

**RECUPERACION DE CENTROS HISTORICOS**

**LA RECUPERACION DE LOS CENTROS  
HISTORICOS EN ESPAÑA**

**Francisco Pol**

*Director de los Planes Especiales de los  
Centros Históricos de Oviedo, Gijón y  
Valladolid*



## LA RECUPERACION DE LOS CENTROS HISTORICOS DE ESPAÑA

Francisco Pol

Este artículo se compone de dos partes articuladas en una misma línea argumental. En primer lugar, se desarrolla un análisis de carácter general sobre la *“política y la cultura”* de la recuperación de los centros históricos en España, tratando de identificar sus rasgos específicos y de subrayar sus resultados más interesantes, pero planteando al mismo tiempo unas cuestiones críticas sobre el devenir reciente y las perspectivas de esos procesos.

Y, en segundo lugar, adoptando un enfoque más particularizado, se exponen unos breves comentarios, casi “apuntes”, sobre algunas experiencias de rehabilitación en las que he intervenido profesionalmente, como director de Planes o de Proyectos urbanos, y, que por la diversidad de sus estructuras urbanas y la diferenciación de los problemas que planteaban, han exigido estrategias de intervención con rasgos específicos: se trata de los centros históricos de Gijón y Oviedo, ambos de medio tamaño y relativamente bien conservados en su morfología; del centro de Valladolid, de grandes dimensiones y profundamente transformado; y de algunas áreas del casco de Madrid.

## *INDICE*

### *PRIMERA PARTE*

#### **UNA INTERPRETACION DE LA CARACTERIZACION POLITICA Y CULTURAL DE LOS PROCESOS DE RECUPERACION EN ESPAÑA.**

- 1.- Las particularidades de la urbanística de la recuperación en España.
- 2.- Las particularidades del contexto político y cultural en los primeros años 80.
- 3.- Las particularidades de las “formas” y los “contenidos” de la nueva urbanística de la recuperación.
- 4.- Las iniciativas públicas
  - 4.1. Los marcos estatales.
  - 4.2. Las iniciativas de las Comunidades Autónomas.

Algunas indicaciones sobre las perspectivas de las políticas de recuperación en España.

### *SEGUNDA PARTE*

#### **LOS ANALISIS DE EXPERIENCIAS CONCRETAS: MADRID, GIJON, OVIEDO, VALLADOLID**

- El plan del casco histórico de Gijón: La recuperación de un “centro al margen”
- El plan del casco antiguo de Oviedo: La prioridad a la cualidad urbana.
- El plan piloto de rehabilitación de la “Manzana de Cascorro” en Madrid: la constitución de una metodología de rehabilitación para los barrios populares del casco antiguo.
- El plan especial del centro histórico de Valladolid: La cualificación de un centro histórico fragmentado por los procesos de destrucción especulativa.

## PRIMERA PARTE

### *Una interpretación de la caracterización política y cultural de los procesos de recuperación en España*

#### 1. LA PARTICULARIDAD DE LA URBANÍSTICA DE LA RECUPERACION EN ESPAÑA.

Las políticas de recuperación de los centros históricos comenzaron a desplegarse en España sólo desde los primeros años 80, con unos rasgos en muchos aspectos singulares respecto a las políticas desarrolladas en otros países europeos como Francia, Gran Bretaña o Italia, (merece la pena acentuar esta última singularidad, ya que las políticas plantadas y -parcialmente experimentadas- en Italia en el curso de los 70, constituyeron en gran medida las "referencias" iniciales de las propuestas en España).

Estos rasgos singulares se derivan, en gran medida, de la particularidad de las circunstancias en las que se configuraron en nuestro país, en los años 70, las estrategias políticas y las concepciones culturales de la urbanística de la recuperación de la ciudad.

Como es bien sabido, en el curso de los 60 los centros históricos de las ciudades españolas presentaban mayoritariamente unas condiciones de

deterioro y decadencia, alentadas de modo directo o indirecto por las políticas urbanas brutalmente “expansionistas” de la época.

En este contexto comenzaron a desplegarse desde finales de esa década -sobre todo en las ciudades con mayor dinámica económica y urbana- vastos y ramificados procesos de destrucción y sustitución de los centros, con unos efectos sociales y unas implicaciones arquitectónicas y urbanas especialmente perversas, al romper los tejidos históricos, implantando nuevas edificaciones, casi siempre de gran volumetría, basadas en banales aplicaciones de los esquemas de la ya “codificada” arquitectura funcional.

Pero en el tenso y conflictivo clima de los años 70, marcado por el crecimiento de la oposición a la dictadura franquista, esos procesos especulativos pronto suscitarán unos incisivos y extensos movimientos locales de denuncia y lucha, impulsados por los vivaces y potentes entramados organizativos -sociales, ciudadanos, profesionales, culturales- que alentaban las fuerzas de izquierdas.

Las “ideas-fuerza” de la *salvaguardia* y la *recuperación social de la ciudad* irían configurándose en el interior de estos movimientos, que ya desde su arranque se orientaron por unas “radicales” perspectivas políticas y culturales, al deber afrontar de modo inmediato las “raíces” de esos fenómenos de depredación urbana.

“Raíces” que se encontraban constituidas, en primer lugar, por unos marcos legislativos y unas políticas urbanas que excluían cualquier medida favorable a la “conservación” y “mejora” del patrimonio existente, alentando indiscriminadamente el mero crecimiento urbano. En segundo lugar por unos planes urbanísticos locales carentes de criterios orgánicos de “salvaguardia urbana”, que facilitaban las sustituciones puntuales de la edificación y que, en muchas ciudades determinaban extensas y brutales roturas y reestructuraciones de los tejidos antiguos, reservando sólo residuales instrumentos de protección a edificios aislados o reducidas áreas de corte “monumental”. Y, en fin, en muchos casos, por la simple aplicación de decisiones urbanísticas, *ad hoc* expresiones de la ignominia cultural y de la corrupción de las tramas de poderes franquistas.

La estrategia de la *urbanística de la recuperación* se construiría, así, no tanto a través de meditadas elaboraciones disciplinares o administrativas, sino más bien -por emplear un evocador concepto sartriano- en una efervescente  *fusión* de exigencias sociales, proyectos políticos y alternativas

culturales. Y sería precisamente esa *fusión* de planteamientos procedentes de campos diferentes lo que conferiría a la nueva *urbanística de la recuperación* una especial “densidad” ideológica y determinaría en gran medida su posterior desarrollo operativo, al “impregnar” las formulaciones programáticas de los partidos de izquierda, (debe recordarse que éstos se encontraban entonces focalizados en las *cuestiones locales*, al entender que esas cuestiones constituían quizá el “eslabón más débil” del sistema heredado del franquismo).

## **2. LAS PARTICULARIDADES DEL CONTEXTO POLITICO Y CULTURAL DE EN LOS PRIMEROS AÑOS 80.**

La democracia local se inició con las primeras elecciones libres de 1979, que dieron una meta hegemonía a las fuerzas de izquierda, (y en Cataluña y País Vasco, de un modo más diferenciado, a los grupos nacionalistas).

En ese nuevo contexto político, suprimidas al fin las trabas de la Dictadura, las “ideas programáticas” de la *recuperación de la ciudad* pronto se expresarían operativamente, por la confluencia en la primera mitad de los 80 de unas excepciones circunstanciales coyunturales: en primer lugar, por su incidencia “estructurante” en las directrices de los nuevos Planes Urbanísticos Generales, decisiones de las nuevas fuerzas de gobierno local, se registró en España en esos años un proceso generalizado de renovación del planeamiento, anulando los culturalmente toscos y económicamente especulativos planes heredados de la época franquista).

En segundo lugar, por la inserción de esas nuevas ideas de protección y rehabilitación urbana dentro del proceso de construcción de las Comunidades Autónomas, dotadas de plenas competencias urbanísticas y fuertemente interesadas, por específicas razones políticas, en el desarrollo de los procesos de recuperación de los centros históricos (sobre todo en los pequeños centros, que constituían por pura lógica de competencias el campo predilecto de actuación de los nuevos poderes regionales).

En cuarto lugar, por el establecimiento en 1983 de unos marcos legislativos y unos soportes financieros permanentes, de carácter estatal,

dirigidos a la rehabilitación del patrimonio residencial, que constituyeron probablemente la más significativa innovación en las políticas urbanas introducida por el gobierno central socialista, que llegó al poder tras las elecciones generales de 1982. (*Real Decreto sobre Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano de 1983*).

Pero además, debemos considerar las condiciones del mismo contexto político y social local de esos años, caracterizado por la acumulación de necesidades y problemas urbanos y por la existencia de unas amplias expectativas sociales, que imponían a los poderes públicos unas acuciantes exigencias de “realizaciones concretas”.

Y *last but not least*, es necesario subrayar la fuerte capacidad decisional adquirida en ese período por los poderes locales y regionales, al encontrarse formados por mayorías de gobierno estables y sustancialmente homogéneas que facilitarían el despliegue de esas iniciativas, inscritas además en unas condiciones “externas” favorables, por la misma crisis económica y la recesión inmobiliaria -que reducían las tensiones privadas sobre la ciudad- y por la fuerte “crisis de legitimidad” de las fuerzas políticas que se habían vinculado a los intereses inmobiliarios especulativos en los últimos años del franquismo.

### **3. LAS PARTICULARIDADES DE LAS “FORMAS” Y LOS “CONTENIDOS” DE LA NUEVA URBANÍSTICA DE LA RECUPERACION.**

Si las circunstancias que hemos mencionado explican en gran medida la “*magnitud*” y la “*rapidez*” de los procesos de recuperación urbana inducidos o directamente impulsados por iniciativas públicas -rasgos que constituyen algunas de las peculiaridades de la experiencia española- también las formas y los *contenidos* con que se han desarrollado presentan unos rasgos específicos, que intentaremos destacar en las notas siguientes.

Nos referiremos, en primer lugar, a las particularidades de los *métodos* y los *instrumentos* urbanísticos construidos para la salvaguardia y recuperación de los centros (casi siempre, a través de *Planes Especiales* elaborados prácticamente en paralelo a los nuevos *Planes Generales*).



Los planes más significativos se desarrollaron sobre todo en un interesante “laboratorio” de ciudades medias, como Gijón, Salamanca, Lérida, Tarragona, Pamplona, Vitoria, Segovia... así como en el centro antiguo de Barcelona y en algunas partes de Madrid.

Estos planes se caracterizan, como rasgos más relevantes, por la acusada *diferenciación* de sus procedimientos de ordenación e intervención, apoyados siempre en un atento “empirismo”, pero metodológicamente “abiertos”.

Ese “modelamiento” del método de diseño y de la normativa urbanística a partir del conocimiento “concreto”, responde sin duda, a un coherente entendimiento de la especificidad de los centros históricos españoles. En efecto, la mayor parte de los centros -salvo algunas ciudades “monumentales” de tejidos históricos sólidamente estructurados- presentan unas condiciones en las que no resultan generalizables unilateralmente las metodologías convencionales de la conservación morfológica y la recuperación tipológica según el “modelo italiano”, sino que requieren planteamientos más complejos, para afrontar, por ejemplo, situaciones como las siguientes. La difusión de tejidos “erosionados” o “desgarrados” resultantes de los procesos de transformación urbana de los años 60 y 70, como en Valencia, Sevilla, Zaragoza y algunas partes del casco de Barcelona. -La presencia de “intersticios”, por desocupación o decadencia de áreas industriales, infraestructuras urbanas, o estructuras territoriales, como el caso singular del cauce del río Turia en Valencia-.

La existencia de “bordes” degradados y desarticulados, sobre todo en los frentes marítimos de las ciudades mediterráneas y en los bordes de las ciudades atravesadas o bordeadas por ríos, como Sevilla, Córdoba, Salamanca, Mérida. -La acentuada heterogeneidad de las tipologías y características de la edificación de gran parte de los centros medios, resultantes de los persistentes procesos de “crecimiento sobre sí mismas” que han experimentado históricamente esas ciudades (sobre todo en el XIX) -. Y, en fin, la difusión intersticial en los barrios populares de los grandes centros -en especial en Madrid y Barcelona- de edificación especulativa del XIX, congestiva y con extremas deficiencias de habitabilidad.

Sin embargo, esa “*diversidad de los procedimientos*” no puede sólo entenderse como una especie de versión urbanística de la “teoría del reflejo” como si constituyese la “respuesta” inmediata y simple a las condiciones concretas de los centros españoles, sino que -partiendo de ese reconocimiento

empirista- constituye el resultado de pacientes y atentas elaboraciones metodológicas y proyectuales, favorecidas por el vivaz contexto cultural de los 80.

En efecto, en esos planes se expresan los nuevos planteamientos de la “cultura urbanística” de esta década, con la renovación del interés por la *forma urbana*, el desarrollo de nuevos tipos de proyectos a “*escalas intermedias*”, la construcción del *plan* a partir de *proyectos urbanos*, el debate sobre la “cualidad de las arquitecturas”, el reconocimiento del papel estructurante del *espacio público*. Y se apoyan además en los planteamientos “sociologistas” y las visiones más “politizadas” de los 70.

Pero conviene mencionar que su *experimentalismo* y su riqueza instrumental reflejan también ciertas favorables coyunturales: por un lado, la situación de “later comer” de la que arranca la experiencia española en los 80, que ha permitido estudiar críticamente -y por tanto, utilizar o excluir, redefinir o desarrollar, interpretar o transformarlas ricas y densas elaboraciones metodológicas, y las estrategias urbanísticas y formulaciones proyectuales que fueron agregándose trabajosamente en las experiencias europeas de los 60 y 70. Y, por otro lado, las condiciones de “autonomía proyectual” en que se enmarcaron las elaboraciones de los nuevos planes, fruto de la “confianza” de los poderes políticos en los sectores avanzados de la cultura urbanística, prolongando -aún con tensiones emergentes- los compromisos y nexos configurados en los años de oposición al franquismo.

#### 4. LAS INICIATIVAS PUBLICAS.

El *protagonismo y la operatividad de las intervenciones públicas* -en desarrollo de los planes o a través de iniciativas específicas- constituyen, sin duda, los rasgos particulares de la experiencias de recuperación de los centros españoles.

Estas iniciativas se han expresado especialmente en la implantación de equipamientos colectivos y usos públicos “cualificadores”, mediante la neutilización de los numerosos contendores históricos vacantes (o la articulación de nuevas arquitecturas, como en las potentes operaciones

efectuadas en vacíos “intersticiales” o en “bordes” degradados de los cascos de Madrid, Valencia, Barcelona o Salamanca).

En cambio, han sido más desiguales los programas de intervención pública directa en las recuperación de viviendas, que sólo han alcanzado un desarrollo consistente en poco más de una decena de ciudades.

#### **4.1. Los marcos estatales**

Dentro de esta aproximación al conocimiento de los rasgos específicos del “caso Español”, resulta indispensable efectuar unas alusiones a los marcos legislativos y de financiación en que se apoyan los procesos de rehabilitación difusa del patrimonio residencial y las llamadas actuaciones de “*rehabilitación integrada*”.

Como se ha indicado, la rehabilitación del patrimonio residencial se apoya en una disposición estatal establecida en 1983, cuya finalidad esencial era extender a las iniciativas de rehabilitación privada los cuantiosos recursos financieros especiales, ya concertados por el Estado con el conjunto del sistema bancario, para la financiación de la vivienda de protección pública reforzados por importantes ayudas económicas públicas en forma de subvenciones.

Esta medida, concebida bajo un signo de urgencia coyuntural, relegaba sin embargo una cierta visión estratégica de las “condiciones de despegue” de los procesos de rehabilitación en nuestro país, optando claramente por una vía de *desarrollo difuso* de las intervenciones. Así, establecía una medios de financiación con tres características genéricas: “*generalizados*” al conjunto del patrimonio residencial deteriorado, desde la edificación histórica a la conformada en las recientes periferias. “*Abiertos*” a los múltiples operadores privados, desde los promotores inmobiliarios a los propios usuarios. Y “*extensibles*” a todos los tipos de obras, desde la rehabilitación “ligera” a las intervenciones más complejas, “graduando” después moderadamente la intensidad de las ayudas según prioridades sociales, técnicas, arquitectónicas y urbanísticas.

Complementando estos instrumentos de potenciación de la “*rehabilitación difusa*” -en los que se evidenciaba una atenta valoración de las políticas de rehabilitación en Francia y otros países del norte europeo- se definían otros procedimientos más “estructurados” para el desarrollo de operaciones de *recuperación integrada* en áreas especiales, cuya mayor innovación, respecto a marcos ya existentes con anterioridad en otros países, residía sin duda en la relevancia concedida a la *programación* y a la creación de *órganos de gestión* específicos.

Las iniciativas estatales se han reducido prácticamente a esta medida -que continúa mostrando su efectividad operativa- sin llegar a abordar otras reformas o innovaciones legislativas necesarias para una mayor coherencia y densidad de los procesos de recuperación, actitud que obedece tanto a la paulatina pérdida del impulso político transformador como al carácter cada vez más residual de las competencias estatales en estos campos.

#### **4.2. Las iniciativas de las Comunidades Autónomas**

Las actuaciones de las Comunidades Autónomas han sido, como cabía esperar, de gran heterogeneidad, con una marcada disparidad entre las regiones más dinámicas económica y administrativamente (como Cataluña, País Vasco, Navarra o Valencia) y las más atrasadas (como Castilla, Extremadura...). En general, la mayor parte de las Comunidades Autónomas que han establecido unos marcos propios para las políticas de recuperación se han centrado en el reforzamiento de los sistemas de subvenciones, privilegiando entre otros aspectos la recuperación de la edificación de los centros históricos, pero sin abordar -salvo en el País Vasco, Navarra y alguna otra comunidad- la construcción de unas vías “orgánicas” y “articuladas” para planificación, programación y gestión de sus procesos.

Sin embargo, sí debe destacarse el esfuerzo generalizado de las Comunidades Autónomas por la creación de estructuras de información, asesoramiento y gestión descentralizadas en el territorio, al servicio sobre todo de las actuaciones privadas, dotadas de un funcionamiento “flexible” y “eficientista”, muy lejano de los anquilosados mecanismos de la

Administración tradicional (iniciativa que constituye sin duda una de las razones de la notable difusión cuantitativa de los procesos de rehabilitación privada en nuestros centros.)

### *ALGUNAS INDICACIONES SOBRE LAS PERSPECTIVAS DE LAS POLITICAS DE RECUPERACION EN ESPAÑA.*

Las condiciones sociales, políticas, económicas que habían enmarcado la conformación de la políticas de rehabilitación en los 80 están comenzando a registrar incipientes y, en algunos aspectos, significativas modificaciones: por ejemplo, hoy se han amortiguado, en todos los centros, las demandas sociales organizadas y las propuestas emergentes desde los tejidos asociativos, culturales y ciudadanos. Surge, con pujanza, un relanzamiento inmobiliario con fuertes implicaciones especulativas, en un clima general de reactivación económica. Comienza a evidenciarse un cierto estancamiento en la “proyectualidad” política y en la gestión de los gobiernos locales y regionales (debido, en parte, a la reciente disminución de su capacidad decisional, por la reciente disminución de su capacidad decisional, por la reducción de las sólidas mayorías de que disfrutaban anteriormente las homogénicas fuerzas socialistas, pero debido también a una incipiente “preferencia” por otros tipos de actuaciones de resultados más rápidos y vistosos, una vez constatada la objetiva y necesaria complejidad de los procesos de recuperación)...

Estas modificaciones -perceptibles sobre todo en los centros urbanos más dinámicos- hacen difícil prever el futuro de las políticas de recuperación, a medio plazo, como un desarrollo “lineal” y “autosostenido” de las configuradas a lo largo de los 80.

Pero incluso sería incorrecto entender la reciente evolución de estas políticas como un desarrollo ininterrumpido y crecientemente complejo de las “ideas estratégicas” iniciales, elaboradas a finales de los 70.

En efecto, como se ha ido subrayando en las notas anteriores, un examen atento de esa evolución revela ya marcadas *discontinuidades y modificaciones*: Las concepciones originarias de la “*estrategia de la recuperación social de la ciudad*”, -que había sido configurada por la llamada “izquierda

urbanística” como un denso y articulado entramado de ideas y proyectos sociales, urbanos, económicos, políticos- ha sido reduciendo su esquematismo, en favor de un mayor empirismo en la apreciación de los problemas y una menos “ideologización” en el planteamiento de las propuestas. Ha aminorado sus pretensiones “globalizadoras”, desarrollando segmentadamente “especializaciones” cada vez más refinadas...

Ha ido superando sus tendencias iniciales a la “generalización” de las políticas de intervención, en favor de una construcción metódica de procedimientos “diferenciales” en cada contexto local. Ha amortiguado su excesiva preferencia por las visiones “estructurales” y a “largo plazo”, acentuando el interés por la utilización “táctica” de propuestas flexibles coyunturalmente.

En fin, ha reducido la fuerte tensión política y radicalidad social que marcaron el origen de sus procesos, centrando más la atención en los fenómenos especialmente “técnicos” y “operativos”.

Esta dinámica y rica evolución, cuyas razones directas e indirectas hemos tratado de analizar, ha configurado unas políticas que podríamos caracterizar como un “*empirismo*” guiado por “*ideas-fuerza*”, o -a la inversa- como una “*proyectualidad*” e fuerte carga ideológica, modulada por un constante recurso a la “*concreción empirista*”... De modo que todo el proceso puede ser entendido como una permanente tensión y mutuas influencias entre ideas “estratégicas” y aproximaciones “tácticas”, entre proyectos generalizados, y planteamientos específicos, contextuales... conformando unos procesos de intervención cuyo mayor interés, respecto a otras experiencias europeas, reside seguramente en su mayor “flexibilidad” y “apertura”, su “experimentalismo” y su “diversificación”.

Ahora bien, esta conformación flexible y abierta de las intervenciones de rehabilitación urbana en España también presenta problemas y aspectos negativos: el más importante viene determinado, sin duda, por el “desarrollo desigual” de los procesos entre unas y otras ciudades y las diferentes regiones.

En efecto, de mantenerse a medio plazo en esa tendencia, la “fluidez” se degrade en la conformación de vías divergentes, cada vez con menos puntos de contacto. El “experimentalismo” podría llevar simplemente a veleitarios cambios de rumbo, dependientes de decisiones políticas coyunturales y voluntaristas, o de irreflexivas “oscilaciones del gusto” a los que tan proclive

ha sido y es la cultura arquitectónica. La conformación “abierta” de los marcos jurídicos y de las sistemas de actuación puede conducir a una dispersión de la actuaciones o a fáciles bloqueos o incluso rupturas de los procesos de intervención, en función de la variación de composición de gobiernos locales o regionales.

Por ello, en nuestra opinión, resulta prioritario en la situación actual concentrar los esfuerzos en la sedimentación de las experiencias realizadas, en la progresiva generalización e interconexión de las distintas vías “especializadas”, en el trasvase y difusión de los métodos y las formas de actuación.

*En suma, partiendo de unas experiencias que se caracterizaron en su origen en los años setenta por unas posiciones de “resistencia”, se trata ahora de consolidar y difundir, pacientemente, rigurosamente, una política y una cultura urbanística de “persistencia”.*





## **SEGUNDA PARTE**

### **Los análisis de experiencias concretas: GIJON, OVIEDO, MADRID, VALLADOLID.**

#### **EL PLAN DEL CASCO HISTORICO DE GIJON: LA RECUPERACION DE UN “CENTRO AL MARGEN”**

El Plan del centro histórico de Gijón se redactó a mediados de los 80, desarrollándose después a través de una sucesión ininterrumpida de proyectos urbanos, que han hecho realidad, al día de hoy, sus propuestas “estructurantes” fundamentales.

El centro de Gijón se compone de dos partes con rasgos diferentes: el casco antiguo, asentado en una península que desde un estrecho istmo, asciende bruscamente hasta cortarse en un arco de elevados acantilados. Y el Ensanche, formado a finales del XVIII y principios del XIX, que, desde el istmo, se irradia hacia el interior. En el casco antiguo se ensambla, a su vez, tres grandes: el casco propiamente dicho, con un tejido que denota su formación “orgánica” desde el medievo (si bien su fundación se remonta al asentamiento de un “castrum romano”). El puerto, elemento determinante de la vida de la villa a lo largo de la historia. Y un vasto espacio libre en la cima de la península, conocido tradicionalmente como el Cerro de Santa

Catalina, que había permanecido al margen del asentamiento por su desfavorable topografía y su utilización como área defensiva militar.

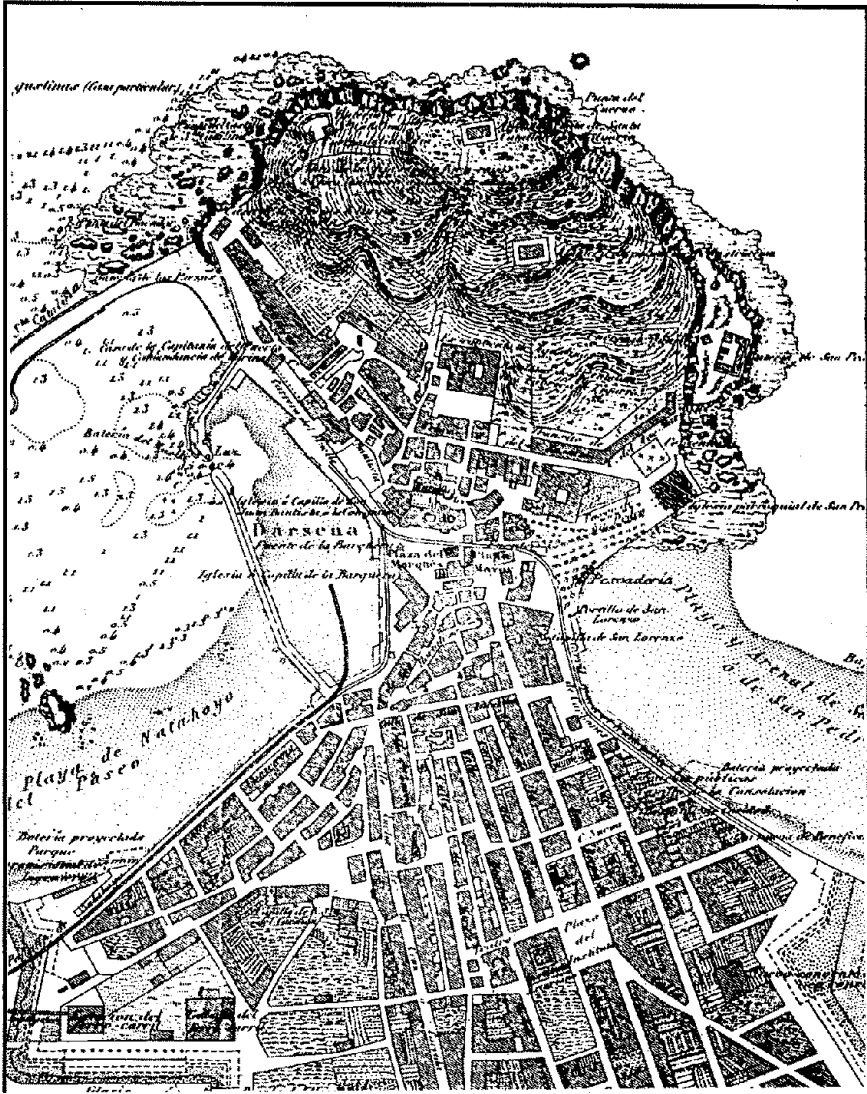
A comienzos de los 80, el casco de Gijón aparecía casi como un área “marginal”, culminando un proceso de decadencia ya iniciado mucho tiempo atrás, por el desplazamiento de la “centralidad urbana” hacia los sucesivos Ensanches. El tejido residencial se encontraba en un estado de acentuado deterioro, extremado en la vivienda popular de tipologías más tradicionales. El puerto antiguo había sido definitivamente abandonado hacía poco tiempo, por el traslado de la actividad portuaria a las distantes estructuras del puerto moderno (El Musel). El tejido urbano se encontraba “horadado” por áreas industriales abandonadas, como consecuencia de la decadencia del puerto. Los palacios y casonas señoriales que polarizaban el casco se encontraban en su mayoría abandonadas y casi arruinadas. El único foco institucional que prácticamente pervivía era el Ayuntamiento. El gran centro de actividad productiva tradicional del barrio, la fábrica de tabacos, ocupaba, degradándolo, un antiguo convento del XVII. El vecindario presentaba todos los rasgos de una población empobrecida y demográficamente regresiva. Y, para agravar estos problemas se difundían en el casco los fenómenos más degradantes de la marginación social, de viejo y nuevo cuño.

En estas condiciones, se hacía evidente que la recuperación del casco no podía depender solamente de una estrategia de revitalización del uso residencial, perspectiva entonces dominante en la política y la cultura de la rehabilitación de los cascos antiguos, sino que exigía potentes actuaciones de regeneración funcional y recualificación urbana, que sólo podrían afrontarse con una intervención pública.

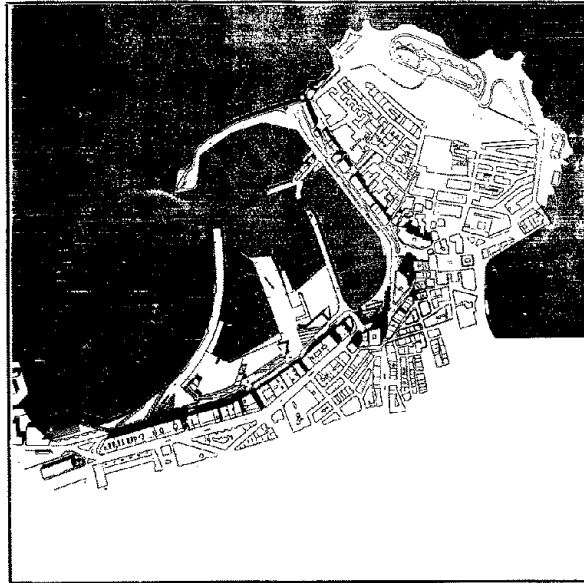
El Plan propuso, así, una serie de grandes intervenciones “estructurantes”, consistentes en:

- La reconversión del extenso espacio del Cerro de Santa Catalina, que, coincidiendo con el inicio del Plan, había sido adquirido al Ministerio de Defensa, creando un gran parque urbano, jalonado de equipamientos implantados en las antiguas fortificaciones.

- La transformación del conjunto portuario, reconvirtiendo la antigua dársena en puerto deportivo. En paralelo, se planteaba la recualificación de los muelles como atractivos paseos urbanos, aprovechando su óptima localización y potencialidad ambiental, recuperando los edificios portuarios históricos para nuevos usos dinamizadores, de comercio, recreo y hostelería...



Gijón a mediados del s. XIX

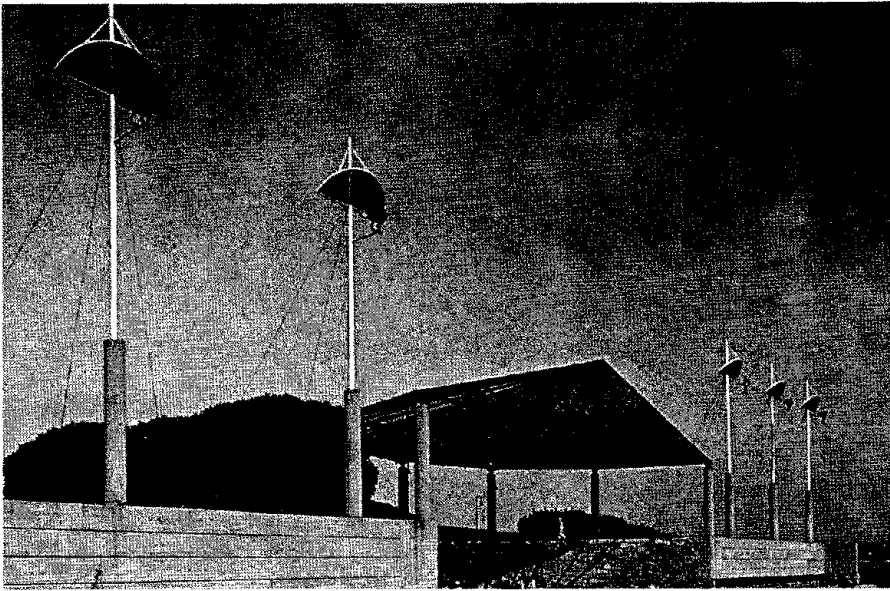


*Propuesta de reconversión del Puerto (Fernando Nanclares)*



*El puerto en 1983.*

*Al iniciarse el Plan, el puerto local se encontraba abandonado, por el traslado de actividades al nuevo puerto del Musel. El Plan propuso su conversión en puerto deportivo, recualificando toda su estructura urbana, enlazando el casco antiguo y las degradadas áreas portuarias formadas desde finales del XIX.*



Detalles del parque del Cerro de Santa Catalina, con la *escultura "Elogio del Horizonte"* en las fortificaciones de la cima del Cerro.  
Arq. F. Pol. Escultor: Eduardo Chillida.



La "plaza" del Cerro, que conectará al parque con el casco antiguo

- La reestructuración de las áreas industriales abandonadas implantando nuevos conjuntos de viviendas, con la finalidad de revitalizar el decaído vecindario.

- La reutilización de las edificaciones conventuales en que se asentaba la Tabacalera, previo traslado de su actividad a nuevas áreas industriales públicas en la periferia, creando en su lugar un dinámico conjunto de dotaciones sociales y culturales.

- El desarrollo de un complejo proyecto de cualificación arquitectónica y urbana, y de inserción de nuevos usos institucionales y culturales, articulado fundamentalmente en cuatro actuaciones: la rehabilitación de un gran palacio barroco - emblemático de la ciudad - como Centro de Arte Contemporáneo. La “reconstitución”, como gran “objeto plástico”, de un largo tramo de la muralla romana, cuyas bases se habían encontrado en el curso de las excavaciones arqueológicas desarrolladas en paralelo al Plan. La construcción del Archivo de la Ciudad, en un nuevo edificio alineado sobre un segmento de la muralla, siguiendo la propia lógica histórica del asentamiento. Y la propia lógica histórica del asentamiento. Y la “reconstrucción” de la antigua Torre de la Villa, del XVII, derruida a principios de nuestro siglo, realizando la nueva pieza arquitectónica desde formulaciones contemporáneas, “evocando, y no tratando de “reproducir”, la construcción originaria y destinándola a Museo Histórico de Gijón.

Ahora bien, en la estrategia de recuperación diseñada por el Plan esas actuaciones “estructurantes” carecían de autonomía propia, entendiéndose sólo en su inserción en un sólido entramado de normas y propuestas sobre el “tejido menor”. Este entramado normativo general se caracterizaba por la aplicación de la metodología que ya habíamos iniciado en los primeros Programas Piloto de rehabilitación en Madrid: el conocimiento pormenorizado de cada edificio, evaluando su “capacidad tipológica”, sus sistemas constructivos y su grado de deterioro, para llegar a una Normativa que superaba los genéricos y abstractos parámetros usuales en la ordenancística urbana española, definiendo, “caso a caso”, las condiciones concretas de actuación.

Por otra parte, el análisis del estado del tejido residencial evidenció la necesidad de un “impulso público”, dirigido a la recuperación de los edificios con tipologías más alejadas de los “standards del mercado inmobiliario”, más deteriorados y con mayores deficiencias de habitabilidad.

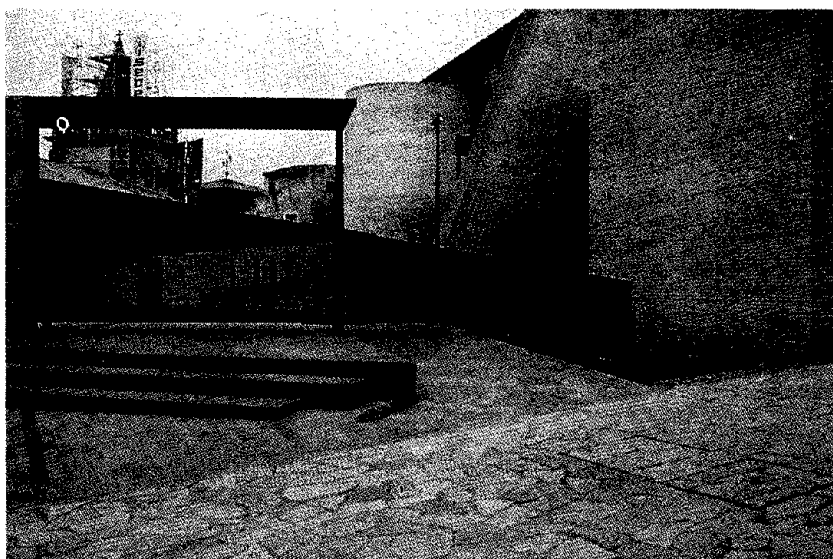
*Con esas perspectivas, se desarrolló un Programa de rehabilitación de promoción pública*, adquiriendo y recuperando un significativo número de edificios, a través de una Oficina de Gestión y Proyectos, con gran autonomía y flexibilidad operativa.

Como tercer componente de estrategia de recuperación, el Plan concedió gran importancia a la recuperación de los espacios libres, planteando una peatonalización selectiva del casco y la adecuación y cualificación de su rica trama de plazas, comenzando por la Plaza Mayor, hasta entonces degradada y colmatada como aparcamiento.

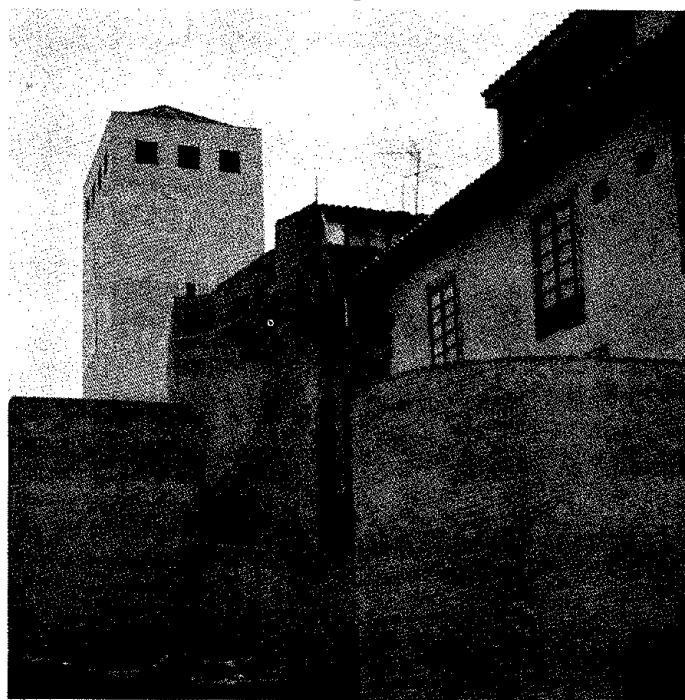
Queremos cerrar las notas sobre esta experiencia destacando su carácter “heterodoxo” (en aquel momento) respecto a los esquemas codificados hasta entonces en las políticas de rehabilitación desarrolladas en Europa (con la especial incidencia del modelo italiano) que priorizaban sobre todo la conservación y reactivación de los tejidos sociales y las actividades existentes con una obsesiva fijación en la “cuestión de la vivienda”.

Como se desprende del anterior listado de “actuaciones estructurantes” del Plan, éstas se orientaban por una perspectiva que en aquel momento se consideraba discutible, apostando por la capacidad de incentivación urbana del “mundo del ocio” (el parque del Cerro, el puerto deportivo, la hostelería...), poniendo gran énfasis en la “potencialidad regeneradora” de unos espacios libres cualificados e, incluso, en una apuesta más arriesgada, defendiendo las posibilidades de “reactivación urbana” que ofrecen los elementos de “cualificación estética”.

En este último aspecto, dos grandes intervenciones, primero polémicas, hoy asumidas socialmente como “signos” de la ciudad, han permitido verificar la capacidad del arte y de la forma arquitectónica del arte y de la forma arquitectónica para “inducir”, a través e cambios en la “subjetividad social”, transformaciones reales en las actividades urbanas. Esas dos intervenciones son: la “recomposición” de la muralla romana, que con una formalización contemporánea ha anudado a Gijón con un pasado hasta entonces casi desconocido por sus ciudadanos. Y la escultura de Eduardo Chillida, “*Elogio del Horizonte*”, que coronando el Cerro de Santa Catalina, quiere significar el actual renacer de la vieja villa, asentándose en el “lugar ritual”, que durante casi diez siglos, marcó las relaciones, cotidianas y festivas, religiosas y profanas de la ciudad con el mar.



*"Evocación" de la antigua calzada romana.*



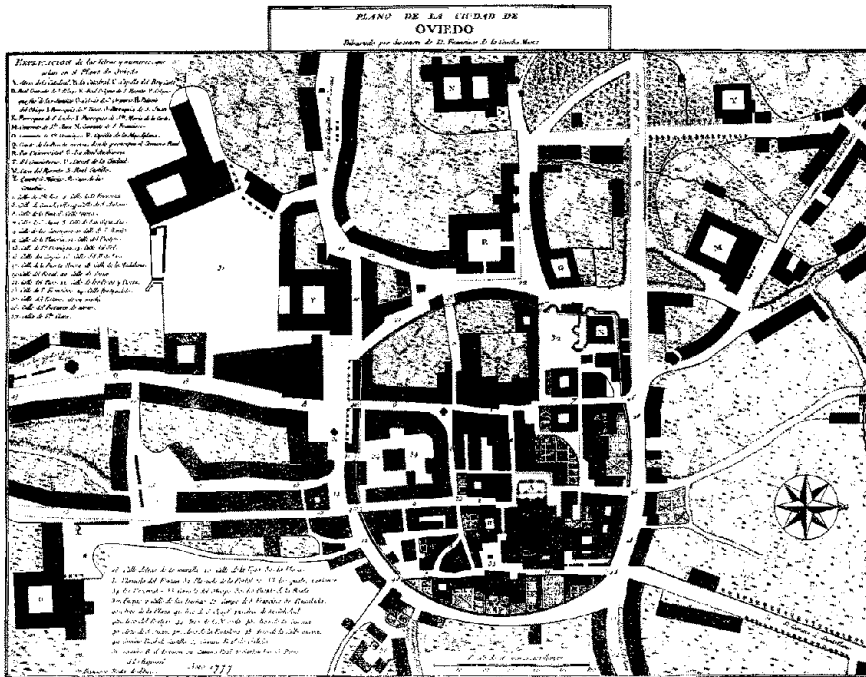
*Vista del tramo este de la muralla. Al fondo, la Torre de la Villa "reconstruida".*



## EL PLAN DEL CASCO ANTIGUO DE OVIEDO: LA PRIORIDAD A LA CUALIDAD URBANA.

El Plan Especial de Oviedo se redactó a finales de los 80, y ha comenzado ya a “construirse” a través de intervenciones públicas definidas como prioritarias en la estrategia del Plan.

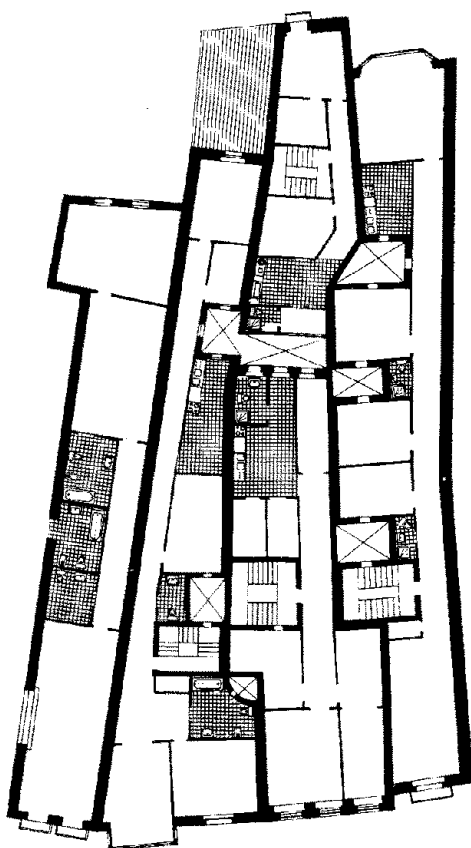
El casco de Oviedo se encontraba relativamente “bien conservado” - en relación al alto grado de destrucción que por desgracia es “normal” en gran parte de las ciudades históricas españolas - manteniendo en gran medida intacta su morfología de origen medieval, y presentando un predominio de edificación antigua, conformadora de una variada escena urbana.



### OVIEDO A FINALES DEL XVIII

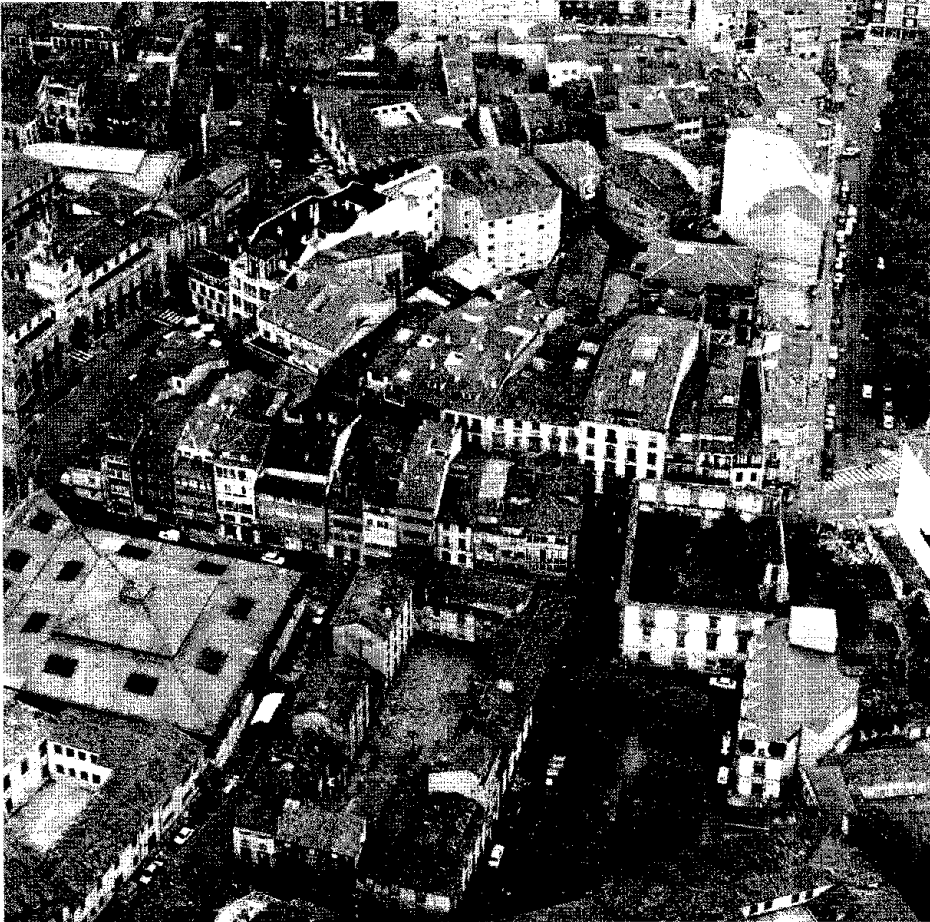
Se observa el mantenimiento de la morfología medieval que perdurará hasta hoy, con la característica configuración circular del recinto amurallado.

La edificación, como en la mayoría de los centros históricos españoles, se conforma como un "mosaico" heterogéneo, agregando piezas de diferente caracterización social, y diversas tipologías, procedencias históricas y lenguajes arquitectónicas, siendo de hecho destacar, -hecho también "normal" en los centros españoles - el predominio de edificaciones del XIX, como consecuencia de la profunda renovación urbana registrada en ese siglo.



#### EJEMPLO DE TIPOLOGIAS HISTORICAS INADECUADAS

El tipo histórico edificatorio, de planta estrecha y profunda, con vivienda a 2 fachadas, resulta por lo general adecuado y eficiente. Pero en algunos casos, de gran profundidad de la parcela, produce condiciones aberrantes, que exigen intervenciones de total reestructuración, "seccionando" la edificación y realizando "esponjamientos" interiores.



VISTA DEL AREA DE LOS MERCADOS

La fotografía ilustra algunos de los problemas característicos del casco: el deterioro de la edificación, la caótica disposición de los espacios interiores de las manzanas, la degradación de los espacios libres...

El casco, en declive desde finales del XIX, por el desarrollo del atractivo Ensanche burgués, que asumiría la función de “centro de la ciudad”, mantenía sin embargo una cierta actividad, por el papel polarizador de grandes estructuras civiles, como el Ayuntamiento o la Universidad, la fuerte referencia simbólica de la Catedral, su vitalidad comercial, potenciada sobre todo por una densa y vivaz trama de Mercados, y la continuidad (a pesar de su perceptible retroceso) de su función residencial.

Pero ese contexto, si bien exento de problemas con la gravedad y extensión de otros casos comentados en este artículo, presentaba otras dificultades que requerían pacientes y minuciosas respuestas.

- La necesidad de conservar las interesantes tipologías de viviendas tradicionales de Oviedo, con dos fachadas y en plantas estrechas y profundas, pero estableciendo nuevas reglas de composición interior, que asegurasen su habitabilidad y funcionalidad.

- La exigencia de transformar o sustituir edificios de tipologías aberrantes, por haber colmatado en el XIX parcelas de extrema profundidad.

- La presencia de numerosos “huecos” y “rupturas” en el tejido urbano, por solares o ruinas.

- La caótica estructura y degradado ambiente de los espacios interiores de algunas grandes manzanas, en contraste con la ordenada composición de la edificación hacia el exterior.

- La escasa presencia de actividades sociales y culturales dinamizadoras.

- La carencia de actividades complementarias de la vivienda y el comercio.

- En fin, las desastrosas condiciones de los espacios libres, degradados ambientalmente y ocupados agresivamente por el automóvil.

Ante esas condiciones, era obvio que el Plan no podía limitarse a una “estrategia de protección”, ni centrar sus prioridades *sólo* en la rehabilitación de la edificación protegida deteriorada, sino que requería una perspectiva más amplia. Esta perspectiva venía determinada por criterios de *cualificación*, entendiéndose por tales las exigencias de *conferir nuevas cualidades ambientales a los espacios libre del casco*; de enfatizar la *cualidad arquitectónica* de los nuevos edificios (que debían necesariamente realizarse por sustituciones o en solares); de prever la reestructuración o reordenación de las tipologías “deficientes”, definiendo nuevos tipos de alta calidad funcional y espacial; de resolver los “puntos de desarticulación” o de “ruptura” de la escena urbana, mediante nuevos “ensambles edificatorios”, u obteniendo nuevos espacios libres; y, en fin, potenciando la introducción de *nuevos usos cualificadores*...

## **EL PLAN PILOTO DE REHABILITACION DE LA “MANZANA DE CASCORRO” EN MADRID: LA CONSTITUCION DE UNA METODOLOGIA DE REHABILITACION PARA LOS BARRIOS POPULARES DEL CASCO ANTIGUO.**

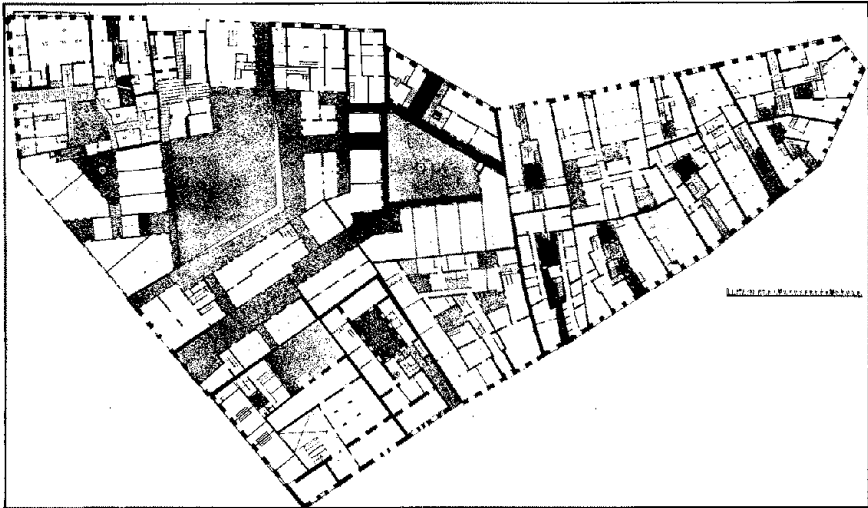
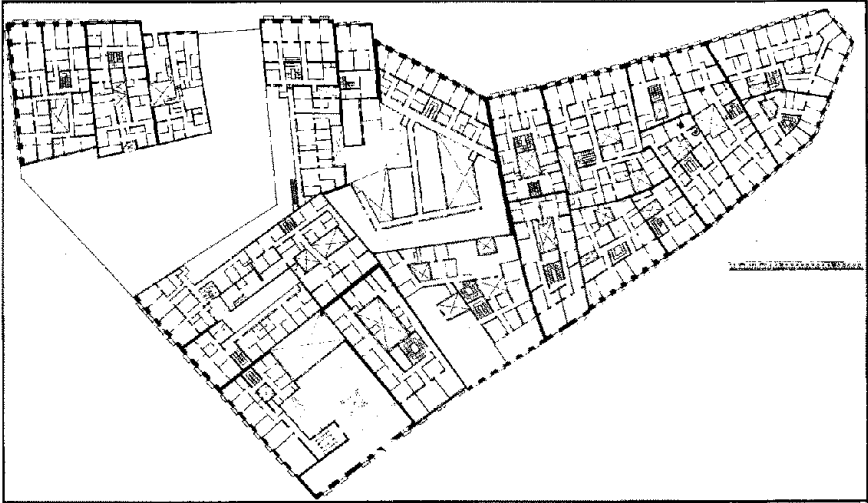
En 1981, el Ayuntamiento de Madrid promovió un Programa Piloto de Rehabilitación del casco antiguo, seleccionando una manzana en la tradicional zona del Rastro especialmente representativa de las condiciones tipológicas y sociales de los barrios populares del centro madrileño:

La finalidad del Ayuntamiento era doble: por un lado, conocer con precisión los problemas existentes y posibilidades de actuación, que en aquel momento constituían una incógnita (recordamos que en 1981 sólo comenzaba a esbozarse la necesidad de una política de rehabilitación, después de las medidas de protección conflictivamente alcanzadas con el “Plan Villa de Madrid” de finales de los 70; y, por otro lado, desarrollar en la práctica las propuestas de intervención, haciendo uso de recursos municipales, con el fin de verificar sus implicaciones económicas, sociales, arquitectónicas y de gestión.

Asumiendo estos objetivos, se definió una línea de trabajo orientada por dos criterios: en primer lugar, la necesidad de articular coherentemente, en todas las fases del Estudio, los distintos aspectos - arquitectónicos y urbanísticos, sociales, económicos, culturales... - que se entrecruzan en los procesos de degradación de los cascos antiguos, y que, por tanto deben incidir en la configuración de una estrategia de recuperación. Y, por otro lado, la inserción de esas complejas tramas de análisis y propuestas en una perspectiva operativa, localizada por las exigencias propias de la gestión de las actuaciones.

El análisis arquitectónico y urbanístico mostró que la manzana se presentaba, como la mayoría de las áreas del centro, como un “mosaico” de edificios con tipologías, edades y grados deterioro muy diferentes.

Así, aparecían varios edificios de tipologías “apropiadas”, con viviendas de tamaño adecuado y aceptables condiciones de habitabilidad, procedentes en su mayoría del XIX. Algún interesante edificio popular del XVII. Un casón mobiliario del XVIII, profundamente deteriorado. Y mezclándose con esas edificaciones susceptibles todas ellas de “rehabilitación” en el sentido



Programa piloto de rehabilitación de los barrios populares del casco antiguo de Madrid.

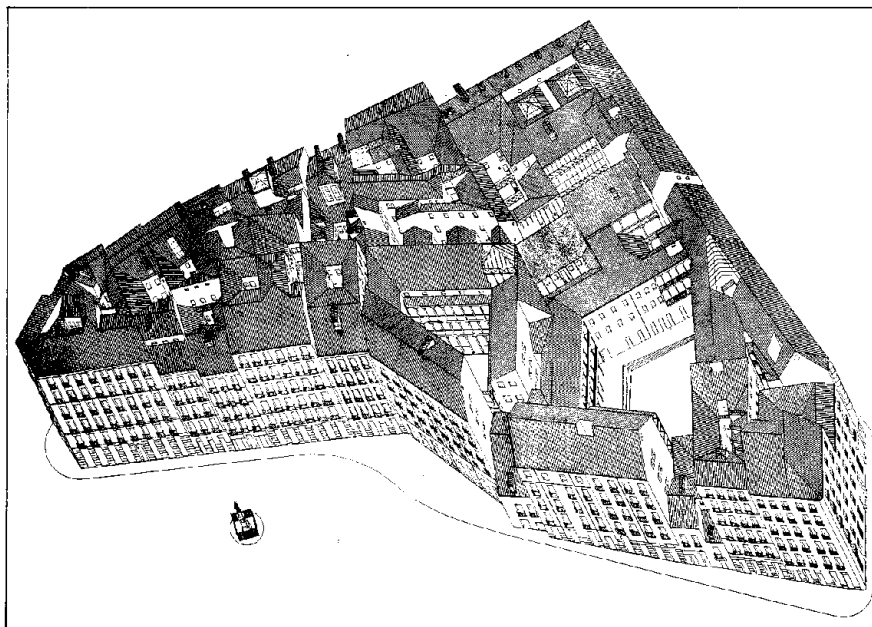
Manzana de Cascorro.

Arriba, estado actual.

Abajo, rehabilitación de la planta baja.

Programa promovido por el Ayuntamiento de Madrid.

Arquitectos directores del Programa: José Luis Martín, Mariano Bayón y Francisco Pol.



El programa fue promovido por el Ayuntamiento de Madrid con carácter piloto en 1981, en una zona representativa de las áreas más deterioradas de los barrios populares del centro.

El área, como todo el centro, se conforma como un "mosaico urbano" de edificios de tipologías, edades y grado de deterioro muy diferentes, que exigen distintas formas de actuación arquitectónica y sistemas de gestión diversificados.

Así, se insertan en el área varios edificios prototípicos de las dos tipologías predominantes en la vivienda especulativa del siglo XIX: las "corralas" y los edificios sobredimensionados con cuerpos interiores a minúsculos patios. En estos edificios, siempre en extremo deterioro y ocupados por una población de gran fragilidad socio-económica, se han desarrollado operaciones públicas, con obras combinadas de rehabilitación, reestructuración y nueva construcción.

En los edificios con tipologías "adecuadas" y con grados de deterioro medio o ligero se ha promovido la realización de actuaciones privadas a cargo de los propios usuarios, con ayudas económicas municipales.

El Programa no consiste, sin embargo, en una "suma" de actuaciones puntuales sobre cada edificio, sino que se enmarca en un proyecto urbano unitario del área. Este proyecto concede gran importancia a la creación de trama de espacios libres públicos interiores, articulando plazas, patios y pasajes, e inserta las edificaciones con una extrema atención a las condiciones del contexto arquitectónico y urbano existente.

La manzana antes de la actuación.

Proyecto general de actuación (planta baja). Se aprecia la trama de espacios libres interiores de la manzana.

Axonometría general de la propuesta de actuación



Una de las "corralas" de la manzana, colindante con un recinto solar (1981)



Cuerpo interior de una "corrala" en ruina (1981)



estricto del concepto, aparecían otras edificaciones características de las “vivienda insalubre” madrileña: diversos tipos de “corralas” y los característicos edificios compuestos de cuerpos exteriores e interiores, gozando los primeros de aceptables condiciones de habitabilidad, mientras que los segundos, se encontraban constituidos por minúsculos alojamientos, e ínfimos y sórdidos patios de luces.

Aparecía también algún edificio totalmente arruinado y un solar, que ofrecían interesantes posibilidades de actuación.

La homogeneidad tipológica de los edificios conllevaba una acentuada diversificación en las características de las viviendas. Interesa resaltar, en este aspecto, la importante proporción de viviendas “inhabilitables”. Un 15 % tenía menos de 30 m<sup>2</sup>, y un 33 % entre 30 y 50 m<sup>2</sup>. Una tercera parte carecía de cualquier servicio higiénico, disponiendo sólo de retretes comunes. Y otra tercera parte sólo contaba con retrete (todas estas viviendas se localizaban en las “tipologías insalubres” antes citadas).

El análisis sociológico del vecindario, extremadamente pormenorizado, mostraba una población envejecida, caracterizada por el predominio de las pequeñas familias, con un peso notable de pensionistas y jubilados y una acentuada fragilidad social y económica: así, basta destacar, para evaluar todas las implicaciones que esa situación presentaba cara a una estrategia de rehabilitación, que la edad media de los cabezas de familia se acercaba a los 60 años.

Las condiciones de propiedad y tenencia eran asimismo las características de los barrios populares deteriorados, con una minoría de edificios en propiedad horizontal y una mayoría en arrendamiento, con predominio de las “rentas antiguas”.

La acentuada heterogeneidad de tipologías, edades y estados de conservación de los edificios hicieron necesario desarrollar unas propuestas diferenciadas, tanto en su metodología proyectual, como en sus implicaciones técnicas y constructivas:

- Actuaciones de rehabilitación “ligera”.

- Operaciones “medias” (que suponían tanto la adecuación del “soporte” como la reorganización de los espacios interiores de la viviendas y la sustitución de instalaciones etc).

- Reestructuraciones interiores totales o parciales (que en las “corralas” y cuerpos interiores a patios de luces implicaban una disminución de número de viviendas, con el fin de obtener unos alojamientos de superficie adecuada.

- Restauraciones.

- Y, en los solares y partes ruinosas, tres intervenciones de nueva edificación.

Este conjunto de intervenciones sobre la edificación se complementaba con una serie de propuestas de reorganización de los espacios libre interiores de la manzana, creando una compleja y articulada trama de *plazas, patios, pasajes*, conectados con las calles exteriores, entendiendo que la mejora de las condiciones de vida no dependía sólo de la adecuación de los edificios y las viviendas, sino también de la *calidad de los espacios libres* (sobre todo, en unos barrios donde había sido tradicional una intensa vida vecinal).

Esta diferenciación de tipo de intervención, se correspondía con el plantamiento de distintas modalidades de gestión, adecuadas no sólo a las implicaciones de las obras sino también a las condiciones sociales de los residentes.

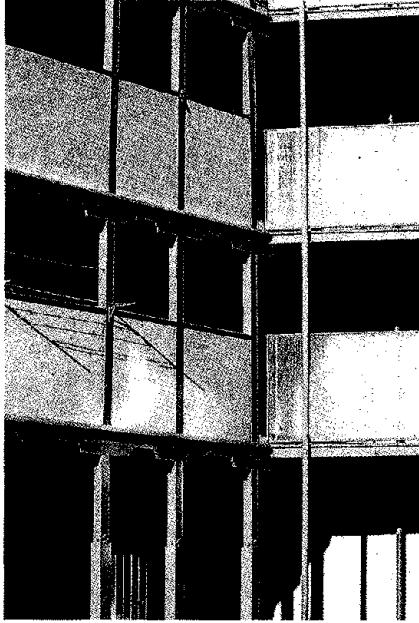
Así, se plantearon una serie de modalidades de *gestión privada con subvenciones municipales*, reguladas diferenciadamente según tres aspectos: el carácter de las obras, las formas de propiedad y tenencia y las condiciones sociales de los vecinos.

Y se propuso, complementariamente, un sistema de intervención municipal directa, basado en la adquisición de los edificios, con el compromiso de realojar posteriormente a sus inquilinos, y en el desarrollo de las actuaciones con financiación pública exclusiva.

El Ayuntamiento puso en marcha estas propuestas en 1982, creando una Oficina de Gestión específica para el desarrollo del Programa.

La comprobación de la viabilidad operativa de las operaciones públicas, a pesar de las fuertes dificultades de gestión sirvió de base para la construcción de una política de promoción pública en el centro, que ha venido desarrollándose, ininterrumpidamente hasta hoy.

Y la experimentación de las medidas de apoyo municipal a las intervenciones privadas, con sucesivos ajustes y verificaciones, permitió el establecimiento en 1983 de unas Normas generales para el fomento de la



Nueva construcción, interpretando la tipología tradicional de la "corrala" (arq. M. Bayón).



Rehabilitación de una de las corralas.

rehabilitación en el casco, que han implicado hasta hoy, la rehabilitación de miles de viviendas.

En fin, la experiencia de la Oficina de Gestión mostró que el desarrollo de una estrategia de rehabilitación no dependía sólo de la asignación de suficientes recursos financieros públicos, sino que exigía, como condición imprescindible, la creación de unos medios de gestión específicamente dedicados a esas tareas, con un funcionamiento descentralizado y flexible, apoyados en una intensa participación, y capaces de asumir todas las “formas de ayuda pública” que implica una actuación de las “formas de ayuda pública” que implica una actuación la rehabilitación: desde el asesoramiento técnico hasta el apoyo en la tramitación administrativa. Desde la ayuda social a la gestión económica.

Quizá fuera ésta una de las lecciones más interesantes de este Programa Piloto, que se reflejó en el propio Decreto de Rehabilitación aprobado por el MOPU en 1983, donde se previó el apoyo financiero estatal para la creación de Oficinas específicas de gestión: precisamente, una de las claves de los éxitos alcanzados por las políticas de rehabilitación en los cascos antiguos de nuestro país.

## **EL PLAN DEL CENTRO HISTORICO DE VALLADOLID:**

### **LA CUALIFICACION DE UN CENTRO HISTORICO FRAGMENTADO POR LOS PROCESOS DE DESTRUCCION ESPECULATIVA.**

El centro de Valladolid se presentaba hoy en día como una serie de fragmentos” y “piezas”, en gran parte inconexas, de los que fue la ciudad histórica de Valladolid, como resultado de un largo proceso de “malformaciones” y de “deformaciones” urbanas, arrastrado ya desde el XIX, y que culminó en brutales y masivos procesos de *depredación especulativa* de la ciudad, en los años 60 y 70.

La “erosión” y las “rupturas” del tejido histórico provocadas por esas operaciones de destrucción, condujo, en palabras de Solá Morales, a “esa imagen de caos sin vigor, de desorden torpe y de desconcierto, a la que se

han visto reducidas, sin saber cómo, las capacidades figurativas de la que fuera quizás una de las ciudades arquitectónicas más ricas de España”.

El mismo desarrollo caótico de esos procesos, potenciados en gran medida por masivas ocupaciones de antiguas propiedades religiosas, en una vergonzosa colaboración de esas instituciones en la destrucción del patrimonio histórico, ha determinado variadas situaciones: así, se mantienen en gran medida intactos extensos tejidos antiguos (protegidos en parte por las propias “dificultades” de su estructura parcelaria”, como el valioso conjunto de origen renacentista de la Plaza Mayor y del Ocho. Perviven asimismo mayoritariamente algunas hermosos conjuntos de Ensanche burgués del XIX. Se conserva, salvo casos aislados, el amplio y rico patrimonio de edificios monumentales, civiles y religiosos (aunque en muchas ocasiones, ambientalmente “disminuido” y “degradado” por inmediatas edificaciones especulativas). En otras zonas coexisten, conflictivamente valiosos edificios históricos y desahogados volúmenes recientes. Y, en otras, en fin, aparece sólo la escena propia de cualquier área periférica, congestiva y desordenada, sin ninguna presencia, o sólo emergencias residuales, de la edificación preexistente.

Si éstas son las problemáticas condiciones del “tejido construido”, no son menores (aunque en este caso, “reparables”) las deficiencias de los espacios libres: la variada trama de plazas, plazuelas y calles del centro se encuentra, en efecto, desvalorizada por la agresión del automóvil y carente de cualidades formales, sin que las medidas hasta ahora esbozadas hayan supuesto una mejora sustancial del ambiente urbano.

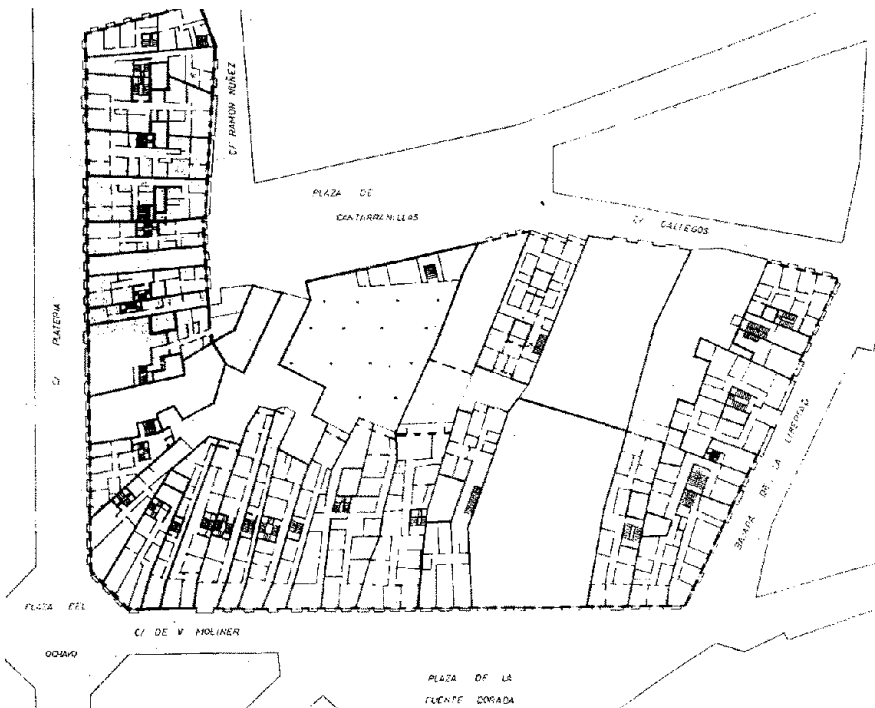
En lo que respecta a los “contenidos” sociales y funcionales, las condiciones del centro de Valladolid son sin embargo mucho más favorables: en el casco se sitúan la casi totalidad de las “actividades centrales”, y se mantienen, e incluso se han reforzado, los usos residenciales.

En esas condiciones, el Plan Especial debía necesariamente, afrontar unos cometidos más dificultosos e “idear” unos métodos de actuación con mayor complejidad que los codificados en la *urbanística de la recuperación* de centros históricos “consolidados”.

El Plan, diseñó así una estrategia basada esencialmente en tres grandes líneas de intervención: en primer lugar, una pormenorizada regulación de las condiciones de actuación en la edificación histórica, considerando sobre todo las problemáticas condiciones de algunas de las tipologías frecuentes en los

tejidos de procedencia más antigua, producidos por renovaciones del XIX, colmatando las parcelas originarias, extremadamente estrechas y muy profundas.

En segundo lugar, la elaboración de ambiciosas propuestas de actuación en la trama de espacios libres del casco, entendiéndose que en las condiciones de “desarticulación urbana” y de “ruptura” de la escena histórica que presenta Valladolid, *la cualificación de los espacios libres, con tratamientos especialmente meditados y refinados, supone una contribución esencial a la cualificación general de la ciudad*, (y, en muchas áreas, supone la única posibilidad de cualificación).



Tipologías originadas en el Renacimiento, transformadas en el XIX por colmatación de la parcela. Exigen en muchos casos su reestructuración o fusión, para alcanzar unas adecuadas condiciones funcionales.

En tercer lugar, el planteamiento de *operaciones estructurantes en las "áreas de oportunidad"* existentes en el casco, englobando en este concepto, por ejemplo, áreas industriales o infraestructurales obsoletas; "vacíos intersticiales"; áreas edificadas incongruentes o desarticuladas, susceptibles de renovación; zonas institucionales, como hospitales o facultades, con grandes "huecos", sin uso y sin tratamiento de espacios libres públicos; áreas conventuales con importantes reservas de suelo, áreas con edificaciones públicas obsoletas, o infrautilizados...

Y en fin, la reorganización del tráfico, con un criterio de "expansión estructurada" de las áreas peatonales, esto es, creando tramas y secuencias continuas, evitando su "fragmentación" o "inconexión".

Estas cuatro líneas de la estrategia del Plan se concretan, sobre todo, en los siguientes tipos de propuestas:

- En la edificación residencial histórica, se definen las condiciones de actuación de forma particularizada para cada edificio dentro de dos grandes grupos: por un lado, los edificios con tipologías y organizaciones interiores "*adecuadas*" (con diversos matices en ese concepto genérico de "*adecuación*"). Y por otro lado, los edificios de tipologías "*inadaptables*" (también con una gran variedad de matices)

Mientras que en el primer grupo la "técnica normativa" responde a esquemas más consolidados, en el segundo grupo (que abarca casi una tercera parte de los edificios), se adoptan soluciones más complejas, y, sin duda, discutibles desde la "ortodoxia conservacionista-conservadora".

En estos casos, el punto de partida es el pleno reconocimiento de la "*legitimidad del vaciado*" (con independencia de su carácter total y parcial) fuera de cualquier amago de "mala conciencia" disciplinar ante el aparente "contrasentido" de la conservación de los componentes exteriores y la sustitución del espacio interior. Opción que justificamos por múltiples razones: en primer lugar porque el Valladolid histórico se construyó ya desde su origen con una *neta distinción entre las "regladas" fachadas exteriores y la "espontaneidad" de la organización interior* (contradicción que explica, precisamente, la frecuencia de esas tipologías "inadaptables; procedentes en su mayoría de las laxas y permisivas épocas del XIX). En segundo lugar, por la propia carencia de valor arquitectónico u ornamental de los espacios interiores de gran arte de esos edificios, realizados con puro pragmatismo

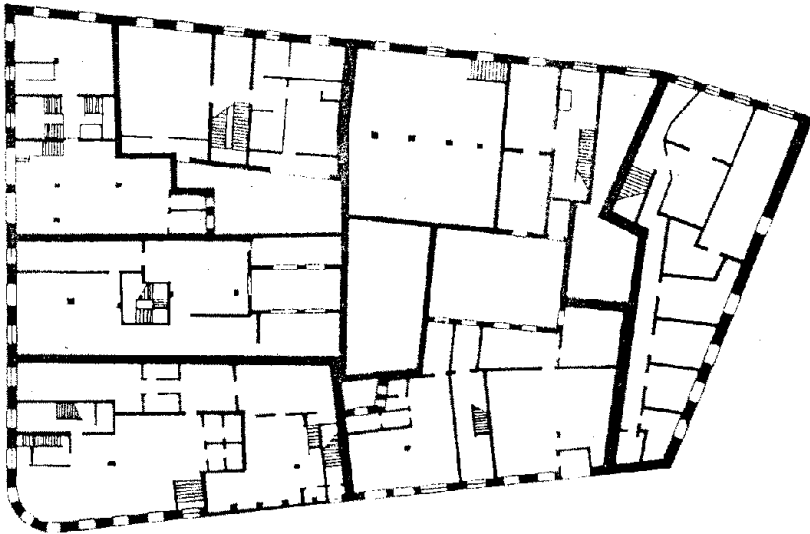
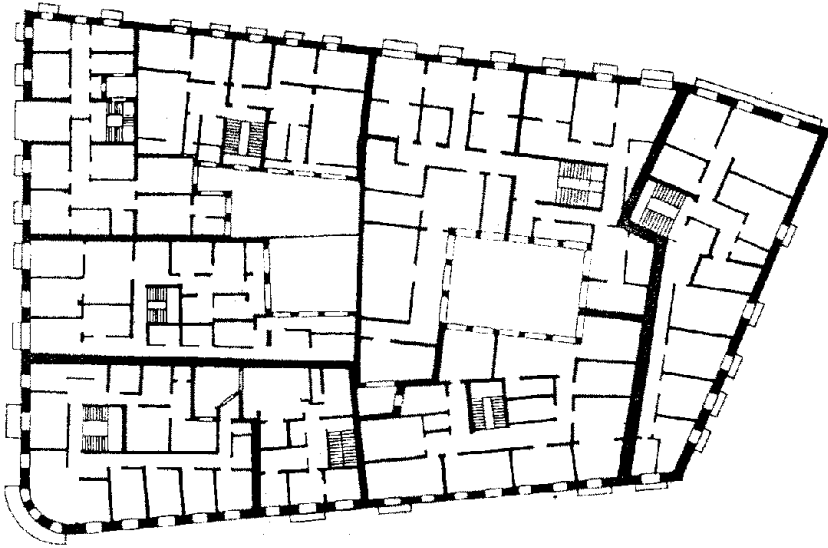
constructivo y “sobre aprovechamiento” distributivo; en tercer lugar, por la extrema disfuncionalidad que para el uso residencial suponen esas tipologías extremadamente estrechas y profundas, con características de “viviendas-pasillo” (dándose cualquier propuesta de “conservación integral” significaría que sólo podrían utilizarse racionalmente para usos de comercio u oficina, poniendo en cuestión por tanto el criterio esencial del mantenimiento de los usos residenciales en el centro).

Pero hay otro criterio que conviene explicar: si nos encontrásemos en un centro antiguo que, por un lado, conservase mayoritariamente una escena integrada, con predominio de edificaciones históricas; y que, por otro lado, incluyese una proporción no relevante de edificios con tipologías “inadaptables,” nuestra decisión como urbanistas se hubiese inclinado, posiblemente, no hacia el “vaciado” sino hacia la sustitución completa, introduciendo elementos de nueva arquitectura.

Pero, en un casco donde la escena histórica ha sido reducida a escasos fragmentos, y en el que por tanto, resulta esencial “proteger” esas imágenes urbanas, como puntuales “*testimonios*” del pasado de la ciudad, en medio de las aberrantes edificaciones recientes, parece poco congruente planear sustituciones completas, que desvaneciesen aún más la ya reducida “escena histórica” de Valladolid.

En fin, debe señalarse que en esos casos la dificultad no estriba entre optar por la “rehabilitación” y el “vaciado”, sino en establecer unos coherentes normas para esos vaciados, definiendo sus condiciones caso a caso todos sus componentes (agregaciones o particiones de edificios, relaciones con lo edificios colindantes, fondos, posición de los elementos tipológicos estructurales...).





Tipologías históricas (XVIII - XIX) adecuadas, que no requieren -salvo excepciones- intervenciones de transformaciones estructural del tipo edificatorio.



Vista aérea del centro de Valladolid

Imagen final del Plan.  
El plano resalta las grandes  
"actuaciones estructurales"  
para la recualificación y  
regeneración del centro,  
enfaticando asimismo las  
propuestas de interconexión de  
esas actuaciones a través de  
"secuencias urbanas",  
peatonales.

