

BASILIO CALDERÓN CALDERÓN, JESÚS GARCÍA ARAQUE y JOSÉ LUIS GARCÍA CUESTA

Departamento de Geografía. Universidad de Valladolid

## *De la autoconstrucción a la demolición: la ruina sin propósito especulativo en el proceso de renovación de la ciudad*

### RESUMEN

La ciudad es un espacio en permanente transformación; el carácter de sus permanencias, ruinas y vacíos está en función de la localización, de su valor económico, de la calidad arquitectónica o urbanística y de la época en la que cada tejido urbano fue creado. Cuando se produce la quiebra de alguno de estos valores, el estado ruinoso puede convertirse en una cualidad añadida, que preludia la transformación del espacio en favor de los procesos de rehabilitación, reforma o regeneración y que, frecuentemente, enmascaran comportamientos especulativos. En este estudio se pone en contraste, por un lado, la tradicional relación entre los procesos de ruina y demolición como estrategia inmobiliaria, característicos del último tercio del siglo XX, y cuyo ciclo ha sido cerrado con una nueva edificación; y por otro, la ruina de carácter persistente y sin propósito especulativo o expectativa de renovación, localizada en los suburbios de la primera mitad del siglo XX. En ellos, el proceso ha quedado fosilizado en las dos primeras etapas, la declaración de ruina y la demolición, y constituye uno de los factores esenciales de su vulnerabilidad relativa en la ciudad.

### RÉSUMÉ

*De l'auto-construction à la démolition : la ruine sans but spéculatif dans le procès de rénovation de la ville.* - La ville est un espace en transformation continue ; le caractère de ses permanences, ruines et vides est en fonction de leur localisation, de leur valeur économique, de leur qualité architecturale ou urbanistique et de l'époque à laquelle chaque tissu urbain a été créé. Lorsqu'une de ces valeurs est détruite, l'état de ruine peut devenir une qualité supplémentaire, qui prélude à la transformation de l'espace en faveur de processus de réhabilitation, de réforme ou de régénération et qui masque souvent des comportements spéculatifs. Cette étude oppose, d'une part, la relation traditionnelle entre les processus de ruine et de démolition en tant que stratégie immobilière, caractéristique du dernier tiers du vingtième siècle, et dont le cycle s'est refermé avec une nouvelle construction ; et d'autre part, la ruine

persistante sans but spéculatif ni attente de rénovation, située dans les banlieues de la première moitié du vingtième siècle. Chez celle-ci, le processus s'est fossilisé dans les deux premières étapes, la déclaration de ruine et la démolition, et constitue l'un des facteurs essentiels de leur relative vulnérabilité dans la ville.

### ABSTRACT

*From self-construction to demolition: the ruin without speculative purpose in the process of city renewal.* - The city is a space in permanent transformation; the character of its historic buildings, ruins and vacant plots depends on their location, their economic value and their urban and architectural quality, as well as the period in which each part of the urban network was created. When any of these values are lost, the ruinous state may become an added quality, later leading to the transformation of the space in favour of rehabilitation, reform or regeneration processes, which frequently act as a mask for speculative behaviour. In this study, we contrast, on the one hand, the traditional relationship between the processes of ruin and demolition as a real estate strategy, characteristic of the last third of the twentieth century, and whose cycle has finally closed with new constructions; and on the other, during the first half of the twentieth century, ruins of a permanent nature located in the suburbs with no speculative purpose or expectations of renewal. In these, the process has become fossilised in the first stages, the declaration of ruin and demolition, constituting one of the essential factors of their relative vulnerability within the city.

### PALABRAS CLAVE/MOTS CLÉ/KEYWORDS

Ruina de edificación, demolición, renovación urbana, vulnerabilidad, Valladolid.

Ruine de bâtiment, démolition, rénovation urbaine, vulnérabilité, Valladolid.

Building ruin, demolition, urban renewal, vulnerability, Valladolid.

### I. INTRODUCCIÓN, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

**E**n este artículo no se va a hacer historia de la edificación residencial. El objetivo no es el estudio del proceso de construcción ni del tiempo transcurrido has-

ta la ruina de un edificio; el análisis se va a centrar en demostrar que, tras el furor por la ruina en el periodo de optimismo inmobiliario en España, gran parte de las declaraciones de ruina alcanza ahora, en la tercera década del siglo XXI, a aquellos edificios ubicados o bien en los barrios de extrarradio finidecimonónicos o bien en aque-

llos que fueron autoconstruidos, con o sin proyecto, en la primera mitad del siglo XX. La declaración de ruina y la renovación como paradigma de modernidad en la segunda mitad del siglo XX ha pasado a ser ahora, y en otros barrios, ruina vergonzante cuando esta no puede ya incorporarse al proceso de creación de cada nueva ciudad. A nuestro juicio, el tipo de construcción de ese periodo llevaba en cierto modo incorporada la propia ruina en un plazo de tiempo corto, ya sea por disfuncionalidad —edificios de una planta y pocos metros cuadrados—, por la deficiente calidad constructiva o por ambas al tiempo.

Este tipo de ruina no tiene propósito urbanístico alguno, es decir, no enmascara, por regla general, comportamientos de carácter especulativo, ya que las condiciones de la nueva edificación, al menos desde los años ochenta del siglo XX, han sido muy restrictivas, con objeto de no alterar de forma sustancial la tipología edificatoria, densidad y paisaje urbano de los viejos barrios de la ciudad tradicional. Representa el final del ciclo de vida de una construcción muy deficiente, de costoso o imposible mantenimiento, coincidiendo, frecuentemente, con el fallecimiento del titular de la vivienda sin sucesores legales interesados en ella. De este modo se confirma la ruptura de uno de los paradigmas clásicos, puesto que de la ruina no emerge necesariamente una nueva edificación, ya que, como se ha señalado a propósito del solar en el centro de Huesca, otrora ocupado por el acuartelamiento de la Merced, «la ruina, como territorio cargado de pasado se opone a la promoción, que es el territorio cargado de futuro» (CUENCA, 2021, p. 1).

En cierto modo, el paradigma de la ciudad como «eterno presente [en el que hay] inmuebles que pueden ser sustituidos unos por otros» (AUGÉ, 2003, p. 108) se ve quebrado en los supuestos señalados *ut supra*, es decir, que ni los solares son simples espacios en situación de espera, ni tan siquiera los edificios declarados en ruina, y por lo tanto abandonados, son portadores de valores arquitectónicos, ni ese territorio, desprovisto de cualidad arquitectónica y otros atributos urbanos, representa, en expresión poética,

[...] el tiempo que escapa a la Historia: un paisaje, una mezcla de naturaleza y de cultura que se pierde en el pasado y surge en el presente como un signo sin significado, sin otro significado, al menos, que el tiempo que pasa y que, al mismo tiempo dura (AUGÉ, 2003, p. 110).

Los edificios en ruina y los solares liberados de la edificación se encuentran en cierto modo a medio camino entre la ciudad convencional —ordenada, edificada, predecible— y la ciudad renaturalizada; entre el paisaje

idílico resultado de la conjunción de los atributos señalados y el paisaje distópico que se asocia con el desorden, a veces con el caos de los espacios en los que se transita hacia la formación de un nuevo paisaje, de otra forma de ocupación del territorio. Los solares vacíos y las ruinas son, por su carácter imprevisible en su génesis y por su aleatoria distribución espacial, una expresión de la dinámica vegetativa de la ciudad.

Y es que una gran parte de la condición de ruina y abandono en los barrios-suburbio de postguerra es duradera, tiende a cronificarse, por la falta del interés que hiciese breve su estado y diese sentido a la expresión de la ciudad del eterno presente que imaginaba Marc Augé. Para demostrar esta afirmación, hemos tomado como referencia los barrios —viejos suburbios— de Pilarica y España de la ciudad de Valladolid, ya que en ellos se produce el tránsito de la autoconstrucción a la ruina, y excepcionalmente, a la autopromoción inmobiliaria como única fórmula capaz de rescatar del olvido e interés a decenas de solares abandonados, edificios olvidados, tapiados o ilegalmente ocupados, en los bordes de la ciudad.

Para llevar a cabo una aproximación a este problema se ha utilizado una metodología basada en la consulta sistemática de la bibliografía y fuentes disponibles relativas a las licencias de obra y en su caso demolición de los años sesenta y setenta; en este periodo se produce un fenómeno singular y probablemente excepcional en la ciudad en el que, a nuestro juicio la demolición precede a la ruina, o dicho de otro modo, la primacía del criterio urbanístico-renovador se impone al criterio conservador de áreas y edificios de la ciudad susceptibles de haberse conservado por su valor arquitectónico, urbanístico o ambos. Por otro lado, se ha llevado a cabo un análisis de las 304 declaraciones de ruina aprobadas en las dos primeras décadas del siglo XXI, con indiferencia del estado actual resultante de tal declaración, ya sea este un edificio cerrado-tapiado, la demolición o, en algunos casos, la autopromoción de una nueva edificación para vivienda. Una vez analizada en la base de datos del Archivo Municipal de Valladolid la totalidad de expedientes de ruina aprobados entre 1980 y 2018, se han realizado dos fases de trabajo de campo. En primer lugar, se consultaron, entre marzo y mayo de 2021, los expedientes de ruina registrados desde 2000 en dos barrios considerados representativos, por su condición periférica y por la concentración de edificaciones ruinosas que en ellos se detectó: barrio España y Pilarica. Tras atender en el archivo, principalmente, a cuestiones arquitectónicas —al respecto de las características de la edificación original y el motivo de la solicitud de ruina—, con vistas a complementar la in-

formación obtenida, se visitó el emplazamiento de cada parcela expedientada para indagar sobre su estado actual.

Todas ellas conforman el sustrato de lo que más adelante denominamos ciudad gruyer, entendida como una suma de vacíos aleatorios, de especial concentración en los suburbios de los años cincuenta y sesenta. Esta información se ha completado con una consulta de la situación catastral de los casos considerados emblemáticos. La matriz de datos así obtenida se ha completado con un sistemático trabajo de campo para evaluar algunas variables relacionadas con su estado actual y características paisajísticas de su entorno.

Con este soporte documental sostenemos la hipótesis de que la ocupación de ingentes cantidades de nuevo suelo urbano en el último tercio del siglo XX y primera década del siglo XXI, como respuesta al crecimiento de la población y la demanda de vivienda, generó, con el paso del tiempo, un proceso de vaciado no sistemático, casi desapercibido, en otras áreas de la vieja ciudad y especialmente en los bordes de crecimiento marginal de la segunda mitad del siglo pasado; un vaciado relativo primero, de población y actividad, que desemboca en la declaración de ruina; y un vaciado absoluto después, que implica la demolición y el retorno del suelo a la modesta condición de solar, de nuevo vacío, en la trama urbana (CALDERÓN y GARCÍA, 2005, p. 222). Pero, antes de que esta situación se alcance, el sistema ha tenido que forzar el proceso de llenado de la ciudad tradicional, alterando en no pocos casos el orden natural de los acontecimientos, de forma que la demolición, en muchos casos, se justificase por una supuesta ruina y no fuese su lógica consecuencia.

## II. ABANDONO Y RUINA COMO ATRIBUTOS DEL PAISAJE URBANO COTIDIANO EN LOS BARRIOS DE LAS CIUDADES ESPAÑOLAS

En las dos primeras décadas del siglo XXI, la situación que caracteriza a los procesos de obsolescencia de la edificación y acortamiento de su ciclo de vida se puede agrupar en torno a tres situaciones que tienen en común el fin del deber legal de conservación: declaración de ruina sin demolición consumada, ya que para llegar a ese estado se precisa de una licencia en tanto que obra mayor; declaración de ruina con demolición total o parcial, pero sin nueva edificación; y finalmente, declaración de ruina con licencia para demolición y nueva edificación. La presencia y relativa entidad de las dos primeras situaciones, y el largo periodo de tiempo en el que los viejos edificios

ruinosos o los solares resultantes tras su demolición permanecen sin urbanizar y edificar, acredita la inexistencia de procesos de especulación sistemáticos, al tiempo que convierte la ruina y abandono en los rasgos determinantes del paisaje urbano cotidiano en muchos barrios de las ciudades españolas.

Estos edificios en ruina, ejemplos de arquitectura sin arquitectos, modesta arquitectura invisible a la ciudad, entrarían a formar parte de lo que se denomina ruina urbana, una de las tres categorías que, junto con la ruina económica y la ruina social, conforman un conjunto de atributos de un territorio urbano vulnerable (AZEVEDO, 2010, p. 57). La ruina urbana es parte del tejido construido, es decir, un vacío en la ciudad asociado por lo general a las zonas degradadas y residuales, compartiendo atributos con lo que otros autores han identificado como *terrain vage* (SOLÀ-MORALES, 1996) o «no lugares» (AUGÉ, 2003), o incluso como «lugares en los márgenes», o «remolinos en la ciudad fuera de la vista y de la mente» (LYNCH y SOUTHWORTH, 2005). Cualquiera que sea la denominación con la que se les identifique, lo cierto es que los espacios vacíos que tienen un mayor significado urbanístico son los solares abandonados, es decir, grandes descampados de localización periférica, que soportaron en su momento alguna actividad, residencial, industrial u otras, y que adquieren tal carácter cuando desaparece su función originaria (BERRUETE, 2017, p. 120); por sus dimensiones, o por poseer algunas externalidades negativas, resultan de compleja incorporación al proceso urbano y por ello se ven afectados por notables procesos de renaturalización, tal y como ha sido descrito en algunas viejas ciudades industriales como Detroit, en las que «el verde va ocupando la ciudad en un proceso inverso al de su construcción» (ALARCÓN y MONTERO-FERNÁNDEZ, 2018, p. 112).

Pero la ciudad también se transforma de modo espontáneo, anónimo, a partir de los múltiples edificios abandonados y en estado de ruina que cada generación ve desaparecer muy lentamente, como manifestación de carácter efímero de esta forma de ocupación del territorio a la que llamamos ciudad; una porción de ella, conformada por casas de una planta, autoconstruidas, fue arrasada bajo paternalistas políticas de redención del suburbio, en las grandes operaciones de vivienda de los años cincuenta a ochenta (LÓPEZ, 2003); pero ahora, en un segundo e implacable ciclo, aquella dinámica se está reproduciendo de forma menos programática, casi inadvertida, edificio a edificio, en un proceso de renovación tendente a eliminar los restos de la ciudad inadaptaada ubicados en sus bordes. En ellos, el pequeño solar descampado y la edificación

en estado de ruina, declarada o no, comparte espacio cotidiano con todas aquellas variantes de la pequeña arquitectura vernácula, invisible para la ciudad, pero continuamente necesario, único, para las generaciones para las que fue imposible acceder a otro lugar en la ciudad. Ahora su rehabilitación es tan inviable, tan costosa, que algunos autores han apuntado que

[...] probablemente sea necesario renovar barrios enteros de casi imposible rehabilitación. Generalmente situados en zonas más periféricas y construidos en unos momentos en que era necesario alojar en las ciudades a miles de inmigrantes que llegaban de otras localidades más pequeñas o de las aldeas, es muy difícil que superen los mínimos necesarios para cumplir decentemente los objetivos de un alojamiento digno y, además, no cuentan con ningún tipo de valor histórico o artístico que justifique su mantenimiento [FARIÑA, 2013, p. 22].

Con el paso del tiempo la ruina se convertirá en descampado, y este quedará a la espera de una hipotética edificación, convertido en una pequeña reserva de especies endémicas colonizado durante años, a veces muchos años, por una vegetación relictica (GRIJALBO, 2018) de especies pioneras, ruderales o nitrófilas —cardos, espiguillas, cenizo, corregüela, amapola, llantén, cerraja, veza silvestre, malva, etc.— que se convierte, de facto, en una cualidad inextricable del paisaje urbano, tanto en los grandes descampados periféricos, como en los múltiples solares abandonados de su interior. Los cambios en los tratamientos fitosanitarios desarrollados por los Ayuntamientos en los últimos años —eliminación del glifosato— están contribuyendo a acentuar esta imagen de renaturalización acelerada de las ciudades.

Este ciclo se ha repetido muchas veces en la ciudad, es consustancial a todo proceso de ocupación del espacio, y volverá a repetirse cuando el periodo de vida útil de la edificación de la segunda mitad del siglo XX llegue a su fin, y sea necesario erigir una nueva ciudad sobre sus ruinas. De nada habrán servido todos los esfuerzos realizados por mantener, con el paso de los años, un edificio-vivienda de muy mala calidad, ya que, de forma inexorable, acabará siendo abandonado, declarado en ruina, demolido y devuelto a la condición de parcela-solar, pero desprovisto de los atributos y atractivo artístico que tuvieron y tienen otros grandes vacíos o eriales industriales (ALMÁRCEGUI, 2015) Son, en definitiva,

[...] lugares aparentemente olvidados, donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente. Son lugares obsoletos en los que solo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad. Son, en definitiva, lugares externos, extraños, que quedan fuera de los cir-

cuitos, de las estructuras productivas [...]. Son sus bordes faltos de una incorporación eficaz, son islas interiores vaciadas de actividad, son olvidos y restos que permanecen fuera de la dinámica urbana [SOLÀ-MORALES, 2002, pág.188].

El edificio declarado ruinoso ha sido objeto de múltiples aproximaciones tanto desde el punto de vista cultural —la ruina de monumentos—, inmobiliario —el solar como suelo urbano consolidado— o paisajístico (TROITIÑO, 2003; ZARATE, 2010; LALANA, 2011); desde esta perspectiva son también numerosos los autores, fotógrafos, o activistas sociales los que han centrado su interés en estos pequeños vacíos urbanos, por ser una evidente manifestación de su marginalidad urbanística, para reclamarse ahora como entornos donde resulta posible la resistencia y el comportamiento liberador; desde esta perspectiva

[...] los descampados intervenidos por Lara Almárcegui pretenden ser un refugio. Una tierra de promisión dispersa, frente a aquella ciudad de especuladores que no nos pertenece... Su obra busca garantizar que entre empresas, comercios y viviendas se sitúe el *terrain vague*. Una tierra de nadie que es terreno de todos: zona abierta a los ciudadanos libres y a la naturaleza sin domesticar [RAMÍREZ, 2012, p. 232].

Otros autores como Clément (2007, p. 9) identifican estos intersticios desprovistos de función como espacios indecisos, un Tercer Paisaje que no pertenece, en expresión poética, «ni al dominio de la sombra ni de la luz», aunque también el espacio de la ruina de la edificación residencial se contempla desde una triple perspectiva, ya sea porque la fragmentación y la interrupción del paisaje urbano califican el vacío en términos de intersticio, o porque

[...] la indeterminación lo hace en términos de *terrain vague*; y sobre todo, porque el abandono permite entender el vacío urbano a partir de la idea de la ruina, de huella aun físicamente presente pero incapaz de esconder su naturaleza obsoleta y residual [MUÑOZ, 2016, p. 65].

Estos edificios en ruina, declarada o no, vacíos todavía edificados de aleatoria ubicación en el entorno de la *ciudad polígono*, (CALDERÓN y GARCÍA, 2018, p. 296), no solo son consustanciales al paisaje de la ciudad olvidada, sino que se convierten en una de las variables esenciales en la vulnerabilidad de los viejos barrios autoconstruidos de la ciudad española, y cuyo análisis geográfico ha sido muy relevante en las primeras décadas del siglo XXI (RODRÍGUEZ, RODRÍGUEZ y FERNÁNDEZ, 2016; TEMES, 2014; GARCÍA ARAQUE y GARCÍA CUESTA, 2020; PALACIOS, 2013).

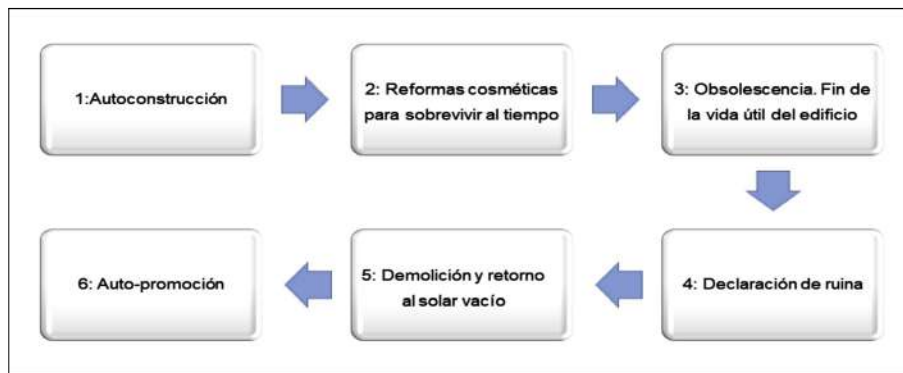


FIG. 1. El ciclo del abandono: de la autoconstrucción a la ruina, demolición y autopromoción.  
Fuente: elaboración propia.

A reforzar este carácter específicamente geográfico, viene a sumarse una población en su mayor parte muy envejecida, una generación de pequeños propietarios de bienes inmuebles, sin capacidad de reacción, ante el inexorable paso del tiempo y la constatación de obsolescencia no programada de su propiedad. A mayor abundamiento, pese a que los edificios en ruina o los solares abandonados tienen un valor venal muy bajo, apenas hay demanda para un producto poco competitivo, salvo que vuelva a ser la autopromoción la que les rescate del abandono, cerrando un ciclo secular desde la autoconstrucción, a mediados del siglo XX, a la autopromoción en las primeras décadas del siglo XXI (Fig. 1).

Desde una perspectiva geográfica, estos nuevos solares, o los edificios en ruina que todavía los habitan, son la manifestación de un fracaso en el proceso de creación de ciudad, suma de espacios inhabitados, tapiados o todavía ocupados; sólidos y vacíos en un paisaje de lugares sin personalidad, suma de fragmentos en un paisaje desapercibido en áreas urbanas de profunda vulnerabilidad de origen adquirida (GARCÍA ARAQUE, 2021, p. 77). Este tránsito de solar a solar (Fig. 1) ha tenido como solución de continuidad durante varias décadas un edificio inesperado, frecuentemente ilegal o alegal, de vida efímera —a veces una sola generación— cuya construcción se debe a la incapacidad para dar alojamiento formal a aquella población que llegaba a la ciudad carente de recursos y experiencia urbana. Ahora, su persistencia como ruina o solar se debe a la imposibilidad de compensar el diferencial arquitectónico y urbanístico con cualquier otro lugar de la ciudad, pasando a formar parte, sumidos en el abandono, del patrimonio olvidado, sin valor aparente; y como consecuencia, el territorio que los contiene ve acentuada su marginalidad, ya que ni puede recuperar la actividad social del pasado, ni puede competir con otras áreas urbanas manifiestamente invulnerables.

No hay en esta ruina valor estético ni guarda relación alguna con la esencia del pensamiento de John Ruskin (2015), opuesto a la intervención y ferviente partidario de dejar que los edificios avancen hacia un estado decadente con el simple paso del tiempo, sin tener intervención reparadora alguna para dar testimonio, en su criterio, de la banalidad de las cosas materiales; es cierto que las obras pertenecen a sus creadores, y nosotros solo podemos contemplarlas y disfrutar de su decadencia, pero no hay grandeza en la ruina del suburbio por más que la edificación represente lo más genuino de la construcción vernácula, intuitiva, tributaria de la urgente necesidad con la que se erigieron; ni su destino es la contemplación, sino la desaparición. Pero esta también se resiste, ya que tiene más valor el suelo que el vuelo y aquel está fuertemente condicionado, en su valor catastral y de mercado, por el entorno en el que se emplaza.

El origen de este fatal destino para la construcción vernácula se encuentra en la coincidencia espacio temporal de varios fenómenos; en primer término, la edificación de muy baja calidad hace muy poco atractiva la inversión en la mejora de las condiciones del edificio-vivienda, de forma que al producirse el fallecimiento de los titulares, ni los herederos encuentran atractiva la inversión para demoler y construir una nueva vivienda, dadas las condiciones de la propia parcela —poco frente y fondo susceptible de edificar—, dadas las limitaciones urbanísticas —edificabilidad— y las condiciones del entorno, conformado por edificios de condiciones similares, localizados en calles estrechas, con reducida dotación comercial y escaso mobiliario urbano y otras variables que incrementan la vulnerabilidad intrínseca de esta porción de la ciudad del optimismo urbanizador de la segunda mitad del siglo XX.

En estas condiciones, es relativamente sencillo alcanzar el estado que toda la legislación y jurisprudencia define como ruina económica, aquella en la que la edifi-



FIG. 2. Ruina y autopromoción en un viejo suburbio de Valladolid de los años cincuenta del siglo XX: la Cañada de Puente Duero. Fuente: los autores (3/05/2021).

cación cuya declaración de ruina se pretenda precisa de reparaciones a fin de mantener las debidas condiciones de seguridad y habitabilidad, cuyo costo, en tanto que inversión tendente a alcanzar el valor de reposición represente más del 50 % de su valor, excluido el del suelo sobre el que se levante<sup>1</sup>. Y es que, si por sus condiciones intrínsecas y extrínsecas, el solar ya tiene un escaso valor, menos valor aún tiene la edificación que soporta, por lo que es habitual que el coste de cualquier reforma supere el 50 % de su valor de mercado. Por otro lado, es relativamente frecuente que a esta denominada ruina económica se añada la ruina urbanística, bien porque el edificio esté fuera de ordenación, o bien porque, como se consideraba tradicionalmente, exista *un desmerecimiento patente* en relación con la zona —manzana, calle, barrio— en la que se encuentre la edificación (ABAD, 2017).

El origen de gran parte de estos suburbios de los bordes de la vieja ciudad se encuentra en los años posteriores a la Guerra Civil, como en casi todas las ciudades españolas. En 1944, según las estimaciones de la Fiscalía de la Vivienda —organismo creado en diciembre de 1936—, el déficit de viviendas en Valladolid era ya de 9.841 unidades; una cifra considerable, puesto que significaba que más de 35.000 personas, de entre los 122.141 habitantes censados el mismo año, carecían de vivienda digna, teniendo que residir en precario en las chabolas de los nuevos suburbios, o bien compartiendo vivienda en régimen de realquiler, ya fuese en los viejos caserones del centro de Valladolid o ya en alguna de las casas molineras de algunos barrios como Delicias, Pajarillos, Pilarica, etcétera. Y tan solo cuatro años después,

el déficit registrado era de 10.119 viviendas, que se verá agravado en la década de los años cincuenta debido al vertiginoso crecimiento de población que experimenta la ciudad, y a que según un informe de la Fiscalía Municipal de la Vivienda, a mediados de esa década, el 75 % de las viviendas de la ciudad podían considerarse insalubre.

Una parte de tales viviendas se localizaba en el centro de la ciudad tradicional, pero otra gran parte correspondía a las nuevas infraviviendas construidas en los márgenes de la ciudad especialmente en los suburbios de nueva generación —los últimos aparecidos en la ciudad en la segunda mitad del siglo XX— como fueron los casos de Cañada de Puente Duero, Belén, Parva de la Ría, Barco de San Vicente, La Flecha y Las Flores. Todos ellos son una respuesta extrema a la falta de vivienda, a la dificultad pública y privada para remediarla, y a la falta de un plan de ordenación hasta el año 1970 que permitiese encauzar las tensiones de crecimiento y necesidad de nuevo suelo urbanizable en la ciudad; pero este primer gran plan de ordenación vinculado a la ley sobre el régimen de suelo de mayo de 1956 no solo no puso fin al desastre heredado sino que, dado su carácter expansivo, y a la generosidad con la que contemplaba la intervención en la ciudad consolidada, sumió en el olvido a estos nuevos suburbios, que de esta forma quedaron consolidados hasta ser el origen, medio siglo después, de la singular tipología de ruina que anima las declaraciones aprobadas por la institución municipal.

Tras la reforma de la Ley del Suelo de 1976, un nuevo Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1984 introduce y mantiene en lo sucesivo un nuevo paradigma al manifestar una mayor preocupación por el espacio ya edificado, al tiempo que tenía que resistir el imparable optimismo urbanizador impuesto

<sup>1</sup> Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 1994, 27 de noviembre de 1995, 23 de julio y 19 de noviembre de 1996, 28 de enero de 1997.



FIG. 3. Calle Juan de Juni antes y después de su ensanche (1960-2021). Fuente: Archivo Municipal de Valladolid (c. 1960) y los autores 2021.

por el segundo y tercer *boom* inmobiliario de la ciudad española. Las secuencias de ruina y demolición, y de autoconstrucción y ruina, contribuyen a conformar, en la segunda mitad de siglo XX, una nueva estructura urbana marcadamente dual y absolutamente perversa en su simplicidad: por un lado, un centro invadido, saqueado y nuevamente aburguesado, al que se añaden nuevas áreas de urbanización —la Huerta del Rey y los paseos de Zorrilla e Isabel la Católica— en las que, con las lógicas excepciones, se irá asentando la población de mayores rentas; y por otro lado, hasta tres periferias obreras: la primera, representada por los viejos barrios y arrabales históricos —San Nicolás, Santa Clara, San Pedro, San Juan, Vadillos y San Andrés—; una segunda periferia conformada sustancialmente por las promociones de viviendas de protección oficial —varios regímenes, varios tamaños y similar morfología— en los que acabará recluida gran parte de la población obrera llegada a Valladolid en los años sesenta y setenta —la Victoria, Rondilla, Pilarica, Pajarillos Bajos, Delicias, Rubia—; y por último, la periferia segregada y marginal formada por los suburbios de las décadas anteriores, que había continuado creciendo en los años setenta y para los que todavía no se había elaborado el oportuno planeamiento integrador: Cuesta de la Maruquesa, Parva de la Ría, barrio España, Belén, Las Flores, La Bombilla, el Torreón y La Flecha.

Estas dos grandes unidades se irán conformando mediante el despliegue de diversas estrategias inmobiliarias en las que de un modo u otro interviene la ruina: en un caso, como impulsora de las reformas en el centro urbano, y en otro, como estación término de la infravivienda construida como única solución a la histórica escasez y carestía de vivienda en la ciudad de Valladolid.

### III. CUANDO LA DEMOLICIÓN PRECEDE A LA RUINA: UN RENTABLE PROCESO ESPECULATIVO PARA TRANSFORMAR LA CIUDAD TRADICIONAL EN LOS AÑOS SESENTA Y SETENTA DEL SIGLO XX

Los procesos de producción de suelo urbano y la posterior construcción de viviendas son dos hechos íntimamente ligados entre sí a la vez que conforman la propia esencia del crecimiento urbano. A lo largo de la historia de una ciudad, y de forma ejemplar durante la segunda mitad del siglo XX, han sido numerosos los procesos por los que se ha ido generando nuevo suelo hacia donde dirigir su crecimiento, o transformando el existente para acoger nuevas formas de producción inmobiliaria. En unos casos, se llevó a cabo la construcción de nuevas viviendas en terreno urbano consolidado, sustituyendo las antiguas edificaciones —ya sea por derribo o remodelación— por otras que permitían mejores aprovechamientos materiales y capitalizaban, de este modo, el valor de centralidad. En otros casos, se pusieron en el mercado grandes lotes de suelo que se habían ido rodeando de edificaciones a lo largo del tiempo —generalmente promociones públicas y asentamientos marginales— y que dotaban a estos suelos de un carácter urbano que no poseían y las convertían en un emplazamiento atractivo dentro del casco urbano consolidado.

En el caso de la ciudad de Valladolid el proceso no ha sido muy diferente a lo acaecido en la mayoría de las ciudades españolas. Dependiendo no solo de la época sino también del ámbito de actuación, nos encontramos con tres situaciones claramente definidas que sintetizan otros tantos procedimientos de actuación de los promotores inmobiliarios. Por una parte, para el caso de la ciudad



consolidada, los expedientes de derribos nos aportan información sobre aquellas parcelas de suelo urbano sobre las que se había solicitado licencia para derribar el edificio existente con la intención de promocionar una nueva actuación. En la práctica totalidad de esos casos se trataba de sustituir un edificio por otro, sin que ello implicase un cambio de uso, sino tan solo de aprovechamiento e intensidad. Muchos de los edificios destinados a vivienda que se derribaron entre las décadas de los años sesenta y noventa han sido sustituidos por nuevos edificios de viviendas en los que se ha materializado un mayor aprovechamiento del existente, ya que se arruinaba para compactar, sin que en muchos casos el edificio original presentase un estado de ruina ni económica ni técnica. En estos casos es posible sostener, como se hace en el título de este epígrafe, que la demolición precede a la ruina en lugar de ser su consecuencia.

En muchos casos, manteniendo la alineación original, se han desarrollado edificios con mayor altura, más número de viviendas y de menor tamaño; en otros, tras el derribo, se produjeron nuevas alineaciones al retranquearse la línea de fachada con la intención de ensanchar la calle y poder realizar edificios de mayor altura. Este era un procedimiento muy habitual ya que el Plan de Reforma de Alineaciones de 1950 establecía que la altura de los edificios podía llegar a ser vez y media el ancho de la calle (GARCÍA CUESTA, 2000, p. 64). En otros casos se derribaba el edificio existente, a pesar de encontrarse en un estado óptimo o que precisaba una leve rehabilitación, con el fin de llevar a cabo nuevas construcciones y aprovechar las plusvalías generadas por el solar y materializar los máximos aprovechamientos que la normativa urbanística les permitía. El resto de los edificios derribados han sido sustituidos por otros nuevos en los que se han instalado actividades terciarias aprovechando las ventajas de localización y centralidad, contribuyendo así a modificar la estructura social y económica del centro histórico (GARCÍA FERNÁNDEZ, 2000, p. 110). En todos los casos, por regla general, el tiempo de espera entre la ruina, el derribo y la demolición era muy corto, ya que en la práctica todo formaba parte del mismo proceso: densificar la ciudad tradicional y ocupar todos los vacíos.

Por tanto, el centro histórico siempre ha sido objeto de las apetencias de los promotores inmobiliarios que encontraban en la sustitución de los edificios la mejor forma de rentabilizar sus inversiones gracias a las generosas condiciones que, en las décadas de los años sesenta y setenta, les permitían las todavía vigentes ordenanzas de 1945. La abundancia de suelo urbano, generado seguramente por medio de las desamortizaciones del siglo XIX,

CUADRO I. *Expedientes de declaración de ruina en Valladolid entre 1980 y 2018*

Expedientes de ruina por quinquenios 1980-2018	
Periodo	Número de expedientes
1980-1984	592
1985-1989	676
1990-1994	380
1995-1999	177
2000-2004	137
2005-2009	88
2010-2014	56
2014-2018	20

Fuente: Archivo Municipal de Valladolid. Consulta: mayo de 2021.

y el hecho de tratarse de una ciudad conventual hicieron posible la disponibilidad de abundante suelo sobre el que la ciudad fue desarrollándose sin dificultad hasta bien entrada la década de los cincuenta (GARCÍA FERNÁNDEZ, 1974; FERNÁNDEZ, 2016). Pero, una vez agotado el espacio que liberó la Desamortización, la actividad inmobiliaria prosiguió por medio de otras vías: en unos casos a través de la reforma de alineaciones a la que ya hemos aludido; en otros, las operaciones de remodelación sobre importantes paquetes del tejido urbano que supusieron la liberación efectiva de nuevo suelo y, finalmente, el derribo y sustitución de la edificación tradicional por nuevos inmuebles en los que se materializan una mayor edificabilidad y una elevada altura.

De este modo, al tratarse de suelo urbano que ya contaba con todos los equipamientos y servicios, que no implicaba pérdida de suelo por cesiones, que la concesión de las licencias de obras no planteaba ningún problema y que el aprovechamiento era ciertamente rentable, se puede entender perfectamente que los promotores locales prestaran una especial atención a este tipo de suelo en lugar de lanzarse a otras empresas más arriesgadas. A ello vino a sumarse el hecho de no haberse revisado el Plan de Reforma de Alineaciones y seguir utilizando las Ordenanzas de 1945, de manera que el nuevo Plan General de 1969 quedó enteramente a merced de los intereses económicos y especulativos de los propietarios de suelo, de promotores y de constructores que se dedicaron a promover y desarrollar casi en exclusiva el suelo de la ciudad tradicional —gracias a la elevada edificabilidad y por tanto rentabilidad que tenía asignada— y marginar la creación de nuevo suelo en otras áreas de la ciudad.



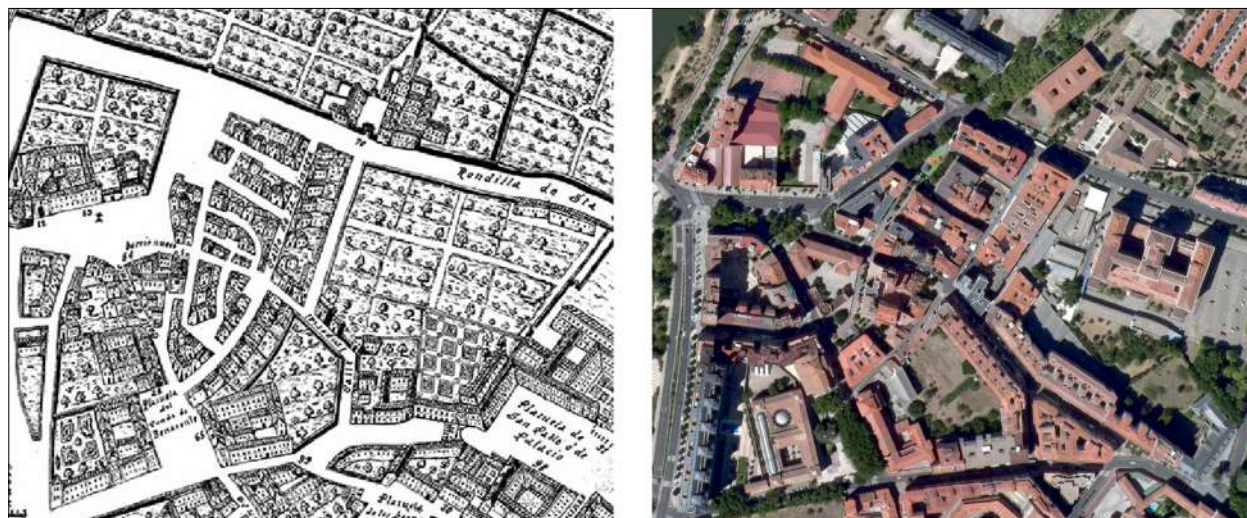


FIG. 4. El barrio de San Nicolás en 1738 y en 2017. Un implacable proceso de renovación urbana. Fuente: plano de la ciudad de Valladolid en 1738 de Ventura Seco. Copia de J. Agapito Revilla en 1901. Ortofoto PNOA, vuelo 2017, ETRS89UTM30N, resolución 25 cm, hoja 0372.

Esta situación supuso el derribo de gran número de edificios, la modificación de alineaciones a propuesta de los promotores a fin de ensanchar las calles y por tanto ganar altura en los nuevos edificios y la sustitución de un patrimonio edificado por otro, que ha cambiado totalmente hasta hacerlo irreconocible (GIGOSOS y SARAVIA, 1997, p. 265). Un buen ejemplo de lo anterior lo constituye el hecho de que, según el Documento 27 —«Análisis de la promoción inmobiliaria y mercado de suelo»— de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y Comarca (1984), solo entre 1970 y 1974 se concedieron 484 licencias de derribo, lo que representaba la pérdida de 2.000 viviendas, que serían sustituidas por otras 9.800 en edificios de nueva construcción, lo que supone el 63 % de las realizadas en todo el municipio para el citado período (GARCÍA CUESTA, 2000, p. 79). Los casos del entorno de La Antigua, del barrio de San Nicolás, el Campillo, Plaza de Tenerías, Palacio de los Condes de Benavente, etcétera, son ejemplos más que notorios de esta falta de interés por el patrimonio histórico-artístico que llenó la ciudad tradicional de nuevos contenedores sobre las ruinas de la ciudad histórica, destruyendo uno de los centros históricos más importantes de España (CHUECA, 1977). Merced a todo ello

dando, poco a poco, alguna respuesta a la preocupación de la que participa la cada vez más numerosa población de Valladolid: la necesidad de vivienda [CALDERÓN, 2001, p. 194].

Este implacable proceso destructor de un caserío muy envejecido, pero formalmente recuperable, continuó en las siguientes décadas; como se aprecia en el Cuadro I. Tras la constitución de los primeros Ayuntamientos democráticos en 1979 y la aprobación del Plan General de 1984, el número de expedientes de ruina resueltos continuó siendo elevado, alcanzando la nada despreciable cantidad de 1.648 edificios hasta el año 1994, la mayor parte localizados en el centro y en alguno de los barrios históricos de sus bordes, como se verá más adelante, en un contexto en el que la crisis económica de los años ochenta había interrumpido el ritmo de construcción de vivienda en la periferia.

Al margen de este sistemático e implacable proceso destructor, que eliminó destacadas piezas de su patrimonio construido (palacios, conventos, jardines, etc.), en la década de los años setenta del siglo XX se abordó un segundo ciclo destructor, que alcanzó ahora al caserío de menor valor arquitectónico y de la trama en la que se insertaba y que tiene como caso más representativo la destrucción del barrio de San Nicolás (la Judería Nueva) en la ciudad de Valladolid; un Plan de Reforma de Alineaciones promovido por el Excmo. Ayuntamiento ya aprobado definitivamente el 24 de febrero de 1972, elaborado con el objetivo-pretexito de la ordenación del tráfico, y las generosas condiciones de edificabilidad que permitía

[...] la ciudad de modestos y vetustos edificios *de renta* y de humildes casas *molineras* se comienza a repoblar con *suntuosos bloques de viviendas protegidas*, promovidos, en unos casos, por organismos oficiales —Instituto Nacional de la Vivienda, Obra Sindical del Hogar, etc.— y en otros por una emergente clase de promotores inmobiliarios y constructores que, con respaldo institucional, irán

el Plan General de Ordenación Comarcal de 1969, desencadenaron un proceso de destrucción sin precedentes en la ciudad; entre 1972 y 1976 se habían derruido ya 40 edificios de la Judería, de dos o tres alturas, para reemplazarse por edificios de ocho y más alturas que alterarían radicalmente la fisonomía del barrio (DELGADO y CALDERÓN, 1994, p. 34). Sobre los nuevos solares y previo somero ensanche de las calles se desarrollaron entre 1968 y 1979 un total de 70 promociones que aportaron 1.836 nuevas viviendas al barrio.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) aprobado definitivamente el 8 de julio de 1989, consecuente con los postulados del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de 1984, acomete la ordenación del barrio con el objeto de conservar los escasos vestigios de su memoria convertidos ahora en una «pequeña reliquia urbana fosilizada por el irreverente y voraz proceso de destrucción de la ciudad heredada» (DELGADO y CALDERÓN, 1994, p. 34). Pero su resultado no fue muy diferente al de la etapa anterior; solo entre 1989 y 1993 se aprobaron 42 licencias directas y 77 Unidades de Actuación que, ahora sí, colmatan definitivamente los vacíos que las operaciones de ruina y derribo de los años sesenta y setenta habían generado (Fig. 4).

Todo ello se enmarca en la estrategia de arruinar para especular, aun a costa de la modesta población residente en el barrio; resulta muy ilustrativo de estos hechos la propuesta de declaración de ruina que eleva, en el año 1977, el propietario de las casas núms. 9 y 10 de la plaza de San Nicolás alegando que el inmueble data de 1857 y que presenta peligro de derrumbamiento. Un informe del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valladolid, emitido a instancia de los inquilinos del inmueble, era contrario a tal declaración de ruina ya que

[...] pese a los pequeños defectos, el buen estado general del edificio obliga a no incluir el inmueble en ninguno de los grados de ruina ya que el coste de sus reparaciones no supera el 50 % del valor del inmueble con independencia del solar, por lo que el edificio, aun fuera de ordenación cumple un fin social trascendental.

Ignorando esta apreciación, el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid emite un informe el 5 de febrero de 1979 en el que señala que

[...] los daños suponen el 51,48 % del valor intrínseco de la construcción, por lo que se considera la ruina económica, no en virtud de los daños graves que atentan contra la estabilidad específica del edificio, sino debido al coste de reparación de daños marginales en las galerías, retejo, enfoscados de fachada y corrección de humedades en la planta baja.



FIG. 5. Solar en venta de 90 m<sup>2</sup> en la calle Julián Humanes de Valladolid, correspondiente a un edificio declarado en ruina en 2002 (Serie 3122, expediente de ruina inminente 9/2002). Fuente: los autores, mayo de 2021.

El edificio fue derruido en 1990 (DELGADO y CALDERÓN, 1994, p. 41).

Procesos como el señalado, que evidencian una radical disparidad entre la propiedad y el Ayuntamiento, o entre ambos y los inquilinos, han sido relativamente frecuentes en los últimos años en todas las ciudades; en ellas no es infrecuente encontrar ejemplos de estados de ruina prolongada en el centro y primeros barrios de extrarradio, que conforman una suerte de reserva estratégica en los procesos de gentrificación.

A ellos se ha venido a añadir otro tipo de ruina, que es la que se localiza en los viejos suburbios de mediados del siglo XX. La aleatoria localización de los edificios declarados en ruina, su carácter asistemático y la persistencia en ese estado después de muchos años desde su declaración formal, pone en evidencia la existencia de un tipo de ciudad en la que la ruina y los vacíos carecen de valor venal —o este es muy reducido— y de propósito urbanístico, al estar ubicados en sectores de escaso o nulo atractivo residencial y que conforman una porción sustancial de lo que algunos autores han venido a denominar *urbe gruyer* (RAMÍREZ, 2012, p. 238).

#### IV. LA CIUDAD GRUYER: LA RUINA PERSISTENTE Y SIN PROPÓSITO URBANÍSTICO EN LOS BARRIOS DE PILARICA Y ESPAÑA (VALLADOLID)

La declaración de edificios en ruina en una ciudad es un proceso no sistemático que es promovido por la presencia de una grave alteración de los atributos formales o técnicos de los edificios o como resultado de un adelanto o acortamiento de la vida útil de la edificación,

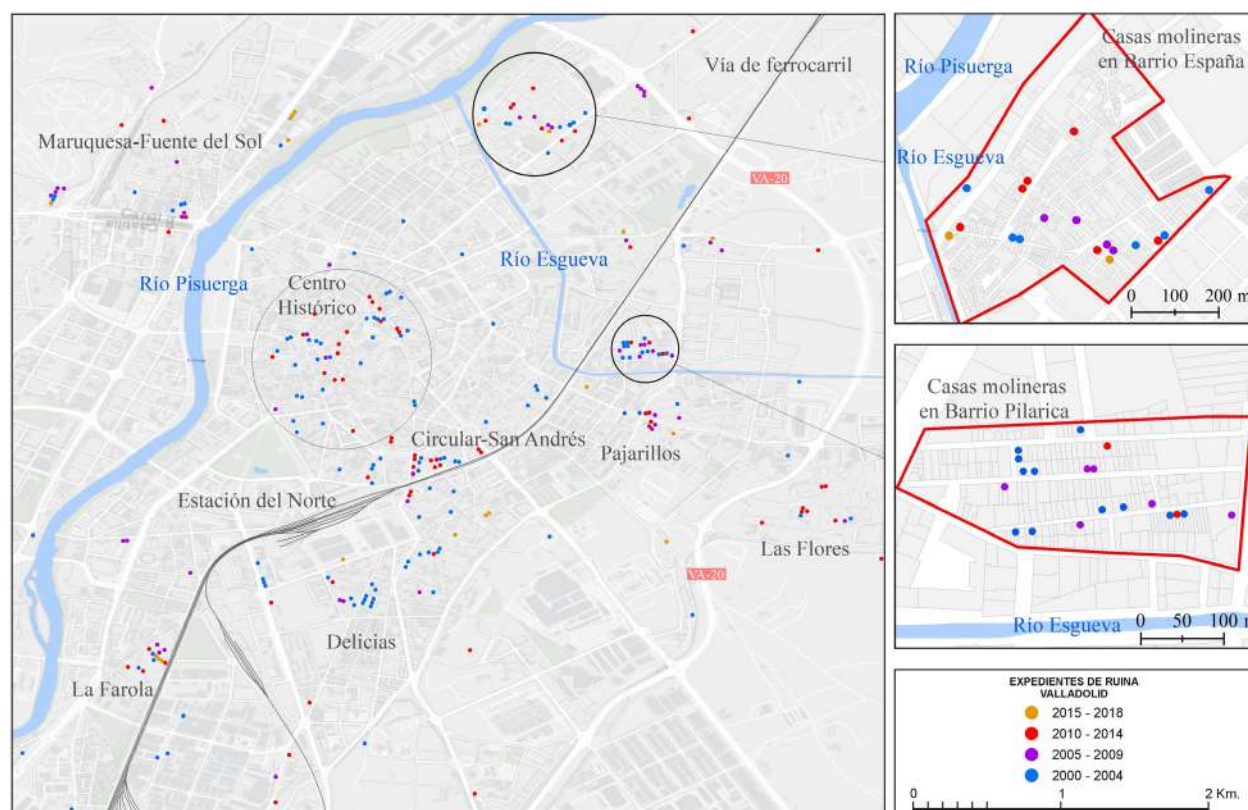


FIG. 6. Expedientes de ruina de la ciudad de Valladolid en el periodo 2000-2018. Fuente: Archivo Municipal de Valladolid. Esri, HERE, Garmin, © OpenStreetMap contributors and the GIS user community. Elaboración propia.

por razones diversas, entre las que destaca la pérdida de utilidad del inmueble, cuando la rentabilidad esperada es superior a la satisfacción que su uso comporta. Como se ha comprobado en el apartado anterior, este segundo proceso ha sido históricamente dominante, vinculándose la ruina con una reedificación casi inmediata cuando las circunstancias sociales y económicas así lo aconsejaban.

Al calor de esa estrecha relación, todavía en la primera década del siglo XXI y en el contexto del *boom* inmobiliario del periodo 1998-2007, el número de edificios declarados en ruina continuaba siendo elevado en toda la ciudad de Valladolid, apreciándose una sensible reducción en el periodo más reciente, como consecuencia del estallido de la burbuja inmobiliaria, que viene a quebrar una histórica asociación entre la ruina, la demolición y una nueva construcción; y es que, los 304 expedientes de ruina resueltos en Valladolid a lo largo de las dos últimas décadas (2000-2018), que en principio preludiaban una cierta sistemática en el proceso de renovación, en muy poco han contribuido a ella, ya que, o bien los edificios permanecen cerrados y apuntalados, y en apariencia al

margen del mercado inmobiliario como estrategia para evitar procesos de ocupación, o bien, cuando han sido demolidos, los solares permanecen vacíos pese a anunciarse su venta de forma ostensible (Fig. 5).

Este proceso de ruina declarada y oculta al mercado, o de ruina llevada a término y transformada en solar, es muy característico de los barrios de autoconstrucción surgidos a lo largo del siglo XX que circundan la ciudad; algunos como el núcleo originario de las Delicias, Pilarica, Pajarillos Altos, la Cuesta de la Maruquesa o la Farola son de origen muy temprano, si bien el grueso de estas operaciones de ocupación de suelo rústico y autoconstrucción se llevan a cabo entre las décadas de los años treinta y sesenta del siglo XX, años en los que se irán conformando los barrios de España, Cañada de Puente Duero, Belén, Las Flores, Parva de la Ría, Barco de San Vicente, La Bombilla o Buenos Aires (Fig. 6).

El patrón de crecimiento en todos estos barrios fue similar y en cierto modo reconocido por el Ayuntamiento al afirmar, en 1924, que en los «barrios de población algo separados del centro podrían tolerar viviendas solo



CUADRO II. *Síntesis de los expedientes de ruina cursados en Pilarica, Valladolid, entre 2000-2018*

Conceptos	Expedientes de ruina en Pilarica (16), 2000-2018
Tipo de edificio	Casa molinera una planta (una o varias edificaciones): 14 Nave: 1 No consta: 1
Situación en 2021	Solar: 10 Nueva edificación: 5 Edificación antigua reformada: 1
Habitadas al iniciar expediente	Habitadas: 1 Deshabitadas: 12 Ocupadas ilegalmente: 3
Residencia de propietarios al inicio del expediente	En la vivienda declarada en ruina: 1 En el entorno inmediato: 8 En Valladolid, pero alejados: 3 Empresa/constructora: 3 No consta: 1
Promotor de la ruina	Propietario: 5 Policía: 7 Vecino de edificación colindante: 2 Ayuntamiento: 2
Motivo de ruina	Derrumbe de partes del edificio: 15 Mal estado, sin partes derrumbadas: 1
Demolidas	Si: 14 No: 1 No consta: 1

Fuente: Archivo Municipal de Valladolid.

de planta baja» como fórmula de emergencia para aliviar el ingente problema de la vivienda obrera en Valladolid; una crónica del *Norte de Castilla* del día 13 de febrero de 1902 señalaba que por todas partes se ven hundimientos y ruinas, dándose la paradoja de que «después de tanto clamar por una seria inspección de los edificios ruinosos para ordenar su derribo, va a resultar que las casas se van a ir cayendo solas» y en el mismo sentido Ambrosio Gutiérrez Lázaro indicaba en 1924 que «la mayoría de las actuales viviendas, aun en el centro de la ciudad, son completamente antihigiénicas y se hace precisa la demolición de las mismas» (GUTIÉRREZ, 1925). Quizá esta haya sido la causa última de que la ciudad de Valladolid «haya crecido desmesurada y arbitrariamente» y que, como se describía en el año 1936, esté «circundada por una serie de barrios inhumanos y absurdos» (ASOCIACIÓN DE VECINOS PILARICA, 2007, p. 13)

En efecto, tal y como puede deducirse de la propia etimología árabe del vocablo *barri*, el concepto de barrio tiene un significado netamente espacial; con él se hace referencia al exterior, es decir, a lo que es propio de las afueras o arrabal; a lo que en suma es externo o

añadido a la ciudad. Con el paso del tiempo, el término se asocia a otro tipo de fenómenos de evidente carácter despectivo o peyorativo, resultando en este sentido expresivo el significado que se da a la expresión *el otro barrio* o *el barrio* como lugar en el que se concentran los locales destinados a la prostitución y otras actividades asociadas, o la menos común de andar *vestido de barrio*, entendiéndose por tal, en definición del diccionario de la Real Academia, el *andar de trapillo* (CALDERÓN y PASTOR, 1994, p. 11).

Todos estos barrios, que en 1924 se calificaban como inhumanos y absurdos, conforman una suerte de cinturón de miseria en el que se localizan edificios de muy baja calidad constructiva, así como una caótica estructura parcelaria, y un gran número de solares y descampados, que permanecen abandonados durante años, poniendo en evidencia la escasa vinculación de este singular tejido urbano con la especulación inmobiliaria, propia de otras épocas y de otras áreas de la ciudad. Es apreciable la cantidad de expedientes de ruina en los barrios de Pajarillos, Delicias o La Farola, pero donde este fenómeno adquiere dimensiones muy relevantes es en los barrios



FIG. 7. Núcleo original del barrio de Pilarica en 2017. Fuente: Ortofotografía PNOA, vuelo 2017, ETRS89UTM30N, resolución 25 cm, hoja 0372.

de Pilarica (c. 1900) y España (1931), al punto de que, el paisaje de muchas de sus calles acaba siendo descolorado, decadente y extremadamente vulnerable, al haber coincido, en las últimas décadas, en una suerte de obsolescencia programada, múltiples iniciativas de declaración de ruina que preludian su inevitable retorno a la condición de solar.

Al margen de las notables diferencias en lo tocante a su origen, evolución y grado de integración —muy alto en el primero, Pilarica, y mucho menor en el segundo, España—, ambos han compartido un problema como es el de su segregación espacial, al haberse emplazado lejos de la ciudad, y al estar separados de ella por algunas barreras —la vía del ferrocarril y el cauce desviado del río Esgueva— que restaban en su momento interés y valor urbanístico a las propiedades rústicas del borde urbano. Todos estos barrios surgen y crecen sin ordenación y sin infraestructuras básicas y son ocupados por obreros de las nuevas industrias y de la construcción, en su mayor parte inmigrantes procedentes de la provincia o de provincias vecinas, aprovechando los bajos precios del suelo para autoconstruir una vivienda, con materiales de desecho, a lo largo de las siguientes décadas.

El barrio de Pilarica fue un pequeño suburbio de origen temprano, ubicado al este de la ciudad y segregado por las vías del ferrocarril, cuyo origen se remonta a los años finales del siglo XIX; conoce un fuerte periodo de crecimiento en los años cincuenta y sesenta del siglo XX, manteniendo las características tipológicas del núcleo original. En el último tercio de siglo el barrio se extiende y rejuvenece sin que pese a ello se acometiese un plan

sistemático de transformación de los viejos edificios y parcelas, de forma que, en 1977, ya se estimaban en más de 60 las viviendas deshabitadas de una planta y un pequeño patio, correspondientes al núcleo original. Todas ellas se encontraban en estado ruinoso o en malas condiciones de habitabilidad por falta sistemática de mantenimiento durante muchos años. De este modo, en 1986, el Plan Especial de Reforma Interior Belén-Pilarica, al promover la rehabilitación de su núcleo histórico, destacaba la «degradación física: ruina y abandono progresivo de sus inmuebles, descuido y mal estado de los habitados...» (ASOCIACIÓN DE VECINOS PILARICA, 2007, p. 50). Las primeras licencias para construir nuevas viviendas en el núcleo original de Pilarica se otorgaron a finales de los ochenta, pero la rehabilitación propuesta avanzó despacio: entre 1989 y 1998 se conceden tan solo 53 licencias para construir viviendas unifamiliares, y en las dos primeras décadas del siglo XXI otras 30 para construir unifamiliares, y una para erigir un pequeño bloque de dos alturas.

Entre 2000 y 2018 se aprobaron 16 expedientes de ruina (Cuadro II), de los que catorce correspondían a casas molineras de una planta a las que hay que añadir, según consta en el Catastro, otras 43 parcelas libres de edificación, de las 190 existentes en el núcleo. Ante el poco interés mostrado por la iniciativa privada, los solares resultantes tras el derribo de las ruinas inician un largo periodo de abandono, previo a una más que probable construcción autopromovida. Prueba de ello es que 2 de las 16 parcelas ruinosas se encuentran en manos de empresas constructoras desde hace más de una década, sin que hayan iniciado procesos constructivos.

Al analizar los expedientes de ruina del núcleo original de Pilarica correspondiente al periodo 2000-2018, se observa que la obsolescencia de las edificaciones viene dada por la mala calidad de la construcción, su antigüedad y la falta de mantenimiento. En el Fondo Administrativo del Archivo Municipal no consta el año de construcción y el Catastro se limita a fijar una fecha genérica y errónea como es el año 1800; a mayor abundamiento, la Inspección Técnica de Edificación indica sobre un inmueble declarado en ruina en 2012 que «al menos tiene 120 años de antigüedad», hecho que viene a confirmar lo que ya conocemos por otras fuentes documentales y cartográficas que establecen las primeras edificaciones del barrio con posterioridad a 1890. El tamaño de las parcelas era relativamente pequeño, entre 80 y 100 m<sup>2</sup> y sobre ellas se autoconstruían viviendas de 50-60 m<sup>2</sup> sin proyecto y sin dirección facultativa, preludiando, junto con la ínfima calidad de los materiales utilizados, un periodo de



FIG. 8. A la izquierda, calle Julián Humanes, 52; Serie 3122, expediente de ruina inminente 12/2006. A su derecha, calle Julián Humanes, 60; Serie 3121, expediente de ruina 1/2001. Fuente: Archivo Municipal de Valladolid.

vida útil de no muchas décadas. En casi todos los casos, los muros de adobe o ladrillo sustentaban la estructura y la cubierta, realizada con vigas y viguetas de madera, de forma tan precaria que los motivos que han dado lugar a las declaraciones de ruina han sido habitualmente de carácter técnico y han tenido relación con el derrumbe de parte de la edificación.

La mayoría de los expedientes fueron iniciados tras la caída de elementos sobre la calle o la propiedad colindante, al tratarse, como se recoge en varios expedientes, de una antigua edificación de planta baja en absoluto estado de abandono y semidestrucción, con hundimiento de paredes y cubierta, y con acumulación de vegetación. Un auténtico foco de insalubridad con riesgo para la vía pública y las propiedades colindantes<sup>2</sup>.

El progresivo deterioro hizo abandonar las viviendas a los antiguos dueños ante lo costoso de la reparación. Muchos se trasladaron al entorno más inmediato; un 50 % a barrios obreros de los alrededores, como son la propia Pilarica, Pajarillos, Belén o Batallas. Tan solo dos se trasladaron a áreas de la ciudad conformadas por viviendas de contrastada calidad; en quince de los dieciséis expedientes analizados, la situación de la vivienda al inicio del expediente era de total desatención. Tan solo una se encontraba ocupada por los dueños, si bien, en similar condición de desentendimiento que las demás. Según se desprende del correspondiente expediente, su estado era lamentable, «con escasas condiciones de habitabilidad y salubridad»<sup>3</sup> hasta al punto de que, con personas en el interior, la cubierta se derrumbó sobre un dormitorio en el transcurso de la noche. En tres de los casos analizados, tras la marcha de los propietarios los inmuebles fueron

ocupados ilegalmente o usados por toxicómanos e indigentes en condiciones de insalubridad e inseguridad<sup>4</sup>, hasta el punto de que un incendio provocado por los ocupantes ilegales fue la causa de una de las declaraciones de ruina<sup>5</sup>.

Con relación al tiempo que permanecieron vacías las construcciones, lo habitual es que sean varios años, poniendo en evidencia el desinterés urbanístico-inmobiliario que en términos generales manifiestan los propietarios, cuando son conocidos o se pueden localizar. Según recoge un informe de la Inspección Técnica de Edificación, en uno de los expedientes se afirma que «el propietario no recuerda desde cuándo lleva deshabitada»<sup>6</sup>; en otro caso, al cierre de uno de los informes no había sido localizada la descendencia del propietario que, según los vecinos, había fallecido muy mayor y nadie sabía si tenía familia, con lo que la vivienda quedó abandonada a su suerte tras la defunción. Esta casuística es la que permite entender, por otra parte, la diversidad de promotores de la declaración de ruina, ya que, de los expedientes analizados, en solo 5 casos fueron los propietarios quienes promovieron el expediente, en 9 la iniciativa la toma el Ayuntamiento y, en dos casos, el expediente se inicia tras la denuncia de los vecinos de edificios colindantes a la vista del peligro que representaba el estado de la edificación.

Como resultado de este alto grado de deterioro y desinterés, en 2021 habían sido demolidas quince de las dieciséis viviendas declaradas en ruina entre 2000 y

<sup>2</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3122, expediente de ruina inminente 12/2006.

<sup>3</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3121, expediente de ruina 1/2001.

<sup>4</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3122, expediente de ruina inminente 11/2000; Serie 3122, expediente de ruina inminente 16/2001; y Serie 3121, expediente de ruina DU 2/2010.

<sup>5</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3121, expediente de ruina DU 2/2010.

<sup>6</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3121, expediente de ruina DU 5/2011.

CUADRO III. *Relación de solares en venta en el barrio de Pilarica*

Ubicación	Sup. (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	€ m <sup>2</sup>
Pilarica	583	151.800	260
Pilarica	757	151.800	200
Ángel García	540	225.000	416
Ángel García	67	29.000	432
Julián Humanes	340	160.000	470
Julián Humanes	144	69.000	479
Julián Humanes	190	89.000	468
Julián Humanes	110	55.000	500
Julián Humanes	90	54.000	600
Puente la Reina	340	160.000	470

Fuente: Idealista, Fotocasa y Milanuncios. Consulta: mayo de 2021.

2018; y solo una de ellas continúa ocupada por sus propietarios tras reformarla, arreglando la cubierta y reforzando tabiquerías. Cinco parcelas se han vuelto a edificar de acuerdo con las condiciones recogidas en el PGOU en vigor en ese momento (Cuadro II), pero lo que es más relevante y viene a confirmar la hipótesis de la que hemos partido, diez parcelas, es decir, el 62,5 % de los edificios declarados en ruina, han retornado a la condición de solar. Su venta no resulta sencilla y los solares pasan largos periodos a la espera de compradores ya que su localización es poco atractiva —están situados al otro lado de las vías férreas— y los precios son elevados.

Una consulta en los portales inmobiliarios Idealista, Fotocasa y Milanuncios, realizada en el mes de mayo de 2021, nos permite comprobar que no todos los solares vacíos se encuentran a la venta, al menos en información pública —ni figuran en internet, ni consta, salvo excepciones cartel anunciador de la condición de solar en venta—. En el barrio de Pilarica se han encontrados 10 ofertas de venta de solares, de tamaño y precio dispares en función del tamaño y de las condiciones de edificabilidad, cuya media ronda los 500 €/m<sup>2</sup>, que hace poco atractiva cualquier inversión considerando la rentabilidad que puede obtenerse de una inversión en un barrio mal comunicado que más de un siglo después sigue —y seguirá— segregado por la vía del ferrocarril.

Aunque en apariencia el barrio España pueda compararse alguna semejanza con el barrio de Pilarica, relacionada con su excéntrica localización en origen, la evolución en el último siglo ha sido muy dispar, ya que mientras este último evolucionó hacia una mayor integración formal, el barrio España, que en su origen fue manifiestamente

ilegal, ha mantenido y acentuado algunos de los atributos de marginalidad y vulnerabilidad originarios, al punto de poderse considerar como uno de los espacios más «indisciplinados» urbanística y morfológicamente en la ciudad. En 2021, el barrio cuenta con algo más de 2.600 habitantes y transmite una impresión de abandono. Sobre la anárquica parcelación ilegal de los años treinta y cuarenta del siglo XX, el paisaje dominante en numerosas calles y callejuelas interiores está conformado por numerosos solares tapiados, viviendas ruinosas, unas abandonadas y otras habitadas, tanto legal como ilegalmente, y algunas huertas y corrales.

Pese a sus reducidas dimensiones, el barrio España es un buen ejemplo de una de las formas de crecimiento característica de las ciudades españolas: el suburbio. Tiene un origen espontáneo y legalmente confuso; los pioneros, por lo general inmigrantes de origen rural recién llegados a la ciudad, o residentes hacinados en el interior, ante las dificultades económicas de la época, invaden algunas propiedades ubicadas en un emplazamiento singular, entre el río Pisuega, el Esgueva y la antigua carretera a Santander, es decir, allí donde no alcanzaba la disciplina urbanística y el control municipal. Desde 1915 y, en particular, desde 1931, irán levantándose a lo largo de los años unas modestas viviendas —hasta un total de 728— que el Ayuntamiento se verá obligado a tolerar primero y a legalizar más tarde, merced a la intervención de la Asociación Benéfica San José Obrero que, al amparo de la personalidad jurídica del Patronato Francisco Franco, adquiere la propiedad de la primitiva Huerta de Linares para revender las parcelas a sus ocupantes, propiciando la legalización de la propiedad del suelo en la mayor parte de los casos. Por su parte, la integración formal en la ciudad toma carta de naturaleza con el reconocimiento del barrio por el planeamiento urbano, fenómeno que se produce en 1950, con el Plan de Reforma de Alineaciones, que califica por primera vez al barrio como «suelo urbano». No obstante, el mencionado plan propone la apertura de numerosas calles y la ampliación de las existentes, dejando la mayoría de las edificaciones fuera de alineación (CALDERÓN y PASTOR, 1994, p. 36).

Lamentablemente, este tipo de iniciativas no cubre las fuertes carencias dotacionales y el Ayuntamiento se muestra incapaz de paliar el deterioro y la degradación a los que se ve sometido el tejido residencial del barrio. En 1964 los técnicos municipales realizaron una revisión de las 750 viviendas que integraban el caserío del barrio España, concluyendo que 55 eran buenas, 339 medianas, 265 recibían la calificación de insuficientes y 91 la de



infrahumanas<sup>7</sup>. Aunque desde los años setenta se realizaron diversas transformaciones en los bordes este y norte y se edificaron algunos solares ajustándose a lo dispuesto en el PERI de 1985, el área en la que predominan las casas molineras no ha sido prácticamente transformada y mantiene el carácter marginal que tuvo desde sus orígenes, reforzado por la ausencia casi absoluta de servicios y equipamientos.

Poco cambió el carácter del barrio tras la concesión en 1968 por parte del Instituto Nacional de la Vivienda (INV) al Ayuntamiento de Valladolid de un cupo de 500 viviendas de Protección Oficial de Grupo II, de las que 228 fueron proyectadas para su edificación en el barrio España (Fig. 9). Tras un tortuoso proceso de construcción plagado de retrasos, incumplimientos de contrato e incluso ocupaciones, gran parte de ellas se adjudicaron a familias de muy bajos ingresos que, con el paso del tiempo, acabaron vendiendo su vivienda ante la presión ejercida por algunos grupos de residentes en el viejo barrio, contribuyendo con ello a afianzar el perfil social del barrio España. De este modo, el proyecto del INV destinado al realojo y demolición de la infravivienda del barrio apenas cumplió con su objetivo, y la ocupación de las nuevas viviendas nunca se acompañó de la demolición de un número equivalente de chabolas u otros tipos de vivienda precaria, ni de la reordenación del caótico parcelario conformado por ocupación ilegal.

Sirva como prueba de la irregularidad no resuelta de la parcelación de la primera mitad del siglo XX y de la compleja —a veces imposible— integración formal del barrio, la disparidad de la información que proporciona el Catastro y los propios expedientes de ruina analizados, que muestran constantes confusiones en lo relativo a los límites, tamaño, propiedad y numeración de numerosas parcelas y calles.

La aprobación de dos planes de reforma sucesivos ha tenido escasa incidencia en dicho sector. Ni el Proyecto de Reforma Interior de 1973, ni el Plan Especial de Reforma Interior de 1985, que preveía un incremento de espacios libres y del aprovechamiento, han evitado la conservación de una estructura irregular y caótica, repleta de viviendas que se deterioran con el paso de los años y en pocas ocasiones se ven sustituidas. Esta situación fue reconocida por la Junta de Castilla y León en el año 2004, en un análisis relativo al grado de cumplimiento del Plan General de 1997, en el que se daba cuenta del escaso desarrollo de las Áreas de Planeamiento Específi-

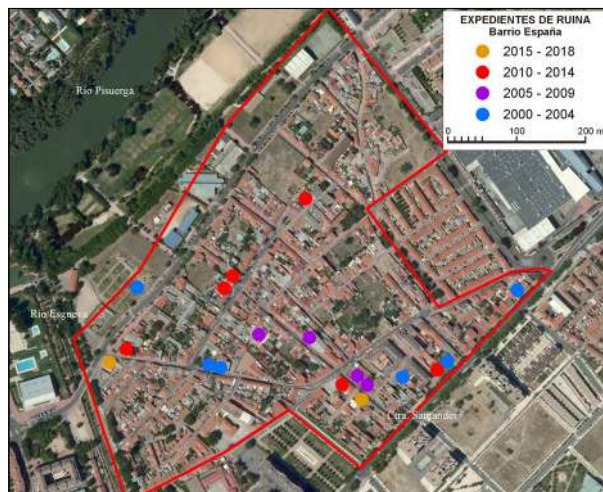


FIG. 9. Núcleo original de parcelación irregular y autoconstrucción del barrio España, 1931-1960. Fuente: Ortofotografía PNOA, vuelo 2017, ETRS89UTM30N, resolución 25 cm, hoja 0372.

co, en este caso del Plan Especial de Reforma Interior de 1985, debido a las dificultades para conjugar la edificabilidad y las aperturas de viales y a la complejidad de la estructura de la propiedad. El documento que aprueba la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 2020 (JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, 2020) viene a confirmar la peculiaridad de la situación y el retraso de su adecuación urbanística al señalar que:

[...] se han revisado las unidades de actuación ya definidas por el antiguo PERI, que no acaban de salir. En su día, con el programa URBAN se urbanizaron todas las calles, pero ahora se requiere completar de una vez el tejido urbano y recomponer parte de su caserío. Porque hay zonas degradadas y es necesario dar continuidad a los viales (p. 18.772).

[...] regeneración urbana en el barrio España para abrir algunas calles, urbanizar espacios libres públicos y sanear manzanas con edificaciones ruinosas o sin las mínimas condiciones de habitabilidad. Se asignan los índices de edificabilidad máximos permitidos por la ley para este tipo de actuaciones para que resulten atractivos a la inversión privada (p. 19.057).

Las actuaciones que contempla la ordenación detallada para ejecutar las propuestas mencionadas tienden hacia una necesaria adecuación urbanística mediante la apertura y prolongación de viarios y reordenación de alineaciones (AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, 2020)<sup>8</sup>. Llama la atención la propuesta de otorgar el máximo de

<sup>7</sup> *El Norte de Castilla*, 9 de septiembre de 1964.

<sup>8</sup> PGOU Valladolid. Anexo. Fichas de Ordenación SUnc. Regeneración SE(o) 07-03 a 07-09. Calles Travesía Valle de Arán, Serranía de Ronda, Encartaciones, Priorato, Roncal, Monegros y Valle del Jerte.

CUADRO IV. *Síntesis de los 17 expedientes de ruina cursados en barrio España, Valladolid, entre 2000-2018*

Conceptos	Expedientes de ruina en barrio España (17*), 2000-2018
Tipo de edificio	Casa molinera una planta (una o varias edificaciones): 16 No consta: 1
Situación en 2021	Solar: 11 Nueva edificación: 5 Edificación antigua reformada: 1
Habitadas al iniciar expediente	Habitadas: 1 Deshabitadas: 14 Ocupadas ilegalmente: 2
Residencia de propietarios al inicio del expediente	En el entorno inmediato: 6 En Valladolid, pero alejados: 9 Empresa/constructora: 1 No consta: 1 (se desconoce quién es el propietario)
Promotor de la ruina	Propietario: 5 Policía: 8 Vecino de edificación colindante: 3 No consta: 1
Motivo de ruina	Derrumbe de partes del edificio: 15 Mal estado, sin partes derrumbadas: 2
Demolidas	Si: 16 No: 1

\*Se aprueban 18 expedientes en 2000-2018, pero son analizados 17, ya que dos de ellos hacen referencia al mismo caso.

Fuente: Archivo Municipal de Valladolid.

edificabilidad para atraer a la inversión privada, lo que pone de manifiesto su reducido atractivo y, como consecuencia, el reconocimiento de que las ruinas no tienen ninguna finalidad especulativa, hasta el punto de que tras la declaración formal se va perdiendo progresivamente la edificación y ahuecando el barrio. Una buena muestra de ello es el hecho de que las licencias de obra concedidas entre 2000-2018 han sido pocas, considerando el potencial del barrio. En la zona en la que predominan las casas molineras, es decir, el núcleo original del barrio España, existen 818 parcelas, y en los últimos 20 años tan solo se han concedido 27 licencias destinadas a construir viviendas unifamiliares: catorce de reforma o ampliación y tres para edificar pequeños bloques de cinco y doce viviendas respectivamente. Y es que existe muy poco interés por edificar, incluso en forma de autopromoción, en un barrio sumamente degradado, con un parcelario que todavía no ha sido debidamente adaptado, en el que todavía se conservan algunas manzanas con calles interiores en fondo de saco, grandes parcelas y pequeños solares sin construir, con un cierto número de viviendas ocupadas ilegalmente, pequeña delincuencia, tráfico de estupefacientes

y una pérdida de los lazos de cohesión vecinal originales que explica no pocos fenómenos de quiebra de la convivencia que ha soportado el barrio en las últimas décadas.

Es preciso señalar, no obstante, que una parte de la información que proporcionan las fuentes oficiales —Catastro, Archivo Municipal— no es coincidente; en 2021, el Catastro refleja que 44 parcelas permanecen como suelo sin edificar, si bien, a nuestro juicio este dato pudiera subestimar la situación real ya que en 9 de los 14 expedientes de ruina analizados existe una discrepancia con la información catastral, que comprende, desde parcelas que constan como construidas pero en las que hay un solar vacío, a la situación contraria, hasta reflejar suelo sin edificar que contiene viviendas. Una explicación a esta circunstancia puede tener relación con la frecuente ejecución de obras sin licencia; desde el año 2000 se han presentado catorce denuncias policiales sobre obras sin licencia, que hacen referencia a construcciones en planta superior, rehabilitaciones integrales e incluso a una nueva vivienda construida en un patio interior.

Es habitual la confusión con los números de los portales tanto en el catastro como en los expedientes de



FIG. 10. Ruinas y solares abandonados en el barrio España. Fotografía: los autores, mayo de 2021.

ruina. Sirva como ejemplo lo ocurrido en la calle Seranía de Ronda en 2005<sup>9</sup>, cuando se aprueba el derribo del núm. 24 y así se notifica al propietario, que se vio obligado a realizar recursos hasta conseguir que el Ayuntamiento reconociera que había cometido un error y que su intención era aprobar el derribo del núm. 22. Una consecuencia de la situación caótica descrita, unida a la poca calidad de los inmuebles, su antigüedad y la falta de mantenimiento, es la materialización de la declaración de ruina en forma de derribo efectivo, con la consiguiente proliferación de solares vacíos.

La información que contienen los expedientes analizados viene a confirmar todas las singularidades del barrio; en dieciséis de los diecisiete expedientes de ruina analizados se trataba de viviendas de una sola planta, de las que en muy pocas ocasiones se conocía el año de construcción, remitiendo, a modo de orientación, al año 1940. De forma similar al barrio de Pilarica, los materiales utilizados en la autoconstrucción de las viviendas ruinosas eran de pobre calidad. Como peculiaridad, se encuentra una mayor variedad en cuanto al tamaño de los terrenos y de las construcciones, al oscilar las parcelas

entre los 13 m<sup>2</sup> y los 13.000 m<sup>2</sup>, si bien predominan los terrenos de 100-400 m<sup>2</sup>, en los que se erigen minúsculas viviendas de 30 a 60 m<sup>2</sup> que, dada «la escasa superficie útil y la precariedad de las instalaciones permiten definirlas como infraviviendas»<sup>10</sup>. Se documenta el caso de una vivienda de 13 m<sup>2</sup>, habitada en el momento de la tramitación del expediente y que, según denuncia la policía municipal, se trataba de un «almacén de 13 m<sup>2</sup> que pretende ser una vivienda, con una habitación-cocina y aseo»<sup>11</sup>.

La solicitud de ruina tiene que ver mayoritariamente con la caída de partes de los edificios, y el peligro de derumbe total. La situación de deterioro es tal, que uno de los expedientes<sup>12</sup> recoge la siguiente descripción: «restos de lo que en su día fue una vivienda [...] en riesgo de colapso total en cualquier momento». Según el relato de vecinos detallado en otro expediente<sup>13</sup>: «la casa se está cayendo por momentos». En varios casos, se denuncia la acumulación de basura, vegetación, mobiliario y hasta

<sup>10</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3122, expediente de ruina inminente RI 2/2015.

<sup>11</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3121, expediente de ruina 2/2000.

<sup>12</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3122, expediente de ruina inminente 7/2004.

<sup>13</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3122, expediente de ruina inminente 8/2006.

<sup>9</sup> Serie 3122, expediente de ruina inminente 12/2005.



FIG. 11. Ejemplo de solares cubiertos de vegetación. Serie 3122, expediente de ruina inminente RI 2/2015, y Serie 3122, expediente de ruina inminente 3/2018. Fuente: Archivo Municipal de Valladolid y los autores, mayo de 2021.

vehículos achatarrados, con la consiguiente presencia de ratas y olores desagradables, por lo que se puede hacer extensible la apreciación del técnico que visitó uno de los edificios ruinosos: «la acumulación de basura y el crecimiento descontrolado de vegetación hacen que pueda ser fácilmente incendiable»<sup>14</sup>.

La rehabilitación es una opción complicada, cuando no imposible. Los antiguos dueños de las viviendas declaradas en ruina las abandonaron años atrás al resultar excesivamente costosa la reparación, y se han trasladado a otras zonas de la ciudad. Al cierre de uno de los expedientes, no se había localizado a los herederos del propietario fallecido, no se recuerda cuando. En una situación particular, no detectada en Pilarica, dos propietarios se negaron al derribo, con lo que el Ayuntamiento se vio obligado a hacerse cargo de la ejecución de forma subsidiaria.

Dieciséis inmuebles, de los diecisiete analizados, se encontraban desocupados y completamente abandonados; en dos casos, ocupados ilegalmente por indigentes. Solamente había residentes legales en una vivienda, en situación de total precariedad, malviviendo en régimen de alquiler en 13 m<sup>2</sup>. Se propuso el realojo al conocer su situación. Esta vivienda es la única no derribada, al proponerse un derribo técnico por la demolición del edificio contiguo que no fue consumada.

Actualmente once parcelas permanecen como suelo sin edificar, una mantiene la edificación preexistente y en cinco se ha edificado. En cuanto a las edificadas, cuatro se encuentran en los bordes del barrio, en avenida Santander y Valle de Arán. De estas cuatro, una ha obtenido uso industrial y cultural, otra uso comercial (farmacia) y en un caso se ha edificado una vivienda unifamiliar. Tan

solo se ha optado en un caso por construir una nueva vivienda unifamiliar en el interior de la zona de casas bajas e iniciándose en mayo de 2021, nueve años después del derribo. Por otra parte, un solar vacío (según catastro), alberga dos construcciones ilegales en deplorable estado.

Consiguientemente, el 65 % de las parcelas objeto de expedientes de ruina entre 2000-2018 permanecen vacías y abandonadas, algunas cubiertas por vegetación, dando lugar a espacios insalubres. Se podría pensar en la proximidad temporal de la ruina como motivo de la persistencia de su situación como solar, sin embargo, cinco ruinas que permanecen vacías fueron declaradas antes de 2010, por lo que el motivo de las ruinas se encuentra muy alejado de pretensiones especulativas.

Como consecuencia de las condiciones descritas, la actividad inmobiliaria en el barrio es muy escasa, casi insignificante. Con información completa respecto a la ubicación y precio solo se han encontrado a la venta cinco solares, de tamaño desigual como corresponde a la falta de parcelación regulada en origen, y con un precio de venta sensiblemente inferior al del barrio de Pilarica (Cuadros IV y V). Ni siquiera las más que generosas condiciones de edificabilidad que anuncia el PGOU en vigor, ni la creciente colmatación del contiguo plan parcial Los Viveros han servido aún para impulsar la renovación del núcleo central del barrio de España

## V. CONCLUSIONES

En ocasiones, los hechos más simples se engloban dentro de categorías complejas, para quedar enmascarados y ocultos. Esto sucede con todos aquellos acontecimientos en los que interviene la ruina en cualquiera de sus categorías legales, que constituye el final del ciclo de vida útil de la edificación por agotamiento de

<sup>14</sup> Archivo Municipal de Valladolid. Serie 3122, expediente de ruina inminente 20/2004.



CUADRO V. *Relación de solares en venta en el barrio de Pilarica*

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (€)	€/m <sup>2</sup>
Roncal	765	162.000	211
Alcarria	1.000	285.000	285
Monegros	342	78.000	228
Monegros	342	120.000	350
Serranía de Ronda	440	149.000	338

Fuente: Idealista, Fotocasa y Milanuncios. Consulta: mayo de 2021.

los paupérrimos materiales empleados en ella. Siempre que no haya tenido en su génesis ningún propósito especulativo y no haya sido forzada con este fin, podemos vincularla a la lógica de la transformación espontánea de la ciudad. En cierto modo, una porción de ciudad espontáneamente creada va desapareciendo también de forma espontánea, como así se ha podido demostrar, ya que no existe una estrategia de acción colectiva, se produce edificio a edificio, sin una lógica urbanístico-espacial, e incluso, como sucede con la fatiga de los materiales, de forma repentina, sin dar tiempo a tomar medidas que puedan evitarla.

Frente a las dimensiones y la rapidez con la que se transforma —ruina mediante— el centro de la ciudad, la ruina se mantiene en los suburbios autoconstruidos durante bastantes años. Cuando deriva en demolición, se genera un vacío, un solar, que cuesta bastante tiempo edificar de nuevo, si es que llega a realizarse. El estado de ruina se prolonga más de una década y desemboca en la demolición del inmueble sin que medie licencia que lo autorice, ya sea tras denuncia vecinal, o mediante la intervención de la policía urbana. Tras ello desaparece un tipo de patrimonio de escaso valor del que frecuentemente se desconoce la fecha de construcción, a la que se refieren los expedientes de forma genérica como el año 1800 —barrio de Pilarica—, o 1940 —barrio España—.

La investigación realizada a propósito de los expedientes de ruina ha permitido comprobar que la ciudad, toda ciudad, mantiene un permanente conflicto entre el patrimonio residencial consolidado y la construcción de otro nuevo, ya sea de forma sistemática o episódica. La experiencia histórica reciente, como se ha demostrado en el caso de Valladolid, confirma la existencia de una estrecha relación entre ambos procesos, salvo en los casos analizados, ya que la ínfima calidad constructiva de gran parte de los viejos suburbios desaconseja la conservación de parte de sus edificios, pese a ser testigos de una época en la que la necesidad, la urgencia y la indisciplina urba-

nística conformaron los rasgos del quehacer urbanístico en la ciudad.

Como se ha podido constatar tras un detenido análisis de los expedientes de ruina, la evidente vulnerabilidad de origen de este singular y frágil modelo de arquitectura doméstica tradicional se ha prolongado durante décadas y ha desembocado, inexorablemente, como si su obsolescencia estuviese programada, en una declaración de ruina que lleva asociada algunos estigmas sociales y materiales. Se puede hablar incluso de alguna práctica más propia de la picaresca: el abandono de los residentes —casi la huida del barrio—, el desconocimiento de la propiedad —incluso para el eficaz binomio Hacienda/Catastro—, la imposible reparación por ruina económica —que lo es por ser técnica—, la ocupación ilegal, el derrumbe espontáneo o incendio del edificio, la persistencia de la condición de solar o la puesta en venta sin poder acreditar título de propiedad alguno.

Para hacer más notoria la disociación, que articulábamos como hipótesis al comienzo de la investigación, se puede añadir a lo anterior una evidente degradación del conjunto del barrio; y es que la ruina no comporta necesariamente especulación ni renovación del tejido urbano, en tanto que la persistencia y concentración espacial de estas situaciones contribuye a degradar el paisaje urbano y hace especialmente irreversible, de no mediar una profunda intervención institucional, la recuperación de los valores urbanos que tuvieron en origen.

## BIBLIOGRAFÍA

- ABAD LICERAS, J. M. (2017): «El deber de conservación. Las inspecciones técnicas. Las órdenes de ejecución», en E. Sánchez Goyanes y otros: *Nuevo Derecho urbanístico de Castilla y León*, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), pp. 1.563-1.622.
- ALARCÓN GONZÁLEZ, L., y F. MONTERO-FERNÁNDEZ, (2018): «La naturaleza en la ciudad: el descampado y la ruina», *AR, Revista de Arquitectura*, 20, pp. 104-117.
- ALMÁRCEGUI, L. (2015): «Descampados, demoliciones y ruinas», en M.<sup>a</sup> T. Blanch Malet: *Topografías invisibles: estrategias críticas entre Arte y Geografía*, Universitat de Barcelona, Barcelona, pp. 32-53.
- ASOCIACIÓN DE VECINOS PILARICA (2007): *Pilarica. Un barrio de Valladolid con historia*, Asociación de Vecinos Pilarica, Valladolid, 198 pp.
- AUGÉ, M. (2003): *Los no lugares: espacios del anonimato*, Gedisa, Barcelona, 127 pp.

- AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID (2020): *Aprobación definitiva PGOU 2020*, disponible en <<https://cloud.valladolid.es/index.php/s/vkII7KzVWVksDhn>> [consulta: marzo-mayo 2021].
- (2021): *Descarga de planos históricos*, disponible en <[https://www.10.ava.es/cartografia/planos\\_historicos.html](https://www.10.ava.es/cartografia/planos_historicos.html)> [consulta: 20/04/2021].
- AZEVEDO DE SOUSA, C. (2010): *Do cheio para o vazio. Metodologia e estratégia na avaliação de espaços urbanos obsoletos*, Universidad Politécnica de Lisboa, disponible en <<https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/cursos/ma/dissertacao/2353642310053>>.
- AZPILICUETA ASTARLOA, E. (2004): *La construcción de la arquitectura de postguerra en España (1939-1962)*, tesis doctoral, disponible en <[http://oa.upm.es/23197/1/t1\\_pro.pdf](http://oa.upm.es/23197/1/t1_pro.pdf)> [consulta: 06/05/2021].
- BERRUETE MARTÍNEZ, F. J. (2017): «Los vacíos urbanos: una nueva definición», *Revista Urbano*, 35, pp. 114-122, ISSN: 0717-3997/0718-3607.
- CALDERÓN CALDERÓN, B. (2001): «Transformación de Valladolid en los años sesenta, ¿una década prodigiosa?», en E. Berzal de la Rosa (coord.): *Crónica de Valladolid 1936-2000*, El Mundo, Valladolid, pp. 194-210, <<http://uvadoc.uva.es/handle/10324/8534>>.
- J. L. GARCÍA CUESTA (2005): «Vaciar la ciudad para llenar la periferia: nuevas estrategias para justificar la ciudad insostenible», en *Homenaje a Joaquín González Vecín*, Secretariado de Publicaciones Universidad de León, pp. 221-231, <<http://uvadoc.uva.es/handle/10324/8646>>, ISBN: 84-9773-184-0.
- — (2018): «La estructura de las ciudades españolas: un complejo entramado de relaciones entre permanencias y cambios, formas y usos», *Boletín de la Asociación Española de Geografía*, 77, pp. 283-314, <<http://dx.doi.org/10.21138/bage.2542>>.
- L. J. PASTOR ANTOLIN (1994): *Conocer el barrio España: un viejo suburbio al Norte de Valladolid*, Ayuntamiento de Valladolid, Valladolid, 110 pp.
- CHUECA GOITIA, F. (1977): *La destrucción del legado urbanístico español*, Espasa Calpe, Madrid, 389 pp.
- CLÉMENT, G. (2007): *Manifiesto del Tercer Paisaje*, Gustavo Gili, Barcelona, 84 pp.
- CUENCA, J. (2021): *El duelo en la piel*, disponible en <<https://www.davidlatorre.com/textos>> [consulta: 10/05/2021].
- DELGADO URRECHO, J. M., y B. CALDERÓN CALDERÓN (1994): *Conocer el barrio de San Nicolás: el viejo Barrio Nuevo de la ciudad de Valladolid*, Ayuntamiento de Valladolid, Valladolid, 146 pp.
- FARIÑA TOJO, J. (2013): «Ciudad sostenible, rehabilitación arquitectónica y regeneración urbana», *Monoграфías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, xv, pp. 15-26, ISSN: 1133-4797.
- FERNÁNDEZ CUESTA, G. (2016): «Valladolid: la construcción de la ciudad burguesa sin ensanches», *Ería*, 99-100, pp. 207-243.
- GARCÍA ARAQUE, J. (2021): *Vulnerabilidad urbana desapercibida. El caso de la ciudad de Valladolid y propuesta metodológica para su detección*, Universidad de Valladolid, Valladolid, 268 pp., ISBN: 9788413201313.
- J. L. GARCÍA CUESTA (2020): «Propuesta y ensayo de una metodología de identificación de la vulnerabilidad urbana», *Ciudad y Territorio*, 205, pp. 455-476, <<https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.205.02>>.
- GARCÍA CUESTA, J. L. (2000): *De la urgencia social al negocio inmobiliario: promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992)*, Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid, Valladolid, 361 pp.
- GARCÍA FERNÁNDEZ, J. (1974): *Crecimiento y estructura urbana de Valladolid*, Los Libros de la Frontera, Barcelona, 142 pp.
- (2000): *Valladolid, de la ciudad a la aglomeración*, Ariel, Barcelona, 350 pp.
- GIGOSOS PÉREZ, P., y M. SARAVIA MADRIGAL (1997): *Arquitectura y urbanismo de Valladolid en el siglo XX*, Ateneo de Valladolid, Valladolid, 460 pp.
- GRIJALBO CERVANTES, J. (2018): *Flora de Madrid*, edición del autor, Madrid, 384 pp., ISBN: 9788409119974.
- GUTIÉRREZ LÁZARO, A. (1925): *La Ciudad Jardín vallisoletana como medio para estimular el desarrollo industrial y económico de Valladolid*, Tip. Benito Allén, Valladolid.
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN (2004): «Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León», *Boletín Oficial de Castilla y León*, 165, miércoles 27 de agosto de 2003, pp. 11.618-11.625.
- (2020): «Orden FYM/468/2020, de 3 de junio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid», *Boletín Oficial de Castilla y León*, 122, viernes, 19 de junio de 2020, pp. 18.672-20.553.
- LALANA SOTO, J. L. (2011). «El paisaje urbano histórico: modas, paradigmas y olvidos», *Revista Ciudades*, 14 (1), pp. 15-38.
- LÓPEZ DÍAZ, J. (2003): «Vivienda social y Falange: ideario y construcción en la década de los 40», *Scripta Nova*.

- Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, vol. VII, núm. 146 (024), <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(024\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(024).htm)>.
- LYNCH, K., y M. SOUTHWORTH (2005): *Echar a perder: un análisis del deterioro*, Gustavo Gili, Barcelona, 106 pp.
- MUÑOZ RAMÍREZ, F. (2016): «El vacío urbano y la ciudad interrumpida. Para una geografía urbana de los tiempos muertos», en M. Fernández y J. Gifreu (dirs.): *El uso temporal de los vacíos urbanos*, Diputación de Barcelona, pp. 57-74.
- PALACIOS GARCÍA, A. (2013): «La cuestión pendiente de los barrios desfavorecidos: ¿es posible recuperarlos para la ciudad?», en J. Vinuesa Angulo y otros (coords.): *Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid*, pp. 471-490.
- RAMÍREZ BLANCO, J. (2012): «Los descampados de promisión de Lara Almárcegui», *Quintana, Revista de Estudos do Departamento de Historia da Arte*, 11, pp. 231-241.
- RODRÍGUEZ ALONSO, R., I. RODRÍGUEZ SUÁREZ y A. HERNÁNDEZ AJA (2016): «Vulnerabilidad residencial y dinámicas inmobiliarias. Del crecimiento urbano a la rehabilitación», *Congreso Internacional Contested\_Cities*, artículo núm. 2-511, Madrid, pp. 1-14, disponible en <<https://core.ac.uk/reader/148684750>>.
- RUSKIN, J. (2015): *Las siete lámparas de la arquitectura*, Biblok Book Export, Barcelona, 253 pp.
- SOLÀ-MORALES I RUBIO, I de (1996): «Terrain Vage», *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*, 212, p. 34-43, <<https://raco.cat/index.php/QuadernsArquitecturaUrbanisme/article/view/234000>> [consulta: 15/06/2021].
- TEMES, R. (2014): «Valoración de la vulnerabilidad integral en las áreas residenciales de Madrid», *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, vol. 40, núm. 119, pp. 119-149, <<http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000100006>>.
- TROITIÑO VINUESA, M. A. (2003): «Turismo, patrimonio cultural y recuperación urbana», en D. V. Blanquer Criado (coord.): *La calidad integral del turismo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 533 pp., ISBN: 84-8442-764-1, pp. 41-55.
- ZÁRATE MARTÍN, A. (2010): «Paisajes culturales urbanos, un legado para conservar», *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 30, núm. 2, pp. 187-210.