

# CADERNOS DE GEOGRAFIA

NÚMERO ESPECIAL

INSTITUTO DE ESTUDOS GEOGRÁFICOS  
com a colaboração do Centro de Estudos Geográficos

FACULDADE DE LETRAS • UNIVERSIDADE DE COIMBRA

ACTAS DO PRIMEIRO COLÓQUIO DE GEOGRAFIA DE COIMBRA  
COIMBRA 1996



## LA PLANIFICACIÓN EN UNA CIUDAD CULTURAL: EL EJEMPLO DE SALAMANCA

Julio Villar Castro y José Luis Alonso Santos\*

### **Salamanca un centro subregional de servicios culturales**

La ciudad históricamente se ha caracterizado por la doble dimensión de ciudad monumental y ciudad cultural. La función universitaria sincretiza ambos hechos. La fuerte expansión de la segunda mitad de siglo ha aumentado y diversificado su base económica, especialmente los servicios y en mucha menor medida las actividades secundarias. Pero no ha desvirtuado su imagen de ciudad histórica y cultural. Por el contrario, una nueva actividad, el turismo, ha venido a potenciarla incluso. En efecto, si en algo destaca hoy Salamanca a nivel nacional incluso internacional es por su dimensión histórico-monumental y su condición de Ciudad Patrimonio de la Humanidad, con símbolos como las catedrales, la fachada de la Universidad, San Esteban o su incomparable Plaza Mayor. Su Universidad, reconocida universalmente, agrega prestigio e imagen mundial. En los últimos años, los servicios culturales también se ven reforzados con la implantación del Palacio de Congresos de Castilla y León así como, en el orden comercial, las grandes superficies (Pryca y próximamente Eroski) o la mejora de los establecimientos del centro funcional, ayudan a expandir la influencia de la ciudad más allá incluso de los límites provinciales.

Estos hechos, explican que los servicios pasen de dar ocupación al 61,7% de la población en 1950 al 73% en la actualidad. En este período se ha multiplicado por 2,5 la población dedicada al sector terciario. En cambio, la industria de transformación - sin construcción - evoluciona de forma mucho más débil. Tanto la provincia como la capital salmantina nunca han tenido un soporte productivo industrial sólido y diversificado.

Las transformaciones estructurales que se aceleran en los años sesenta en la economía nacional no deparan a la industria de Salamanca el impulso y dinamismo adecuados para reforzar su trama productiva. Por el contrario, se experimenta una reducción del peso del sector en la economía final local (cae del 19,3% en 1950

a sólo el 13% del empleo en 1991). Ramas de actividad arraigadas en la localidad, como la elaboración de tejidos y confección, calzado y cuero - las emblemáticas tenerías de la Ribera del Tormes - pierden relevancia o incluso desaparecen por completo (tenerías), pero también hay que sumar la presencia de otras nuevas, con dimensión nacional e incluso internacional (farmacéutica, papel, auxiliar del automóvil). No obstante, actividades tradicionales como las alimentarias o imprenta-edición, mantienen en la actualidad una sólida implantación. El balance es un sector productivo de perfil más diversificado, pero de menor peso en la economía final.

Como centro monumental, turístico o universitario Salamanca tiene una proyección que está lejos de repetirse para el resto de las funciones. Es un centro de segundo orden en Castilla y León, donde Valladolid detenta con firmeza la categoría de centro regional. También Madrid ofrece una serie de servicios que los salmantinos no encuentran en su capital. Por otra parte, Salamanca, periférica a los grandes corredores de desarrollo peninsulares y alejada de los grandes mercados del país, en cambio, se localiza en una vía de tráfico de creciente actividad como es la que comunica a Portugal con el resto de los países de la UE. Incluso la Ruta de la Plata (eje viario Norte-Sur) ayuda a valorar su posición geográfica. Y sin embargo, la ciudad sigue sin ofrecer servicios de carretera que le permitan rentabilizar su ventaja locacional en el cruce de ambas rutas.

En el mantenimiento y potenciación de la imagen de la ciudad y de sus posibilidades de desarrollo futuras, entendemos que juegan un papel relevante la sensibilidad y esfuerzo que las autoridades locales muestran por mejorar la ciudad, por superar las insuficiencias o por adelantar soluciones a los problemas que se plantean a continuación. La política municipal requiere para ello de amplios consensos sobre los temas importantes de la ciudad, con prácticas tendentes a la acción permanente, al margen del color político de las corporaciones de turno. No parece al respecto que en la actualidad se estén dando los consensos requeridos ni a nivel local ni en la relación con los municipios limítrofes. La ciudad tiene una proyección que parece desbordar la capacidad de per-

\* Dpto. Geografía Univ. de Salamanca.

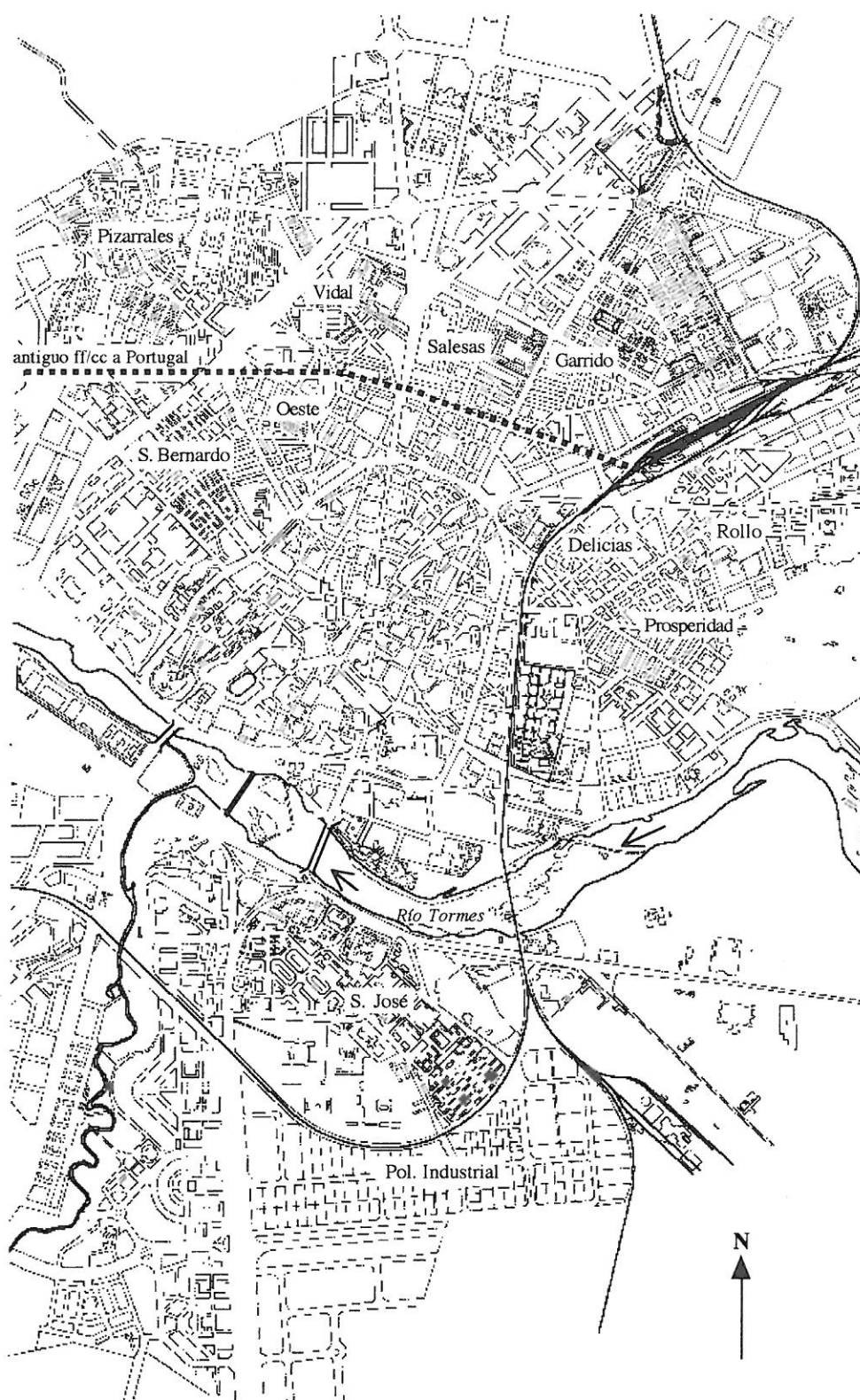


Fig. 1 - Plano general de la ciudad

cepción de la misma que demuestran las fuerzas políticas que conviven en el Consistorio.

### **La ciudad es renovada (1965-1980)**

Durante aproximadamente una década (1955-65) en la periferia urbana se han levantado un conjunto de nuevas barriadas de bloques plurifamiliares destinadas a las clases populares, en su inmensa mayoría gracias a la promoción pública. Pero esta sociedad, depauperada tras la guerra civil, iniciará un cambio a partir de la década de los '60. Los beneficios del desarrollo se propagan a todo el cuerpo social y se asiste a la construcción de un nuevo modelo, la sociedad de consumo, asentado en el predominio de la fortalecida clase media.

La vivienda, transformada en señal de estatus social, experimenta una fuerte demanda por parte de este grupo, que se presume solvente aunque amparado en los créditos hipotecarios. Las habitaciones de nueva factura, en tanto que símbolos de ascenso social, buscan también ubicarse en espacios diferenciados de la proletaria periferia; la semicorona intermedia parece el escenario más adecuado en términos locativos. Este espacio, fruto del crecimiento al borde del casco histórico, estaba ocupado por inmuebles modestos de única o doble planta levantados por la clase media-baja durante las primeras décadas del presente siglo, también por actividades económicas grandes consumidoras de espacio (almacenes y fábricas) e incluso por instituciones religiosas. La sustitución de estos pobres inmuebles o la ocupación de los espacios abiertos dedicados a actividades productivas extensivas o al recreo no ofrecía resistencia alguna en una sociedad que, orgullosa, ingresaba en el capitalismo liberal. Además, el cambio de trazado del ferrocarril a Portugal en 1958 había dado lugar a una amplia avenida transversal, con lo que la remoción del obstáculo posibilitó la incorporación al proceso renovador de las piezas desarrolladas allende la barrera (barrios de Vidal, Salesas y Garrido Sur).

La posibilidad de monetizar las rentas diferenciales acumuladas tentaba fuertemente a los propietarios a través de unas inmobiliarias que ven en la venta multiplicada del suelo un caudal inagotable de beneficios. Las modestas edificaciones serán sustituidas rápidamente por inmuebles colectivos de corte funcionalista (bloques prismáticos de cuatro y más plantas corridas por balcones y rasgadas por amplios ventanales). Con la maximización del beneficio como norma para los improvisados promotores, las escasas exigencias en materia de dotaciones urbanísticas por parte de los recién ascendidos destinatarios y la tolerancia de las autoridades municipales, en tan sólo dos décadas este semianillo interpuesto entre

la vieja urbe y el cinturón obrero se vio sometido a un formidable cambio de imagen, caracterizada por lo anodino del diseño, la congestión y la cicatería dotacional. Aunque pueda resultar paradójico, son estos barrios adaptados para la clase media los que mayores déficits dotacionales presentan de toda la ciudad.

No son solo los modestos inmuebles residenciales los que caen bajo la piqueta, las pequeñas industrias y almacenes que convivían con aquellas, muchas de ellas surgidas en una España de la autarquía que tocaba a su fin y las arrastraba en la misma dirección, encontraron en la venta de su solar una oportunidad de oro para sus dueños. La enajenación supuso, en unos casos, simplemente el fin de una actividad sin futuro; en otros, la posibilidad de renovar y ampliar su negocio sin necesidad de recurrir a empréstitos al mudar sus instalaciones a posiciones periféricas donde el suelo más barato y a veces urbanizado (polígonos industriales) hacía rentable una operación que la renta diferencial financiaba. También era posible la fórmula de enajenación parcial del solar, solución a veces transitoria antes del abandono, que compatibilizaba la apropiación de las plusvalías y la permanencia de la actividad. Algunos ejemplos de esto son las fábricas harineras de las calles Valencia y Elcano, las paneras del SNT en el pso. de la Estación, los talleres de Moneo (frente al Fonseca) o los almacenes de maderas del inicio de las avenidas de Italia y María Auxiliadora.

Pero lo crecido de las plusvalías tentó con éxito también a un grupo tan poco afecto al dinero como el clero. Las grandes huertas de estas instituciones, varias con tan sólo unas décadas de antigüedad fueron parcial o totalmente enajenadas, igual que en el caso ya referido de las actividades industriales o de almacén. Los casos de las Carmelitas, Salesas Reales y Esclavas son sin duda los más llamativos.

La ronda y el interior del casco histórico es el espacio que se reservan los grupos de mayores rentas; se trata del área central y su entorno con las excepciones del sector monumental y el cuadrante suroccidental. Aunque diferente en cuanto a la calidad de las habitaciones y un mayor cuidado en el tratamiento de las fachadas, la renovación de este sector responde a los mismos parámetros que hemos visto anteriormente, aunque denotan una menor densidad residencial por convivir con las actividades económicas centrales.

### **El recinto histórico-artístico: un espacio preservado**

De la ola renovadora sólo escapa el cuadrante suroccidental del recinto histórico, el que se extiende sobre los cerros de S. Vicente y de las catedrales, y que

atesora el patrimonio monumental de la ciudad. El valor de este conjunto ya se había puesto de manifiesto desde que en 1951 se declara "Conjunto Histórico-Artístico" y luego se diseña el plan Especial de 1973. La preservación de los monumentos y un cierto respeto por su entorno, las deficiencias en infraestructura urbana, la fragmentación parcelaria y la necesidad de intervenir sobre la trama urbana para permeabilizarla, o incluso rediseñarla en un intento de acomodación a los nuevos tiempos, fueron factores disuasorios para la actuación privada.

La modificación de la trama exigía la intervención del poder público tanto en los expedientes de expropiación como en la realización de las infraestructuras, por lo que no es de extrañar que las operaciones se retrasasen enormemente, máxime si se tiene en cuenta la escasa presión de la demanda sobre este espacio y las limitaciones financieras del Ayuntamiento. La débil presión de la demanda provenía de la oferta alternativa en otras áreas, incluso mejor situadas, donde resultaba más fácil y atractivo operar, tanto por no precisar modificaciones sustantivas de la trama (bastaban pequeños retoques en las alineaciones) como por permitir mayores densidades, ser más tolerante con las tipologías de sustitución, carecer de obstáculos de edificaciones protegidas y también, por qué no decirlo, por no precisar de la remoción de usos o grupos sociales de vecindad no deseada<sup>1</sup> que venían a desvalorizar la posición.

Abandonada a su suerte, la pieza más emblemática del solar histórico se desliza por la pendiente de la degradación física y la pauperización social; un proceso, por repetido, bien conocido. Sus vetustas edificaciones son abandonadas por los propietarios moradores que se trasladan a inmuebles más luminosos y modernos de la nueva ciudad, siendo sustituidos por inquilinos de cada vez más bajas rentas que no quieren ni pueden hacer frente siquiera a unas obras de conservación, que también para sus propietarios se presentan como ruinosas, conscientes de la imposibilidad de repercutir la inversión en la renta inmobiliaria. De esta forma, la sustitución social y la degradación se aceleran y la ruina hace su aparición con rapidez, acompañada del descenso obligado de la población residente.

Si la tolerancia extrema ha posibilitado en la mayor parte de la ciudad el brutal proceso de sustitución renovadora que en tan sólo dos décadas altera totalmente la imagen urbana, la ingenua confianza en la suficiencia de una legislación conservacionista que tranquiliza la

conciencia, al aliarse a la inacción pública, amenaza igualmente con la pérdida del patrimonio, ahora por la vía de la ruina.

### **A por el último bastión o la conquista "inteligente" del último reducto**

En 1951 una parte del casco histórico de la ciudad, aquella en la que se encuentran los elementos más antiguos y emblemáticos de la urbe, es declarada "Conjunto Histórico-Artístico". Al amparo de tal declaración y pretendiendo desarrollarla se redactarán varios planes parciales cuya operatividad fue irregular. Así, el del amplio Recinto Universitario (1956) permitirá importantes expropiaciones en el entorno del arroyo de la Palma para facilitar el acceso desde el sur y levantar edificaciones que potencian la tradicional función universitaria (pistas polideportivas, comedores universitarios, facultad de Ciencias y proyecto del inacabado colegio mayor Oviedo). Por último, el Plan Especial del Barrio Antiguo, referido a todo el conjunto histórico-artístico, no llegó a alcanzar rango legal, pues se quedó en una mera aprobación por Bellas Artes en 1973, pero el Ayuntamiento siguió muchas de sus directrices tendentes a conservar la edificación y el ambiente histórico, si bien las políticas que proponía parecen contradecir en parte ese espíritu conservacionista al permitir la sustitución del tejido deteriorado e incluso la alteración de la trama para obtener espacios libres.

Tan sólo el sector oriental y los extremos sur y norte (entorno de la Plaza Mayor y Gran Vía, enlace con puente de Enrique Estevan y plazas de Fonseca y de la Fuente) aceptaron operaciones de renovación significativas al amparo de simples planes de alineación y aumento de volúmenes edificables. La presión de las funciones centrales y la demanda del grupo de mayores rentas estimularon el proceso en un espacio donde la presencia monumental era excepcional y la resolución del impacto no planteaba grandes dificultades.

### **El Plan Especial del Recinto Histórico-Artístico**

A mediados de los '70 se inician los trabajos de revisión del Plan General de la ciudad que culminarán con su aprobación definitiva en 1983, pero ya desde el inicio uno de los objetivos que se pretenden es la recuperación de la ciudad existente. La nueva sensibilidad y energías aportadas por las nuevas autoridades, de mayoría de izquierdas en las primeras elecciones democráticas (1979), no sólo acelerarán los trabajos de revisión del PGOU sino que, en paralelo, impulsarán la redacción de

<sup>1</sup> Nos referimos a la presencia masiva de grupos gitanos en el cerro de San Vicente y Vaguada de la Palma así como al asentamiento en esta última del tradicional barrio de prostitución.

un Plan Especial de Protección y Reforma Interior que regule toda una ambiciosa intervención para recuperar la ciudad tradicional no desde la óptica renovadora precedente sino desde otra más acorde con los tiempos de valoración de lo tradicional y, por ende, más proclive a la conservación y rehabilitación.

El cambio de actitud se pone ya de manifiesto en 1980 con la aprobación de las Normas Interpretativas del Planeamiento Vigente, un documento que pretende regular las intervenciones en toda la ciudad durante el tiempo que dure la redacción del planeamiento definitivo; se trata, evidentemente, de un documento cauteloso que busca evitar actuaciones oportunistas que puedan hipotecar el futuro, y desde luego consiguió su objetivo. Su lema para preservar consistió en reducir las expectativas a lo preexistente (alineaciones, altura, número de plantas y volumen del edificio a sustituir). El plan y su gestión se transformó en uno de los objetivos soñados por las nuevas autoridades, que siempre pusieron gran ilusión en un empeño que se presumía ambicioso. Desde que se procede a encargar su redacción ya se enmarca en una Operación Piloto que presupone la actuación conjunta de diversos órganos de la administración pública.

Finalmente, sobre una superficie de 87 has. se aprueba en 1984 el Plan Especial, cuyos objetivos, fijados a priori por la Dirección General de Acción Territorial del ministerio, son:

- establecer las medidas para frenar el deterioro;
- salvaguardar el patrimonio cultural e inmueble;
- integrar esta pieza en el contexto funcional de la ciudad;
- evitar el desarraigo de las comunidades residentes y los costos sociales derivados.

El Plan abarca los siguientes aspectos:

- protección de la estructura urbana;
- reforma interior;
- catálogo de edificaciones y elementos urbanos a conservar;
- propuestas para acciones coordinadas de la Administración como base para las actuaciones conjuntas de la Operación Piloto<sup>2</sup>.

La normativa para la adecuada gestión, aspecto fundamental en un espacio tan complejo y delicado, contiene propuestas de gran interés:

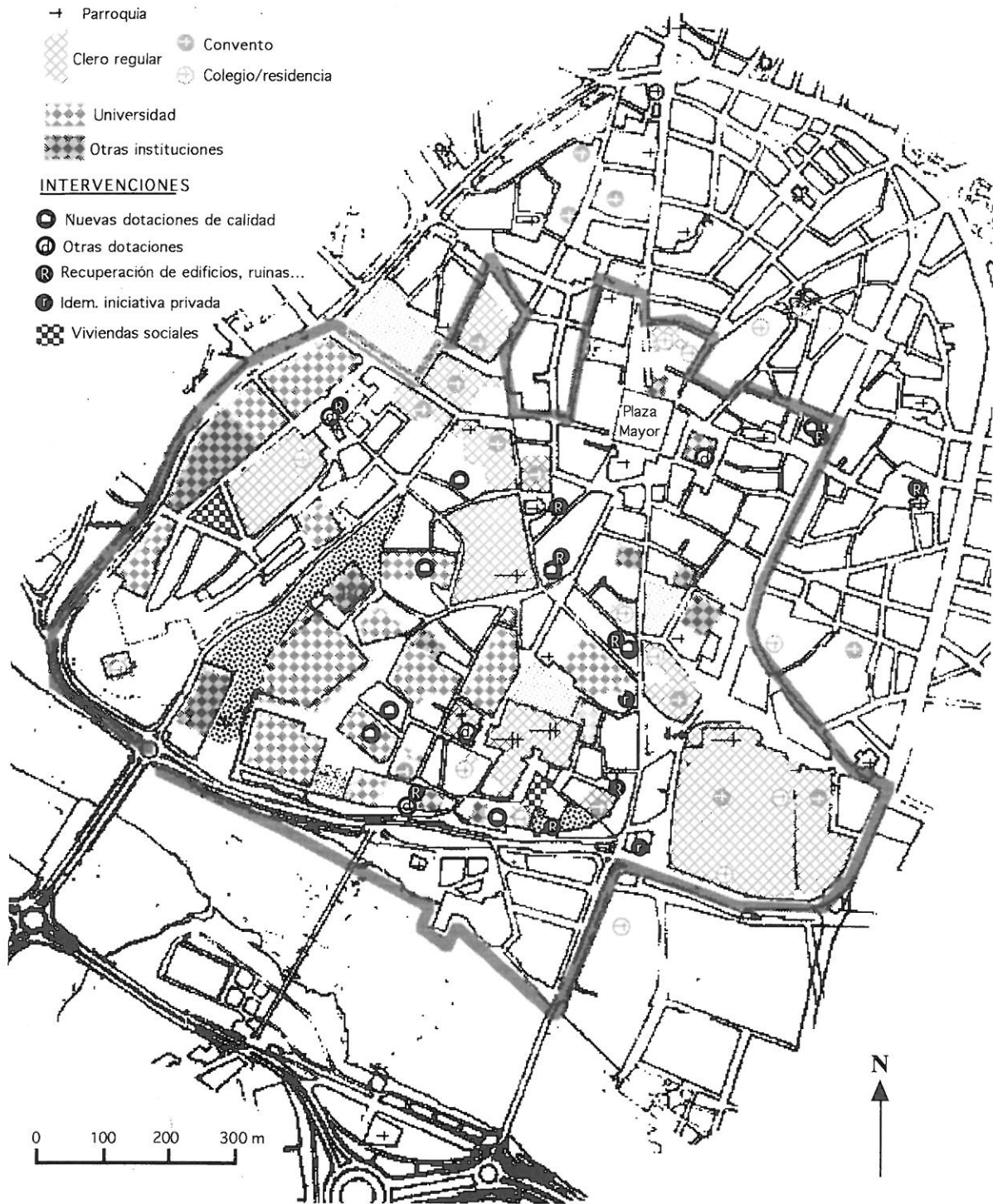
- amplia gama de políticas generales como respuesta a la multiplicidad de situaciones.
- criterio de flexibilidad a la hora de aplicar la normativa urbanística para permitir su adaptación a una situación cambiante, pero distinguiendo la normativa vinculante de la interpretable. El planeamiento se conforma con definir los umbrales de tolerancia y las reglas del juego, permitiendo la actuación de los interesados y renunciando a la rígida dirección de los acontecimientos.

En este sentido, la dedicación específica de un arquitecto a este ámbito y la Comisión Municipal de Patrimonio (constituida por profesionales diversos de representación institucional) como órgano consultivo cubren el riesgo de discrecionalidad y constituyen una garantía de mantenimiento de las orientaciones.

- integrar las distintas funciones con la actividad residencial, evitando los espacios fuertemente especializados. Se establecen áreas de usos específicos (no exclusivos) al objeto de defender o estimular en determinadas áreas esos usos, limitando la competencia de otras actividades. Como es lógico, esta protección viene referida a los más débiles (industrial y residencial)
- principio de conservación activa, como respuesta al gran número de edificios vacantes o infrautilizados (especialmente los grandes contenedores catalogados) aún a costa de tolerar algunas transformaciones<sup>3</sup>. Se quiere revitalizar el espacio, no convertirlo en un museo.
- disminuir el tráfico rodado, sobre todo el automovilístico individual (derivación hacia vías periféricas), y fomentar el peatonal mediante la creación de canales exclusivos o de tráfico restringido. Así, el espacio conformado durante siglos por la colectividad se entrega al ciudadano para su contacto directo.

<sup>3</sup> Llamamos la atención sobre el diferente significado de los términos "conservación" y "protección". Según lo manifestado por los planificadores, el primero, por el que se pronuncian mayoritariamente como norma para interpretar las actuaciones, entraña un enfoque positivo, pragmático, que persigue la rentabilidad económica del patrimonio aún a costa de tolerar adaptaciones. La protección, en cambio, no toma en consideración la rentabilidad como criterio de decisión sino que se centra en el objeto a preservar, que se coloca por encima de cualquier otra consideración; este enfoque se reserva sólo para los niveles superiores de catalogación.

<sup>2</sup> En enero de 1984 se firma la primera de las operaciones a tres años y, junto con el Ayuntamiento, participan seis direcciones generales del MOPU y Cultura, la Consejería de Acción Territorial y Urbanismo de Castilla y León, la Diputación Provincial y la Universidad.



## RCTO. HISTÓRICO ARTÍSTICO: Patrimonio e Intervenciones

Fig. 2 - Plano de Património e Intervenciones

## Las intervenciones:

Mucho ha sido lo realizado, pero especialmente significativo ha resultado el papel asignado a lo público. Sobre sus espaldas ha recaído el tremendo esfuerzo de remoción de valores para que la iniciativa privada se decidiese a invertir sus recursos en tan vasta operación.

La Intervención Pública tenía como objetivo desencadenar el interés por este espacio, pero haciéndolo compatible con la conservación del patrimonio. La situación de partida exigía que el esfuerzo se concentrase en los momentos iniciales. Entre obras de rehabilitación y de urbanización y mejora de dotaciones, en la primera década (1984-94) casi 20.000 millones de pts. han sido desembolsados. He aquí las partidas a que se orienta:

- mejora de la urbanización (agua, alcantarillado, enlosado de calles...) y adecuación y conexión al viario básico urbano (tramo cinturón ribera entrepuentes);
- construcción de dos pequeños conjuntos de viviendas sociales (garantía de heterogeneidad social);
- mejora de dotaciones: Mercado de Abastos, palacio de la Diputación, nuevo instituto de E.S. La Vaguada...;
- refuerzo de dotaciones culturales de prestigio, a veces aprovechando la restauración de edificios \*catalogados (siguiendo el principio enunciado de conservación activa): \*museo de Art Nouveau-Art Decó, \*nueva biblioteca regional, nuevo archivo histórico, \*nuevo archivo municipal, palacio de Congresos y Exposiciones, Escuela Superior de Música, \*auditorio de San Blas, \*filmoteca regional... nuevas facultades, \*Instituto de Iberoamérica y Portugal, colegios mayores, \*escuela de hostelería;
- recuperación de ruinas (conjunto San Cebrián-muralla-palacio Villena, proyecto de parque arqueológico<sup>4</sup>) y otros espacios históricos (jardín del Visir).
- peatonalización del área con restricción a tráfico rodado.

Tras la mejora de calidad ambiental que se deriva de las primeras inversiones públicas, el capital privado respondió pronto, concentrando su interés casi exclusiva-

mente en la producción de viviendas, si bien existen otras iniciativas nada deseñables.

Así, por sendas operaciones de hostelería, se produce la recuperación de ruinas monumentales semintegradas (ruinas de S. Polo) y la rehabilitación un edificio con catalogación integral (palacio de Castellanos). Pero, en el reverso, hay que apuntar la pérdida de otros edificios catalogados (ruina por desidia, demoliciones sin licencia, actuaciones vulnerando el proyecto) y la reconstrucción seriada del pasado.

Por otro lado, la maximización forzada del beneficio conduce a una proliferación de unidades de habitación reducidas (apartamentos) y a habitaciones bajo cubiertas, las más de las veces ligadas a un incremento de pendiente y apertura de huecos en el tejado.

Desde el punto de vista de la actividad económica, asistimos a un refuerzo de las funciones tradicionales del área. La empresa privada ha venido a aprovechar las oportunidades del auge turístico (hostelería y comercio de suvenirs) así como las que se amparan en el atractivo de la Universidad (academias).

## Primer balance de una década de gestión en el Recinto Histórico

\* La vitalización del espacio monumental (teso de las catedrales) se ha basado en la potenciación de las funciones tradicionales (enseñanza, cultura y turismo) complementada con el atractivo de un cambio cualitativo del grupo social residente. La función universitaria menguante (política de campus) es compensada por la creciente oferta cultural y turística.

\* Pero si esta vitalización económica ha tenido éxito, ha sido porque la permanencia de la función universitaria (docente y residencial) constituía una garantía de ocupación por el trasiego diario (entre las 9 y 20 horas) de varios miles de personas habituales. Se daba así la sensación de un espacio vivido y no sólo visitado.

Si consideramos a la función universitaria como determinante de la ocupación es porque la población residente fija es tan escasa y fragmentada en el área que parece insuficiente garantía. Un paseo nocturno nos pondría de manifiesto la trascendencia de estas discontinuidades (la abundante tierra de nadie y la sensación de inseguridad que le acompaña).

\* La amenaza que se cernía sobre el teso de las catedrales era el de la excesiva terciarización, que convertiría al conjunto en un espacio muerto durante la noche. La vitalidad continuada depende de la población residente fija; de ahí que haya que aplaudir el acierto del planeamiento al fijar como objetivo en este área el estímulo de la función residencial y, simultáneamente, limitar o

<sup>4</sup> Este proyecto, aún en vías de elaboración y concebido con posterioridad al Plan Especial al aparecer restos del primer asentamiento prerromano de la ciudad, ha motivado la modificación de la ordenación en el área y puede ser un excelente atractivo para animar la ocupación del cerro de S. Vicente.



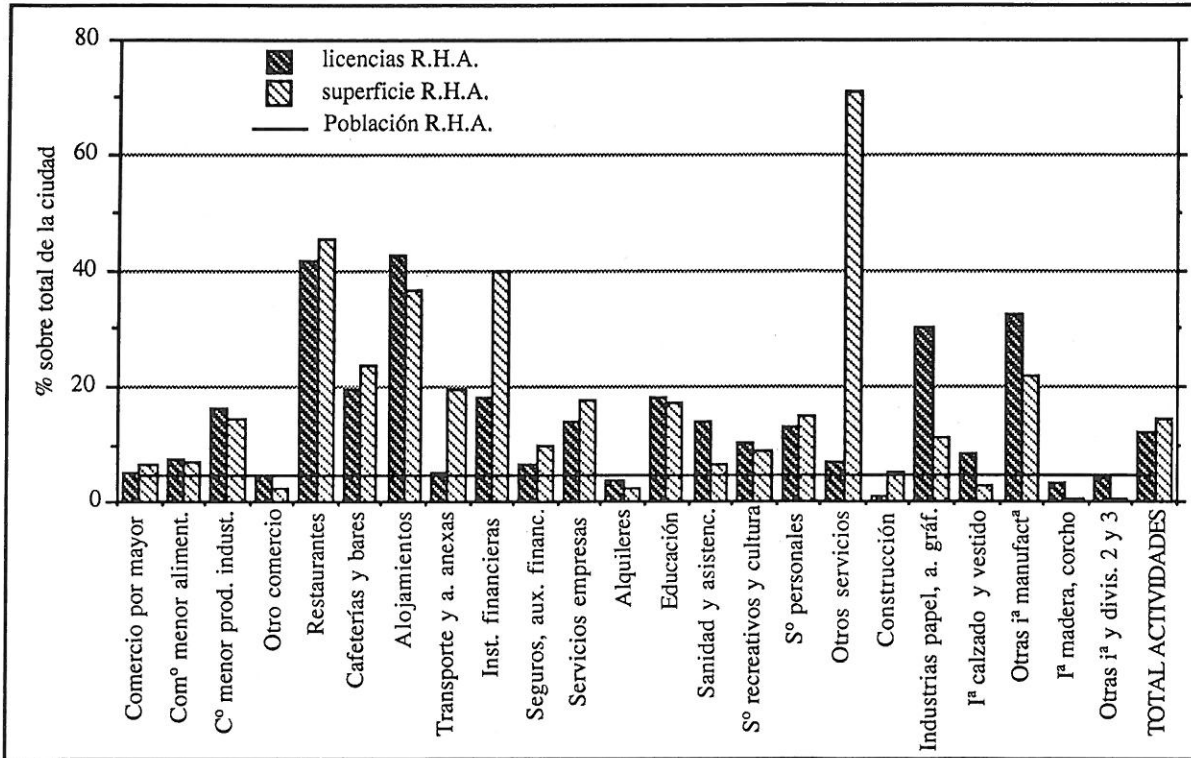


Fig. 3 - Actividades lucrativas en el Recinto Histórico Artístico - 1193

impedir el avance de la actividad terciaria. La tarea no se ha mostrado fácil y, así, hemos de criticar la tolerada ampliación de la universidad hasta ocupar la totalidad de la placita presidida por la famosa fachada.

\* Cuando, por el contrario, la ausencia de funciones centrales coloque al área al margen de los flujos peatonales, la garantía de ocupación dependerá exclusivamente de la población residente (sobre todo la permanente), y su propia seguridad deberá asentarse sobre un continuo residencial, incompatible o muy sensible con la fragmentación derivada de grandes parcelas dedicadas a otros usos.

En este sentido, el retraso en la ocupación del cerro de San Vicente (muy especialmente en su mitad extrema, más allá del comedor universitario, del colegio Maestro Ávila y del hospital geriátrico-infantil) y su propio futuro dependerá en gran medida de que se sea capaz de atraer a un suficiente número de residentes fijos. Por ello, son de gran utilidad la residencia estudiantil y el bloque social próximo. Para prestigiar su atractivo se ha desarrollado todo un plan que generará en el punto extremo un hito cultural: el Parque Arqueológico, desarrollado sobre los restos exhumados del primer asentamiento prerromano de la ciudad.

\* El modelo de intervención urbana se basaba en la necesaria participación del capital privado en la operación. En consonancia y para conseguir el objetivo, cabía diseñar una estrategia planificadora tendente a desencadenar una intervención privada que, en principio, se mostraba apática por este espacio. Varias fueron las medidas:

- fuerte inversión pública en infraestructuras;
- fuerte inversión, también pública, en equipamientos, dotaciones y recuperaciones simbólicas que a través de la revalorización del entorno fuesen capaces de inducir la inversión privada;
- incrementar las expectativas de beneficios a costa de sacrificios tales como tolerar aumentos de intensidad de uso en los edificios catalogados<sup>5</sup>, etc.

<sup>5</sup> El plan autorizaba la utilización de los bajocubiertas para uso residencial, lo que suponía, por derivación legal, tolerar el rasgado del tejado e, indirectamente, estimular el que se violentaran otros límites para incrementar la superficie útil de la planta superior (elevación de cornisas y máxima pendiente en cubiertas).

\* Las fortísimas inversiones públicas (cerca de los 20.000 millones de pts.) fueron capaces de modificar la valoración social de esta pieza urbana. Cabe, sin embargo, preguntarse si era necesario tan gigantesco esfuerzo y si ha merecido la pena (importantes caudales públicos ¿en beneficio de quién?).

\* Sin embargo, la gestión urbanística no se ha mostrado a la misma altura. Le ha faltado, por ejemplo, agilidad para discernir lo que era un simple objetivo estratégico del objetivo final; y así, cuando era ya más que evidente la rentabilidad de la operación para el capital privado, ha mantenido los incentivos como costos no deseados, pero necesarios. No ha sabido/querido corregir estos efectos generalizados ni tampoco otros no previstos e igualmente no apetecidos (por ejemplo, el reducido tamaño de las unidades de habitación).

Se ha sido igualmente tolerante con la ejecución de la obra arquitectónica. El amplio catálogo (más de 500 edificios) discriminaba niveles de protección (monumental-integral-estructural-ambiental) que, especialmente para los más restrictivos, se ha mostrado poco eficaz a la hora de preservar el patrimonio, su finalidad última. Y así:

- La autoridad municipal no ha ejercido la vigilancia adecuada ni las acciones pertinentes para evitar la degradación de estos edificios. De su pasividad se han aprovechado los propietarios que, facilitando la ruina del inmueble catalogado, conseguían anular por la vía más expeditiva las restricciones impuestas por la catalogación, especialmente en los niveles de protección integral y estructural (el monumental ya sería excesivo).

- En otros casos, autorizando el desmonte de fachadas (cuando este era el elemento protegido) para facilitar la obra edificatoria, se ha encontrado con una reinterpretación de la misma (no reproducción mimética), con lo que, al final, podemos encontrarnos con la paradoja de que se encuentre catalogada una obra íntegramente nueva.

- La permisividad en el tratamiento de vanos (incluso nuevas aperturas) en fachada de edificios con nivel de protección ambiental ha servido las más de las veces para introducir regularidades (actuales) que no se corresponden con la concepción original.

La confusión del parecer y el ser (lo que no se ve desde la inmediata calle no existe) como criterio para autorizar las intervenciones por parte de los técnicos y organismos responsables ha llevado a rebajar sustancialmente el nivel de exigencias a medida que aumentaba la distancia a la fachada, olvidándose incluso de que formaban parte de perspectivas más amplias.

\* La intervención capitalista, rompe la composición tradicional al alterar el tamaño de las unidades arquitectónicas, la escala doméstica, aquello que constituía lo más específico de la ciudad tradicional. En realidad, se trata de trasladar a la urbe histórica el modelo de renovación del anillo intermedio que tan buenos resultados dio a los promotores en la década de los setenta.

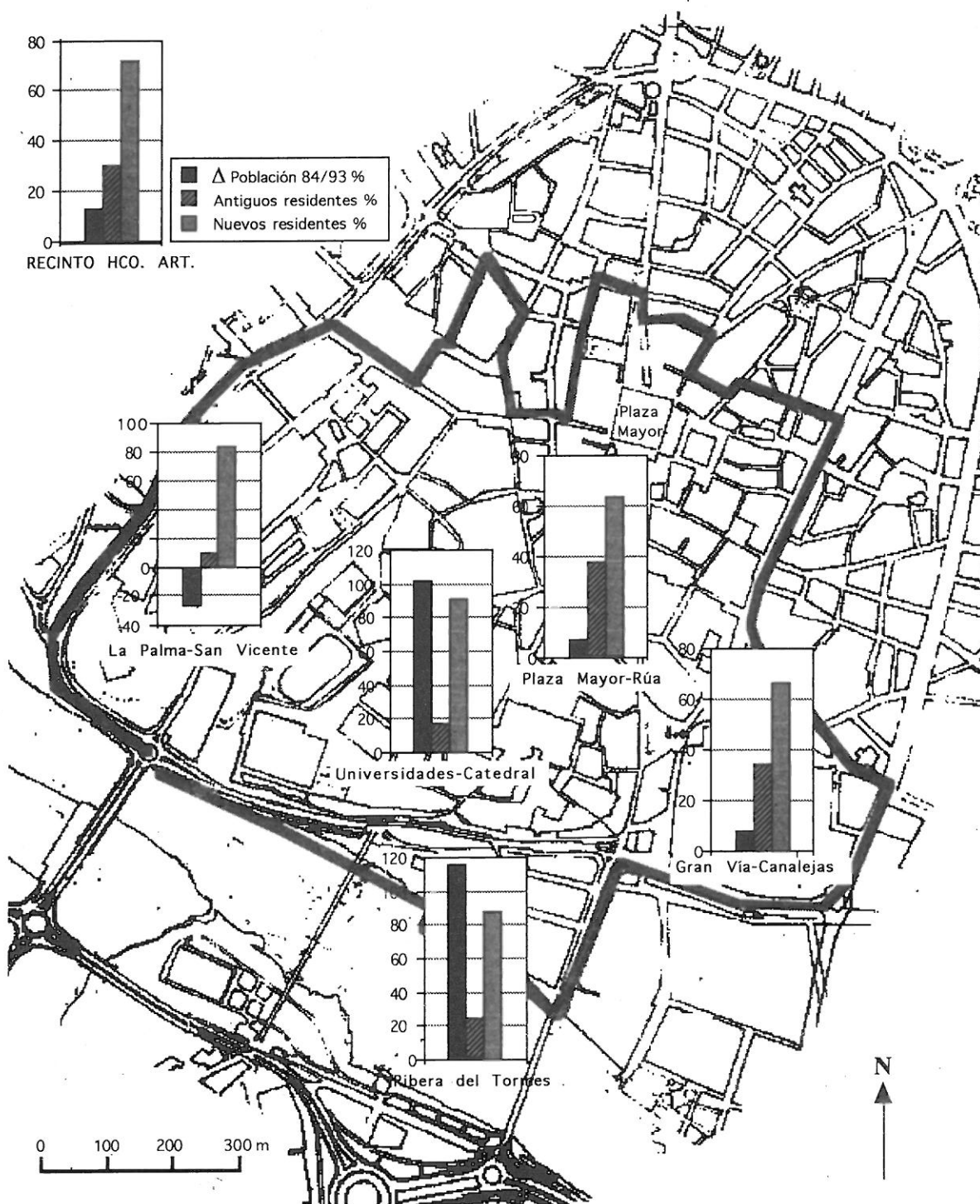
La fragmentación parcelaria no se aviene, por su pequeña dimensión, con la fórmula de producción capitalista, que intenta optimizar gastos por la vía, en este caso, de maximizar los fijos (maquinaria y proyecto). Por ello, la forma más habitual de intervención viene referida a un solar producto de la refundición de varias parcelas contiguas sobre las que el arquitecto formula un único proyecto. Se entabla entonces una batalla entre quienes, en cumplimiento del planeamiento, exigen que la arquitectura de sustitución traduzca la fragmentación originaria y el promotor, que por todos los medios pretende dar satisfacción con pequeños detalles, como rupturas en la continuidad de las cornisas, mientras mantiene la unidad estructural y de composición.

\* Se ha utilizado el poder público para desalojar al grupo social que bloqueaba las expectativas de sustitución en la pieza urbana del Teso de San Vicente. Lo ha facilitado el hecho de que la arquitectura popular no fuese considerada como valor a conservar y que, en consecuencia, la operación consistiese en la sustitución total de los edificios con utilización simultánea de la declaración de ruina para proceder a desalojos anticipados. El propio poder público, con algunas intervenciones en infraestructuras y dotaciones en la zona provoca el desalojo de contingentes significativos<sup>6</sup>.

A la par, en los años ochenta se dan facilidades para alojar a estos grupos marginales en un polígono social recién levantado en el extrarradio de la urbe y también en dos pequeños grupos de viviendas sociales<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> La apertura de la avenida de La Palma y la de la plaza situada en su inicio así como la construcción del instituto de la Vaguada y, sobre todo, del Palacio de Congresos fragmentó claramente el conjunto, facilitando así su progresiva reducción.

<sup>7</sup> En 1983 se adjudican las viviendas del conocido grupo de extrarradio de las "Malvinas" (finca Buenos Aires), donde encuentran acomodo un número significativo de gitanos hasta entonces residentes en viviendas prefabricadas públicas. Algunos residentes en la vaguada de la Palma obtienen vivienda por este procedimiento. Otros pocos también encontrarán acomodo en el pequeño grupo social que se levanta en el propio barrio (San Vicente).



## RECINTO HISTÓRICO ARTÍSTICO : Población Residente

Fig. 4 - Población Residente en el Recinto Histórico

\* Uno de los objetivos del plan era el de mantener a la población residente en las áreas degradadas y a la par incrementar el contingente demográfico y su diversidad (devolver el espacio señero a la colectividad) atrayendo hacia este área a nuevos residentes de calidad. Aunque falta por completar la transformación, podemos afirmar que la cifra prevista de los 12.000 habitantes no se va a alcanzar. En 1994 los residentes pueden evaluarse en unos 8.000 (incremento de sólo un 6,8% respecto a 1984), la razón puede estar en que una buena parte de las habitaciones son demasiado pequeñas, pensadas para transeúntes<sup>8</sup>. Pero, además, la inmensa mayoría de los antiguos residentes con bajos ingresos (localizados en las áreas Palma-S. Vicente y Catedrales) han sido desalojados y la heterogeneidad social que se pretendía, en lo que al grupo de menores ingresos se refiere, sólo ha podido cumplirse forzosamente gracias a la promoción pública directa de dos pequeñas intervenciones.

### Lo urbano desborda la ciudad. La compleja periferia y la autonomía municipal

Al finalizar los años setenta Salamanca ya presentaba una problemática urbana con creciente proyección no sólo en su periferia rural sino también sobre los municipios limítrofes. A la par que las posibilidades de renovación de la urbe se agotaban y aprovechando el nuevo discurso ecocultural que proclamaba la compatibilidad de la residencia en el campo y la actividad en la urbe, la ciudad vuelve sus ojos al entorno.

El receptor de la opción periférica no va a ser sólo el grupo social solvente que puede permitirse la segunda vivienda. El encarecimiento de la residencia urbana desde mediados los 80 excluye a los grupos de escasos recursos (jóvenes matrimonios y rentas bajas), que se ven forzados a buscar precios asequibles en los ayuntamientos de la orla periférica. Los municipios del entorno urbano se ven así invadidos por ciudadanos que por una u otra razón van a afincarse allí. También los propios vecinos de estos núcleos, en proporción creciente, han ido mudando de actividad sin cambiar la localización de su residencia. Como puede apreciarse en el gráfico, funcionalmente los ayuntamientos periféricos están hoy ya claramente integrados en la economía de la urbe.

La residencia en el campo próximo (primaria o secundaria) se torna en un símbolo de prestigio social, por lo que la numerosa clase media y asimilados se

sumará a este viaje a lo rural, un territorio sorprendido por la presión que se le viene encima. La perspectiva de obtener importantes plusvalías por la vía de la renta absoluta excita la codicia y la multiplicación por doquier de actuaciones de todo tipo, en su inmensa mayoría al margen de la legalidad y por ende con graves carencias y bastante riesgo de conflictos entre usos.

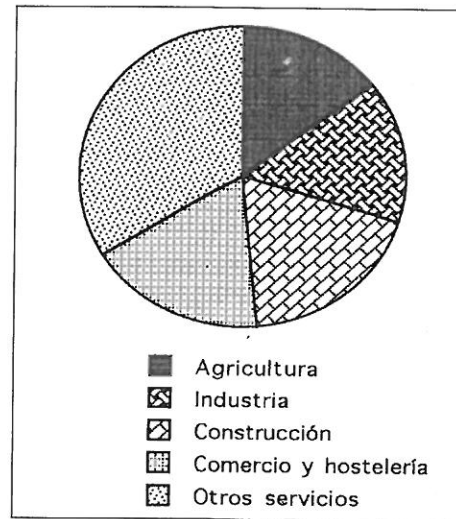


Fig. 5 - Población activa en área periurbana de Salamanca (1991)

Aunque son variados los modelos de intervención, podemos resumirlos en cuatro familias:

- intervenciones aisladas en el interior del núcleo (renovación, incluso con introducción del bloque plurifamiliar) o en su borde con modelos arquitectónicos de la más variada procedencia, pero normalmente ajenos por completo a la tipología en que se enmarcan. Son los responsables de la alteración del perfil, volúmenes, colorido... del núcleo original, que se ve así convertido en una heterogénea amalgama, antítesis de la composición.
- urbanizaciones primarias o secundarias de calidad para la clase media-alta. Constituyen agrupaciones de tamaño medio-grande, *independientes* de los núcleos rurales, concebidas las más de las veces como áreas acotadas y exclusivas, perfectamente urbanizadas y dotadas de unos servicios mínimos con especial despliegue de lo recreativo. Se localizan en posiciones con calidad ambiental. Ejemplos de este tipo son Valdelagua, La Rad, las Dunas...
- urbanizaciones primarias de adosados en el borde de los núcleos rurales próximos bien urbanizadas y destinadas a grupos de menores rentas. Buscan la

<sup>8</sup> Casi la mitad de las nuevas habitaciones tienen menos de 50m<sup>2</sup> y en su inmensa mayoría se ocupan en régimen de alquiler.

inmediatez del núcleo rural como fórmula de abaratamiento de costes de urbanización y como garantía de oferta de equipamientos y servicios cotidianos.

Un caso particular, pensado para similares destinatarios, es el constituido por grandes conjuntos independientes de los núcleos rurales y donde el bloque plurifamiliar tiene importante presencia. Estos conjuntos, que consiguen abaratar costes por su tamaño, están bien urbanizados y se dotan de sus propios servicios. Un ejemplo es El Encinar (Terradillos).

- urbanizaciones ilegales de residencias secundarias para la variada y a veces pretenciosa clase media.... Salpican por doquier el espacio agrario y normalmente están constituidas por pequeños grupos resultado de una segregación urbanística sobre la parcela rural. Carecen de casi todas las infraestructuras urbanísticas y, por supuesto, de cualquier dotación, ni siquiera próxima pues se encuentran alejadas del borde de las poblaciones.

### Los espacios productivo-industriales

Los polígonos industriales de la ciudad son una de las muestras del carácter supramunicipal que han adquirido las actividades económicas. El propio polígono industrial de El Montalvo, creado ya en 1963, está ubicado en parte en terrenos del municipio de Carbajosa de la Sagrada, al Sur de Salamanca. El de los Villares de la Reina, como su nombre indica, surgió a finales de los años sesenta de forma espontánea a ambos lados de la carretera a Valladolid pero fuera de la jurisdicción de Salamanca. La creación a mediados de los ochenta del polígono industrial de Castellanos de Moriscos, también en dirección a Valladolid, acrecienta el peso de los espacios productivos periféricos. Este hecho se completa con la presencia de empresas de libre ubicación como la Azucarera o Scott, Mataderos del Oeste y numerosas empresas de materiales de construcción, metalmecánicas, alimentarias, etc. siempre ubicadas en el límite o fuera del municipio de Salamanca.

En algunos casos, como sucede en Santa Marta, han quedado dentro del casco urbano convirtiéndose en uno de los mayores problemas ambientales que padece este núcleo de explosivo crecimiento demográfico en los últimos años. Pero en los más de los municipios rurales, la tendencia a la periferalización de las actividades secundarias de Salamanca, prácticamente siempre microempresas - autónomas o familiares - se han instalado en el propio núcleo o pegadas al mismo. Con ello viene a

hacerse más compleja y heterogénea la imagen de estos núcleos rurales.

De fuerte impacto visual y ambiental hay que calificar la industria de extracción de áridos que en ambas márgenes del río Tormes, ha venido desarrollando una febril actividad.

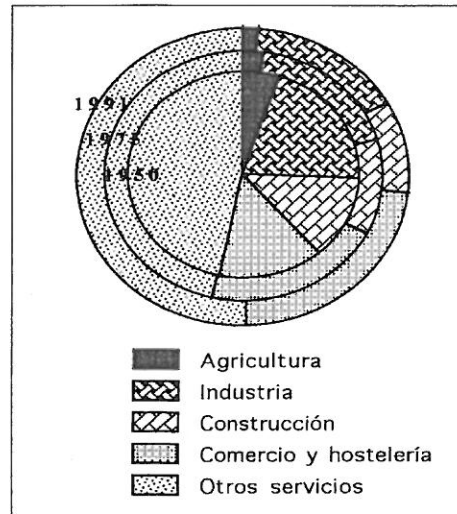


Fig. 6 - Distribución sectorial de la población activa urbana de Salamanca (1950, 1975 y 1991)

En contraste con su amplia dimensión espacial, la actividad industrial no alcanzó en el pasado un peso relevante en la economía local e incluso se ha ido constriñendo hasta el presente como indican los datos de población activa por sectores. Los propios polígonos industriales presentan una clasificación por ramas de actividad que enmascara como secundarias actividades en gran medida "auxiliares" y del terciario.

### A modo de conclusiones

El espacio residencial, el productivo y laboral así como el de ocio, requieren cada día más infraestructuras físicas de comunicaciones (sistema radioconcentrico) y transporte (autobuses), de suministro de agua potable y vertidos y tratamiento de las residuales, recogida y tratamiento de basuras... Y las medidas a adoptar parecen exigir la acción mancomunada y no la individual o municipal.

El frustrado *Plan Comarcal de Ordenación Urbana* (iniciado en 1979 y abandonado en 1982) intentó dar respuesta común a problemas comunes del municipio de Salamanca y otros nueve municipios rurales. Su fracaso nos pone ante un problema frecuente en las ciudades españolas y sus municipios vecinos: los ayuntamientos

anteponen su *autonomía* a cualquier figura supramunicipal que venga a afrontar los problemas comunes.

En la actualidad, tanto la Ley como los políticos locales, siguen sin leer en clave espacial las medidas a adoptar. Las divisiones administrativas, municipales, todavía imperan. Los problemas actuales de articulación territorial de las ciudades españolas con su entorno rural derivan, en gran medida, de la incapacidad de las distintas administraciones locales para coordinarse y complementarse. La creciente movilidad espacial de personas y bienes entre Salamanca y los municipios vecinos no se ve correspondida con el paralelo desarrollo de infraestructuras y servicios públicos. Son notables los déficits acumulados en comunicaciones (puentes sobre el río Tormes, carreteras entre núcleos contiguos rurales y de éstos - los no ubicados sobre una vía nacional - con la

ciudad); transporte público (servicio de autobuses), servicio de suministro de agua, tratamiento de vertidos líquidos y sólidos, equipamientos recreativos y de ocio, amén de la polémica entre municipios por la instalación de grandes superficies comerciales<sup>9</sup>. Entendemos que sólo en un marco de cooperación y coordinación entre administraciones municipales pueden abordarse de forma integral los problemas planteados en el espacio económico y social de Salamanca y su periferia rurbana.

---

<sup>9</sup> En el momento actual pugnan por instalarse en el área de confluencia de tres municipios otras tantas empresas de distribución: EROSKI en Santa Marta, LECLERC en Carbajosa y la Asociación de Comerciantes de Salamanca en el de la capital.