

4. Evolución reciente de la distribución espacial de actividades en el centro histórico de Valladolid (2000-2012).

4

El estudio de los cambios en el tiempo de la distribución espacial en el CH de las actividades económicas y residenciales posibilita el esbozo de hipótesis de tendencias de evolución espacial que no sólo escapan o apenas pueden atisbarse en el análisis realizado en el epígrafe anterior (análisis del estado actual) sino que incorporan nuevos elementos de comprensión que pueden ser de especial interés para el planificador.

Como ya se mencionó al inicio de este informe, el análisis diacrónico se apoyará en la comparación de los resultados del trabajo de campo realizado en enero de 2012 con los de otro similar, realizado en agosto y septiembre de 2000, para el documento dirigido por Juan Luis de las Rivas, *Guías urbanísticas para la adecuación, adaptación y mejora de las actividades comerciales en los espacios urbanos tradicionales* (Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2001).

4.1. Metodología de análisis comparado.

El análisis comparado que se propone se basa fundamentalmente en confrontar las cartografías temáticas que recogen los resultados de las encuestas similares realizadas en 2000 y 2012.

Las metodologías de ambos trabajos tienen marcadas semejanzas pero no son idénticas, por lo que conviene, antes que nada, evidenciar los puntos de diferenciación, a fin de poder ponderar mejor los resultados de la comparación.

Para empezar, es preciso observar que el objeto del informe de 2001 no es, como en éste, las actividades comerciales y de servicios en el centro histórico, sino el comercio en los espacios urbanos tradicionales. De ahí que los **perímetros** de los ámbitos analizados no coincidan. En comparación con el perímetro PECH, el ámbito de análisis de 2000 se redondea al E, recoge preferentemente los dos frentes de las calles de borde y, sobre todo, se prolonga por el Paseo de Zorrilla hasta la plaza de Juan de Austria (El Corte Inglés). Para proceder con el análisis comparado, se ha tratado gráficamente la cartografía de 2000 para aproximar al máximo su perímetro al del análisis de 2012.

Por otro lado, la información del trabajo de campo realizado en 2000 no se refirió sistemáticamente, como en 2012, por **parcelas**. En el caso de los grandes edificios aislados, se grafizó la información sobre la superficie ocupada de éstos. Este pequeño desacople no obsta para el análisis comparado, aunque exige un pequeño esfuerzo de lectura en la confrontación cartográfica.

El último aspecto general que cabe mencionar es que la información obtenida en la encuesta de 2000 se organizó, como en la de 2012, en dos partes pero con una estructura de

contenidos un poco distinta¹². En lugar de usos globales y usos en planta baja (2012), se dividió en **usos en plantas altas y usos en planta baja** (2000), dando lugar a los dos planos que se exponen a continuación junto con sus respectivas metodologías.

A propósito del plano de **usos sobre planta baja** (Fig. 24), el informe de 2001 hace constar lo siguiente:

“Se muestran los usos que se dan en los edificios a partir de la planta primera, es decir obviando los usos de la planta baja que a priori es el lugar donde se concentra la actividad comercial. Para obtener la salida gráfica se han agrupado los datos en 9 categorías que son las siguientes:

1. Administración pública y equipamientos¹³.
2. Edificios de oficinas y servicios¹⁴.
3. Usos comerciales fuera de planta baja¹⁵.
4. Edificios exclusivamente residenciales¹⁶.
5. Edificios de uso mixto con oficinas y viviendas pero con predominio de este último uso¹⁷.
6. Usos hosteleros¹⁸.
7. Edificios de carácter religioso¹⁹.
8. Edificios industriales, talleres y usos vinculados a ellos²⁰.
9. Edificios en obras, sin uso o solares vacíos.

Destaca en este plano la concentración de grandes contenedores de equipamientos en el arco norte de la ciudad, donde se ubican los grandes hospitales, la mayoría de los conventos y los edificios universitarios. Todo esto frente a la gran concentración de oficinas y servicios en



Fig. 24. El espacio urbano tradicional de Valladolid (2000): usos sobre planta baja.

[Fuente: RIVAS SANZ, Juan Luis de las (dir.), *Guías urbanísticas para la adecuación, adaptación y mejora de las actividades comerciales en los espacios urbanos tradicionales*, Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2001]

12 En cada caso, la estructura de contenidos se adapta a los objetivos y requerimientos prácticos de los trabajos en los que se enmarcaba la encuesta.

13 Equivalente a “Equipamientos” en la encuesta de 2012, aunque en este caso se incluyeron como equipamientos los mercados de abastos municipales.

14 Subsumido en la categoría de “Terciario” en la encuesta de 2012.

15 Ibidem.

16 Corresponderían básicamente a las parcelas “Residenciales” de la encuesta de 2012.

17 Corresponderían, con algunos desfases, a las parcelas “residenciales parcialmente terciarizadas” de la encuesta de 2012.

18 Subsumido en la categoría de “Terciario” en la encuesta de 2012.

19 La catedral, palacio arzobispal, iglesias y dependencias anexas y los conventos con configuración espacial clásica (iglesia, claustro, huerto) se han considerado “equipamientos” en 2012.

20 En 2012, “Otros”.

lo que se ha denominado “Centro del Centro”, es decir, el cuadrilátero entre las Plazas de Fuente Dorada, Santa Ana, Zorrilla y España, quedando dentro de esta área casi todos los edificios de oficinas en su mayoría agrupados en torno a las calles Santiago, Constitución y la Plaza Mayor. También aumenta en esta área la concentración de edificios de uso residencial mixto con vivienda y oficinas. Este tipo de edificios se extienden también por la zona de Recoletos/Gamazo/Muro y el Paseo de Zorrilla, especialmente en su primer tramo. Vemos que son escasísimos los edificios de uso comercial sobre la planta baja, limitándose a los grandes almacenes del Paseo Zorrilla y la Calle Constitución y los mercados municipales.”

En cuanto al plano de usos en planta baja (Fig. 25), el informe de 2001 explicita lo siguiente:

“Este plano de USOS EN PLANTABAJA es el complementario del anterior (USOS SOBRE PLANTA BAJA) ya que recoge las actividades desarrolladas en las plantas bajas de los edificios con acceso directo a la calle. En este caso los datos se han agrupado por parcelas, y se ha tomado el uso predominante en cada una de ellas. Estos usos se han agrupado en este caso en 7 categorías distintas²¹:

1. Comercio
2. Equipamientos públicos y privados
3. Hostelería
4. Servicios
5. Vivienda en plantas bajas
6. Industrias, talleres y usos asociados
7. Edificios en obras, sin uso y solares

Destaca de nuevo en este plano la concentración de los grandes paquetes dotacionales en el arco norte y este de la ciudad. Sin embargo el análisis de este plano, al concentrarse en los usos en planta baja produce una visión distinta de la ciudad. Vemos que las actividades comerciales se concentran en el área de la Plaza Mayor y el llamado “Centro del Centro” con prolongaciones por el paseo de Zorrilla, la calle Mantería y Tudela hacia el barrio de San Andrés, la Plaza Circular y las calles Don Sancho y San Luis, hacia el norte por las calles Angustias, Torrecilla y Santa



Fig. 25. El espacio urbano tradicional de Valladolid (2000): usos en planta baja.

[Fuente: RIVAS SANZ, Juan Luis de las (dir.), *Guías urbanísticas para la adecuación, adaptación y mejora de las actividades comerciales en los espacios urbanos tradicionales*, Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2001]

²¹ Estas categorías se corresponden con bastante aproximación a las de la encuesta de 2012, exceptuando que, en esta última, se han aunado “Comercio” y “Servicios”, excluidos los financieros, y que en las plantas bajas de equipamientos se han incluido los mercados municipales (que se consignan como comercio en 2000) y se han diferenciado los equipamientos político-administrativos. Por otro lado, los datos de la presencia de usos en planta baja de la encuesta de 2012 se han referido a valores relativos: mayoritario, compartido, minoritario.

Clara, y una pequeña área de comercio, fundamentalmente de barrio, en la calle Imperial y aledañas en el barrio de San Nicolás. Sin embargo vemos que la mayor concentración de usos de oficinas y servicios se da en la zona del ensanche sur, las calles Miguel Iscar, Duque de la Victoria, Gamazo, Muro y Dos de Mayo, así como el primer tramo del Paseo de Zorrilla. Y destaca por otro lado la densidad de usos hosteleros en varias zonas como son la parte del ensanche sur mas cercana a la Acera de Recoletos y la calle Gamazo, la parte norte de la Plaza Mayor hasta la plaza de San Miguel, el entorno de la plaza de Martí y Monsó (Plaza de Coca) y las calles Antigua, Paraíso y Macías Picavea.”

4.2. Un “núcleo duro” terciario que se reafirma en un CH funcionalmente muy estable: análisis comparado de la distribución de actividades globales en las parcelas del CH de Valladolid en 2000 y 2012.

Pese a las diferencias metodológicas, es posible confrontar los datos de las encuestas de 2000 y 2012 al menos en relación con algunos usos globales y en planta baja especialmente significativos.

Para empezar, la comparación de las principales series de datos que dan noticia de los usos globales de la edificación del CH (“usos sobre planta baja”, en 2000; “usos globales” en 2012) arroja como resultado general **pocos cambios en relación con la distribución espacial global de las principales actividades en el CH**: terciarias, equipamientos y residencia.

En relación con las parcelas dedicadas a **usos terciarios** (fig. 26), los cambios en su distribución espacial entre 2000 y 2012 expresan un **refuerzo del “núcleo duro”** que podría deberse a tendencia a la aglomeración de las sedes centrales del sector financiero.

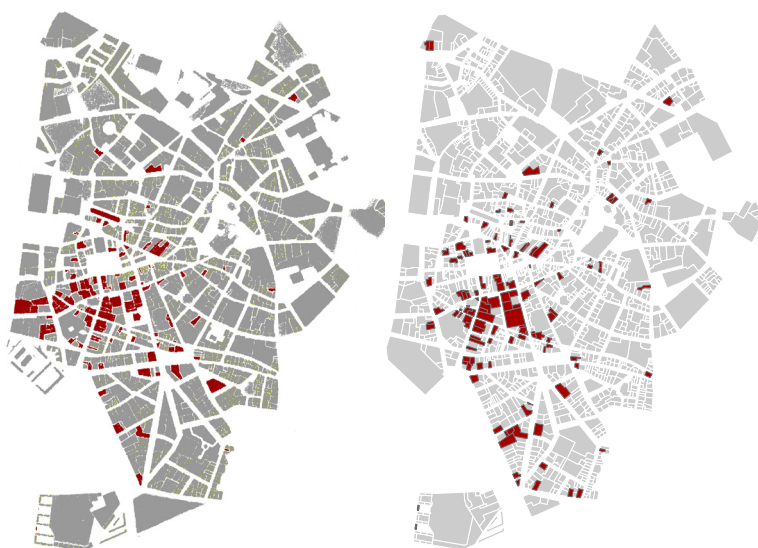


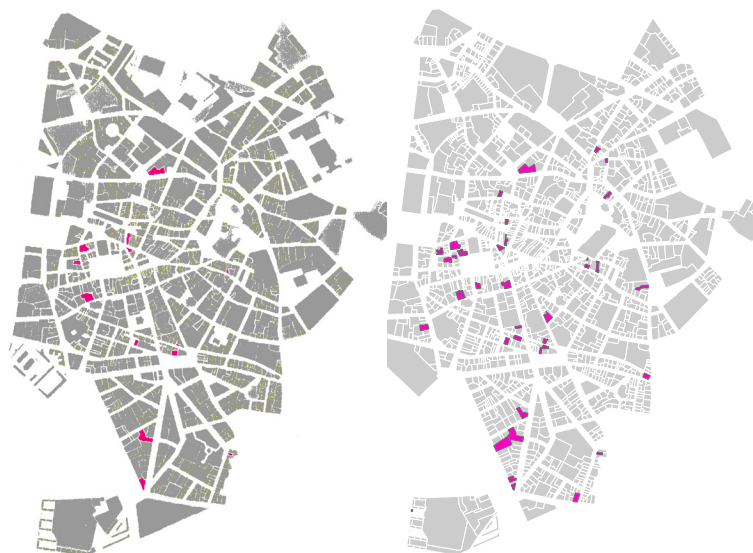
Fig. 26. Evolución de la distribución espacial de actividades terciarias privadas en el CH de Valladolid. A la izquierda, edificios de oficinas y servicios, usos comerciales fuera de planta baja y usos hosteleros en 2000; a la derecha, parcelas de uso global terciario en 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]

Por otro lado, como evidencia una comparación más detallada de las parcelas dedicadas enteramente a usos hosteleros (fig. 27), las tendencias de intensificación terciaria en el “centro del CH” se podrían asociar en buena medida a este tipo de uso (Recoletos, Gamazo, Plaza España).

Fig. 27 Evolución de la distribución espacial de las parcelas hosteleras en el CH de Valladolid. A la izquierda, usos hosteleros en 2000; a la derecha, parcelas terciarias de uso hostelero en 2012.

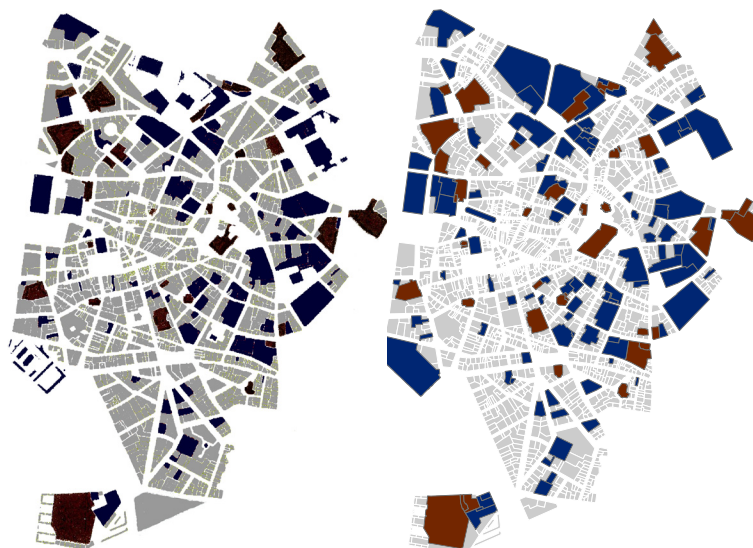
[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]



En cuanto a los equipamientos (fig. 28), su distribución en el CH no ha sufrido globalmente variaciones importantes en el lapso analizado.

Fig. 28. Evolución de la distribución espacial de equipamientos en el CH de Valladolid. A la izquierda, equipamientos, administración pública y edificios de carácter religioso en 2000; a la derecha, parcelas de equipamientos en 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]



No obstante, entre 2000 y 2012, el Museo Patio Herreriano y el Archivo Municipal se han construido sobre las ruinas de los monasterios de San Benito y San Agustín y el Teatro Zorrilla se ha reconstruido en su emplazamiento original, lo que se puede interpretar, respectivamente, como una **tendencia en alza del polo de equipamientos en torno a San Benito** y una prueba

4

Evolución reciente de la distribución espacial de actividades en el centro histórico de Valladolid (2000-2012)

más, por el lado de los equipamientos, de **consolidación del centro del CH** al Sur del eje entre Rinconada y Fuente Dorada.

Por otra parte, en ese mismo tiempo, han cesado en su actividad el Colegio del Salvador y Capitanía General (Palacio Real), que permanecen hoy infrautilizados, mientras el Hospital Río Hortega ha sido trasladado y su actividad actual es subsidiaria de las obras que afectan al Hospital Clínico Universitario (fuera del ámbito del PECH). Si a ello sumamos la iniciativa de una “Ciudad de la Justicia” que concentraría fuera del CH una buena parte de las funciones que hoy se localizan en torno a la calle Angustias, se dibuja una **tendencia al abandono del polo de equipamientos de San Pablo**.

El análisis de la evolución de la distribución espacial de la **vivienda** en el periodo 2000-2012 topa con ciertas divergencias metodológicas y con la dificultad añadida que impone la sola disponibilidad de los resultados gráficos de la encuesta de 2000. No obstante, reuniendo por pares los mapas relativos a las parcelas netamente residenciales y aquellas en las que otros usos tienen una presencia significativa (fig. 29), podría apuntarse como hipótesis probable que, en términos generales, la distribución espacial de las funciones residenciales en el CH no ha variado. Dejando a un lado las diferencias resultantes de la diversidad metodológica, se aprecia que:

- las áreas de San Nicolás y Santa Clara entendidas en un sentido amplio y de San Andrés, incluido el entorno de Independencia-García Valladolid-Ferrocarril, se mantienen como las principales áreas de concentración residencial desde 2000 hasta nuestros días;

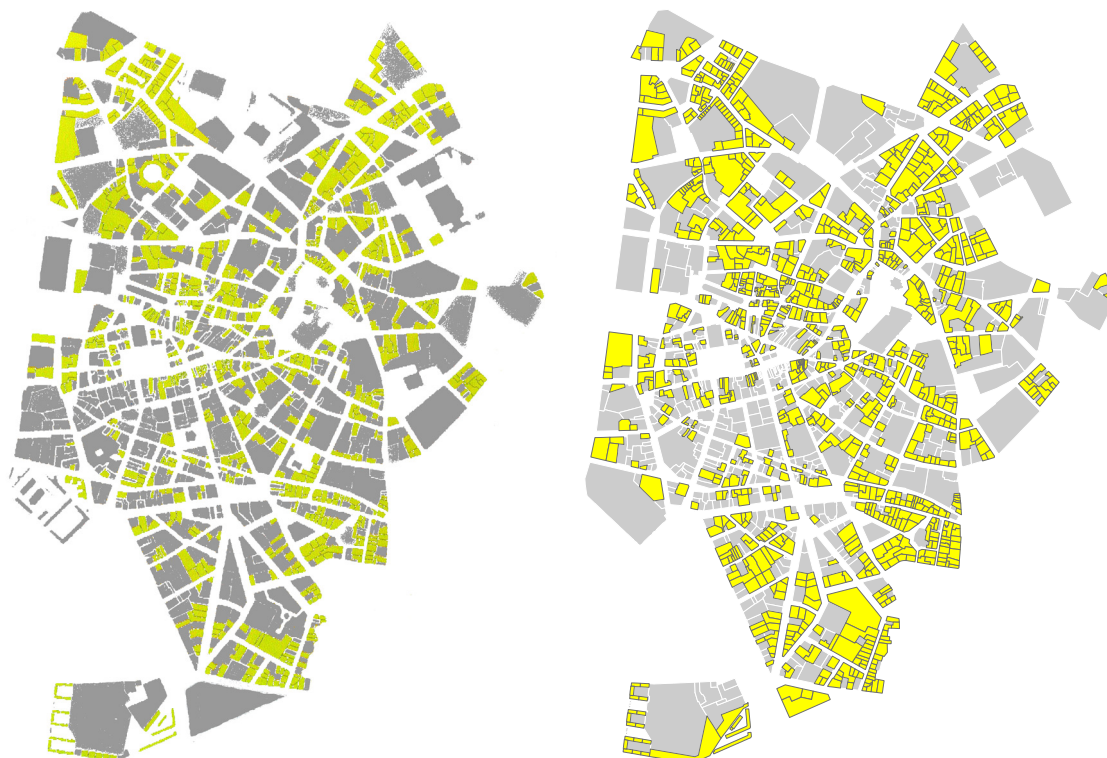


Fig. 29.A Evolución de la distribución espacial de la vivienda en el CH de Valladolid: a la izquierda, en tonos amarillos, edificios exclusivamente residenciales en 2000; a la derecha, también en amarillo, parcelas residenciales según la encuesta de 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]

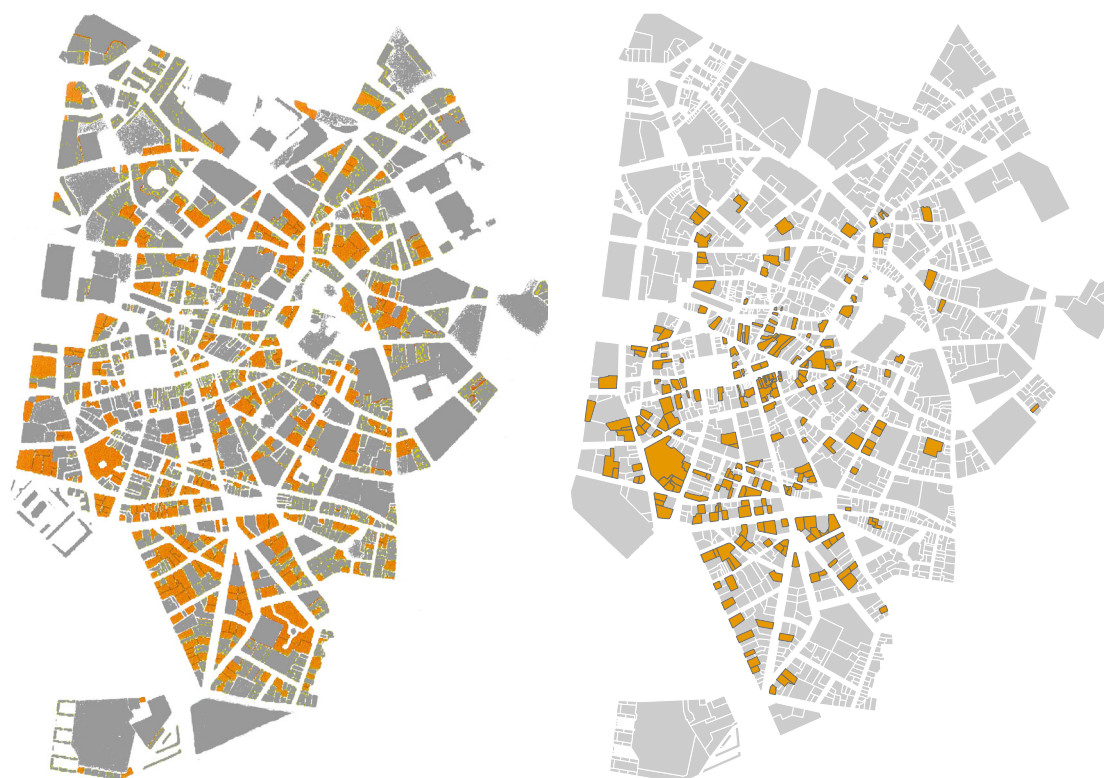


Fig. 29.B Evolución de la distribución espacial de la vivienda en el CH de Valladolid: a la izquierda, en tonos naranjas, edificios de uso mixto con oficinas y viviendas en 2000; a la derecha, también en naranja, residenciales parcialmente terciarizadas, según la encuesta de 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]

- pese a la tendencia de “reconcentración” terciaria en el “núcleo duro”, la vivienda no parece haber retrocedido significativamente en ese área.

Finalmente, a propósito de la evolución del CH, resulta espacialmente elocuente la comparación de resultados en lo que se refiere a la distribución de solares y edificios sin uso o abandonados en 2000 y 2012 (Fig. 30).

Es muy significativa de la actividad inmobiliaria la desaparición de los solares y edificios abandonados localizados en 2000 en los extremos Norte y Sur del “centro del CH”:

- Al Norte, el salpicado de parcelas sin uso que se aprecia en el mapa del año 2000 en torno al eje que va desde Rinconada hasta Cánovas del Castillo prácticamente ha desaparecido en el mapa de 2012, aunque aparece un nuevo salpicado un poco más al Norte.
- En el extremo Oeste de ese mismo eje, entre 2000 y 2012 han aparecido (sobre sendas ruinas precedentes) el Museo Patio Herreriano y del Archivo Municipal, como ya se ha mencionado, y el edificio de la Sociedad municipal de suelo y vivienda (VIVA). Junto con el punto anterior, esta constatación puede interpretarse como el avance y consolidación del borde Norte del “centro del CH” en torno a dicho eje.
- Al Sur, la que era en 2000 una gran área abandonada donde estuvieron los depósitos de gas, aparece en el año 2012 como una nueva manzana edificada junto a un solar

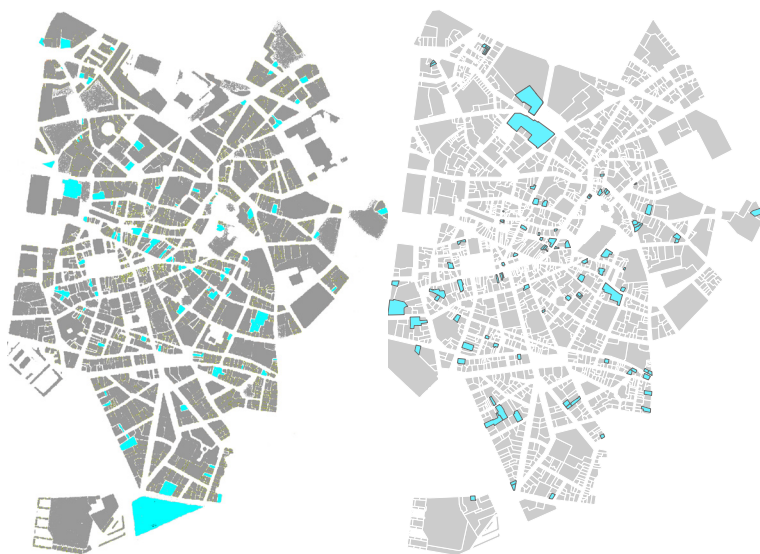


Fig. 30. Evolución de la distribución espacial de las parcelas sin actividad en el CH de Valladolid: a la izquierda, edificios en obras, sin uso o solares vacíos en 2000; a la derecha, solares y parcelas con edificios abandonados en 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]

dotacional equipado como un jardín público. En el mismo periodo, varias parcelas ubicadas entre ese extremo Sur y el eje de Miguel Íscar-Plaza España han sido objeto de construcción y algunas en calles secundarias han quedado sin uso. En este caso, la dinámica inmobiliaria no parece conjugarse con una consolidación clara del ámbito Sur del “centro del CH”.

Por último, en 2012, se registran parcelas sin uso concentradas en zonas que aparecían activas en 2000:

- Entorno de San Pablo, ya comentado arriba.
- Entorno de la calle 20 de febrero, donde aparecen hoy en desuso dos parcelas importantes: la de la Electra castellana y la del teatro Lope de Vega. Su ubicación en el borde del CH más cercano al área de equipamientos de la Avda. de Salamanca invita a pensar, más que en una tendencia de declive, en una situación de espera con fines especulativos.

4.3. Evolución de la distribución de actividades en las plantas bajas del CH de Valladolid entre 2000 y 2012: ¿hacia una acentuación del sesgo sectorial de las diferentes áreas?

No obstante lo detallado en el epígrafe anterior, y dado que los usos en **planta baja** son los más dinámicos, un estudio detallado de éstos puede añadir algunas pistas más interesantes en relación con las dinámicas de distribución espacial de las actividades económicas y residenciales en el CH.

Los planos que siguen confrontan, primero, las “actividades testigo” en planta baja que pueden vincularse a funciones de centralidad:

- la categoría “servicios” de 2000 con “servicios financieros” de 2012 (fig. 31);

- los equipamientos públicos y privados de 2000 con los equipamientos y las plantas bajas de equipamientos político-administrativos de 2012 (fig. 32); y
- los usos hosteleros en planta baja en ambas fechas (fig. 33).

Fig. 31. Evolución de la distribución espacial de las oficinas de servicios privados en planta baja en el CH de Valladolid: a la izquierda, parcelas con servicios en planta baja en 2000; a la derecha, parcelas con uso (mayoritario o compartido) de servicios financieros en planta baja en 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]

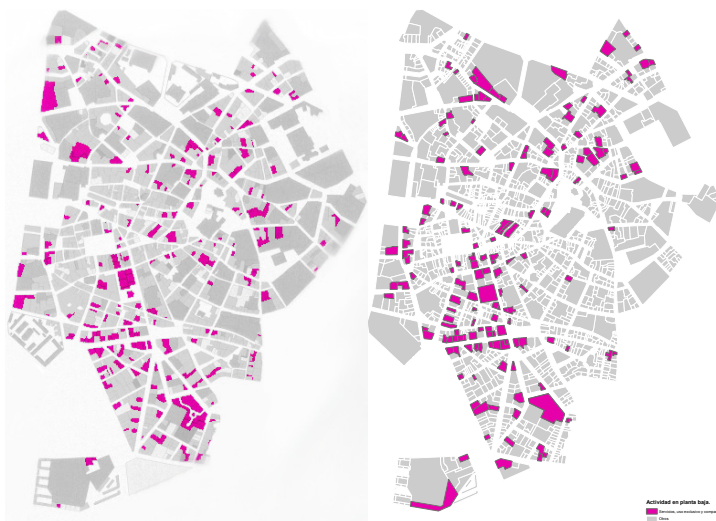


Fig. 32. Evolución de la distribución espacial de los equipamientos en planta baja en el CH de Valladolid: a la izquierda, parcelas con equipamientos y equipamientos en planta baja en 2000; a la derecha, parcelas con equipamientos y con uso (mayoritario o compartido) de servicios político-administrativos en planta baja en 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]

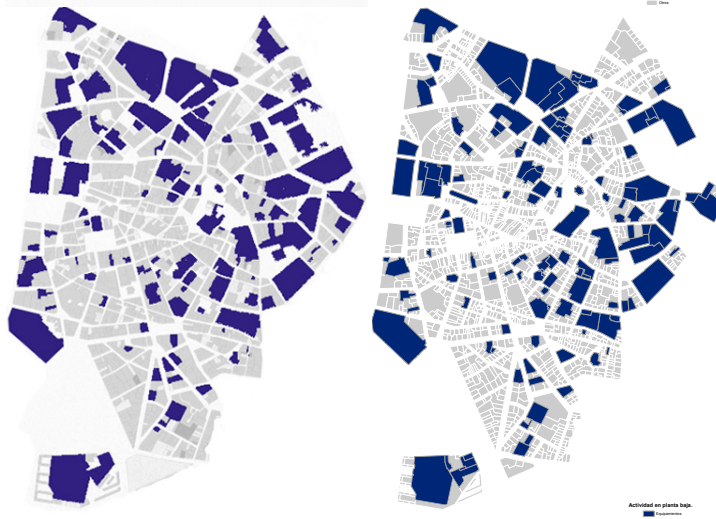
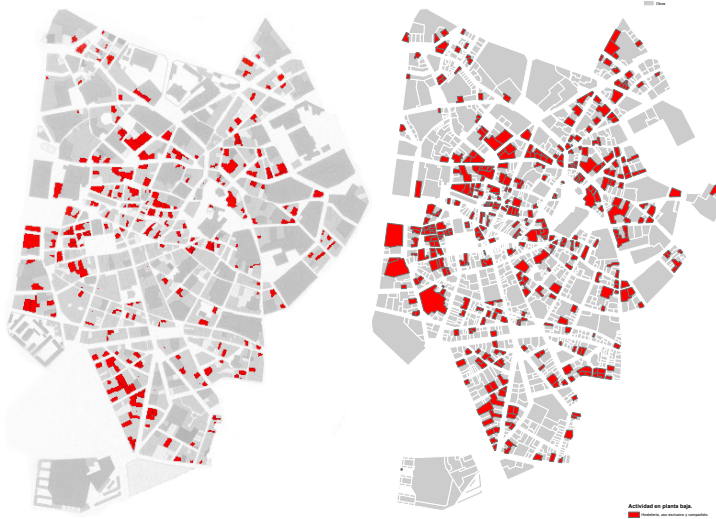


Fig. 33. Evolución de la distribución espacial de usos hosteleros en planta baja en el CH de Valladolid: a la izquierda, parcelas con usos de hostelería en planta baja en 2000; a la derecha, parcelas con uso (mayoritario o compartido) de hostelería en planta baja en 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]



Se aprecian pocos cambios entre los mapas de usos de servicios financieros y equipamientos de 2000 y 2012 y, en su mayoría, resultan imputables a las diferencias metodológicas. No sucede lo mismo en los mapas de usos hosteleros en planta baja, donde la proximidad metodológica, permite apuntar con cierto grado de fiabilidad algunos cambios aunque no sustanciales:

- Permanencia del área hostelera de Poniente-Martí y Monsó
- Acentuación del carácter hostelero del entorno de San Miguel
- Acrecentamiento de los usos hosteleros en planta baja en torno a la Universidad (calles Librería, Merced) y Santa Clara (calles Torrecilla, Padilla, Empecinado...).

En cuanto al **comercio en planta baja**, es preciso observar que se confronta la categoría “comercio” en planta baja de la encuesta de 2000 con los datos de los usos mayoritarios y compartidos de la categoría “comercio/servicios” procedentes del trabajo de campo realizado en 2012 y que, por tanto, las diferencias metodológicas comprometen un alto grado de fiabilidad del análisis comparativo (fig. 34).



Fig. 34. Evolución de la distribución espacial de usos de comercio y servicios en planta baja en el CH de Valladolid: en pequeño, parcelas con comercio en planta baja en 2000; en mayor tamaño, parcelas con uso (mayoritario o compartido) de comercio-servicios en planta baja en 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]

Dicho lo anterior, y con todas las cautelas que son obligadas, cabe observar que los cambios en la distribución del uso comercio y servicios en planta baja no parecen haber sido muy importantes y que, en general, la presencia de establecimientos con comercio y servicios en algunas calles fuera del “núcleo duro” (León, Dr. Cazalla, plaza de los Arces, plaza de Poniente, Doctrinos, Esgueva...) podría haber presentado una tendencia levemente creciente entre 2000 y 2012. Podría aventurarse también la hipótesis de que, al menos en algunos de estos casos, este aumento podría relacionarse antes con la evolución residencial que con una amplia extensión del “centro del CH”.

Por último, se confrontan los resultados de las encuestas de 2000 y 2012 en lo relativo a la presencia de “actividades testigo” que pueden, en su conjunción, dar pistas sobre las posibles áreas dentro del CH que están desprovistas de atributos de centralidad urbana:

- parcelas con usos en planta baja de “industrias, talleres y usos asociados” en 2000 y con “garajes y talleres” en 2012 (fig. 35);
- parcelas con usos de “vivienda en plantas bajas” en 2000 y con “residencial” en planta baja en 2012 (fig. 36); y finalmente
- parcelas con “edificios en obras, sin uso y solares” en 2000 y parcelas cuya edificación presenta locales vacíos en planta baja (fig. 37).

Fig. 35. Evolución de la distribución espacial de usos de garajes y talleres en planta baja en el CH de Valladolid: a la izquierda, parcelas con industrias, talleres y usos asociados en planta baja en 2000; a la derecha, parcelas con uso (mayoritario o compartido) de garajes y talleres en planta baja en 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]



Fig. 36. Evolución de la distribución espacial de usos residenciales en planta baja en el CH de Valladolid: a la izquierda, parcelas con viviendas en planta baja en 2000; a la derecha, parcelas con uso (mayoritario o compartido) residencial en planta baja en 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]



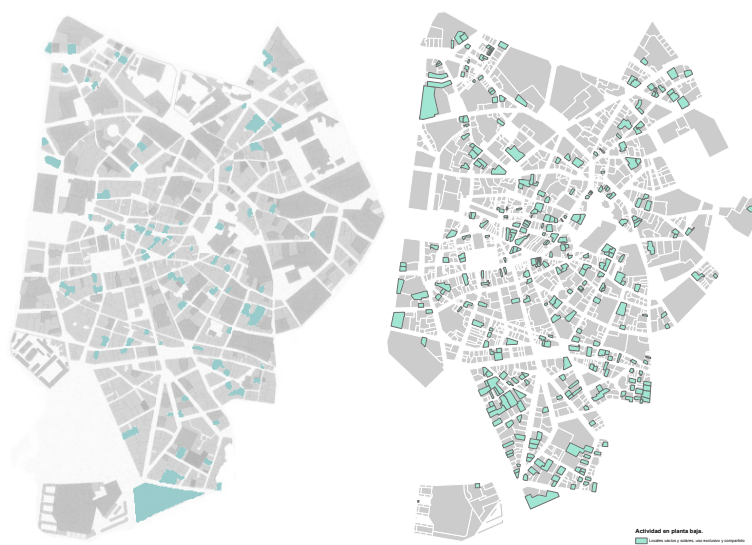


Fig. 37. Evolución de la distribución espacial de las parcelas con locales sin uso en planta baja en el CH de Valladolid: a la izquierda, solares y parcelas en obras y sin uso en planta baja en 2000; a la derecha, parcelas con locales vacíos en planta baja como uso mayoritario o compartido, 2012.

[Fuente: RIVAS SANZ (director), *Guías urbanísticas...* (ob. Cit.), 2001; y Trabajo de campo IUU, 2012]

La comparativa de vivienda en planta baja no muestra cambios significativos entre 2000 y 2012; mientras que la de garajes y talleres en planta baja, por su parte, arroja una aparente intensificación de este uso sobre áreas que tienen un claro cariz residencial, algunas de ellas ya presentaban mínimamente ese uso en el mapa de 2000 (San Nicolás-Expósitos-San Ignacio, Santa Clara-Empecinado-Prado, Simón Aranda, Independencia) y otras no (Doctrinos-20 de febrero y de Montero Calvo hacia el Sur). No obstante, es importante señalar que la fiabilidad de estos datos no es muy grande, habida cuenta las diferencias metodológicas y lo laxo del concepto “uso compartido”, y que, de hecho, una evolución semejante presentaría importantes contradicciones con un fenómeno que parece probado: la consolidación terciaria del “centro del CH”.

Finalmente, la densidad de parcelas con locales vacíos en planta baja ha aumentado claramente desde 2000 y, si bien es difícil estimar dónde ese crecimiento generalizado se intensifica, pueden apuntarse algunas áreas donde caben pocas dudas sobre lo efectivo de esta evolución:

- entorno de la calle Marina Escobar
- tramo Sur de la calle Gamazo

Hay además otras áreas donde los indicios de la intensificación del vaciado de las plantas bajas parecen fiables:

- entorno residencial de San Andrés: calle Ferrocarril y calle Agapito Revilla
- entorno residencial de Santa Clara: Relatores y Democracia
- entorno de la catedral y de Bajada de la Libertad
- calles Expósitos y San Ignacio

Por último un vaciamiento relativamente intenso de las plantas bajas podría haberse producido también en la calle José María Lacort.