

APROXIMACIÓN ANALÍTICA AL CENTRO HISTÓRICO **V.E.2**
**CONDICIONES DE LO EDIFICADO EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE VALLADOLID**

LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE
ACTIVIDADES Y SU EVOLUCIÓN RECIENTE



V.E.II. CONDICIONES DE LO EDIFICADO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE VALLADOLID.

LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE ACTIVIDADES Y SU EVOLUCIÓN RECIENTE.

- 03 **1. Introducción.**
- 11 **2. Metodología.**
- 19 **3. Análisis de la distribución actual de actividades en el centro histórico de Valladolid (enero 2012).**
 - 19 3.1. Un “núcleo duro” de comercio y servicios privados.
 - 21 3.2. Un centro del CH y una corona de polos de equipamientos
 - 26 3.3. Centro histórico, área residencial.
 - 28 3.4. Garajes o la intersección subterránea de la edificación residencial con las actividades terciarias.
 - 29 3.5. El CH desde la perspectiva de las plantas bajas: servicios financieros, administrativos, hosteleros y comercio-servicios.
 - 34 3.6. Locales vacíos, garajes y viviendas en planta baja como indicadores de déficits.
- 37 **4. Evolución reciente de la distribución espacial de actividades en el centro histórico de Valladolid (2000-2012).**
 - 37 4.1. Metodología de análisis comparado.
 - 40 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.
 - 44 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?
- 49 **5. Características básicas de lo edificado: relación entre usos, tipos edificatorios y modalidades de intervención desde 1987.**
 - 51 5.1. Un tejido histórico intensa y continuamente sustituido.
 - 57 5.2. Rehabilitación: modalidad de intervención emergente que, más allá de usos y tipologías, refuerza las tendencias consolidadas en el centro histórico.
- 59 **6. Conclusiones: hacia un diagnóstico urbanístico de lo edificado en el centro histórico de Valladolid.**

1. Introducción

1

“Centro urbano: parte de la ciudad cuya localización puede corresponder a una porción del casco antiguo (...) Caracterizada por ser, en principio, la más animada y frecuentada, cumple el papel de lugar central de la ciudad (...) por el rico caudal de equipamientos y servicios cualificados e infrecuentes que alcanzan aquí su máxima intensidad (...) En España y Europa, en general, los centros se identifican con una realidad urbana morfológica, funcional, secularmente vivida y precisa.”

Grupo ADUAR, *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Barcelona: Ariel, 2000, p. 74.

La centralidad, cualidad de los centros urbanos en sus diferentes escalas, modalidades y jerarquías, se sustenta en la accesibilidad desde el territorio de referencia y en la concentración de funciones específicas¹ con un grado de rareza correlativo a la escala del centro. Entre estas funciones específicas, ocupan un lugar destacado las terciarias, entendiendo por tales las comerciales y de servicios privados y públicos, y las simbólicas conferidas a determinados edificios y espacios públicos socialmente significativos. Pero la centralidad urbana no sólo involucra aspectos geográficos (máxima accesibilidad), funcionales (actividades terciarias ligadas a la rareza en la oferta de bienes y servicios) y socio-culturales (construcción social de valores y símbolos), sino también, íntimamente relacionado con todo lo anterior, aspectos económicos (rentas altas del suelo) y ecológico-urbanos (competencia de grupos sociales por el espacio), además de constituir un objeto preferente de ordenación urbanística.

Un “centro urbano tradicional”, esto es, un centro a escala del conjunto de una ciudad en su conformación característica del siglo XX, es tributario de una accesibilidad a igual escala y de la presencia de las actividades terciarias más rarificadas (el comercio ocasional y de lujo, las sedes empresariales y los servicios privados de mayor renta o de carácter más exclusivo, los principales equipamientos culturales y político-administrativos...) y de los espacios y prácticas con una más alta valoración simbólica (espacios de la representación política, espacios de la fiesta...). A ello se le suma con frecuencia, en el caso de las ciudades europeas, la residencia de clases medias y, dentro de ella, en particular, en las últimas décadas, de los grupos que caracterizan los actuales procesos de “gentrificación” (hogares muy pequeños de rentas medias-altas, formados por personas con alto capital escolar y estilos de vida característicos, como los *bourgeois-bohême*).

¹ Grupo ADUAR, *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Barcelona: Ariel, 2000, p. 74

En el contexto español y europeo, y en Valladolid en particular, es común que la noción de “centro urbano tradicional” se entrecruce con las de “casco antiguo”, “ciudad histórica” y “centro histórico”. El “casco antiguo” o la “ciudad antigua” es aquella contenida dentro de los límites de los ámbitos construidos con anterioridad a un umbral cronológico difuso, marcado, en términos generales, por la aparición de los cambios espaciales más evidentes asociados a la modernización (desamortizaciones, nuevas infraestructuras -sobre todo ferroviarias-, equipamientos del nuevo Estado burgués, barrios obreros...). Según esta definición, el “casco antiguo” de Valladolid englobaría las áreas que se aprecian como edificadas en la cartografía histórica del periodo, esto es, *grosso modo*, el último recinto amurallado y las áreas extramuros existentes antes de mediados del siglo XIX (arrabales, conventos y monasterios...).

Pero no toda la “ciudad antigua” es “ciudad histórica”. De hecho, el reconocimiento de la condición de historicidad de los espacios urbanos requiere de mecanismos de producción simbólica y, por tanto, de clara impronta social. Así, “ciudad histórica” viene a coincidir con las partes de la ciudad antigua a las que, en un momento dado y conforme al pensamiento dominante, se les confiere un “valor histórico”. Con frecuencia, esos tejidos urbanos históricos son jurídicamente institucionalizados como tales, ya sea por una declaración patrimonial (en España, como conjunto histórico-artístico, conjuntos históricos o similares) o por un tratamiento urbanístico específico para entornos considerados patrimoniales (planes especiales, planes de protección, etc...). De este modo, en Valladolid, la “ciudad histórica” tiene una definición muy restrictiva según la declaración patrimonial del conjunto histórico-artístico y otra más amplia, la del Plan Especial de Casco Histórico (en adelante PECH), coincidente de manera aproximada con la planta de la ciudad antes de la llegada del ferrocarril a excepción de los arrabales de Curtidores y de la Victoria, de algunos conventos y monasterios extramuros, y de buena parte del barrio de San Andrés.

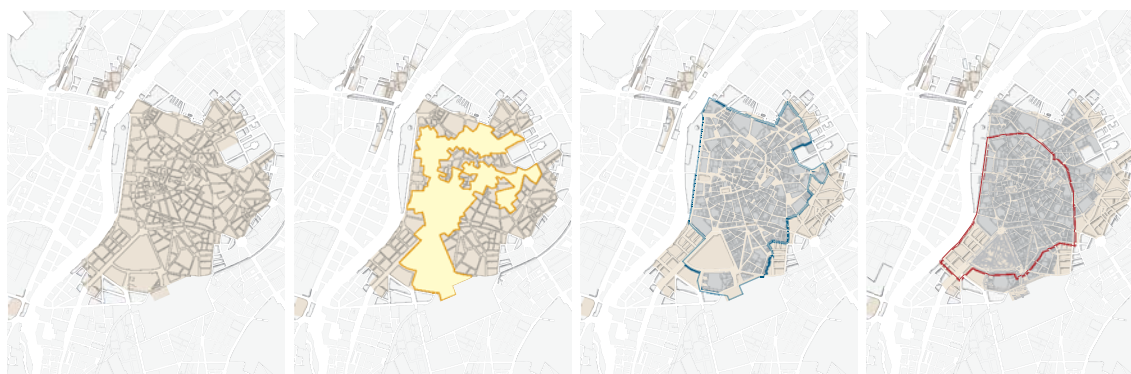
Finalmente, el “centro histórico” se identifica con el “centro urbano tradicional” formado a partir de una intensa pero selectiva transformación socio-espacial de una parte de la “ciudad histórica”: aquella sobre la que se concentraron los espacios simbólicos del moderno orden político, social y económico, esto es las sedes de las instituciones propias del Estado burgués, la residencia y espacios de relación social de las clases medias, los modernos establecimientos comerciales y los espacios asociados a la dirección y gestión del capitalismo industrial². Centro urbano y patrimonio histórico a un tiempo, sobre el centro histórico se conjugan, entre otros, problemas de conservación patrimonial, elevación de rentas del suelo, tendencia a la congestión, a la terciarización y a la expulsión de la población de renta más baja. Así, en la segunda mitad del siglo XX tomará cuerpo la “cuestión de los centros históricos” que, en Europa,

² Alfonso ÁLVAREZ MORA y Fernando ROCH, *Los centros urbanos*, Madrid, Nuestra Cultura, 1980.

dará lugar a todo un campo de reflexión y práctica urbanística y, en Castilla y León, entre otros, a la creación de la figura del PECH, tramitada desde 1986 para la parte antedicha del casco antiguo de Valladolid.

Fig. 1. Sobre el plano actual de Valladolid se identifican respectivamente, de izquierda a derecha: el casco antiguo, tomando como referencia la extensión de la ciudad según el plano de Pérez Rozas (1863); la ciudad histórica, conforme al perímetro del área declarada conjunto histórico-artístico en 1978; el casco histórico delimitado por el perímetro del ámbito PECH de 1997; y el “centro histórico comercial”, según un estudio de la Asociación de Comerciantes de Valladolid Avadeco.

[Fuente: IUU, 2012]

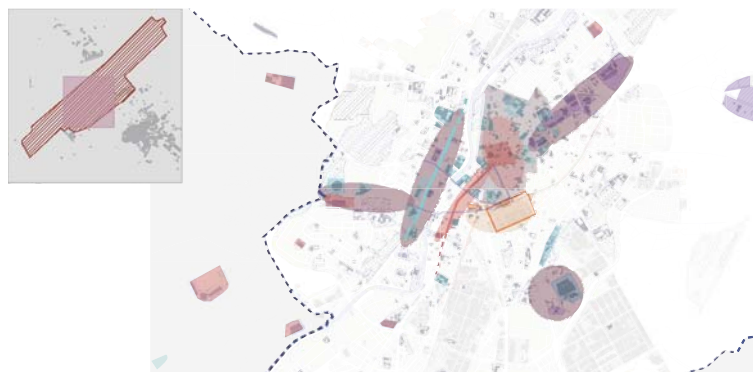


Dado que el perímetro del PECH de Valladolid contiene la parte de ciudad considerada histórica y la parte mayor y más antigua del centro urbano tradicional –y, por tanto, puede asimilarse al “centro histórico” (en adelante CH) de la ciudad– y que representa un ámbito preciso y consolidado en el planeamiento urbanístico de la ciudad, constituirá el ámbito de referencia de este documento de información para la toma de decisiones del PGOU relativas al CH de Valladolid (Fig. 1).

Pero hay que insistir en que los “centros urbanos tradicionales”, incluidos los “centros históricos”, son realidades con una permanencia secular y, al tiempo (o precisamente por ello), pueden presentar un gran dinamismo. El caso de Valladolid lo ilustra bien. El perímetro del PECH encierra el ámbito del centro político-administrativo, comercial, económico y cultural de la ciudad durante, al menos, un siglo. Sin embargo, desde el último cuarto del siglo XX, aproximadamente, esas funciones han ido desbordando los límites del tejido antiguo, extendiendo la configuración del centro urbano tradicional fuera del “centro histórico”, principalmente a lo largo del Paseo de Zorrilla, eje comercial y de vivienda de clase media de gran importancia en la ciudad. A partir de las mismas fechas, las funciones características de la centralidad (comerciales, culturales, político-administrativas...) también comenzarán a decantarse en “saltos” hacia ubicaciones distintas del CH (Fig. 2).

Fig. 2. Los centros de Valladolid hoy (2012): ámbito PECH; “centro comercial tradicional”, extensión de éste por el paseo Zorrilla y “nuevos centros comerciales” (El Corte Inglés, VallSur, Carrefour 1 y 2, Ikea-Río Shopping, Equinoccio); grandes equipamientos de centralidad, eje político-administrativo de la Avda. Salamanca y sede de la Consejería de Economía y empleo en Arroyo de la Encomienda; cuña de equipamientos universitarios y polos especializados (aeropuerto, estación, Estadio, Centro Cultural Miguel Delibes, Hospital universitario Río Hortega...).

[Fuente: IUU, 2012]



En cuanto a la vivienda, elemento cuya importancia funcional en el CH de Valladolid ha sido siempre muy alta (véase el informe “Dinámicas y procesos de transformación del espacio residencial del centro histórico de Valladolid”), su evolución ha tenido significados muy distintos de unas áreas a otras y de unos momentos históricos a otros. El doble proceso masivo de vaciamiento y sustitución del caserío tradicional desencadenado en la segunda mitad del siglo XX (1950-1980) sentenció la segregación social del CH (vivienda para clases medias-bajas al Norte y para clases medias-altas en el centro y Sur, Fig. 3) y puso las condiciones para los cambios residenciales de las últimas décadas (1990-2010), en las que las sustituciones acusaron un nuevo impulso, ahora con una estrategia distinta, no de intensificación sino de orientación generalizada hacia una demanda de renta alta.



Fig. 3. La estructura urbana de Valladolid, según J. García Fernández, en 1972 y en 2000. Se ha incorporado a ambos planos el ámbito del PECH.

[Fuentes: Jesús GARCÍA FERNÁNDEZ, *Crecimiento y estructura urbana de Valladolid*, Barcelona: Los libros de la frontera, 1974; Jesús GARCÍA FERNÁNDEZ, *Valladolid: de la ciudad a la aglomeración*, Barcelona: Ariel, 2000; y elaboración IUU ,2012]

De hecho, la evolución de la vivienda en el CH de Valladolid testimonia la adaptación espacial de los centros históricos a tenor del cambio de modelo urbano operado en España en torno al cambio de siglo. Con el auge de la descentralización y la dispersión urbanas, los centros tradicionales han dejado de ser los ámbitos urbanos únicos en que se reunían la mayor parte de los atributos de centralidad política, económica, comercial o cultural y buena parte de la vivienda burguesa de las ciudades. En ocasiones, ese cambio aconteció cuando los fenómenos de urbanización saltaban más allá de los bordes del continuo urbano y por encima de los límites administrativos de los

municipios centrales, condujo a la percepción de una “crisis de los centros urbanos”³.

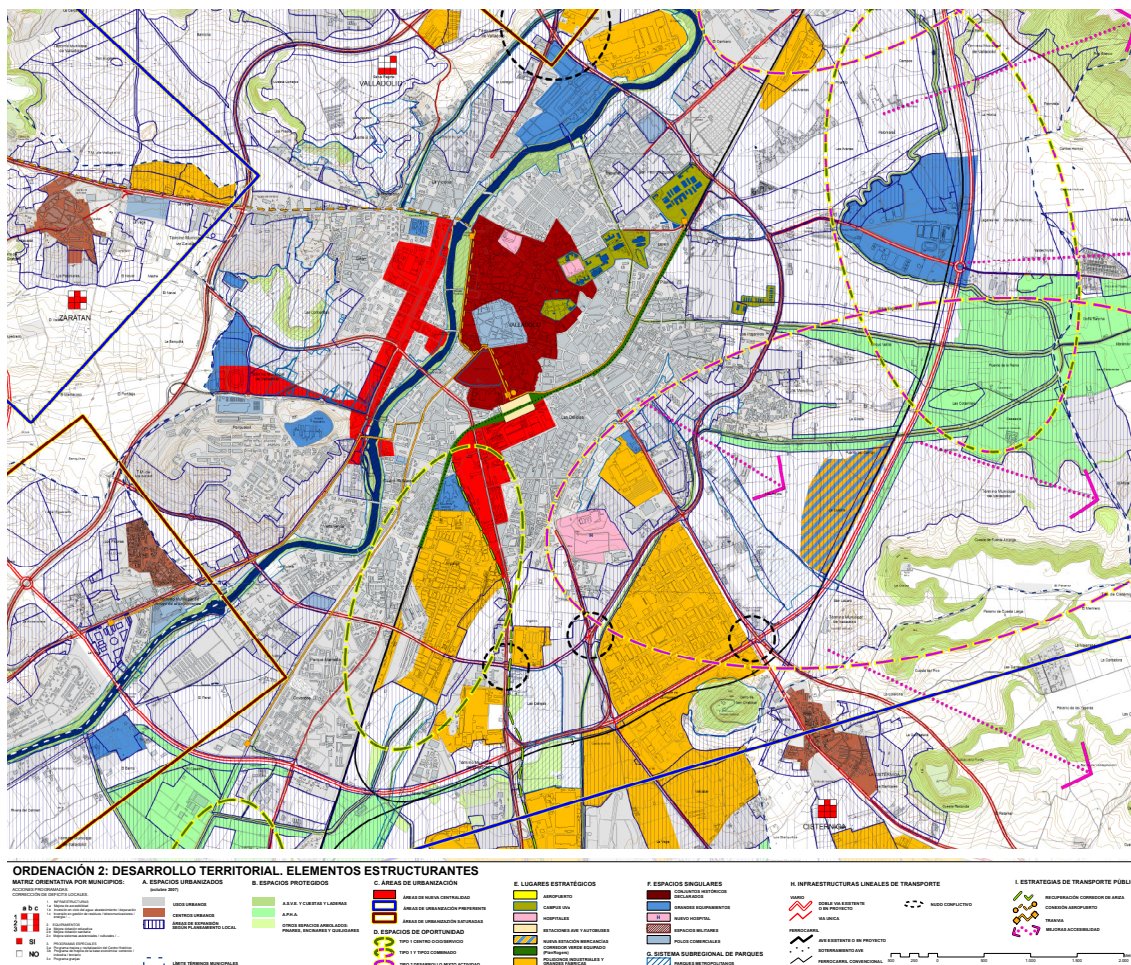
Vista con distancia histórica, la “crisis de los centros urbanos” podría interpretarse como una perspectiva parcial del cambio estructural que estaba sufriendo en su conjunto el espacio urbano contemporáneo. Alejados del centro urbano tradicional, los nuevos centros comerciales, financieros, culturales, de ocio, etc. que disputan a éste su estatuto en la estructura funcional de la ciudad no son sino expresiones de un nuevo modelo urbano que está forzando una **redefinición del papel del “centro histórico”**. La pregunta que este informe quiere responder es ¿cuál es esa redefinición en el caso de Valladolid?

En Valladolid, el CH no es todo el centro urbano tradicional del Valladolid actual, pero asume buena parte de éste, que sigue manteniendo un rango de primer orden entre las centralidades de comercio y servicios privados; no es ya el ámbito que acumula las principales sedes políticas, administrativas, económicas y culturales de la ciudad, pero sigue reteniendo buena parte de las mismas y algunas nuevas; tampoco es la única área de residencia burguesa pero se confirma progresivamente como ámbito de una oferta especializada para el rango de rentas más elevadas; y todo ello, en relación con una estructura urbana que acusa profundos procesos de transformación espacial marcados, entre otros, por la extensión y discontinuidad espacial de la urbanización (que alcanza en Valladolid una dimensión supramunicipal), la exacerbación de la movilidad urbana y la citada desagregación espacial de las funciones de centralidad. **La hipótesis que sostendremos en este informe es que la redefinición urbana del centro histórico de Valladolid en ese periodo de cambio ha sido compatible con el mantenimiento de altas dosis de centralidad** (ahora compartida con “nuevos centros”) **y de “residencialidad”**, y que el carácter exclusivo de ambos factores se ha apoyado parcialmente en la conservación de un **ambiente histórico** que no ha significado necesariamente la desaceleración del proceso de sustitución edificatoria que marcó la evolución de lo edificado en el CH en las décadas de 1950 a 1980.

La redacción de las DOTVAENT a finales de los años 90 puede entenderse como un reconocimiento de la importancia de esos procesos de transformación urbana en marcha, al tiempo que como una anticipación de la redefinición del CH. Desde la perspectiva de este innovador documento, el CH no es sólo una área destacada entre los ámbitos patrimoniales de la ciudad-región, sino también, a la vez, un elemento fundamental y permanente de la estructura urbana de ésta (Fig. 4).

Esa importancia estructural del centro histórico, que ha pervivido –no sin cambios- a las transformaciones intensas sufridas por la

³ Adriano ZILHAO, *Formação e evolução do centro do Porto (1850-2001). Aproximação a uma análise transdisciplinar do centro urbano como facto social total*. Tesis doctoral inédita, defendida en la Universidad de Valladolid en 2008.



ciudad en las dos últimas décadas, es la que justifica un estudio de la dimensión espacial de las actividades que aquél acoge y de sus tendencias de evolución perceptibles precisamente en el periodo de inflexión del ciclo económico que, en buena medida, sustentaba aquel modelo espacial. Comprender esa distribución desde una perspectiva a la vez sincrónica y diacrónica resulta fundamental para orientar la toma de decisiones del plan en relación con la centralidad del centro histórico. ¿Cómo interpretar el “centro histórico” en el Valladolid actual, a la vez área residencial y centro tradicional en una ciudad progresivamente descentralizada, y tejido histórico insistentemente renovado?

La redefinición arriba aludida del papel del CH en un doble registro, de residencia y de centralidad, es la hipótesis básica sobre la que trabajan dos estudios específicos sobre el CH que forman parte de la información urbanística preparatoria del nuevo PGOU de Valladolid, respectivamente: (i) “Dinámicas y procesos de transformación del espacio residencial del centro histórico de Valladolid”, dirigido por Alfonso Álvarez Mora, y (ii) el que se desarrolla a continuación, “Condiciones de lo edificado en el centro histórico de Valladolid. Actividades y características edificatorias. Evolución reciente”.

Fig. 4. DOTVAENT, Directrices de ordenación de Valladolid y entorno relativas al desarrollo territorial y elementos estructurantes (2011).
[Fuente: Revisión DOTVAENT, octubre 2011. Documento final]

Este informe tiene por objetivo específico analizar, dentro del perímetro del CH de Valladolid:

- la distribución espacial de las actividades en el momento actual;
- la evolución de esa distribución entre 2000 y 2012, es decir, en un lapso de tiempo marcado por dos referencias que, a priori, podrían haber influido en esa distribución: la entrada en vigor del PGOU de 2003 y la crisis económica desatada en 2007; y
- las características básicas de lo edificado desde 1987, en términos de relación entre usos de lo edificado, tipos edificatorios y modalidades de intervención (rehabilitación, sustitución).

El análisis de la actual distribución espacial de las actividades está orientado a la identificación de las áreas en que se concentran hoy los atributos de centralidad del ámbito de estudio y las relaciones espaciales entre ellas y con el conjunto del CH, así como la identificación de las áreas de contenido más claramente residencial. La fuente de información básica ha sido el reconocimiento visual realizado en un trabajo de campo *ad hoc* llevado a cabo en mes de enero de 2012 por el equipo redactor de este informe, cuya metodología se detalla en un epígrafe específico.

El análisis evolutivo de la distribución espacial de actividades terciarias en el centro histórico de Valladolid está orientado a la identificación de las tendencias recientes en términos de concentración, desconcentración o redistribución de las mismas, y sus relaciones. El estudio comparado de la situación actual, objeto del análisis de los datos obtenidos en el trabajo de campo de enero 2012, con la que se describe en el trabajo *Guías urbanísticas para la adecuación, adaptación y mejora de las actividades comerciales en los espacios urbanos tradicionales*, finalizado en 2001 por un equipo del Instituto Universitario de Urbanística dirigido por Juan Luis de las Rivas, constituye la base metodológica de este análisis.

En cuanto a las características básicas de lo edificado, la fuente de información principal procede del cruce del reconocimiento visual realizado en enero de 2012 con los datos del catastro de urbana y con la consulta del registro de licencias de obra mayor depositadas en el Archivo Municipal de Valladolid.

Cierran este informe unas conclusiones en clave de diagnóstico procedente de la síntesis de algunos de sus elementos o del cruce de éstos con informaciones diversas que permiten perfilar aspectos útiles para la toma de decisiones del PGOU en relación con el CH.

2. Metodología.

En el trabajo de campo, realizado en enero 2012, para el análisis de la distribución de actividades y de las características de lo edificado en el CH en el momento actual, se recogieron varias series de datos, cuyo método de recogida y cartografiado se describen a continuación, a fin de posibilitar la mejor comprensión del análisis y de dar cuenta del grado de fiabilidad de la información manejada.

La **primera serie de datos**, con una componente funcional básica, se orientó principalmente al análisis de la distribución de actividades. Se trata de datos obtenidos a partir de un reconocimiento visual de las actividades aparentes en el frente de parcela o en áreas de distribución al interior de la misma (portales –placas, porteros automáticos, buzones- o, en su caso, patios, galerías y pasajes comerciales). En total, se encuestaron 1624 parcelas de un total de 1663 existentes dentro del perímetro PECH (aprox. un 2% de las parcelas no podían ser informadas por este método –como, por ejemplo, las parcelas interiores).

La información obtenida, agregada por parcelas, se volcó en un SIG conforme a las siguientes categorías:

-Actividad global o uso global de facto de la parcela. Se diferenciaron:

- parcelas ocupadas por edificios “terciarios” (8,00%), esto es dedicados enteramente a actividades de comercio, establecimientos hosteleros y servicios privados con o sin atención al público (bancos, agencias de seguros, sedes empresariales, etc.), así como sus espacios anexos;
- parcelas ocupadas por edificios o instalaciones dedicadas principalmente a equipamientos (9,11%), ya fueren administrativos, sanitarios o culturales públicos; educativos o deportivos públicos o privados; religiosos u otros. Se han incluido en esta categoría las residencias de ancianos y de estudiantes, los edificios de cofradías y los conventos que, dedicándose sólo al alojamiento de comunidades religiosas, tienen una configuración espacial tradicional –iglesia, claustro, huerta;
- parcelas ocupadas por edificación residencial “parcialmente terciarizada” (14,29%), es decir, que además de viviendas contenían superficies efectivamente dedicadas a actividades terciarias en una proporción que, según el reconocimiento *in situ*, se apreciase como claramente superior al 30%⁴;

⁴ Los edificios aparentemente residenciales, recién construidos y aun sin actividad sólo se han identificado como “residenciales parcialmente terciarizados” cuando se dedujese esta condición de los paneles anunciadores de la promoción.

- parcelas “residenciales” (65,39%), es decir, ocupadas en apariencia, en un 70% o más por viviendas y sus anexos; esta es, la categoría por defecto;
- solares y solares en construcción (2,83%);
- otros (0,37%).

Tabla 1. Parcelas según actividades globales		
Parcelas totales en el área del PECH	1663	
Parcelas estudiadas (con datos de uso)	1624	97,65%
Parcelas según actividades globales		
Equipamiento	148	9,11%
administrativos	23	15,54%
museos y culturales	30	20,27%
financieros	1	0,68%
comerciales	5	3,38%
hosteleros	3	2,03%
conventual	9	6,08%
otros religiosos	26	17,57%
educativos	51	34,46%
sanitario	9	6,08%
asistencial	5	3,38%
universitarios	9	6,08%
vacíos	5	3,38%
		100,00%
Terciario	130	8,00%
financieros	20	15,38%
comerciales	48	36,92%
hosteleros	37	28,46%
administrativos	7	5,38%
talleres	1	0,77%
vacíos	13	10,00%
otros	4	3,08%
		100,00%
Residencial parcialmente terciarizado	232	14,29%
Residencial	1062	65,39%
Solares	46	2,83%
Otros	6	0,37%

Tabla 1: Parcelas según actividades globales

[Fuentes: IUU Trabajo de campo, 2012]

-Actividad o uso de facto en planta baja. Habida cuenta que una buena parte de las actividades comerciales y de servicios -sobre todo privados- ocupan locales en plantas bajas de edificios que globalmente pueden tener un uso diferente, se ha considerado fundamental complementar el análisis del uso global de las parcelas con otro relativo al uso de las plantas bajas y, en su caso, de los semisótanos o entreplantas dispuestos para acoger usos no residenciales. Conforme a este criterio, y según la observación de las fachadas a calles o distribuidores, se han consignado separadamente los siguientes usos:

- comercial-servicios, que reúne, por razones de su evidente adaptabilidad e intercambiabilidad en términos de exigencias de espacio construido, las actividades comerciales y de servicios privados, ya sean personales o a empresas (se excluyen de esta categoría los servicios financieros y las actividades de hostelería por las razones que se aducen a continuación);

- servicios financieros privados, que presentan una doble expresión espacial: por un lado, extensiva (en localizaciones que tienden a cubrir toda la superficie ocupada por potenciales clientes) y, por otro lado, polarizada, especialmente cuando se trata de banca privada y de inversión y de oficinas centrales de banca comercial, cuya tendencia de concentración se reviste como una de las más claras expresiones de centralidad urbana, conformando –como se especificará en el epígrafe correspondiente- una suerte de “actividad testigo” para la identificación del centro urbano;
- hostelería, es decir, bares, cafés, restaurantes y similares⁵, actividades con una expresión espacial extensiva y otra polarizada por especialidades (tapas, copas) o grupos socioculturales; además de perfilar una peculiar centralidad, suele asociarse a problemas ambientales urbanos característicos como congestión circulatoria, ruido, residuos, etc.;
- servicios públicos administrativos, consignados por su afinidad con la actividad de oficinas privadas y por su capacidad de conferir centralidad al espacio urbano (otra “actividad testigo”⁶);
- garajes y talleres, incluidos los locales dedicados al almacenamiento;
- residencial, cuando existen viviendas en planta baja o entresuelo, incluidas las dependencias anejas de viviendas unifamiliares;
- plantas bajas vacías, ya sean locales en bruto, sin actividad o en ruinas (las plantas bajas diáfanos se registran como *no data*); y
- solares y solares en construcción.

Además, para esos usos en planta baja se estimó un grado de presencia por parcela (a partir del reconocimiento de fachadas) que, para su cartografiado, se clasificó en tres escalones:

- uso mayoritario (se presenta como superior a 50% en la fachada de planta baja o, en su caso, de planta baja, semisótano y entreplanta),
- uso compartido (con una presencia significativa en la fachada de planta baja o, en su caso, de planta baja, semisótano y entreplanta, que oscila entre 50% y 25%),
- uso minoritario (con una presencia siempre inferior a 25%).

⁵ Por razones prácticas, en la cartografía se ha consignado la hostelería también como uso en planta baja en las parcelas de uso global hostelero, generalmente hoteles.

⁶ Como en el caso de las actividades hosteleras, y también por razones prácticas, en las parcelas enteramente ocupadas por equipamientos públicos administrativos, se ha consignado como uso en planta baja “servicios públicos”.

A partir de estas categorías, se elaboraron una serie de cartografías temáticas en las que se puede apreciar la distribución espacial general de las anteriores categorías de usos en el CH de VA tomando como unidad de referencia la parcela. Hay que observar que, si bien los planos de análisis se produjeron de manera automática, no tienen utilidad para estimar las superficies edificadas destinadas a los diferentes usos categorizados ni tampoco la superficie ni el número de locales en planta baja según su uso.

Tabla 2: Parcelas según actividades en planta baja

[Fuentes: IUU Trabajo de campo, 2012]

Solares	46	2,83%	Hostelería	413	25,43%
en obras	13	28,26%	mayoritario	223	
libres	25	54,35%	compartido	161	
fachada arriestrada	8	17,39%	minoritario	29	
Vacios	335	20,63%	Comercio	892	54,93%
mayoritario	166		mayoritario	678	
compartido	123		compartido	200	
minoritario	46		minoritario	14	
Residencial	140	8,62%	Financiero	127	7,82%
mayoritario	125		mayoritario	76	
compartido	15		compartido	47	
minoritario	0		minoritario	4	
Garajes y talleres	188	11,58%	Servicios administrativos	56	3,45%
mayoritario	64		mayoritario	38	
compartido	83		compartido	15	
minoritario	41		minoritario	3	
Total parcelas con actividades en PB no relacionadas con las funciones de centralidad	709	43,66%	Total parcelas con actividades susceptibles de centralidad en PB	1488	91,63%

En relación con las actividades en locales comerciales, este informe ha encontrado también un valioso elemento de apoyo en el estudio “Estructura de Establecimientos Comerciales del Centro Urbano de Valladolid” (diciembre de 2011) publicado por Avadeco. Se trata de un documento con objetivos distintos y un ámbito de estudio más restringido que el de este informe, pero sus aportaciones han sido complementarias en lo relativo a la actividad comercial del que llamaremos más adelante el “centro del CH” de Valladolid.

La **segunda serie de datos**, proveniente en buena medida –pero no sólo– del mismo trabajo de campo, se orientó a la caracterización de la edificación y se centró únicamente en los edificios residenciales y terciarios, es decir, aquellos que, *a priori*, son susceptibles de interés inmobiliario. Se desestimó evaluar estos aspectos en el caso de los equipamientos porque, según resultó de una primera exploración, se aprecia una clara correlación entre los equipamientos y el catálogo de edificios protegidos. Como se puede apreciar en la Fig. 5 y 6, los equipamientos del CH se emplazan mayoritariamente en edificios históricos sujetos a un alto nivel de protección patrimonial. Por lo tanto, en principio, sus características edificatorias, siendo sólo susceptibles de restauración o, a lo sumo, de rehabilitación, pueden suponerse muy estables y alejadas del interés de este estudio.