

29. Los procesos de reconversión de instalaciones militares, entre la dotación y la especulación: el caso de Valladolid, España (1980-2010)

Miguel Fernández-Maroto

Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de
Urbanística; miguel@institutourbanistica.com;
<http://orcid.org/0000-0001-6853-2167>

Resumen: En el contexto del estudio de los procesos de reconversión de antiguas áreas militares ubicadas en emplazamientos urbanos que se han producido en numerosas ciudades europeas en las décadas finales del siglo XX, este texto aborda el análisis de un caso representativo: Valladolid (España), donde a partir de los años ochenta se generalizó el cierre de las numerosas instalaciones militares que habían quedado insertas en su trama urbana, seguido por la transformación del suelo que ocupaban hacia nuevos usos. Con el objetivo de caracterizar la acción desplegada a este respecto tanto por el Ministerio de Defensa como por el Ayuntamiento de la ciudad, se recurre al estudio de los respectivos procesos de transformación de tres de los complejos militares más representativos de la ciudad que se produjeron en este periodo. Del análisis realizado se concluye que el nuevo destino de estas instalaciones, de propiedad pública y decidido por agentes públicos, se gestionó mediante negociaciones condicionadas por el factor económico, vinculadas al contexto local específico de cada proceso, y plasmadas en acuerdos en los que la dotación de usos públicos sirvió de coartada a la especulación inmobiliaria institucional.

Palabras clave: reconversión de instalaciones militares, procesos de transformación urbana, Valladolid (España)

1. Introducción

Las instalaciones militares han desempeñado un papel notable en distintos periodos históricos en la construcción de muchas ciudades europeas. En particular, en la segunda mitad del siglo XX, ha sido habitual que sus edificios y muy especialmente el suelo que ocupaban, tras cesar el uso militar, hayan participado de diversos procesos de transformación urbana. Estos procesos han sido abordados en numerosas investigaciones, algunas amplias y recientes (Camerin, 2020), y siguen plenamente de actualidad en el contexto de la regeneración urbana (Bagaeen & Clark, 2016). En el caso concreto de España, son también numerosos los autores que

han explorado los orígenes y desarrollo de la presencia militar en las ciudades (Mas Hernández, 2003), así como los que han analizado los citados procesos de reconversión a finales del siglo XX, habitualmente a través del estudio de casos concretos (Brandis et al., 2005).

Este trabajo se suma a esta línea de investigación abordando el estudio de los procesos de reconversión de antiguas áreas militares que se produjeron a finales del siglo XX y principios del siglo XXI en Valladolid, una ciudad de 300.000 habitantes, capital de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. El análisis de tres de las instalaciones más representativas que se cerraron en este periodo (Hospital Militar, parque de Ingenieros y de la Comandancia de Obras y barriada Esteban Infantes, y cuarteles Conde Ansúrez y General Monasterio) y más concretamente de la acción desplegada tanto por el Ministerio de Defensa como por el Ayuntamiento de Valladolid de cara a su reconversión, permite caracterizar unos procesos en los que, como se verá continuación, se manejaron dos lógicas completamente opuestas: la dotación de usos públicos y la especulación inmobiliaria.

2. Hipótesis y métodos

Caracterizar los procesos de reconversión de antiguas áreas militares caídas en desuso requiere, ante todo, caracterizar la acción de los dos principales agentes implicados en ellos: el Ministerio de Defensa, como su propietario, y el Ayuntamiento de la ciudad, responsable de la política y planificación urbanística local.

Tratándose por lo tanto de la reconversión de instalaciones públicas decidida por dos agentes igualmente públicos, se parte de la hipótesis de que en la acción del Ministerio de Defensa fue mucho más determinante, sin embargo, su condición de propietario local de estas instalaciones que su condición de organismo público de ámbito estatal, mientras que, a su vez, el Ayuntamiento actuó respecto al Ministerio como si tratase con un operador inmobiliario local. El correlato de esta hipótesis es que los

planteamientos de reconversión fueron deudores más bien de factores de rentabilización económica muy vinculados al contexto local específico de cada proceso, y no tanto de factores de rentabilización social ni de estrategias concebidas a mayor escala y plazo, así como que su instrumentación se vehiculara desde las lógicas de la negociación y el intercambio.

Para la verificación de esta hipótesis resulta imprescindible el método del estudio de caso, es decir, el análisis y la explicación de cómo se han llevado a cabo procesos de reconversión de áreas militares en una ciudad concreta, que ha de ser suficientemente representativa al respecto, es decir, ofrecer un número suficiente de procesos con diversas características, como es el caso de Valladolid. Asimismo, se necesita el recurso al método de comparación, aplicado a dichos procesos para obtener conclusiones de las similitudes entre ellos.

3. Caso de estudio

Durante toda su historia moderna, la ciudad de Valladolid se caracterizó por los numerosos monasterios y conventos que ocupaban buena parte de su casco urbano. Sin embargo, los procesos de desamortización de propiedades religiosas que se llevaron a cabo durante la primera mitad del siglo XIX permitieron, entre otras cosas, que el Ejército tomara parcialmente su relevo, situándose como uno de los principales propietarios inmobiliarios locales. Los militares pasaron a ocupar numerosos edificios religiosos desamortizados, a los que se sumó la Academia de Caballería, instalada en 1852 en un edificio construido cinco años antes, y el Palacio Real, traspasado definitivamente a los militares en 1876.

Esta presencia militar en la ciudad siguió aumentando durante el primer tercio del siglo XX, aunque en este caso a través de nuevas instalaciones construidas en terrenos alejados del casco urbano, situados junto a las principales vías de acceso a la ciudad. En concreto, en 1902 se inauguró el cuartel de caballería Conde Ansúrez junto a la carretera de

Madrid, mientras que junto a la carretera de Soria se acondicionó un campo de instrucción y aviación. Aparte, cabe mencionar la construcción, en sus mismas ubicaciones, de los nuevos edificios de la Academia de Caballería, inaugurado en 1924 tras el incendio del anterior, y del Hospital Militar, construido entre 1930 y 1933 tras derribarse el convento que había ocupado desde su desamortización.

Finalmente, la presencia militar en la ciudad alcanzó su máxima extensión en los años cincuenta del siglo XX, como consecuencia de las numerosas instalaciones construidas tras la Guerra Civil, situadas de nuevo en ubicaciones suburbanas o periféricas. Por ejemplo, junto al cuartel Conde Ansúrez se inauguró en 1953 el cuartel de artillería General Monasterio y, al mismo tiempo, se construyó el cuartel de San Isidro en los terrenos junto a la carretera de Soria. Asimismo, se sumaron otras dos grandes instalaciones: el parque de Ingenieros y de la Comandancia de Obras, ubicado en el borde sur de la ciudad y junto al que se construyó la barriada Esteban Infantes, y los parques de artillería, automóviles y farmacia, situados aún más al sur, junto al suburbio de La Rubia.

La construcción de estas nuevas instalaciones en la periferia de la ciudad facilitó que, en paralelo, el entonces Ministerio del Ejército empezase a desprenderse de algunos de los edificios más antiguos que poseía en el centro histórico. Por ejemplo, el antiguo convento de Nuestra Señora de La Merced fue vendido en 1950 a los jesuitas para la ampliación del colindante colegio de San José, mientras que el convento de San Agustín, en estado ruinoso, fue cedido al Ayuntamiento en 1966. Al mismo tiempo, la ciudad de Valladolid experimentaba un espectacular crecimiento demográfico, pasando de 150.000 habitantes en 1960 a 234.000 en 1970, lo cual se acompañó de una igualmente espectacular expansión urbana que acabó engullendo buena parte de esas instalaciones militares construidas apenas veinte años antes.

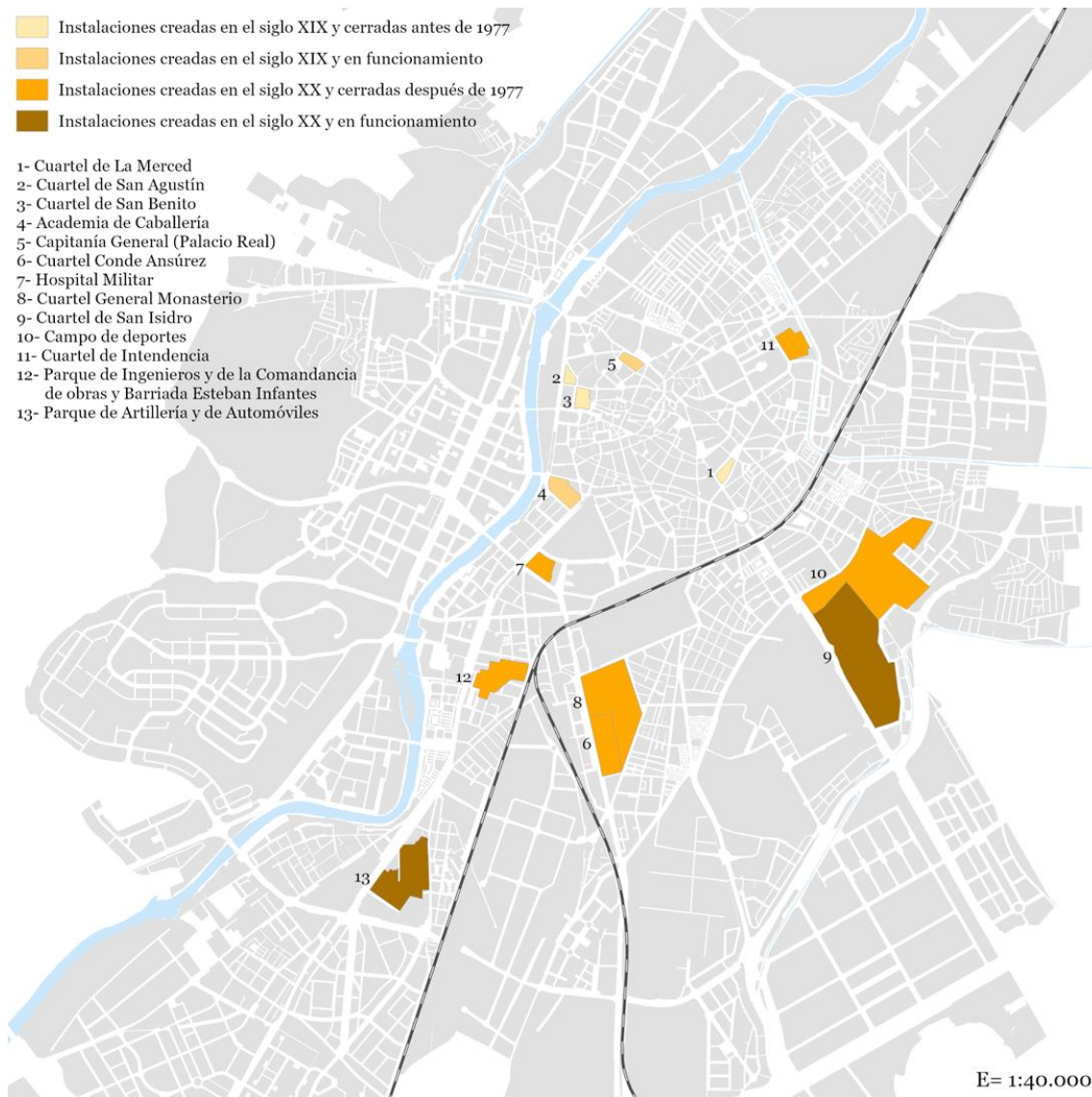


Figura 1. Evolución de las principales instalaciones militares de Valladolid. Fuente: Elaboración propia.

Este nuevo contexto urbanístico local facilitó que el Ministerio del Ejército siguiese desprendiéndose de propiedades durante los años setenta, aunque con la importante novedad de que las ventas empezaron a afectar a instalaciones construidas en el siglo XX, dando así inicio a la generalización de los procesos de abandono. Estos se vieron impulsados muy poco después por la transformación estructural del Ejército como consecuencia de la transición a la democracia, con la creación en 1977 del nuevo Ministerio de Defensa, que desde entonces y hasta finales del siglo XX decidió el cierre de numerosas instalaciones en todo el país,

tal y como se mostrará a continuación a través del caso de Valladolid.

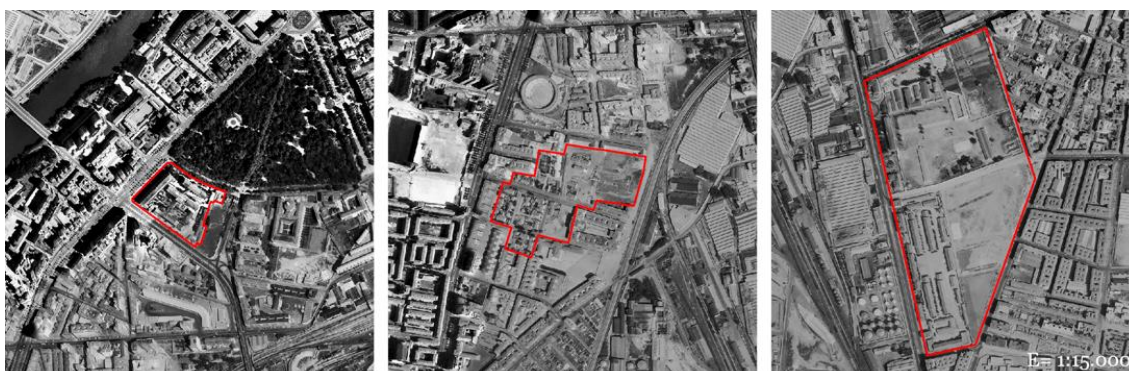


Figura 2. Ortofotografía aérea (1977) en la que se destacan las tres instalaciones militares analizadas. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (vuelo interministerial), y elaboración propia.

4. Resultados

Una vez descrito el origen de las instalaciones militares de la ciudad y el contexto que condujo a su abandono, en este apartado se van a analizar en detalle los procesos de reconversión de tres instalaciones militares ya mencionadas: el Hospital Militar, el parque de Ingenieros y de la Comandancia de Obras y la barriada Esteban Infantes, y los cuarteles Conde Ansúrez y General Monasterio.

4.1. Hospital Militar

En enero de 1994, el Ministerio de Defensa anunció su intención de cerrar el Hospital Militar tras casi siglo y medio de funcionamiento en una ubicación que la evolución de la ciudad había convertido en céntrica y muy atractiva desde el punto de vista inmobiliario, en el borde sur del centro histórico. De hecho, se apreciaba por su parte mayor preocupación “por sacar el máximo beneficio al inmueble que por el impacto social de su clausura” (Berzal de la Rosa, 2016). Esta decisión, que no fue contestada por el Ministerio de Sanidad, responsable igualmente del complejo, provocó un amplio rechazo social en la ciudad, secundado por el Ayuntamiento y también por el gobierno regional o Junta de Castilla y León, lo cual impulsó un proceso de negociación entre las tres administraciones públicas: nacional, regional y local.

La Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid insistieron en que se mantuviera el uso asistencial sanitario, y solicitaron al Ministerio de Sanidad la cesión del complejo y el mantenimiento, al menos parcial y temporal, de su funcionamiento, a cambio de dar por saldada una deuda reconocida con el gobierno regional. Sin embargo, la decisión no se revirtió y el cierre del hospital se hizo efectivo en diciembre de 1995, si bien las negociaciones prosiguieron.

Finalmente, en mayo de 1997 se alcanzó un acuerdo a tres bandas que sería rubricado en febrero de 1998 y por el que el Ministerio de Defensa traspasó el edificio a la Junta de Castilla y León a cambio de 2.200 millones de pesetas y una parcela de uso residencial aportada por el Ayuntamiento de Valladolid, que recibió en compensación una parte del edificio donde luego se acondicionó el albergue municipal. Por su parte, el gobierno regional se aseguró de que el Ministerio de Sanidad trasladase varios servicios asistenciales al complejo hasta que se hiciese efectivo el traspaso de las competencias en sanidad, y más adelante decidió ubicar también allí la sede de la Consejería del ramo. En definitiva, se consiguió mantener el uso dotacional público del edificio, a cambio eso sí de satisfacer las pretensiones económicas del Ministerio de Defensa.

4.2. Parque de Ingenieros y de la Comandancia de Obras y barriada Esteban Infantes

Estas instalaciones militares, inicialmente surgidas en lo que era el borde sur de la ciudad, se abandonaron a principios de los años ochenta, cuando ya se hallaban completamente rodeadas por tejidos residenciales, aunque el Ministerio de Defensa mantuvo su propiedad. Ante esta situación, el Ayuntamiento decidió que la mayor parte del suelo se destinase a usos dotacionales, preservando el uso residencial en la barriada de pequeñas viviendas unifamiliares construidas en 1944. Ello se plasmó en las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, elaborado desde 1979 y aprobado en 1984 y muy comprometido con el reformismo urbanístico de aquel momento (Fernández-Maroto, 2019,

223-242). Mientras tanto, entre 1982 y 1985, el Ministerio de Defensa demolió la mayor parte de los edificios del complejo, y en los años inmediatamente posteriores esta zona de la ciudad incrementó su atractivo inmobiliario, tras instalarse en una zona muy cercana un centro comercial, que abrió en febrero de 1988.

Apenas un año después, en marzo de 1989, se firmó un convenio entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa que alteró las previsiones iniciales sobre aquel suelo. En concreto, se acordó que todos los terrenos militares se incorporasen en un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que, tras haberse consumado el derribo de casi todos los edificios preexistentes, permitiría la construcción de nuevos bloques de vivienda colectiva, otorgando al Ministerio más de 30.000 m² de edificabilidad lucrativa. Respecto a los usos públicos, se acordó reservar un solar de 3.500 m² para uso dotacional, así como una superficie de 17.000 m² para el acondicionamiento de un parque (Ayuntamiento de Valladolid, 1990)

El acuerdo se materializó con rapidez y el PERI fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en abril de 1990, aunque las obras de urbanización no se completaron hasta mayo de 2004, con la inauguración del citado parque, denominado plaza del Ejército y que incluyó un aparcamiento subterráneo para residentes. En paralelo, el gobierno regional construyó un centro de salud en el solar dotacional, mientras que el Ministerio de Defensa procedió a la venta del suelo de uso residencial a promotores privados para su edificación.

4.3. Cuarteles Conde Ansúrez y General Monasterio

El desmantelamiento parcial de estos dos cuarteles comenzó a finales de los años setenta, cuando el Ejército vendió dos ámbitos de suelo vacante a sendas promotoras privadas, que pretendían edificar viviendas en ellos. Sin embargo, los vecinos del colindante barrio de Delicias exigieron que ese suelo se destinase a equipamientos y espacios libres. El nuevo gobierno municipal democrático se comprometió con esta petición, y alcanzó un acuerdo con las

promotoras para reducir y concentrar los usos residenciales en el ámbito menor, y dedicar el mayor a acondicionar un parque, inaugurado en 1988 (Fernández Maroto, 2019, 247). En paralelo, el antes citado Plan General aprobado en 1984 incluyó casi todos los edificios del cuartel Conde Ansúrez y los más relevantes del cuartel General Monasterio en su catálogo de edificios protegidos, y estableció su destino dotacional ante un eventual cese del uso militar. En contrapartida, los terrenos restantes, vacantes, del segundo cuartel se incorporaron a un ámbito que, por medio de un PERI, permitiría su transformación a usos residenciales, con un índice de edificabilidad de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Sin embargo, estas previsiones iniciales se modificaron como consecuencia del mencionado convenio firmado entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa, de tal modo que la revisión del Plan General que se aprobó en 1996 pasó a incorporar todos los terrenos de ambos cuarteles en el ámbito del PERI manteniendo el mismo índice de edificabilidad, de tal forma que la edificabilidad lucrativa bruta se incrementó de 50.000 a 85.000 m^2 . Cabe señalar que, a principios de los años noventa, se había producido el cese de la actividad industrial en los terrenos que Renault poseía justo enfrente de los cuarteles, y que esta empresa llegó en 1997 a un acuerdo con la Junta de Castilla y León, apoyado por el Ayuntamiento, para impulsar su transformación a usos residenciales y terciarios.

En este contexto de activación inmobiliaria de esta zona, el Ministerio de Defensa consumó en marzo de 2000 el cierre definitivo de ambos cuarteles, y en noviembre de 2003 subastó el suelo que ocupaban. En plena burbuja inmobiliaria, los ya abultados 56 millones de precio de salida fueron ampliamente superados por los 91 millones de euros de adjudicación (Fernández Maroto, 2019, 470-471). Las promotoras adquirientes obtuvieron en 2007 la aprobación municipal del PERI (Ayuntamiento de Valladolid, 2007), pero el casi inmediato estallido de la burbuja inmobiliaria paralizó el proceso de reconversión. Así, los antiguos edificios

militares, protegidos por el Plan General dado su valor histórico y arquitectónico, quedaron abandonados a su suerte, habiendo sufrido un acelerado deterioro que los ha convertido prácticamente en ruinas.



Figura 3. Ortofotografía aérea (2020) de los mismos lugares destacados en la Figura 2. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), y elaboración propia.

5. Conclusiones

Los tres procesos de reconversión de áreas militares en Valladolid que se analizaron permiten comprobar que, en efecto, la acción del Ministerio de Defensa en todos ellos apenas puede distinguirse de la de un operador inmobiliario privado: priorizó absolutamente la rentabilización económica de sus propiedades y, en este sentido, las incorporó al mercado local en el momento más propicio para ello, según su ubicación y circunstancias. El Ayuntamiento reconoció igualmente ese papel, en el sentido en que tuvo absoluta disponibilidad para negociar y llegar a acuerdos que, modificando si era necesario el planeamiento urbanístico municipal, facilitaron la materialización de las pretensiones económicas del Ministerio. Como es habitual en estos casos, los usos públicos se manejan desde la lógica del intercambio, a modo de compensación por el beneficio inmobiliario, y no como criterio rector en la transformación de unos suelos de propiedad pública. En definitiva, la dotación de usos públicos no es sino una coartada para la especulación inmobiliaria institucional.

Referencias

Ayuntamiento de Valladolid (1990). Plan Especial de Reforma Interior 'Plaza del Ejército'. https://servicios.jcyl.es/PlanPublica/ldoc_files.do?cDocId=279623.

- Ayuntamiento de Valladolid (2007). Plan Especial de Reforma Interior 'Cuarteles de Artillería y Conde Ansúrez'. https://servicios.jcyl.es/PlanPublica/ldoc_files.do?cDocId=284745.
- Bagaeen, S. & Clark, C. (Eds.). (2016). *Sustainable Regeneration of Former Military Sites*. Londres-Nueva York: Routledge.
- Berzal de la Rosa, E. (23 de enero de 2016). Lazos blancos para salvar el Hospital Militar. *El Norte de Castilla*. Recuperado a partir de <https://www.elnortedecastilla.es/valladolid/201601/23/lazos-blancos-para-salvar-20160103123841.html>.
- Brandis, D., Canosa, E., Mollá, M., Rodríguez, I. & Sáez, E. (2005). La reconversión del espacio militar en Madrid: su reutilización en los últimos veinticinco años. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, 37(144), 391-415.
- Camerin, F. (2020). *El papel de la gran propiedad en el proceso de construcción de la ciudad europea durante el último tercio del siglo XX. Las propiedades militares como referente* (Tesis doctoral). <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/42217>.
- Fernández-Maroto, M. (2019). *Modelo urbano y ciudad construida. Una aproximación a las inercias de la planificación urbanística reciente en España a través del caso de Valladolid (1979-2012)* (Tesis doctoral). <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/37925>.
- Mas Hernández, R. (2003). *La presencia militar en las ciudades. Orígenes y desarrollo del espacio urbano militar en España*. Madrid: Catarata.