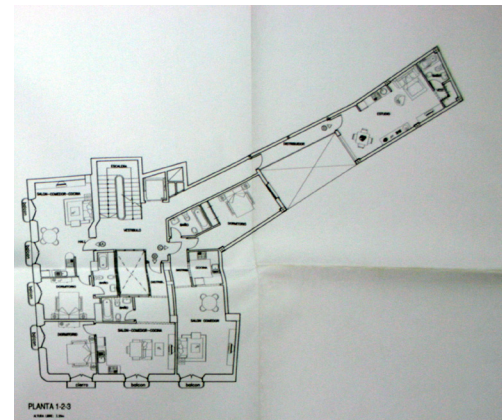
Claramente, la rehabilitación ha dado como resultado un edificio completamente diferente.

<sup>27</sup> OCAÑA, Carmen (2011). "Estudio diagnóstico de la población urbana y su relación con la vivienda en Málaga" en *Málaga PGOU Aprobación definitiva 2011*. Málaga: Ayto. y Universidad de Málaga. P.142-162

Antes



Proyecto

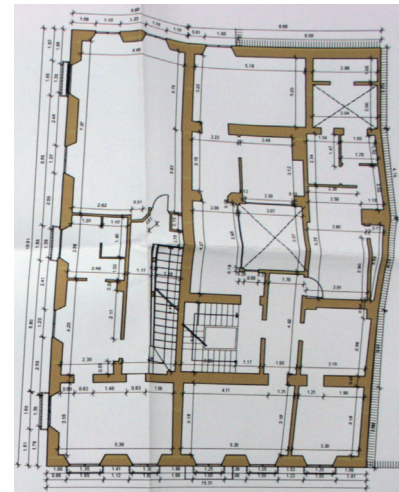


[Fuente: Gerencia de Urbanismo de Málaga]

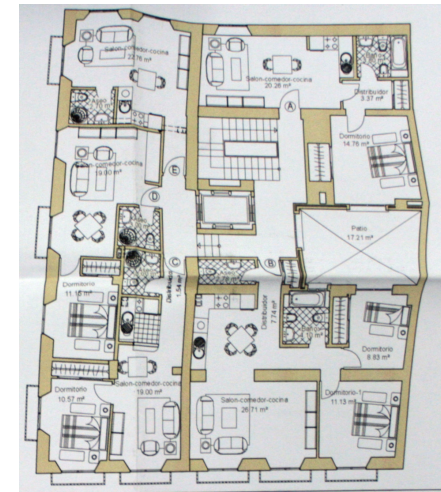
**Carretería 69 (Proyecto de Rehabilitación)**

Este edificio fue rehabilitado en 2009. Se trata de un volumen de B+II con una tercera planta que ocupa solo la mitad del edificio. La distribución evidenciaba un posible pasado de dos parcelas independientes: una vivienda unifamiliar con acceso desde local comercial y un edificio plurifamiliar con dos pequeñas viviendas por planta.

El estado reformado respeta el volumen pero unifica la distribución: un gran local en planta baja, y 5 viviendas por planta (un estudio, tres apartamentos y una vivienda de dos dormitorios). Una vez más la rehabilitación ha cambiado por completo la estructura interna, incrementando las viviendas a costa de reducir su superficie. Realmente está más cerca de una sustitución historicista.



Antes

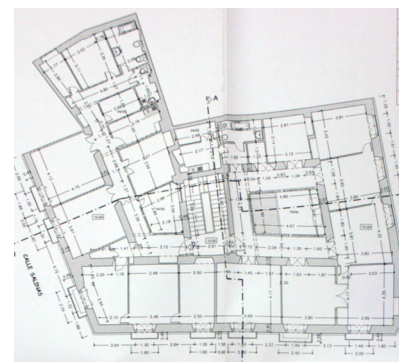


Proyecto

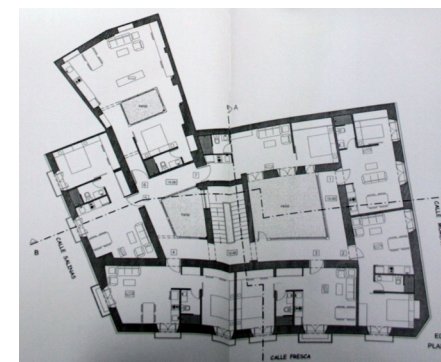
**Fresca 12 (Proyecto de Rehabilitación)**

El inmueble original presentaba una altura de B+II+Ático (Dúplex) y protección arquitectónica. La rehabilitación (fechada en 2005) ha consistido en una redistribución total, convirtiendo las antiguas dos viviendas por planta en nada más y nada menos que 7 apartamentos desde 28m<sup>2</sup> hasta 50m<sup>2</sup>. Además, la cubierta del edificio se ha transformado en tendedero y terraza.

Resumiendo, las antiguas 5 viviendas, han dado paso a 14 apartamentos y un dúplex.



Antes



Proyecto

2. El aumento de la edificabilidad también como instrumento de generación de beneficios. Buena parte de las sustituciones de edificios antiguos incrementan la edificabilidad. Precisando aun más, esto suele ocurrir en las sustituciones *fachadistas* que camuflan una planta ático añadida disminuyendo la altura por planta o incluso tramitando estudios de detalle que permitan cambiar las alturas de cornisa.

### Victoria 19 (Proyecto de Sustitución)

El edificio original era una construcción del estilo *decimonónico malagueño*. Un pequeño edificio que albergaba 3 viviendas y un local, con una altura de B+II organizada en torno a un pequeño patio y escalera. Los elementos de interés según la ficha de catálogo son la cancela de entrada, la escalera, y principalmente la fachada por su carácter tradicional con cierros (miradores) de carpintería de madera.

Tras ser declarado en ruina en 1998 (RU-474-98) y ser realojados y expropiados sus inquilinos, en 1999 el Instituto Municipal de Vivienda inicia la promoción de un conjunto municipal de usos múltiples. En concreto sobre esta parcela se proyecta un edificio para servir como sede a distintas asociaciones de la ciudad. El proyecto final, tras estudio de detalle del año 2000, aumenta la edificabilidad, alcanzando una altura de B+III, extremo que no se refleja en fachada ante la obligación de reconstruir la fachada imitando la tipología anterior.

No tiene sótano, por encontrarse en zona arqueológica (recordemos que en la evolución histórica se marcó esta área como arrabal y cementerio asociado a la Musalla).

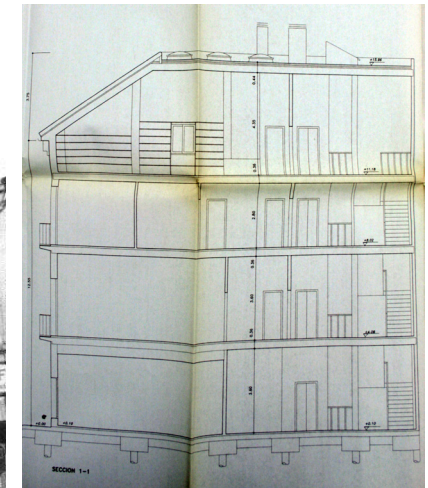
Resumiendo los datos más importantes, una promoción pública ha supuesto la sustitución de un edificio catalogado antes de su declaración de ruina. Las tres viviendas que existían se han sustituido por un edificio dotacional que hoy en día ocupa la federación de Peñas de Málaga.



Actual



Antes

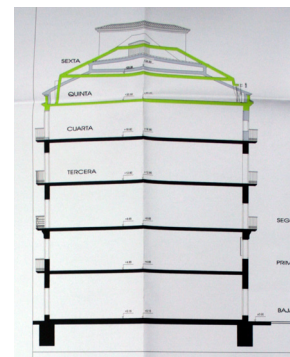


Proyecto

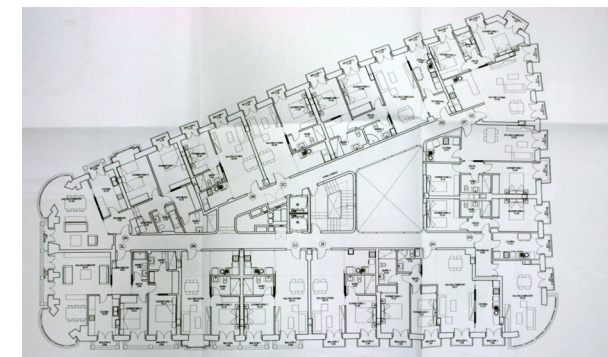
### Souviron 1 (Proyecto de Sustitución Fachadista)

Este emblemático edificio estaba ocupado por grandes almacenes y ha sido reconstruido conservando la fachada debido a la protección arquitectónica de grado I. El proyecto, cuyo expediente data de 2003, contiene ahora 47 viviendas de lujo, un gran local comercial de dos plantas y 33 plazas de aparcamiento en dos sótanos B+V+A/-2.

De un volumen inicial de B+V, con ático en solo la mitad del edificio, ahora hay dos sótanos y se ha conseguido que el ático ocupe toda la planta mediante un estudio de detalle. Las viviendas se dividen en 14 apartamentos, 31 viviendas de dos habitaciones y 2 de 3.



Sección modificada (ED)



Proyecto

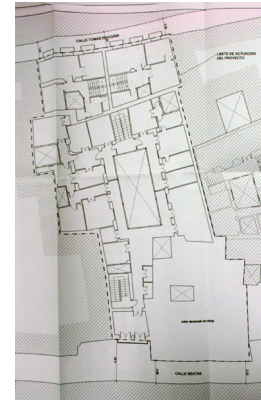
3. Ante un parcelario menudo e irregular, la acumulación y agrupación de parcelas previo abandono de las mismas es un proceso recurrente. A pesar de que el PEPRU considera el parcelario como un elemento a salvaguardar, en realidad permite su agrupación si simulan independencia en sus composiciones externas. Con las nuevas dimensiones, las tipologías anteriores pueden sustituirse por otras nuevas burlando tal norma que solo persigue un centro *ambientalmente* histórico.

**Beatas 41 (Proyecto de Sustitución Fachadista)**

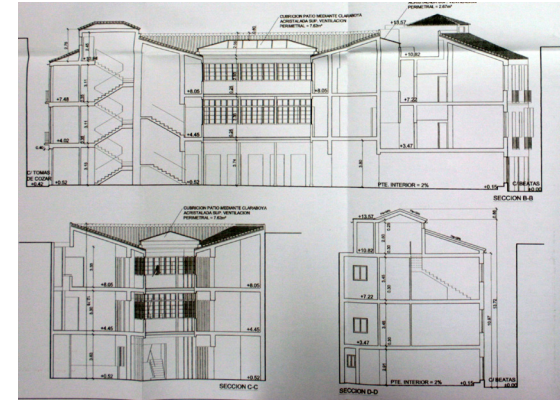
Este proyecto se compone de 4 parcelas originalmente:

- Tomás Cozar 8 (Arq II): 3 viviendas en estado de infravivienda. B+II
- Tomás Cozar 10 (NP): 3 viviendas en estado de infravivienda. B+II
- Beatas 41 (Arq I): 5 en torno a patio y otra en el frente en mal estado.. B+II
- Beatas 43 (Arq II): Fuera de ordenación y en ruina. La fachada está protegida por lo que deberá reconstruirse en la alineación marcada.

El proyecto, cuyo expediente se inicia en 2003, se está terminando de construir y combina un museo del vino con 11 viviendas, respetando el antiguo patio de vecinos de la parcela Beatas 41 que acoge ahora el museo. A pesar de mantenerse el mismo número de viviendas, con la incorporación del museo, se trata de apartamentos de reducido tamaño.



Antes



Proyecto

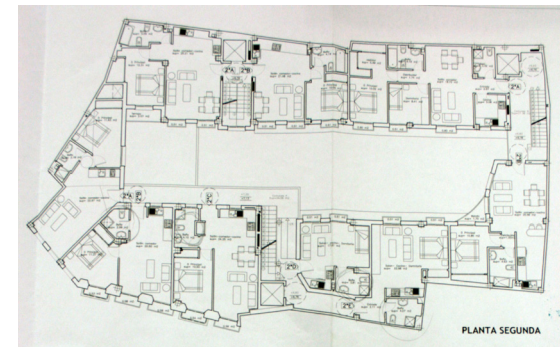
**Pozos Dulces 7,9 (Proyecto de Sustitución Fachadista)**

La parcela de Pozos Dulces 9 tiene un grado de protección arquitectónica de grado I, lo que significa que debe mantener la fachada y la estructura de patio de distribución de vecinos. Este edificio contaba con 23 viviendas distribuidas en una altura de B+III, aunque estaba en estado de ruina.

El proyecto, visado en 2008 y recientemente terminado, ha creado 27 apartamentos, 5 oficinas, un local comercial y 18 plazas de aparcamiento en una planta de sótano. En realidad se trata de una operación de renovación cuyo único aumento de edificabilidad ha sido el sótano de aparcamientos, si bien, el tamaño menor de las viviendas ha aumentado el número de viviendas, obteniendo también oficinas.



Proyecto



4. El centro de Málaga tampoco escapa a grandes abusos edificatorios. Este hecho, típico de los 60, se justifica y aplica en la actualidad como mecanismo para camuflar las elevadas medianeras ya existentes. Conceder una edificabilidad mucho mayor de la original vía planeamiento produce algunos de estos casos.

#### Molina Lario 22 (Proyecto de Sustitución)

El hotel que lleva el mismo nombre, es un proyecto realizado en dos fases entre los años 2001-2005. La primera se levantó sobre un solar del que no se han encontrado datos previos, salvo una fotografía que recogía un edificio de viviendas de B+4 con un aspecto externo similar al del volumen que hace esquina (por semejanza podría acoger hasta 8 viviendas). Este edificio fue demolido y sustituido por un edificio de B+VII+A que es el volumen principal del hotel. En una segunda fase, se sustituyen también las dos parcelas siguientes, que poseían una edificación similar, de las que solo se mantiene la fachada. Sobre ellas pesaba una protección arquitectónica de grado 1, sumaban 9 viviendas, 3 oficinas y 4 locales entre las dos. Ahora, manteniéndose la fachada, se ha obtenido un ático hacia la calle Molina Lario (B+IV+A) y se ha mantenido el B+IV hacia la calle Bolsa, con una terraza en cubierta.

Resumiendo, se han obtenido un total de 5 plantas más, una terraza y dos plantas de sótano sobre toda la parcela. Han desaparecido unas 17 viviendas, 3 oficinas y 6 locales sobre 3 parcelas de las cuales en dos se protegía el volumen edificado y la fachada.



Antes



Proyecto

#### Carretería 32 (Proyecto de Sustitución)

Este es el caso de una sustitución que no ha llegado a construirse, pero sus intenciones quedan intactas. El edificio original, aun hoy existente, es una modesta vivienda con comercio en planta baja. Por lo tanto la altura es de B+I.

El proyecto, con licencia de Mayo de 2008, planteaba un local con altillo, tres plantas más y un ático, es decir, B+III+Ático con 6 viviendas en total (2 apartamentos, 3 viviendas de dos habitaciones y una de tres).

En el fondo de la parcela estaba contemplada la existencia de la muralla hasta una altura por determinar en el estudio arqueológico. Sin embargo, estos trabajos desembocaron en el descubrimiento de nuevos restos que derogaron la licencia concedida.

A pesar de no haberse realizado, suponía la sustitución de una vivienda de tipología tradicional de B+I, por 6 viviendas con una altura de B+III+A. No había protección y el aumento d edificabilidad era legal (de hecho basta ver el inmueble vecino que sí ha sido construido, cuyo incremento de edificabilidad es la mayor alteración urbanística de toda la calle Carretería).



Actual



Proyecto



5. La terciarización del centro histórico se hace presente directamente en muchas de las operaciones. Los planos de análisis de usos y transformaciones detectaban que la rehabilitación era uno de los mecanismos de acondicionamiento de edificios para actividades terciarias en las calles Larios y Granada.

**Larios 3 (Proyecto de Rehabilitación)**

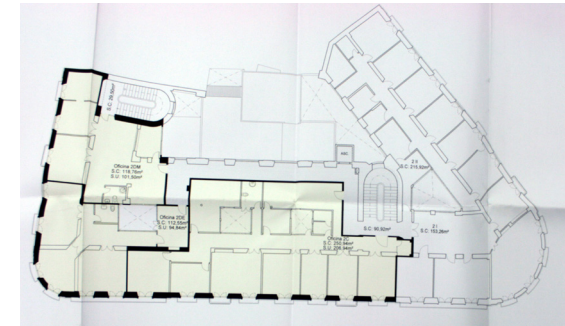
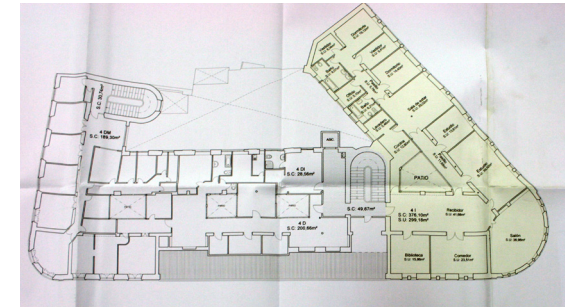
El edificio de la calle Larios 3 es otro caso de terciarización de un edificio residencial. Aun puede leerse la estructura de vivienda burguesa, con múltiples estancias y espacio propio para el servicio doméstico. Sin embargo, estas estructuras son ahora ocupadas mediante ligeras reformas como lugares de trabajo.

En 2001, la rehabilitación de fachadas y cubiertas se aprovechó para acometer una serie de reformas más. En general consisten en a acondicionar espacios para sedes de oficinas de distintos tamaños o locales comerciales conectados con la planta baja. Son recintos de entre 100 y 200 m<sup>2</sup> de superficie útil dividida en despachos o espacios diáfanos. Anecdóticamente en la cuarta planta una de las reformas ha dado lugar a una vivienda de 300m<sup>2</sup> de superficie útil y solo dos dormitorios, con varias estancias dedicadas a estudio, biblioteca, etc.

En muchos de los edificios de la misma calle ocurre algo similar. Las escasísimas viviendas que se conservan las habitan personas mayores con rentas antiguas, siendo sustituidos paulatinamente por centros de trabajo.



Actual



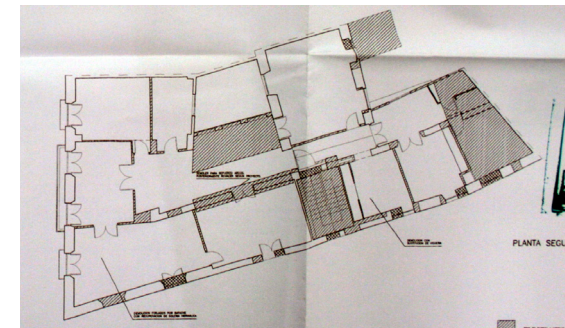
Proyecto

**Granada 48 (Proyecto de Sustitución Fachadista)**

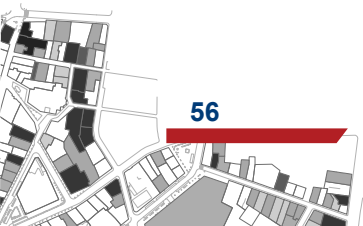
El edificio original contenía 2 viviendas y dos locales en una altura de B+III. Era la antigua casa del Corregidor Eslava, si bien el proyecto ha supuesto una transformación radical para habilitar 4 locales comerciales. La reforma ha consistido en la demolición de numerosas compartimentaciones y forjados para crear plantas diáfanos y dobles alturas. Al exterior, como consecuencia de la protección arquitectónica de grado I se ha mantenido la fachada y sus cierros.



Actual



Proyecto



## 4. Conclusiones

### 4.1 Valladolid y Málaga: análisis comparado e incidencia del planeamiento sobre el centro histórico

Un estudio comparado de los dos centros analizados empieza por confrontar sus variables cuantitativas. Buscando la delimitación de un centro histórico en términos de funcionalidad y carácter tradicional, en Valladolid se eligió el recinto del Plan Especial, mientras que en Málaga fue el sector central de la declaración de conjunto histórico. Así, ambos lugares comparten su papel actual de espacio de servicios frente al resto de la ciudad. Los dos casos reúnen el mismo número de parcelas, por lo que el estudio realizado parte también de un rango de muestras similar, en torno a 1.600 unidades de información. Los datos de población son claramente superiores en el caso de Valladolid (en torno a los 50.000 habitantes), mientras que en Málaga apenas superan los 5.000. Combinando los análisis realizados del planeamiento, el trabajo de campo y las licencias podemos valorar estas situaciones.

Los planes de conservación iniciados a finales de los 80 tomaban en ambos casos un casco histórico deteriorado pero por motivos distintos. Valladolid había basado parte del gran aumento de población de los años 60 y 70 en un proceso de crecimiento sobre sí mismo, incrementando la densidad y la edificabilidad, destruyendo el patrimonio heredado y parte del carácter histórico. Málaga, basando su crecimiento en suelos periféricos indujo al abandono del centro e inició un proceso de decadencia y deterioro físico y social. La densidad de edificación es baja y las parcelas guardan aun su menuda estructura histórica. Obviamente la realidad no es tan simplificada y en ambos casos hay notorias excepciones a esta tendencia, pero mientras que la población del centro de Valladolid había crecido, en Málaga la población alcanzaba cifras mínimas solo mantenidas por la inmigración.

A pesar de existir diferencias claras, los planes especiales no han tomado medidas muy alejadas unas de otras: el catálogo basado en unos grados de protección ha sido el elemento fundamental. En Valladolid el objetivo era congelar el intensísimo proceso de sustitución que se había producido, confiando en que estas medidas inducirían a la rehabilitación y la conservación. En Málaga, se trataba de recuperar lo degradado, poner en valor lo existente y establecer unas reglas y medidas de estímulo como los planes de rehabilitación. En la práctica, para el sector privado solo han supuesto un condicionante para mantener o potenciar un *ambiente histórico* cuya calidad no es el momento de discutir. Los procesos reales de sustitución desde entonces, se han mantenido alcanzado porcentajes similares en los dos casos. Han seguido obedeciendo a la

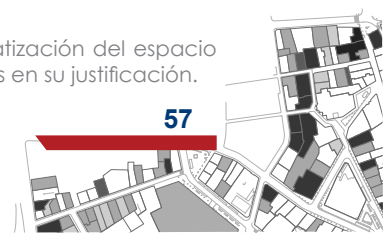
demanda y por eso es necesario el conocimiento de los usos, las intervenciones edificatorias y sus tendencias.

El modelo de centralidad de ambas ciudades revela un área de actividades terciarias en relación directa con los espacios más representativos del centro histórico. Estos verdaderos núcleos duros de actividades terciarias se formalizan a pesar de que las ordenanzas traten de fomentar la actividad residencial y la mezcla de usos. Los planes especiales no pueden afrontar estos temas únicamente desde su condición de planeamiento de desarrollo. La estructura urbana, los programas de inversión y la localización de nuevas actividades que se definen en el plan general tienen mucho que ver, para que nuevas centralidades alivien la presión existente sobre el centro histórico.

Desde la iniciativa pública se han acometido dos tipos de acciones directas: acondicionamiento de espacios públicos y localización de equipamientos en actuaciones consideradas estratégicas. Las acciones indirectas podemos enfatizarlas en la accesibilidad y el modelo de transporte y en el incentivo de la rehabilitación mediante subvenciones a promotores privados.

Respecto al espacio público, como muchas otras ciudades, Valladolid y Málaga se han decantado por la peatonalización. En teoría, esto supone una mejor habitabilidad de la zona, evitando la congestión y la ocupación del espacio<sup>28</sup>. En la realidad el argumento es discutible, la peatonalización ha demostrado ser un gran aliado para el asentamiento de actividades comerciales y terciarias, desplazando en algunas zonas las funciones residenciales que no pueden competir económicamente por esos espacios. También la modificación de las condiciones de acceso y aparcamiento han de ser abordados. Málaga, a diferencia de Valladolid ha apostado por una restricción absoluta del automóvil en la almendra histórica. Como alternativa ha coordinado una serie de aparcamientos periféricos y una apuesta por el transporte público centrado en la Alameda Principal. En Valladolid la apuesta por el aumento de aparcamientos públicos y privados contribuye a la congestión que se quería combatir, generando además un nuevo mercado inmobiliario subterráneo. No se trata de atribuir a la peatonalización todos estos males, sino de conocer las consecuencias de crear un espacio exclusivo de cara a tomar las medidas oportunas.

<sup>28</sup> Se podría abrir un extenso debate sobre otras formas de privatización del espacio público, este es solo uno de los argumentos que fueron expresados en su justificación.



Tal y como se venía indicando, otra de las actuaciones que se han llevado a cabo es la localización de servicios públicos y dotaciones, como intervenciones estratégicas para revitalizar una zona. Aun así, no presentan las mismas características en una ciudad o en otra:

-En Valladolid se ha detectado cierto número de entidades públicas al servicio de los habitantes, como centros educativos de diversa índole, biblioteca, centros hospitalarios, etc. Otras muchas no tienen que ver con la habitabilidad diaria y su rango es municipal o mayor, no en vano es la capital provincial y autonómica. La decisión del planeamiento de ubicar estos servicios en antiguos edificios del centro estratégicamente colocados tiene consecuencias positivas como la rehabilitación física del inmueble, el espacio público inmediato y un cierto impulso de la vitalidad (y aun así habría que estudiar la repercusión de cada caso concreto).

-En Málaga se ha apostado mayoritariamente por atraer sobre el centro buena parte de la oferta turística, concentrando importantes museos junto a la edificación monumental existente. El impulso a este sector es comprensible. Sin embargo, aunque tenga claros beneficios económicos, no es una medida que beneficie y mejore la función residencial que se quiere mantener y recuperar. Por ejemplo, el propio diagnóstico del plan general ya reconocía la carencia de edificios asistenciales.

En cuanto a la situación de la vivienda, la competencia con los usos terciarios termina relegando a los espacios residenciales hacia las zonas menos representativas. Las políticas públicas suelen consistir en ayudas económicas a la rehabilitación concedidas a promotores privados. El proyecto Urban ha posibilitado muchas de estas subvenciones y actuaciones que han adquirido la forma de Áreas de Rehabilitación Integral (como el caso de Platerías en Valladolid) o Áreas de Rehabilitación Concertada (como ocurre en Málaga a través de la Oficina de Rehabilitación de la Junta). En cualquier caso son ámbitos señalados desde el planeamiento que necesitan de estos programas. También se han utilizado como fuentes de financiación para las convocatorias de ayudas municipales, tratando de llegar a la población menos favorecida según su renta. En la práctica, los resultados no son tan positivos porque ya se ha comprobado como muchas de las rehabilitaciones finalmente no se orientaban precisamente a ese perfil de población.

El último plan general de Málaga ha contemplado y de hecho está ejecutando algunas viviendas de nueva planta de protección pública en pleno centro. Estos tímidos casos deberían ser el camino a seguir de forma más decidida, incluso encontrando fórmulas de aplicarse a la rehabilitación<sup>29</sup>.

29 No es el caso de estos centros históricos pero en otras ciudades como Santiago ya se escuchan programas de cesión de edificios para rehabilitación pública, a cambio de la explotación de su alquiler en régimen de protección durante un cierto número de años.

Las dinámicas de intervención sobre la vivienda tanto en Málaga como en Valladolid en los últimos años se han regido por unos patrones muy claros:

-Disminución del número de estancias por vivienda al existir un mayor número de apartamentos y estudios de un dormitorio. Los cambios cualitativos tanto de rehabilitaciones como de nuevas construcciones se orientan a una población con más recursos, favoreciendo la segregación social y demográfica, así como la terciarización. En varios momentos se ha citado la gentrificación como un proceso presente tanto en el centro de Málaga como en Valladolid y que tradicionalmente se asocia con solteros o parejas de profesionales libres con despacho propio cuyos rendimientos pueden afrontar esas rentas. Aunque físicamente se vayan recuperando zonas antes deterioradas, el precio de las viviendas y su configuración marginan buena parte de la población.

-Aumento de la edificabilidad forzando los límites de un planeamiento que no afronta ni se replantea problemas de densidad. Los proyectos buscan la manera de justificar plantas añadidas a pesar de limitarse la altura o imponerse condiciones de protección y conservación de elementos arquitectónicos.

-La ruina de un edificio es mucho más rentable que su mantenimiento. Los propietarios de antiguos inmuebles obtienen mayores beneficios con la sustitución que con la conservación. La expectativa cualquiera de los dos puntos anteriores produce mayor rédito que el ejercicio del deber de conservación.

-La rehabilitación ha sido el proceso dominante desde los años 90, y más en Málaga que contaba un número mayor de edificaciones antiguas y deterioradas. No obstante, la rehabilitación en muchos casos ha producido edificios y tipologías completamente modificadas. Eso sí, al igual que las sustituciones historicistas, mantienen el *ambiente histórico* cumpliendo con las ordenanzas y normativas de los planes especiales.

En resumen, se puede decir que el centro histórico de Valladolid ha mantenido altas dosis de centralidad apoyado en servicios públicos y sedes institucionales, espacios de trabajo, comercio especializado e incluso en la oferta hostelera. Todo ello es aun compatible con altas cotas de residentes, si bien ha pagado el precio de la densificación, la destrucción de buena parte del patrimonio heredado y la elitización de algunos de sus sectores. En Málaga también se ha mantenido y recuperado la centralidad aunque con un predominio mucho mayor del turismo, las actividades terciarias y la hostelería. Su población por el contrario se ha debilitado y presenta rasgos extremos: espacios de población envejecida e inmigrante y espacios en propiedad de rentas muy altas.

Finalmente quisiera cerrar estas conclusiones con una matización. Buena parte de los efectos y dinámicas de estas últimas décadas que he intentado explicar nacen de la lógica del capital y el mercado. Los usos, las tipologías

y los espacios privados se transforman en función de la demanda que paga por ellos y los ocupa. El planeamiento ha demostrado que poco puede hacer desde una actitud de imposiciones y restricciones. De ahí el fracaso del catálogo como herramienta única de los planes especiales para preservar las tipologías o incluso el parcelario. Tampoco parece que la línea de los proyectos estratégicos de equipamientos por sí solos dinamicen una zona, ni tan siquiera las áreas de rehabilitación tal y como se han venido entendiendo.

El planeamiento y el urbanismo ya no pueden ser herramientas de financiación pública. Se tiene la oportunidad de intervenir también en los centros históricos con programas de vivienda pública, alquileres y rehabilitaciones concertadas. Estos han de ser instrumentos directos que colaboren en la pretendida regeneración social y rehabilitación patrimonial sin marginar sistemáticamente a la población ni transformar tipologías protegidas. Estas ideas deberían regir los programas de equidad social aplicándose de verdad en todos los sectores de la ciudad, contrarrestando la lógica del mercado que tiende a crear espacios exclusivos aprovechando los valores históricos y simbólicos.

## 4.2 Conclusiones metodológicas

### Fortalezas, debilidades, líneas futuras y aplicaciones

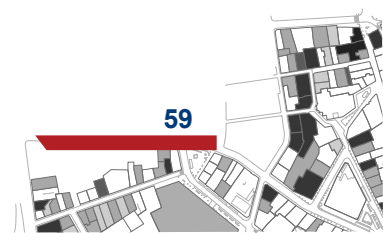
El proceso de trabajo descrito ha demostrado ser de gran utilidad para tomar el pulso real a un determinado área de la ciudad. Con él se han caracterizado los distintos ámbitos que componen la totalidad de un centro histórico desde un punto de vista físico y funcional. Además, apoyados en otros informes y recursos documentales complementarios se han podido avanzar tendencias sociales y demográficas.

La confrontación del planeamiento reciente con la situación actual permite también calibrar la incidencia de estas normativas, tanto en sus efectos positivos como negativos e incluso en aquellos que no han tenido la repercusión o el alcance que podría esperarse. Se ha evidenciado cómo los problemas del centro histórico han de tratarse desde el conjunto de la ciudad y viceversa y cómo los procesos periurbanos pueden afectar directamente al área tradicional.

La aproximación a la realidad obtenida con el trabajo de campo y la lectura de licencias de obra, es más precisa que la abstracción de los datos estadísticos. La recogida de información se acompaña de la propia experiencia en el lugar y la relación con sus agentes directos. Los testimonios obtenidos de los propios habitantes, de los técnicos municipales y en general de las personas que tienen relación con cada caso de estudio aportan conocimientos y puntos de vista complementarios. Estos datos no cuantificables son valiosos aliados a la hora de formular las hipótesis de cualquier trabajo de investigación.

En última instancia, sería necesario profundizar en la incidencia final de los programas de rehabilitación integral sobre las personas. Para ello hay que estudiar la documentación de sus convocatorias e intervenciones y acudir a sus destinatarios para corroborar el efecto sobre la población inicial y final. Este será el siguiente paso dentro de esta línea de investigación.

Todo ello contribuirá a una mejor formulación de los programas de rehabilitación urbana, corrigiendo los déficits observados y adaptándolos a cada caso concreto.



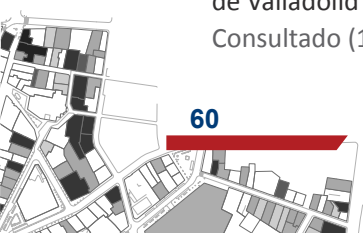
## 5. Bibliografía

### Historia de Valladolid

- 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*. Puebla, México: Lupus Inquisidor.
- GIGOSOS PÉREZ, Pablo y SARAVIA MADRIGAL, Manuel [coord.] (1996). “Memoria” en *Actualización del Plan General de Valladolid 1996*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.  
Consultado (13.07.12): [www.jcyl.es/plau/](http://www.jcyl.es/plau/)
- RUCQUOI, Adeline (1997). *Valladolid en la Edad Media*. Valladolid: Junta de Castilla y León.
- SOLÁ 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.

### Planeamiento y análisis de Valladolid

- AVADECO (2011). *Estructura de establecimientos comerciales del centro urbano de Valladolid*. Valladolid, Agrupación Vallisoletana de Comercio.
- CASTRILLO ROMÓN, María y ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2012). “Aproximación analítica al Centro Histórico” en RIVAS SANZ, J. L. [coord.] *Información urbanística y avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.
- GIGOSOS PÉREZ, Pablo y SARAVIA MADRIGAL, Manuel [coord.] (1996). *Actualización del Plan General de Valladolid 1996*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.  
Consultado (13.07.12): [www.jcyl.es/plau/](http://www.jcyl.es/plau/)
- POL MÉNDEZ, Francisco [coord.] (1997). *Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid (PECH)*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid.  
Consultado (13.07.12): [www.jcyl.es/plau/](http://www.jcyl.es/plau/)
- RIVAS SANZ, J. L. [dir.], (2001). *Guías urbanísticas para la adecuación, adaptación y mejora de las actividades comerciales en los espacios urbanos tradicionales*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.
- V.V.A.A. (2004). *Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid*. Valladolid: Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid.  
Consultado (13.07.12): [www.jcyl.es/plau/](http://www.jcyl.es/plau/)

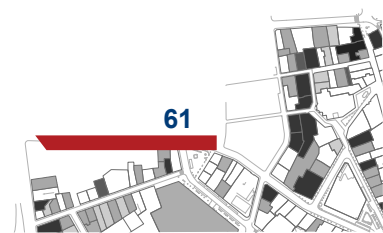


## Historia de Málaga

- MÉNDEZ BAIGES, Maite [coord.] (2012). *Arquitectura, Ciudad y Territorio en Málaga (1900-2011)*. Málaga: Geometría.
- QUERO CASTANYS, Damián y GUTIÉRREZ SORDO, Javier [dir.] (2011). “Memoria Informativa”, en *Plan General de Ordenación Urbana 2011*. Málaga: Gerencia de Urbanismo, Ayuntamiento de Málaga.  
Consultado (13.01.12): [http://urbanismo.malaga.eu/portal/menu/seccion\\_0006/secciones/subSeccion\\_0011](http://urbanismo.malaga.eu/portal/menu/seccion_0006/secciones/subSeccion_0011)

## Planeamiento y análisis de Málaga

- MARÍN COTS, Pedro (2010). “Estrategias y mecanismos de recuperación en el centro histórico” en Marín Cots, Pedro: *Viva la Calle. Las actuaciones de recuperación integral del centro de Málaga desde 1994 a 2010*. Málaga: Ayuntamiento de Málaga.
- OCAÑA, Carmen (2011). “Estudio diagnóstico de la población urbana y su relación con la vivienda en Málaga” en *Málaga PGOU Aprobación definitiva 2011*. Málaga: Ayuntamiento de Málaga y Universidad de Málaga.  
Consultado (20.08.12): [http://urbanismo.malaga.eu/portal/menu/seccion\\_0006/secciones/subSeccion\\_0011](http://urbanismo.malaga.eu/portal/menu/seccion_0006/secciones/subSeccion_0011)
- QUERO CASTANYS, Damián (1998). *Plan general de Ordenación Urbana 1998*. Málaga: Gerencia de Urbanismo, Ayuntamiento de Málaga.  
Consultado (16.01.12): <http://urbanismo.malaga.eu/urbanismo/Plangeneral/PGMOM/inicio.htm>
- QUERO CASTANYS, Damián y GUTIÉRREZ SORDO, Javier [dir.] (2011). *Plan General de Ordenación Urbana 2011*. Málaga: Gerencia de Urbanismo, Ayuntamiento de Málaga.  
Consultado (13.01.12): [http://urbanismo.malaga.eu/portal/menu/seccion\\_0006/secciones/subSeccion\\_0011](http://urbanismo.malaga.eu/portal/menu/seccion_0006/secciones/subSeccion_0011)
- VV.AA. (1990). *El Plan Especial para la Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga*. Málaga: Ayuntamiento de Málaga.  
Consultado (23.01.12): [http://urbanismo.malaga.eu/urbanismo/Plangeneral/PGMOM/MEMORIAS\\_Y\\_NORMATIVAS/NORMATIVAS/PEPRI\\_CENTRO/INDICE\\_PEPRI.htm](http://urbanismo.malaga.eu/urbanismo/Plangeneral/PGMOM/MEMORIAS_Y_NORMATIVAS/NORMATIVAS/PEPRI_CENTRO/INDICE_PEPRI.htm)



Anexo: Mapas Síntesis del trabajo de campo de Valladolid

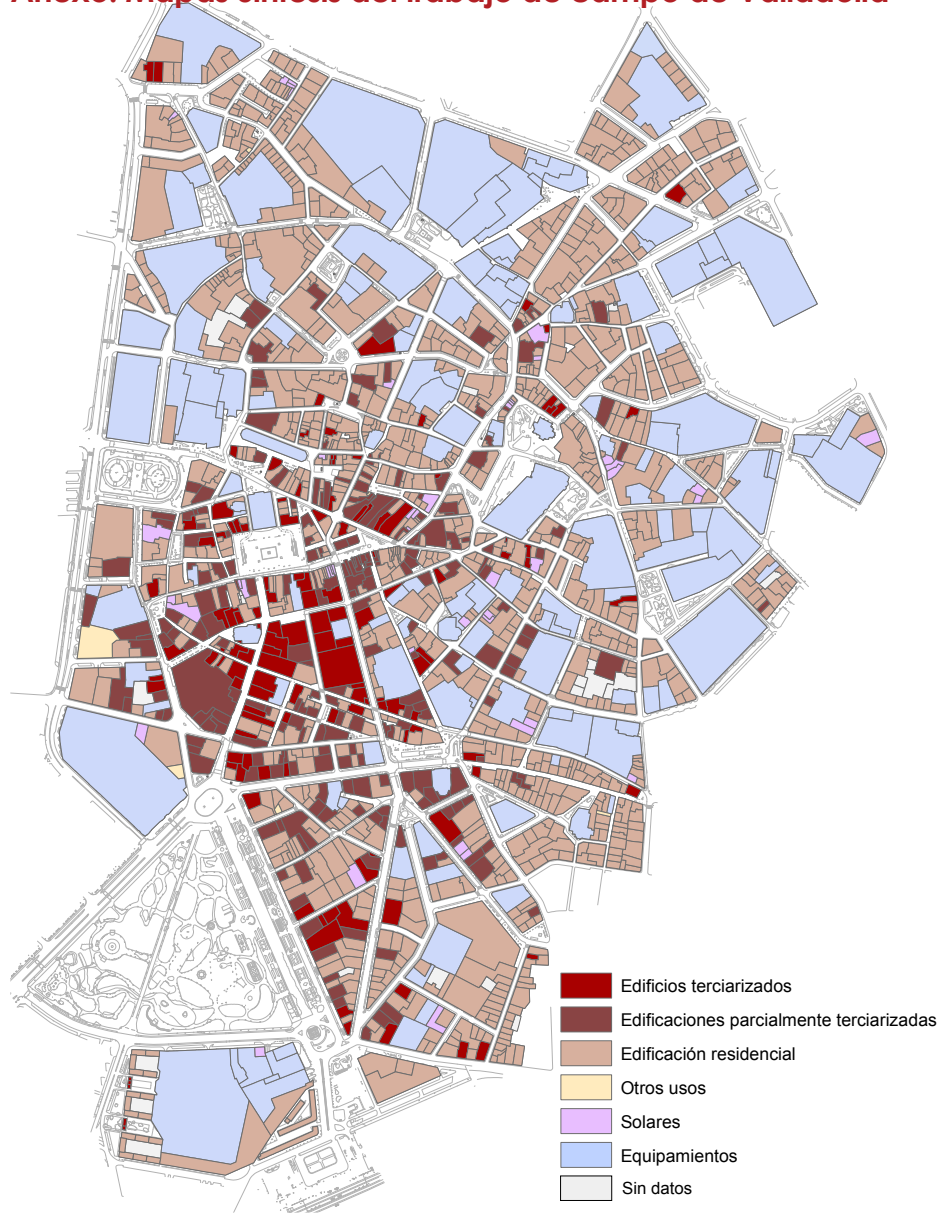


Figura 60. Mapa resumen de usos globales por parcela  
[Fuente: Trabajo de campo]

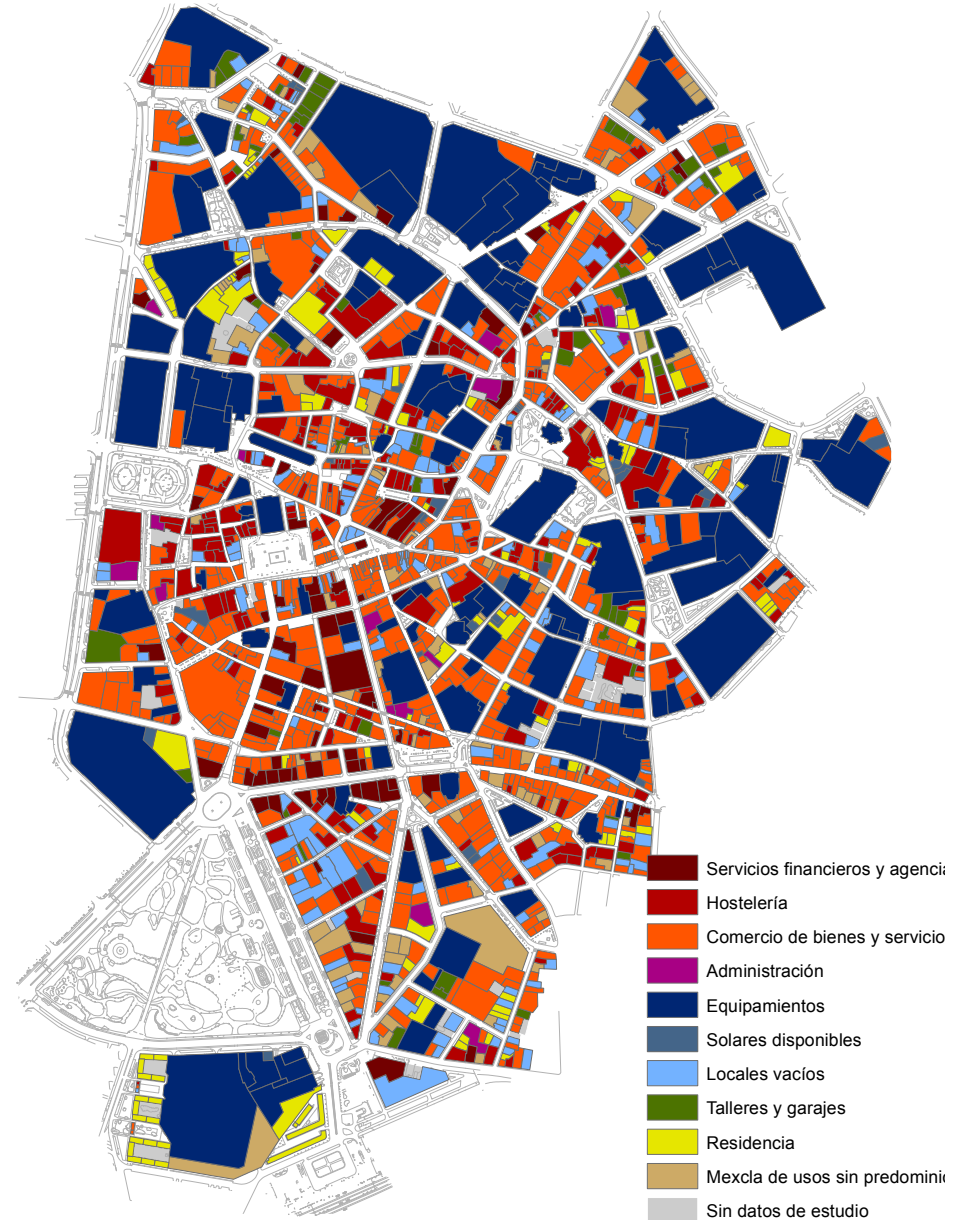


Figura 61. Mapa resumen de usos predominantes en planta baja  
[Fuente: Trabajo de campo]

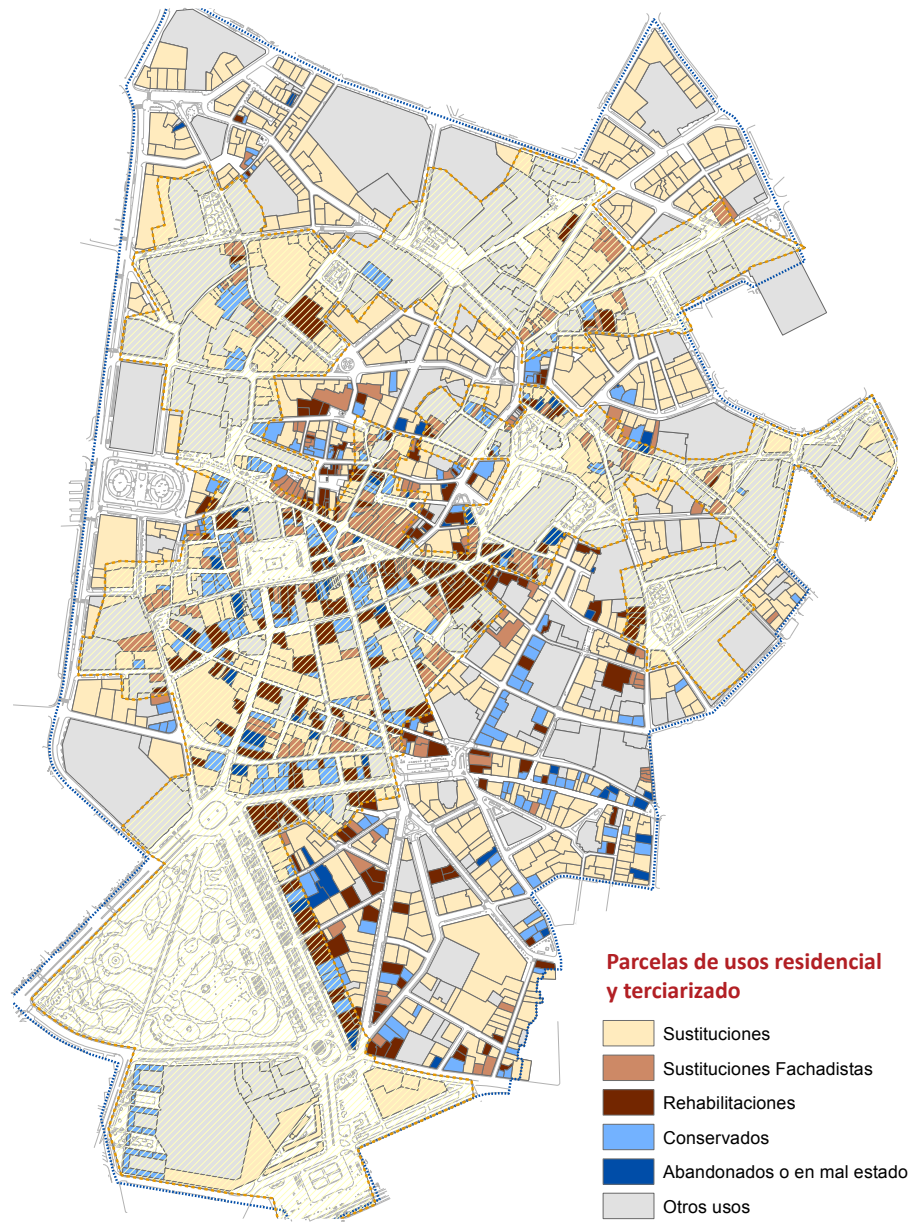


Figura 62. Mapa resumen del estado de la edificación  
[Fuente: Trabajo de campo]

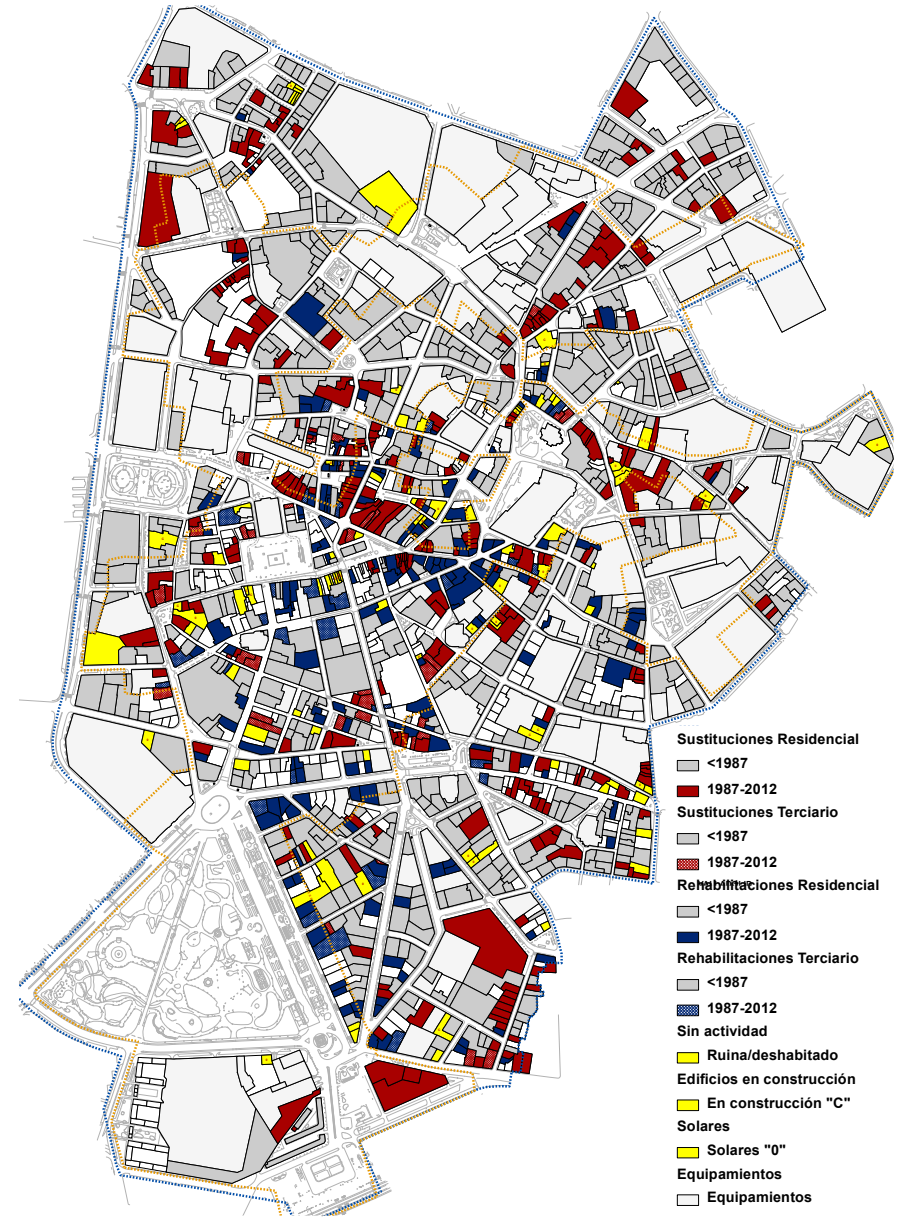


Figura 63. Mapa resumen de transformaciones en edificios residenciales y terciarios  
[Fuente: Trabajo de campo]



Anexo: Mapas Síntesis del trabajo de campo de Málaga

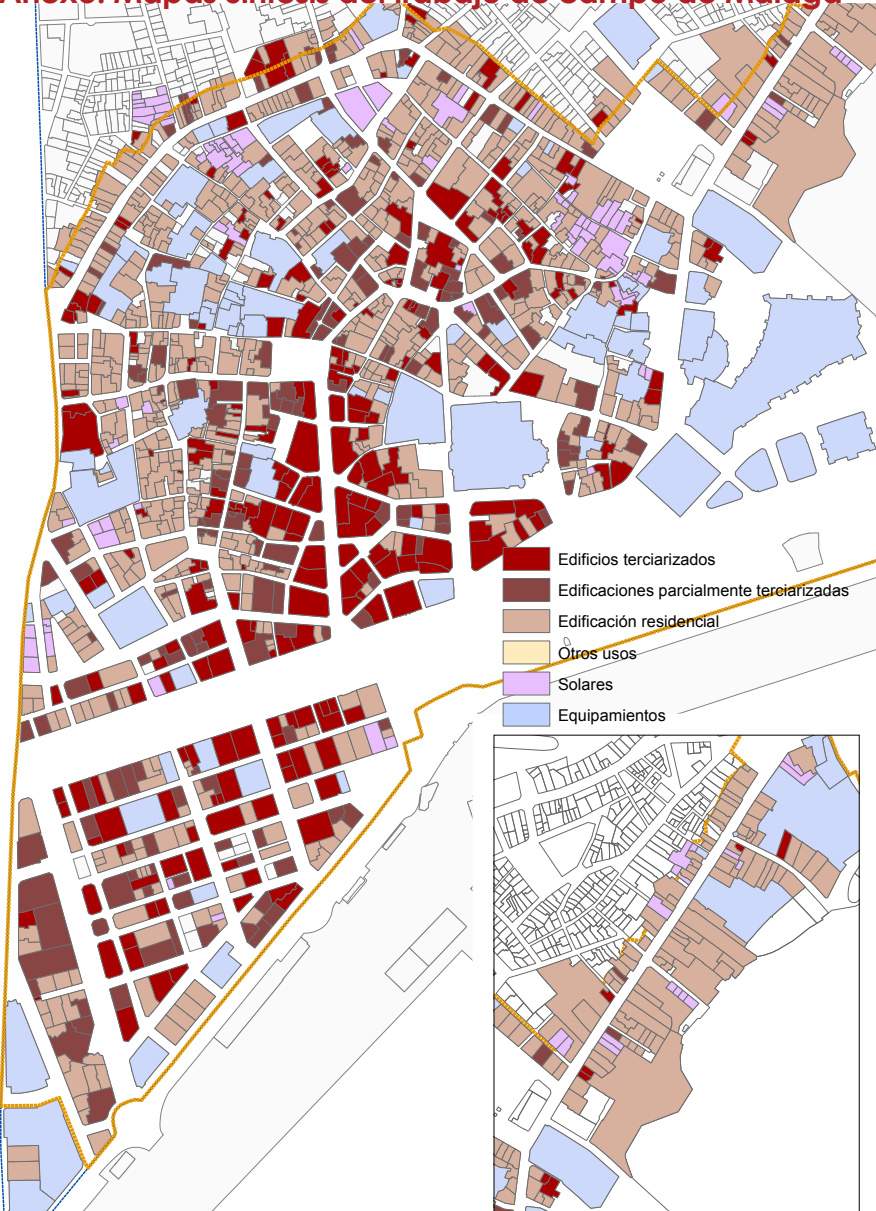


Figura 64. Mapa resumen de usos globales por parcela  
[Fuente: Trabajo de campo]

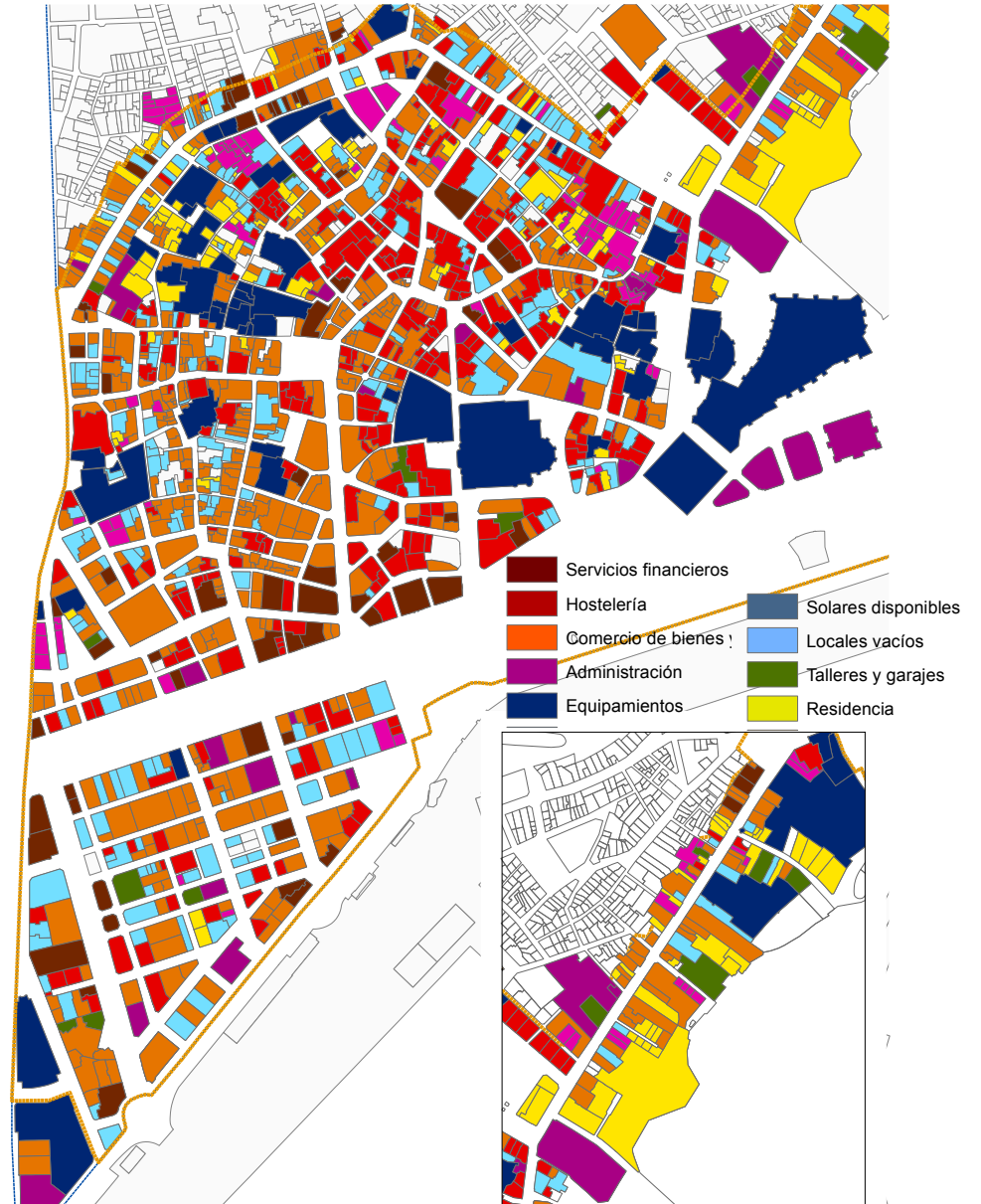


Figura 65. Mapa resumen de usos predominantes en planta baja  
[Fuente: Trabajo de campo]

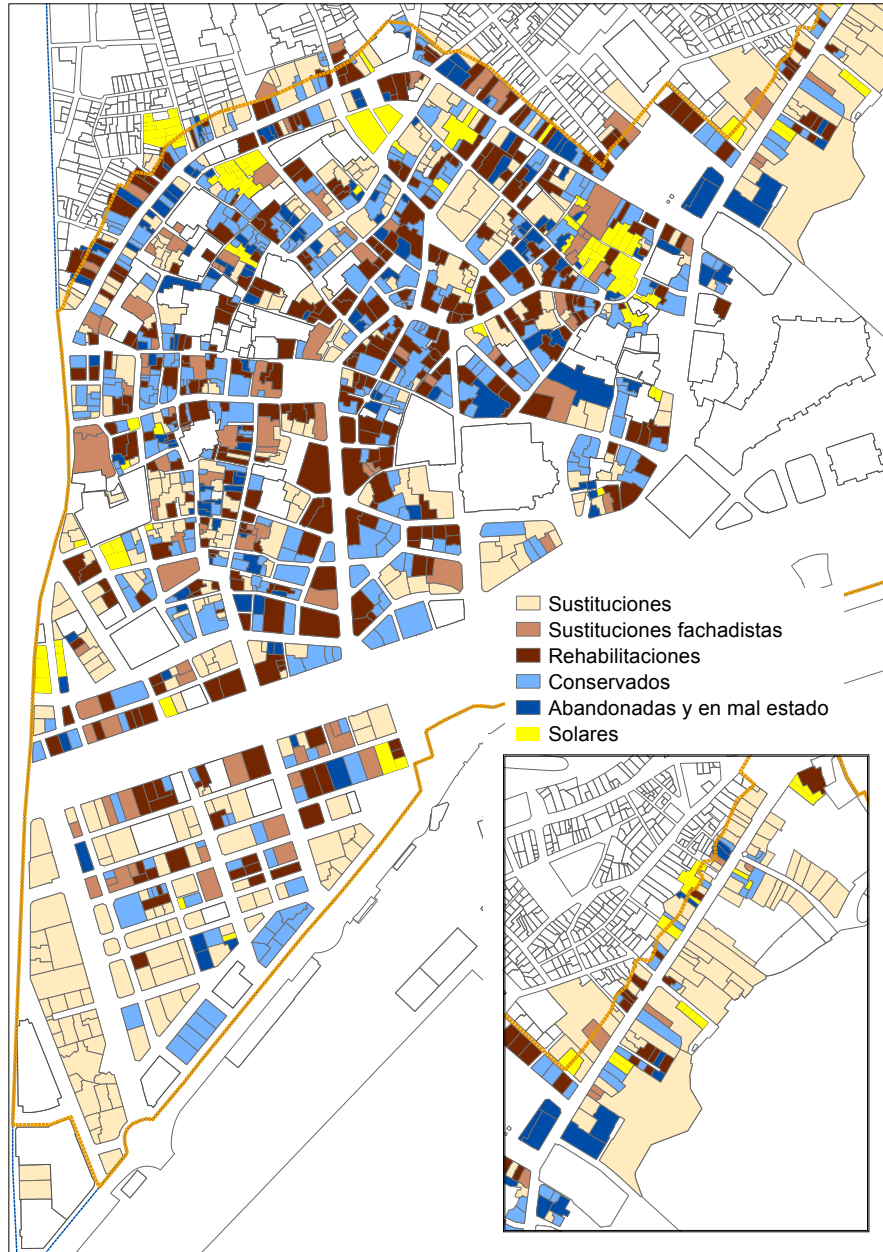


Figura 66. Mapa resumen del estado de la edificación residencial y terciaria  
[Fuente: Trabajo de campo]

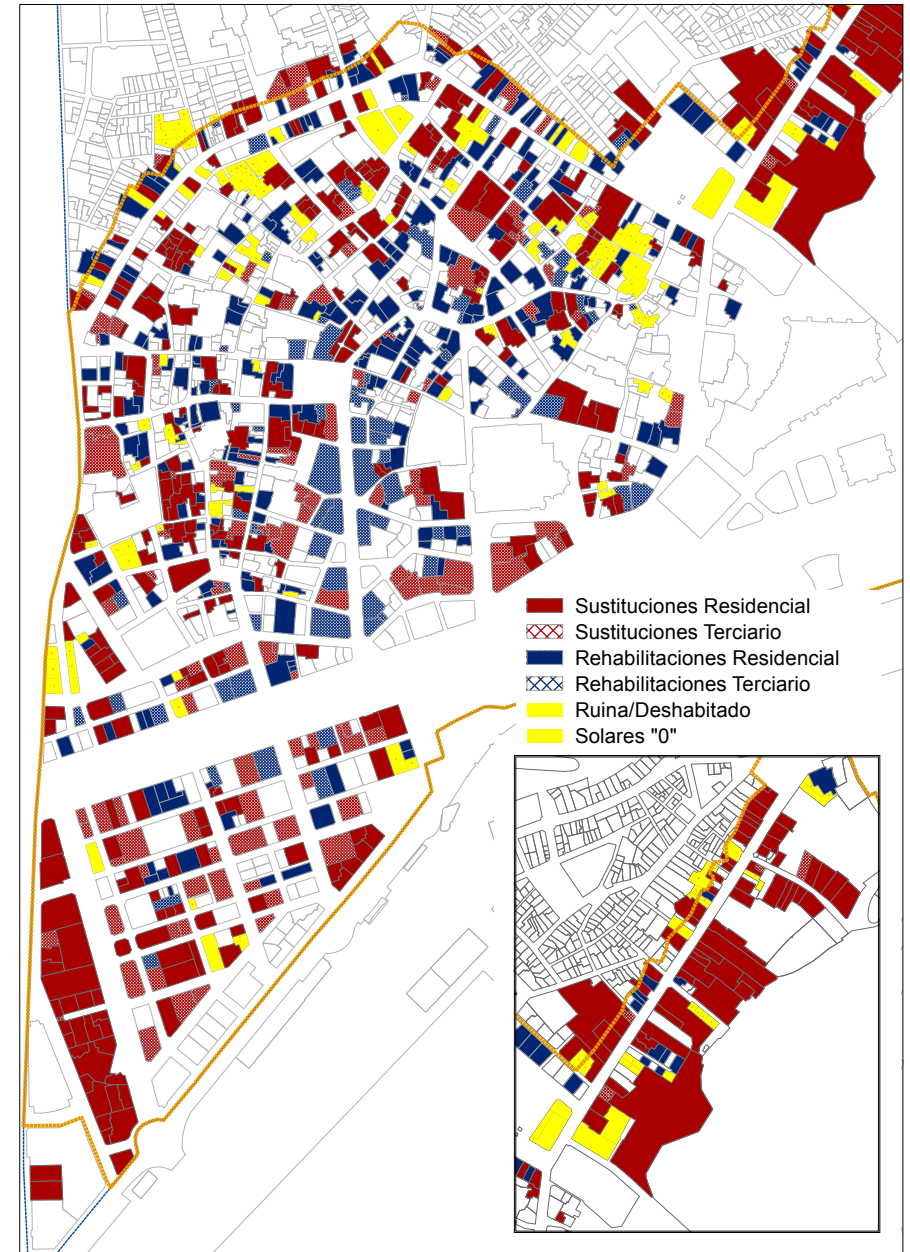


Figura 67. Mapa resumen de transformaciones en edificios residenciales y terciarios  
[Fuente: Trabajo de campo]



Callejero Málaga



## ¿Qué?

Este trabajo es una comparativa del planeamiento aplicada a la conservación de los centros históricos. Estos son los resultados del análisis de su aplicación en las últimas dos décadas, estudiando los usos y las transformaciones edificatorias de Málaga y Valladolid.

## ¿Para qué?

Además de servirme de entrenamiento en el desarrollo de una investigación, con este trabajo pretendo comprobar los resultados y los problemas que están teniendo los instrumentos urbanísticos en diferentes ciudades de España. De esta forma, espero poder ayudar a perfeccionarlos para que sirvan con eficacia al proceso de rehabilitación, evitando la marginación de la población y de los usos tradicionales.

## Conclusiones

El planeamiento aplicado a los conjuntos históricos no puede limitarse a una política de restricciones y limitaciones en términos de uso y transformaciones. Del mismo modo, las ayudas a la rehabilitación habrán de buscar nuevas fórmulas que, potenciando el cumplimiento de los objetivos de la normativa, sean instrumentos directos que colaboren en la pretendida regeneración social.

