

# ESPACIO NATURAL Y DINÁMICAS TERRITORIALES

HOMENAJE AL DR. D. JESÚS GARCÍA FERNÁNDEZ  
Geógrafo. Profesor Emérito de la Universidad de Valladolid

FERNANDO MANERO  
Coordinador



UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

# *Estrategias inmobiliarias y transformación de suelo en Valladolid*

José Luis GARCÍA CUESTA  
*Universidad de Valladolid*

## INTRODUCCIÓN

El proceso de producción inmobiliaria y crecimiento urbano de Valladolid, como el de la mayor parte de las ciudades españolas de mediano tamaño que experimentaron un fuerte crecimiento industrial y acogieron un importante contingente de población durante las décadas de los años sesenta y setenta, responde a una serie de factores temporales y espaciales bien diferenciados que permiten analizar el desarrollo urbano más reciente en relación con una serie de aspectos que contribuyen a diferenciar claramente las diferentes formas que adquieren la transformación y desarrollo de determinados sectores de la ciudad.

Son varias las estrategias que han desarrollado los diferentes agentes que intervienen en el proceso inmobiliario y que están en la esencia misma de la actual imagen de la ciudad. Así, mientras algunas de ellas responden claramente a situaciones coyunturales de necesidad de vivienda y falta de suelo urbano acondicionado para satisfacer la fuerte y creciente demanda de una población cada vez mayor, otras están motivadas desde los poderes públicos al no desarrollar con la requerida diligencia una normativa clara y específica que permitiera la consecución de un modelo concreto de ciudad, y otras más, porque la confluencia de ambos aspectos permitió acomodar la satisfacción de la demanda de viviendas con la búsqueda de grandes y lucrativos beneficios por parte de la iniciativa empresarial privada, a la que los poderes públicos respondían con una inusitada condescendencia, más próxima a salvaguardar el lucro económico de los promotores que los intereses colectivos de la ciudad a la que representaban.

En un escenario como el que presentamos son muchos y variados los enfoques y líneas de investigación de las formas y procesos de dicho crecimiento, así como los diferentes mecanismos utilizados para la transformación y posterior incorporación de suelo al proceso inmobiliario. Consideramos que éstos últimos han tenido una extraordinaria importancia en la configuración final de la ciudad, a la vez que contribuye a explicar las relaciones existentes entre los distintos tipos de promotores en función de su grado de profesionalidad y la capacidad de intervenir en el mercado de suelo.

## 1. UN MOMENTO DE IMPORTANTES TRANSFORMACIONES ECONÓMICAS Y URBANAS

Valladolid experimenta un fuerte crecimiento económico y demográfico a partir de la década de los años sesenta especialmente tras ser declarada Polo de Desarrollo, lo que contribuye a consolidar las industrias alimentaria, química y metalúrgica preexistentes en la ciudad, impulsar la instalación de otras nuevas y ejercer una fuerte atracción sobre la población rural de su provincia y la de otras próximas, produciéndose un incremento de población del 55% entre 1960 y 1970, del que un 62,6% pertenecía a aportes migratorios. Este crecimiento, que se mantendrá más o menos constante hasta la actualidad, aunque con diferente intensidad, se ha traducido, desde la óptica del desarrollo urbano, en un proceso de transformación y expansión de la vieja ciudad hacia un nuevo espacio con una realidad dual claramente diferenciada: por una parte se encontraba el viejo y tradicional casco urbano basado fundamentalmente en un convencional crecimiento histórico, en la transformación por parte de la burguesía de los antiguos paquetes conventuales y en un proceso de derribo y sustitución, y por otra, la nueva e incipiente ciudad periférica asentada en la disposición desordenada de numerosos barrios obreros realizados, primero, por distintos organismos e instituciones públicos entre 1945 y 1965, y después, por operadores inmobiliarios privados, respondiendo y aprovechando, al mismo tiempo, el importante crecimiento industrial de la ciudad y las necesidades de alojamiento de la población inmigrante. De este modo, se van configurando en la ciudad nuevos ámbitos de marcado carácter residencial que tendrán, a su vez, una fuerte componente de segregación socio-espacial por cuanto albergarán al grueso de la población trabajadora en ámbitos con escasos o nulos equipamientos y dotaciones, a la vez que se produce la desconexión de estos espacios entre sí y con el resto de la ciudad.

En este contexto de fuerte desarrollo económico y expansión urbana, la ciudad contaba con unos instrumentos de planeamiento que se han mostrado incapaces de regular su crecimiento, al tiempo que se han acomodado mejor a los intereses de los promotores que de los ciudadanos. El Plan General que César Cort elabora en 1939 se muestra pronto incapaz de ordenar una ciudad que desconoce y para la que pretende soluciones poco realistas, lo que permite la aparición de un nuevo mecanismo que se adapta paulatinamente a la cambiante situación de la ciudad, el Plan de Alineaciones de 1950, convirtiéndose en un instrumento a medida de los intereses de los promotores. Del mismo modo, las Ordenanzas de Edificación de 1945 y las sucesivas Reformas Parciales de Alineaciones vinieron a completar el proceso al permitir importantes volúmenes de edificación que conllevan una sustancial transformación del centro histórico e implican un cambio irreversible en la imagen de la ciudad histórica vallisoletana, al tiempo que estos últimos se constituían como documentos *ad hoc* para resolver situaciones concretas. A la existencia de un planeamiento inadecuado durante treinta años le sucedió un nuevo documento —el Plan General Comarcal de Mesones de 1969— que no consiguió corregir los errores del anterior sino que, por el contrario, consagró los excesos en las densidades de edificación (establecía  $12\text{m}^3/\text{m}^2$  para la ciudad consolidada) y propició la destrucción y transformación de buena parte del casco histórico,

todo ello convenientemente acompañado de sucesivos y constantes incumplimientos por parte de los promotores inmobiliarios de las condiciones establecidas en el planeamiento, con el consentimiento, más o menos tácito, de los poderes públicos locales.

Esta fue, a grandes rasgos, la situación urbanística de Valladolid hasta la aprobación definitiva del Plan General de 1984 que viene a suponer el comienzo del planeamiento democrático en la ciudad, en lo que significó un importante cambio en las formas y los métodos de actuación llevadas a cabo hasta ese momento, tanto por parte de los agentes inmobiliarios como desde la administración local, a la vez que respondía a un modelo claro de la ciudad que se pretendía y con el que comenzaron a corregirse un gran número de los desequilibrios estructurales que la ciudad presentaba. Sin embargo, e independientemente del planeamiento vigente en cada momento, los promotores inmobiliarios se han procurado siempre el suficiente suelo residencial donde desarrollar su actividad acudiendo para ello a los más variados procedimientos que van desde la convencional reclasificación de suelo rústico a urbano, a la reutilización de suelo residencial mediante un proceso de derribo y sustitución consiguiendo unos mayores aprovechamientos, pasando por la recalificación de suelos de uso industrial, militar, religioso o cualquier otro uso público, siendo más frecuente el recurso a unos u otros dependiendo de cada situación coyuntural y de la capacidad de los promotores para acometer operaciones de mayor o menor envergadura.

En este artículo tratamos de realizar una aproximación a las formas de transformación de suelo en los tres casos señalados en primer lugar, es decir, la clasificación de suelo rústico en urbano de uso residencial, la recalificación de suelo urbano industrial en residencial y la renovación del tejido residencial histórico por otro del mismo uso pero con mayores índices de aprovechamiento, proponiendo para ello algunos ejemplos que, sin ser los únicos y sin realizar un análisis minucioso de cada promoción inmobiliaria que se ha desarrollado sobre ellos, consideramos paradigmáticos de las estrategias y mecanismos de los agentes inmobiliarios en la creación de suelo residencial<sup>1</sup>.

## 2. UN PRIMER MECANISMO PARA EL DESARROLLO URBANO: LA TRANSFORMACIÓN CONTRA PLANEAMIENTO DE SUELO RÚSTICO A URBANO

Dos son, fundamentalmente, los contextos en los que se incorpora suelo rústico a la tarea urbanizadora en Valladolid: el primero de ellos comienza tras la ocupación y posterior recalificación de suelo moderadamente alejado del perímetro urbano

<sup>1</sup> La transformación de suelo público o institucional constituye uno de los principales mecanismos de incorporación de suelo al proceso inmobiliario, pero no ha sido tratado en esta ocasión por las condiciones que impone un artículo de estas características y remitimos al lector a otro trabajo en el que se le ha prestado la debida atención: J. L. GARCÍA CUESTA (1994), *Nuevas técnicas para el análisis de la propiedad del suelo: La propiedad institucional de suelo en Valladolid a través de un Sistema de Información Geográfica*, Universidad de Valladolid. Valladolid, 2 vols., 220 pp. y 13 planos.

sobre el que se desarrolla un buen número de promociones oficiales entre 1945 y 1965, dejando por tanto un amplio espacio intersticial sobre el que los promotores privados, aún conservando su calificación agrícola, pronto desarrollarían su actividad aprovechando las plusvalías generadas en dicho suelo por la actividad de los promotores públicos. Sobre este espacio se realizará una construcción masiva de viviendas subvencionadas en bloques de edificios cuyas alturas sobrepasaban ampliamente las previstas por el planeamiento vigente, logrando de este modo unos elevados índices de densidad edificatoria y residencial en los bordes mismos de la ciudad tradicional. El modelo más común en la realización de las promociones sobre los nuevos espacios urbanizados será la adquisición de una parcela de suelo rústico por parte del promotor a un precio difícil de rechazar por parte del propietario, al sobrepasar con creces el valor de uso que el suelo tenía asignado y que no se corresponde con las expectativas de aprovechamiento que la capacidad de anticipación, decisión e intervención en el mercado están previstas por el promotor. Sobre este suelo se planificará la construcción de uno o varios bloques de viviendas que se acomodarán a las posibilidades de máximo aprovechamiento y se adaptarán a un trazado viario preexistente o que haya sido propuesto por el propio promotor, tras lo que se materializa la construcción sin atender a ningún otro tipo de consideraciones como la creación de polígonos planificados de vivienda, la adecuación a proyectos de conjunto para determinadas áreas o a las indicaciones que el plan urbanístico vigente tuviese para un determinado entorno. La falta de dirección del planeamiento por parte del Ayuntamiento, la improvisación en muchos casos y la siempre recurrente alegación al fin social que se pretende con la construcción de las necesitadas viviendas, constituían la excusa perfecta para que los promotores consiguiesen los fines propuestos.

El segundo hace referencia a la tarea urbanizadora desarrollada por organismos oficiales, generalmente el Instituto Nacional de la Vivienda, que, tras la adquisición de suelo en cantidad suficiente, promueve el desarrollo de un Plan Parcial en el que se establece la ordenación de los usos y la intensidad de edificación, al contrario de lo que sucedía en el caso anterior en el que son los propios promotores los que van improvisando la ordenación en relación con las posibilidades que mejor se acomoden a sus intereses. La ciudad cuenta con varios ejemplos de uno y otro procedimiento, siendo destacables para el primer caso la incorporación de suelo rústico en el sur del barrio de las Delicias, el sector occidental de la Rondilla y la mayor parte de Pajarillos Bajos, mientras que las actuaciones públicas más relevantes se centran, primero, en Huerta del Rey y Arturo Eyríes, y La Victoria y Parque Alameda, unos años más tarde ya por parte del Ayuntamiento.

El primero de los ejemplos lo encontramos en la incorporación al mercado inmobiliario de vivienda de una gran propiedad y del que podemos extraer un modelo que, sin ser extrapolable exactamente a todas las demás propiedades de este sector, sí que se corresponde en buena medida con un procedimiento bastante común y frecuentemente repetido. Se trata concretamente de dos fincas que habían pertenecido a Norberto Adulce Linares que era uno de los mayores propietarios de suelo de la ciudad durante el primer tercio del presente siglo. La primera de ellas era una finca de 57.062 m<sup>2</sup> que perteneció inicialmente al Colegio Seminario de los Ingleses quienes, en 1932,

se la venden a Claudio Velasco Rozas por 10.000 pesetas y este a su vez, en 1933, se la vende por 29.000 pesetas a Norberto Adulce Linares. Este último se la deja en herencia a dos nietas, M.<sup>a</sup> Concepción y Ana M.<sup>a</sup> Zatarain Adulce, quienes irán enajenándola progresivamente a través de sucesivas parcelaciones sobre las que se realizarán varias promociones de viviendas y que en su mayor parte serán adquiridas por Antonio Alfonso Gómez, en las que promoverá el Poblado Arca Real. Este promotor adquiere nueve parcelas que alcanzan una superficie de 20.806 metros cuadrados entre 1962 y 1967 por un importe total de 8.493.000 pesetas, lo que viene a suponer un coste de suelo por metro cuadrado de 408,18 pts. Sin duda, y a pesar de los bajos precios que alcanzaron las viviendas construidas por este promotor en el barrio de Las Delicias, el precio pagado por el suelo no podía suponerle unas condiciones más ventajosas ya que el valor medio de repercusión del suelo sobre el precio final de las viviendas se situó en torno al 5,2%, muy lejos del 20-25% que alcanzaba por entonces en otros sectores de la ciudad y aún más del 45-65% que puede suponer en la actualidad. Sobre estos solares, Antonio Alfonso construirá el denominado «Poblado Arca Real» que será la mayor actuación de carácter privado que se había llevado a cabo en Valladolid hasta ese momento y con la que se realizan un total de 1.150 viviendas entre 1961 y 1967, que se completarán con otras promociones situadas en las inmediaciones del citado poblado, hasta alcanzar las 1.681 viviendas construidas por este promotor en este sector de Las Delicias<sup>3</sup>.

Del mismo propietario inicial que las anteriores, Norberto Adulce, era una finca con una superficie total de 81.165 metros cuadrados que se formó por la agrupación de ocho parcelas. De esta finca se segregan una serie de parcelas que vienen a incorporarse progresivamente al proceso urbanizador de la mitad meridional del barrio. Los principales compradores fueron el Ayuntamiento, que destinó el suelo a la construcción de dos Grupos Escolares (J. Martín «El Empecinado» y Antonio Allúe Morer), la empresa automovilística SEAT para la instalación de talleres y naves industriales, el promotor Ulpiano Aguado Fernández a través de las Constructoras Pirón y Bernal con las que desarrollará en 1974 dos promociones de 191 y 108 viviendas subvencionadas, y Rafael Montoya Asenjo quien construye 60 viviendas en 1978 a través de la empresa SADECO. Una finca más, de 41.950 m<sup>2</sup> se segregó de la anterior y fue adquirida por «Fabricación de Automóviles, S. A. (FASA)» en 1963, sobre la que la empresa desarrolla el proyecto de un polígono residencial «para la construcción de viviendas para sus obreros y empleados» contribuyendo a la expansión del barrio de las Delicias hacia el sur más allá aún de la promoción oficial del Polígono Jesús Aramburu<sup>4</sup>.

En ese mismo entorno se realizaron otras promociones de viviendas, algunas de las cuales fueron llevadas a cabo por otras empresas directamente relacionadas con

<sup>2</sup> Registro de la Propiedad de Valladolid (R.P.V.), tomo 889, folio 17, finca 13.353 y 1.005-15-19.509.

<sup>3</sup> Archivo Municipal de Valladolid (A.M.V.), Expedientes de Obra, 1.186-184.

<sup>4</sup> R. P. V., 1078-144-26593 y A.M.V. Expedientes de Obra, 1.200-179, 1.224-40, 1.224-41 y 1.217-242.

Fasa y cuyos proyectos fueron redactados también por el arquitecto Peral Buesa, como Fabricación de Carrocerías, S.A. (Facsa) que construyó 72 viviendas en 1964, o Fabricaciones Mecánicas Españolas, S.A. (Famesa) que promovió un edificio de 144 viviendas subvencionadas en el mismo año. También Inmobiliaria Productores Gabilondo realizó una promoción de 24 viviendas subvencionadas en 1967 por medio de un proyecto encargado a José M.<sup>a</sup> Plaja Tobía<sup>5</sup>.

Otro ámbito de la ciudad en el que se aprovechan los espacios vacantes entre las promociones oficiales y el viejo tejido urbano del barrio es en el sector occidental de Rondilla, donde se materializa uno de los aprovechamientos más intensos y especulativos de la ciudad. Los hermanos Martín Arranz, a través de Constructora Imperial, S. L. son los primeros en realizar algún tipo de promoción en este ámbito, realizando un total de 6 promociones entre 1965 y 1969 con las que construyen 2.342 viviendas subvencionadas, entre las que destaca la primera de ellas en la que se proyectaron 1.580 viviendas. Estas actuaciones se desarrollaron tras la compra y agrupación de dos parcelas de suelo destinado a huerta que Constructora Imperial compró en 1964. La primera de ellas, propiedad de Rufino Sánchez Llanos, tenía una superficie de 36.430 metros cuadrados y fue comprada por 400.000 pesetas, mientras que la segunda medía 23.651,80 m<sup>2</sup> y había pertenecido a Jesús Sánchez Llanos quien la vende por 200.000 pesetas<sup>6</sup>. De este modo y con tan sólo dos adquisiciones, la empresa inmobiliaria se hizo con un importante paquete de suelo que pone de manifiesto la elevada concentración del mismo en pocos propietarios que existía en ese sector de la ciudad y la facilidad que tuvieron los promotores para hacerse con una finca de 60.081,80 metros cuadrados. Tras la adquisición del solar se encargó al arquitecto Tuesta Caballero la elaboración de un proyecto que consistía en la construcción de numerosos bloques rectangulares de gran tamaño que albergaban viviendas de reducidas dimensiones en seis plantas de pisos, incluida la planta baja, que ocupaban un total de 57.420,84 m<sup>2</sup>. Sin embargo, a pesar del aparente bajo precio pagado por el suelo, la escasa calidad de los materiales empleados, el reducido tamaño de las viviendas, el elevado número de las mismas y el abusivo aprovechamiento que se hizo del suelo, el precio final de las viviendas fue sustancialmente superior al que, en parecidas condiciones había logrado Antonio Alfonso para el Poblado Arca Real. Atendiendo al coste de ejecución material, si para este último caso el coste era de 43.757 pesetas de 1962, tan sólo tres años más tarde, en la primera promoción de Constructora Imperial en la Rondilla, el precio fue de 84.521 pesetas, nada menos que un 193,2% más<sup>7</sup>.

Otra actuación de gran importancia en este mismo sector fue la desarrollada por Antonio Samaniego a través de Constructora Castellana quien compra en 1965 a Carlos Palomino Rubio una finca de 11.074,55 m<sup>2</sup> situada «fuera de las puertas de Santa

<sup>5</sup> A. M. V. Expedientes de Obra, 1.215-206, 1.214-197 y 1.280-29.

<sup>6</sup> R. P. V., 438-2-295 y 1.098-159-28.628.

<sup>7</sup> A. M. V. Expedientes de Obra, 1.230-82, 1.292-158, 1.326-169, 1.328-172, 1.328-174 y 1.378-239.

*Clara en el lugar llamado «Cuatro Huertas»* por un importe de cuatro millones de pesetas (lo que supone 361,2 pts/m<sup>2</sup>) sobre la que desarrolla la primera y más importante promoción. El esquema que sigue es el mismo que había planteado Constructora Imperial y que para ambos había redactado el mismo arquitecto. A esta actuación siguieron otras siete de menor tamaño llegando a alcanzarse la cifra total de 1.092 viviendas. Estas ocho promociones se desarrollaron entre 1965 y 1975, bien a través de las empresas Constructora Castellana y Vallisoletana de Urbanizaciones al frente de las que se encontraba Antonio Samaniego, o bien por dos de los hermanos de éste, Jesús y Alberto, llegando a movilizarse una superficie total de suelo de 24.501,89 metros cuadrados<sup>8</sup>.

### 3. TRANSFORMACIÓN DE SUELO INDUSTRIAL: UN EFICAZ MECANISMO PARA LA CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS Y LA DENSIFICACIÓN DE LA CIUDAD

En otros casos, las empresas industriales abandonan sus emplazamientos originales bien por cese de la actividad o por la necesidad de modernizar y ampliar sus instalaciones, lo que genera importantes bolsas de suelo que son rápidamente incorporadas al mercado inmobiliario. En ocasiones son las propias empresas las que capitalizan la renta de situación del suelo que liberan, pero en otras son los promotores inmobiliarios los que adquieren el suelo y desarrollan su actividad. Varios son los ejemplos que se pueden aportar al respecto.

El primero de ellos no sólo es elocuente para observar algunos de los mecanismos de incorporación de suelo industrial al mercado inmobiliario, sino también de la participación de empresarios dedicados a otras actividades en el floreciente negocio de la construcción de viviendas. Nos referimos a la construcción del mastodóntico edificio de Las Mercedes en el paseo de Zorrilla sobre un solar de 10.404,34 m<sup>2</sup> que perteneció a Francisco Alonso Fernández donde poseía una fábrica de chocolates, galletas, caramelos y turrones denominada «La Virgen del Carmen» y quien en pago de un crédito a favor de Manuel González Aquiso por el abastecimiento de harinas que alcanzaba la cifra de 8.775.978,40 pesetas, se vio en la obligación de cederla en 1961 para cancelar la deuda contraída<sup>9</sup>. De este modo, González Aquiso, que no se había dedicado hasta entonces a la promoción inmobiliaria, realiza una fugaz incursión en este ámbito para repetirla años más tarde (1970) en el malogrado proyecto de construir un gran hotel en la avenida de Salamanca: Duque de Lerma, también conocido como Vigías de Castilla.

Este empresario crea en 1963, para esta operación, una sociedad denominada «Cimientos y Forjados, S. A.», valora la finca en diez millones de pesetas y la apor-

<sup>8</sup> A. M. V. Expedientes de Obra, 1.233-108, 1.327-171, 1.379-242, 1.375-204, 1.376-222, 1.376-225, 1.921-442 y 2.058-151.

<sup>9</sup> R. P. V., 971-88-17.197.

ta como pago de las 10.000 acciones de mil pesetas que adquiere de dicha sociedad, y encarga a los arquitectos Paredes y Ríos la elaboración de un anteproyecto que analizase las posibilidades de aprovechamiento del solar y sondease la opinión de *«distintos Organismos que habrían de autorizar la construcción de la zona, mereciendo unánimemente la aprobación, estimulando a la Propiedad y Arquitectos para aumentar los volúmenes proyectados en principio y distinguir con cuerpos en forma de torre los comienzos de los grupos»* con el fin de lograr los apoyos que posteriormente necesitarían para llevar a cabo el proyecto<sup>10</sup>. En definitiva, se trata de una operación de gran envergadura que aprovecha la disponibilidad de un solar de gran tamaño emplazado en un ámbito de expansión de la ciudad escasamente desarrollado urbanísticamente, junto a una vía de gran anchura y donde la densidad residencial era baja, condiciones todas ellas que podían permitir la ejecución de una obra ambiciosa que poco tenía que ver con la tendencia y la práctica habitual de la época a la vez que supone, junto a algunas otras insignes promociones realizadas en otras áreas destacadas de la ciudad, el punto de partida de la transformación en altura del viejo caserío y la proliferación de edificios de gran altura en todos los ámbitos de la ciudad.

Otra importante promoción sobre suelo industrial es la realizada por la Caja de Ahorros Provincial de Valladolid en el barrio de Pajarillos Bajos, en la que vino a suponer una ruptura con el modelo de vivienda obrera que se había venido construyendo hasta entonces en la ciudad. Los inicios de esta promoción se sitúan tras la compra por parte de la Caja de una parcela de 13.717,28 metros cuadrados que habían pertenecido al Colegio de San Albano y quienes la vendieron a la empresa Aceites de León y Castilla, S. A. en 1964 por 2.242.206 pesetas. Esta empresa atraviesa una serie de dificultades económicas que le llevan a hipotecar la finca con el Banco de Crédito Industrial por treinta y cinco millones de pesetas en 1966, para terminar vendiéndosela en 1968 a la Caja de Ahorros por un importe de 4.115.184 pesetas. En 1972 la Caja adquiriría otra parcela de suelo colindante con una superficie de 1.296,78 m<sup>2</sup> que pertenecía a la Empresa Nacional de Autocamiones, S. A. (ENASA) por un importe de 2.295.300 pesetas y encarga un nuevo proyecto a los arquitectos Turiño y Villa García que diseñan la disposición final del llamado «Parque de los Patos» en manzana cerrada con patio interior de espacio libre y que contempla la construcción de 520 viviendas<sup>11</sup>.

El tercer y último ejemplo de transformación de suelo industrial en residencial que hemos elegido lo constituye la venta de los terrenos que pertenecieron a la empresa «Talleres Miguel de Prado, S. A.» situados entre las calles de Tudela, Labradores y Nicolás Salmerón. Tras el cese de la actividad en 1972 y el paso de los mismos a la empresa «Automóviles de Turismo Hispano-Ingleses, S. A. (AUTHI)» como pago de un crédito y como único acreedor de la primera, son vendidos finalmente a tres sociedades inmobiliarias (Inmobiliaria Begoña, Inmobiliaria Nueva

<sup>10</sup> A. M. V. Expedientes de obra, 1229-81.

<sup>11</sup> A. M. V. Expedientes de Obra, 1352-489, 1352-490, 1922-444 y 2014-341 y R.P.V., 1137-203-33170 y 1531-1535.

Forma y Construcciones Fercavia) al frente de las que aparece Fco. Javier Cavia Amezqueta. Se trata de un solar de 20.201 metros cuadrados que es segregado en tres parcelas sobre las que cada una de las promotoras lleva a cabo sendas operaciones de 138, 183 y 240 viviendas entre 1974 y 1977, para lo que se procede a la apertura de una nueva calle (San Luis) y al ensanchamiento de otra (Acibelas) que permiten un mayor aprovechamiento del suelo al evitar patios interiores y no tener que limitarse al fondo de edificación establecido por las Ordenanzas<sup>12</sup>.

Otros ejemplos podrían incorporarse a esta lista corroborando, con algunas matices, los procesos de transformación de suelo que hemos comentado. Entre ellos cabría citar las cuatro promociones realizadas en 1974 por Antonio Alfonso a través de las empresas Canalsa, Algom y Ruveal con las que construye un total de 429 viviendas sobre los antiguos terrenos de La Cerámica, situados entre las calles Guipúzcoa, Andalucía y paseo de San Vicente, dando lugar a la apertura de las calles Álava y Vizcaya; o las promociones que se realizaron en las Delicias sobre los terrenos de la empresa Tecnifer que tras la declaración de suspensión de pagos en 1971 vende sus terrenos a una cooperativa de viviendas, a Antonio Samaniego Lobón que construye a través de la Inmobiliaria Mesones y a Ángel Villa Serna y Jesús Velasco Mínguez.

#### 4. DESTRUCCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO: QUIEBRA DE LA MEMORIA HISTÓRICA Y ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

Un procedimiento diferente a los anteriores, pero considerado asimismo como una estrategia más desarrollada por los promotores inmobiliarios para hacerse con suelo urbano sobre el que desarrollar su actividad inmobiliaria, es la transformación del propio suelo urbano ya destinado a uso residencial pero que al calor de una normativa urbanística poco coherente con el modelo de ciudad que se pretende, permite la destrucción y posterior sustitución de buena parte del patrimonio histórico edificado. Con este procedimiento se producen cambios funcionales en los nuevos edificios que pierden el carácter netamente residencial de sus predecesores al cobrar mayor valor las plantas bajas y primeras de los mismos y albergar nuevas actividades que están dispuestas a pagar un precio por la centralidad de su localización, produciéndose una terciarización en su uso y un importante descenso de la población residente. Pero al mismo tiempo, las modificaciones que introducen las diferentes reformas parciales de alineaciones a través de las que se pretende el aprovechamiento de los espacios interiores de determinadas manzanas y parcelas, modifican la estructura del parcelario mediante retranqueos en la línea de fachada que a su vez permiten una mayor altura de los edificios y la apertura de pequeñas vías con las que se pretende aprovechar los fondos de parcela que de otro modo no podrían ser edificados. En ambos casos, son

<sup>12</sup> R. P. V., 967-137-16.971 y A.M.V., Expedientes de Obra, 2.011-329, 2.665-35 y 2.737-34.

los nuevos edificios de viviendas de renta limitada pertenecientes al grupo I construidos entre medianeras los que polarizan la mayor parte de las actuaciones al confluir tres aspectos que serán determinantes para los promotores de la época: contaban con los beneficios que les otorgaban la protección oficial a la vivienda, el planeamiento les permite una elevada edificabilidad y un mayor aprovechamiento en altura, y constituyen el tipo de vivienda más apetecible para las clases medias y altas que residían en el centro histórico y que aún no estaban dispuestas a abandonarlo.

Lamentablemente la ciudad cuenta con demasiados ejemplos que pueden ilustrar los términos que acabamos de exponer, pero hemos seleccionado tres que pueden representar algunos de los procesos más comunes a la vez que graves en el progresivo deterioro del centro histórico vallisoletano. El primero de ellos es una buena muestra del desprecio con que algunos promotores y arquitectos locales trataban a algunos edificios que formaban parte de nuestro legado cultural y arquitectónico, primando tan sólo los intereses económicos. Se trata de la promoción que desarrolla Jesús González López en una parcela situada entre las calles de Juan Mambrilla y Paraíso sobre la que se encontraba la Casa de los Alarcón que databa del siglo XVI<sup>13</sup>. A pesar de los informes en contra del derribo de la edificación elaborados por la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y de que la primera de las calles estaba considerada Conjunto Histórico Artístico, y por tanto no se podía llevar a cabo ningún tipo de modificación, el Ayuntamiento termina por conceder licencia de obra al entender que «desde el punto de vista del planeamiento urbanístico municipal, se encuentra correcto el proyecto», a la vez que traslada el problema a la Dirección General de Bellas Artes que debe dirimir sobre el derribo del viejo inmueble. Finalmente se respeta la portada principal y el patio, y se construye un nuevo edificio de seis alturas con 42 viviendas que alberga algunos de los elementos arquitectónicos que se han respetado<sup>14</sup>.

Un segundo ejemplo, muy próximo a las características del anterior, lo constituye la propuesta de la Constructora Martín Samaniego, S. A. al presentar una solución que pretendía integrar la Iglesia y el Claustro de las Comendadoras de Santiago (RR. MM. Francesas) en un nuevo edificio de diez plantas y 83 viviendas. El inmueble proyectado en 1976 se asienta sobre un solar de 8.321 metros cuadrados resultante de otro mayor al que se han aplicado reducciones para el ensanchamiento de las calles con la pretensión de lograr una mayor altura del edificio al estar ésta en relación con la anchura de las vías. Se trata de una gran operación en la que ya no sólo se pretende la sustitución de un edificio aislado o actuar parcela a parcela, sino que en este caso se moviliza una manzana prácticamente en su totalidad reali-

<sup>13</sup> Una descripción del edificio se encuentra recogido en varias publicaciones entre las que destacamos las de J. J. MARTÍN GONZÁLEZ (1948), *La arquitectura doméstica del Renacimiento en Valladolid*. Valladolid, Imprenta Castellana, 279 pp. y del mismo autor (1967), *Valladolid en sus monumentos: un programa para su defensa y puesta en valor*, Ed. Diputación Provincial de Valladolid, 32 pp.

<sup>14</sup> A. M. V., Expedientes de Obra, 3.523-204.

zando un proyecto que incluye una galería comercial con unos pasajes de tránsito público entre las calles de Santiago y María de Molina, plantas para oficinas y plantas de pisos para viviendas dispuestas escalonadamente en las fachadas del claustro con la vana pretensión de no ahogarlo del todo, mientras son verticales en las fachadas exteriores. Pero sin duda, uno de los aspectos más sorprendentes de esta promoción es la autorización de licencia concedida por el Ayuntamiento, que lejos de preservar las construcciones preexistentes tal y como indicaba la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, es tratado como un solar sin ninguna singularidad al que se le aplican los coeficientes estándares de edificabilidad y de alturas recogidos en el planeamiento vigente<sup>15</sup>.

Finalmente, el tercer ejemplo hace referencia a la promoción que Inmobiliaria Nueva Forma, S. A. desarrolla en 1974 sobre un solar inicial de 789 m<sup>2</sup> situado entre las calles de María de Molina, Plaza de Santa Ana y Zúñiga, del que cede a viales nada menos que 424 m<sup>2</sup> con la dudosa pretensión de hacer un *«claro beneficio para la configuración urbana (de la zona) y sobre todo para el tráfico, por la angosta circulación en la calle María de Molina, que se resolvería favorablemente, si se construyera un nuevo edificio»* y que encubre realmente la transformación de un edificio que ha perdido la funcionalidad que el promotor pretende por otro que cuenta con siete plantas (incluida una de garaje) y que alberga locales comerciales, plantas de oficinas, de viviendas y ático bajo cubierta. Sin duda, lo más sorprendente de esta operación es el retranqueo voluntario de las tres líneas de calle del solar ofreciendo suelo *«generosamente»* a la ciudad, para terminar por reconocer que, a pesar de que el edificio inicial *«tiene aún vida y puede ser fácil su adecentamiento y puesta en servicio»*, se construirá un nuevo edificio que aprovecha la nueva anchura de las calles para compensar en altura la pérdida del valor del suelo cedido. De este modo, se sustituye un edificio singular de Valladolid por otro que no sólo se acomoda a las necesidades de los promotores, sino que sobrepasa en altura y edificabilidad lo establecido en la normativa urbanística justificándolo porque de lo contrario no sería rentable llevar a cabo la operación<sup>16</sup>.

Insistimos en que son numerosos los ejemplos que pueden ser aludidos para subrayar el procedimiento de recurrir al derribo y sustitución de inmuebles en suelo urbano residencial por parte de los pequeños y medianos promotores locales como uno de los mecanismos más fáciles, rápidos y baratos de conseguir nuevo suelo donde poder seguir desarrollando su actividad ante la incapacidad manifiesta de crear nuevo suelo en otros sectores de la ciudad. Esta perversa situación empresarial y la existencia de una normativa urbanística que no contemplaba la defensa del patrimonio edificado, permitieron que desapareciesen numerosos edificios relevantes de la ciudad como el Hospital de Esgueva, la casa del Barco, la iglesia del Dulce Nombre de María, la casa de las Aldabas, la del Canónigo,... o se transformaran algunas calles en su práctica totalidad como Teresa Gil, Cánovas del Castillo, Rega-

<sup>15</sup> A. M. V., Expedientes de Obra, 2.727-522.

<sup>16</sup> A. M. V., Expedientes de Obra, 2.009-304.

lado, Pasión, Torrecilla, Núñez de Arce, Juan Mambrilla, el entorno de la Iglesia de la Antigua, la apertura de Felipe II, San Blas y tantas otras que resulta prolija su enumeración y que bien podrían haber servido como ejemplos en esta ocasión.

Estos son, entre otros, algunos de los procedimientos más frecuentemente utilizados por los promotores para transformar suelo e incorporarlo al proceso inmobiliario y de los que hemos aportado algunos ejemplos ilustrativos entre los numerosos que pueden encontrarse en Valladolid. Convencidos de que la ciudad es, entre otras muchas apreciaciones posibles, el resultado de la interacción de numerosas fuerzas y conflictos de intereses, consideramos de excepcional interés analizar las actuaciones que los promotores inmobiliarios llevan a cabo en su tarea de crear ciudad porque imprimen un fuerte carácter en la configuración final de la misma ya que, a pesar de responder a una demanda de viviendas, son las relaciones de estos agentes con los propietarios de suelo, con los usuarios finales y con los poderes públicos los que marcan la dirección, el ritmo, la intensidad y la forma de la ciudad al establecer las pautas y ámbitos donde desarrollar los procesos de acumulación de rentas que persiguen.