

**EL COMPORTAMIENTO DE LOS CONJUNTOS  
HISTÓRICOS EN EL MARCO DE LAS DINÁMICAS  
DEMOGRÁFICAS E INMOBILIARIAS DE ALCANCE  
TERRITORIAL. EL CASO DE LOS NÚCLEOS URBANOS  
DE CASTILLA**

**THE HISTORIC CENTERS' BEHAVIOUR BETWEEN  
DEMOGRAPHIC AND HOUSING DYNAMICS INTO THE  
TERRITORIAL CONTEXT. THE CASE OF CASTILLA'S  
URBAN POLES.**

Alfonso ÁLVAREZ MORA\*

**RESUMEN**

El objetivo de este trabajo es caracterizar a los Conjuntos Históricos desde las vinculaciones que se establecen entre dinámicas inmobiliarias y demográficas, partiendo de la hipótesis de que dichas dinámicas son consecuencia, o derivaciones más o menos directas, del contexto territorial que acoge a los núcleos urbanos que los contienen. Estamos adoptando, por tanto, como campo de análisis, un ámbito concreto de la ciudad, aquel que ha adquirido su caracterización como Conjunto Histórico, considerando que, del comportamiento de dicho ámbito, pueden derivarse consecuencias muy concretas que van a afectar a la dinámica de la ciudad en su conjunto. Para ello, vamos a tomar como referencia al territorio castellano, seleccionando, para su estudio, aquellos núcleos urbanos que contienen conjuntos históricos declarados como Bienes de Interés Cultural.

**Palabras clave:** Conjuntos Históricos, Recuperación Patrimonial, Planificación Urbana.

**ABSTRACT**

The aim of this study was to characterize of Historic Centers from establishing linkages between demographic and housing dynamics, assuming that these dynamics are the result, or more or less direct referrals, the territorial context that welcomes urban that contain them. We adopt, therefore, as a field of analysis, a specific area of the city, one who has purchased its characterization as a historic, considering that the behavior of the field, can be derived very specific consequences will affect the dynamics of the city as a whole. To do this, we will take as a reference to Castilian territory, selecting for study, those containing urban historical areas declared as Cultural Interest.

**Keywords:** Historic Centers, Urban Heritage, Urban Planning.

---

\* Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad de Valladolid. Correo electrónico: amora@uva.es

## 1. Los Conjuntos Históricos como ámbitos territoriales

Partimos de dos hipótesis. La primera de ellas plantea que el comportamiento de los Conjuntos Históricos declarados está indisolublemente unido a la dinámica de la ciudad, o del núcleo urbano, en el que se integra cada uno de ellos. La segunda hipótesis hace referencia al hecho de que dicha dinámica, la que caracteriza, en esta ocasión, al núcleo urbano en su conjunto, está implicada directamente, y es consecuencia, de aquella otra que se vincula con el territorio, lo que quiere decir, en suma, que lo específico de un Conjunto Histórico, aunque pueda parecer algo singular y concreto en sí mismo, no es independiente de las consecuencias que se derivan de la forma de gestionar el ámbito territorial que lo acoge.

Este planteamiento, como veremos, tiene consecuencias muy concretas, ya que caracterizar a los Conjuntos Históricos como ámbitos territoriales, o como fragmentos concretos de un territorio más amplio, supone inmiscuirse en su recuperación, conservación o puesta en valor, adoptando actitudes que tienen que superar, necesariamente, su condición, hasta ahora incuestionable, que los identifica, que los sigue identificando, como “piezas patrimoniales” más cercanas a la idea de “monumento” que a componentes urbanos vinculados con el desarrollo de la ciudad a la que pertenecen.<sup>1</sup>

## 2. Dinámica demográfica y producción inmobiliaria residencial. Comportamientos observados en los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico declarado

Para llevar a cabo este análisis, hemos procedido, en primer lugar, a una caracterización de los núcleos urbanos, que contienen un Conjunto Histórico declarado, atendiendo a su dinámica demográfica y a aquella otra que expresa la producción inmobiliaria residencial. La comparación cuantitativa de ambas variables, demografía y producción inmobiliaria residencial, la hemos contrastado desde el año 1950 a la actualidad, y todo ello para cada municipio y núcleo urbano donde se localiza un Conjunto Histórico declarado; es decir, desde el año en que se comienzan, realmente, a incoar, mayoritariamente, estos lugares históricos.

---

<sup>1</sup> Este trabajo forma parte y es un desarrollo parcial de los Proyectos I+D+I, financiados por el Ministerio de Ciencia e Innovación, cuyas referencias son SEJ2006-01530/SOCI y CSO2010-15228, y cuyo objeto de estudio se enmarca en el campo disciplinar de los Conjuntos Históricos, políticas urbanas aplicadas a los mismos con el propósito de formular alternativas que recorran el camino de la Rehabilitación Urbana Integral, con aplicación al conjunto de la ciudad, y análisis de los procesos de producción residencial, en ellos materializados, en comparación con aquellos otros que se desarrollan en las periferias. La investigación está dedicada al estudio de los Conjuntos Históricos, ya se integren en núcleos pequeños, medianos, grandes o capitales de provincia. Por esta razón, no establecemos diferencias entre la diversidad de núcleos que los contienen, a no ser para mostrar los diferentes comportamientos en ellos observados por razones implicadas con los diferentes roles que se les exigen a los Conjuntos Históricos en ellos integrados.

La panorámica inmobiliaria observada no expresaría nada significativo si no la comparamos con la evolución que protagoniza, a su vez, la población, única manera de comprobar si esa producción residencial ha estado vinculada a necesidades realmente sentidas por la población real, o responde a otro tipo de razones. Esta evolución de la población recorre, como no podía ser de otra manera, los mismos periodos establecidos para la producción residencial, es decir, desde la década de los años cincuenta a la actualidad.

A la luz de estos análisis emprendidos, podemos llegar a la conclusión, siempre en términos hipotéticos, que en Castilla<sup>2</sup> se pueden plantear, por lo que se refiere a los núcleos urbanos que contienen Conjuntos Históricos declarados, hasta cinco tipologías diferentes, atendiendo exclusivamente a la relación entre producción residencial y evolución de la población. Estamos hablando, según la clasificación tipológica que hemos propuesto, de núcleos en los que observamos un aumento de su población, en paralelo a una evolución en el número de viviendas; de aquellos otros en los que se aprecia una disminución radical de su población, acompañada de un aumento considerable en las nuevas viviendas construidas, lo que se manifiesta, gráficamente, en unas curvas población-viviendas que llegan a cortarse en un momento de su evolución, lo que indica que, a partir de ese momento, se produce más vivienda para una población que disminuye; núcleos en los que este cruce aún no se ha producido, pero la tendencia es hacia ello; aquellos otros en los que la población disminuye y las viviendas construidas se mantienen sin aumentar y, por último, el caso contrario, es decir, que la población se mantiene y las viviendas aumentan.

Como referencia común a todas estas tipologías, debemos decir que es el aumento en el número de viviendas construidas lo que caracteriza a la casi totalidad de los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico. Aumento en el número de viviendas construidas que no se corresponde, en la gran mayoría de ellos, con un aumento similar en la población. Todo lo contrario, si el aumento observado en el número de viviendas es la nota común más llamativa, también lo es la disminución generalizada en los efectivos demográficos. Porcentualmente esto significa que nos encontramos con algo más de un 75% de núcleos urbanos que están perdiendo población desde 1950, sin posibilidades de una recuperación cercana, a los que habría que añadir un 10% más en los que esa población se ha mantenido casi constante, desde la década citada, observándose, a pesar de ello, tanto en un caso como en el otro, un aumento en el número de viviendas construidas.

El primer tipo considerado hace referencia a aquellos núcleos que presentan, siempre en términos relativos, un cierto grado de dinamismo urbano, si por tal

---

<sup>2</sup> Al referirnos a Castilla lo estamos haciendo valorando un contexto territorial, un espacio cultural relativamente homogéneo, un ámbito geográfico que padece unos mismos síntomas muy cercanos a la “depresión económica y social” y, con ello, un comportamiento muy semejante referido a sus núcleos urbanos, muy en concreto sus Conjuntos Históricos, motivo de este trabajo, núcleos y conjuntos muy cercanos, mayoritariamente, a la recesión. No nos referimos, bajo el epígrafe de Castilla, por tanto, a una delimitación administrativa con trasfondo político. De ahí la renuncia a titular este territorio con el calificativo de Castilla y León, dada la artificialidad del mismo.

dinamismo entendemos que se está produciendo un aumento constante de la población acompañado de un aumento, más que constante, del número de nuevas viviendas construidas. Este grupo tipológico representa algo más del 20% del total de los núcleos de población que cuentan con un Conjunto Histórico declarado. Estamos hablando, naturalmente, de las capitales de provincia y de aquellos otros núcleos urbanos que, por su situación en un territorio estratégico, ya sea de índole comarcal, regional, incluso nacional, acceden a determinados privilegios, los cuales constituyen la razón de cierto desarrollo. Es el caso de localidades como Arévalo, Briviesca, Miranda de Ebro, Astorga, Ponferrada, Aguilar de Campoo, Peñaranda de Bracamonte, Medina del Campo o Tordesillas entre otros.

Si nos adentramos, sin embargo, en la dinámica específica que presentan algunos de estos núcleos no nos encontramos, precisamente, con una situación caracterizada por un acentuado desarrollo. Arévalo, por ejemplo, ha pasado de tener unos 5000 habitantes, en 1950, a los casi 8.000 actuales. Constatamos, por tanto, un aumento de población, en medio siglo, equivalente al 55%<sup>3</sup>. Las viviendas construidas, sin embargo, han aumentado el 580%, de las que, en la actualidad, un 65% se pueden calificar como principales, lo que delata cierto dinamismo al servicio de la población al no contemplarse Arévalo, al menos mayoritariamente, como un lugar de segunda residencia, ya que este tipo de viviendas sólo representan, en la actualidad, el 11% de las totales. Lo mismo podríamos decir de Briviesca, aunque aquí ese porcentaje de viviendas de segunda residencia dobla al que observamos en Arévalo. En Miranda de Ebro, por su parte, mientras la población ha aumentado en un 108%, las viviendas lo han hecho en un 563%, manteniéndose una proporción alta de primeras residencias, un 74%. En otras entidades, como Valle de Sedano, que la hemos integrado en este grupo “dinámico”, observamos un aumento de población muy bajo, un 11%, mientras las viviendas lo han hecho en un 24%. Si hemos incluido a esta localidad en el grupo de los “núcleos dinámicos” es porque se observa, aunque muy escasamente, un aumento de población. En este municipio de Valle de Sedano, por otra parte, ya nos encontramos con un porcentaje importante de viviendas secundarias, aunque aún dominan las principales.

Si algo representa, sin embargo, ese “dinamismo urbano”, al que estamos haciendo referencia, puede ser la presencia, quizá menos importante, de las viviendas secundarias, las cuales, eso sí, pueden estar camufladas como viviendas vacías. En las capitales de provincia más implicadas en desarrollos económicos, como son los casos de Valladolid, Burgos o León, observamos un porcentaje relativamente bajo de viviendas secundarias, que oscila entre el 7%, representado por Valladolid, al 11% de Burgos. Llama la atención casos como el de Ávila y Palencia, con el 9% de “viviendas secundarias”, incluso Zamora, con el 7%, lo que indica que están desarrollando procesos inmobiliarios encauzados hacia un

---

<sup>3</sup> Los datos correspondientes a la evolución de la población y del número de viviendas construidas, que hacen referencia a cada uno de los municipios que acogen a núcleos urbanos analizados que contienen un Conjunto Histórico declarado, han sido consultados y extraídos de los Censos de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística.

mercado local familiar, y no tanto para que sean ocupadas esporádicamente por una población foránea. Aunque no son, en exclusiva, las capitales de provincia las que nos muestran estos porcentajes bajos de viviendas secundarias. Ponferrada, por ejemplo, dispone sólo de un 4% de tales viviendas, o Bembibre, con el 7%. Incluso localidades, presumiblemente paralizadas, como Cuéllar con un 10%, nos ofrecen un porcentaje de esas viviendas secundarias muy similar al que presentan las grandes capitales.

Lo que deseamos concluir con todo esto es que en el ámbito de los núcleos más dinámicos con los que cuenta el territorio castellano, de entre aquellos que contienen un Conjunto Histórico declarado, se desarrollan procesos de producción inmobiliarios que, en general, encauzan el “bien vivienda” hacia un mercado local que, en general, hace frente a necesidades primarias, es decir, no dirigiéndolo, mayoritariamente, aunque con excepciones, hacia un mercado de segunda residencia. Esta práctica presupone un uso del Conjunto Histórico implicado en casuísticas inmobiliarias orientadas hacia la conformación de dicho localismo mercantil, bien comportándose como un espacio de privilegio, donde se localizan los productos residenciales más selectivos, o acogiendo funciones que lo consolidan como espacio de centralidad. En situaciones semejantes, el Conjunto Histórico tiene que ser sometido a transformaciones radicales, produciéndose un número elevado de demoliciones que arrastran una cuota importante de su patrimonio.

Un segundo tipo nos lo ofrecen núcleos urbanos que, en principio, se encuentran en el polo opuesto con respecto a los anteriores. Se trata de localidades cuyo rasgo común, por lo que se refiere a esa relación entre evolución de la población y producción de viviendas, se manifiesta mediante una disminución, constante, y sin altibajos, de su población, así como con un aumento, también de manera constante, en el número de viviendas construidas. Si las curvas que identificaban estos procesos, en el primer grupo considerado, marchaban en paralelo hacia arriba, aunque un poco más decidida la que se correspondía con la de las viviendas, lo que distorsionaba un poco el citado paralelismo, en este segundo grupo dichas curvas llega un momento en que se cortan. ¿Cómo se comportan estos núcleos?

Al disminuir drásticamente la población, aumentando, en contrapartida, el número de viviendas construidas, lo que se produce es un exceso de viviendas en expectativas comerciales, no necesariamente orientadas hacia el consumo de una población autóctona que apenas ofrece síntomas de una presencia activa. Se desarrolla, por tanto, un proceso de producción inmobiliario orientado hacia una demanda que va a venir del exterior. De todo ello es fácil deducir que las residencias construidas se encauzan, en su mayoría, hacia un mercado de segunda residencia, convirtiendo a las citadas localidades en espacios colonizados, y a los Conjuntos Históricos, que son acogidos en ellas, también. Es el caso, por ejemplo, de Bonilla de la Sierra, donde observamos una disminución de su población equivalente a un -84%, mientras las viviendas construidas han aumentado un 658%, lo que se manifiesta, en la actualidad, disponiendo de casi un 70% de viviendas secundarias. Lo mismo que constatamos en la localidad de Pedro

Bernardo, cuya población ha disminuido en un -62%, mientras las viviendas construidas han aumentado en un 251%. La localidad de Frías constituye el ejemplo “modelo” que caracteriza a esta casuística, con ambas curvas cortándose, prácticamente, en sus centros; con una disminución de su población en un -65%; con un aumento en el número de viviendas construidas de un 152%; y con un porcentaje final de viviendas secundarias de casi el 70%.

Llama la atención, porque puede representar, quizá, el futuro de muchas localidades menores castellanas, los casos de Calatañazor y Rello. Se trata de dos localidades donde esas curvas se siguen cruzando, pero más por la “dinámica”, hacia abajo, de su población que por la subida, casi inexistente, en el número de viviendas construidas. En estos dos casos, por tanto, se muestra, en su faceta más descarnada, la desaparición, por extinción callada, de unas comunidades urbanas en las que su contenido sociológico se ausenta en paralelo a una inactividad constructiva coherente con ello. En Calatañazor, en efecto, constatamos una disminución de la población de un -79%; un aumento, en medio siglo, de las nuevas viviendas, de un 42%, de 74 viviendas construidas antes de 1950, a las 105 más recientes; lo que da como resultado que más de la mitad de las mismas sean de segunda residencia, si es que no están vacías. El caso de Rello es más dramático. Su población ha disminuido en -87%; las viviendas construidas han aumentado en un 84%, de 64 antes de la década de los cincuenta a las 118 más reciente lo que ha dado como resultado que casi un 90% de las viviendas existentes sean viviendas secundarias.

En un tercer tipo englobamos aquellos núcleos urbanos empeñados en esa aventura que los está llevando a un desaparecer resignado, como es el caso de Guisando, Espinosa de los Monteros, Hortigüela, San Martín del Castañar, Ayllón, Riaza, Medinaceli, etc, por no citar más que algunos de dichos núcleos que contienen Conjuntos Históricos de reconocido prestigio. A los núcleos urbanos anteriores, caracterizados por el cruce entre las curvas de población y de vivienda, y que representan casi el 30% del total, hay que añadir estos otros casos en los que dicho cruce aún no se ha producido, aunque la tendencia hacia ello se está consolidando, lo que quiere decir que, en poco tiempo, pueden engrosar la casuística anteriormente comentada. Los núcleos urbanos de este tercer tipo representan casi un 50% de aquellos que contienen un Conjunto Histórico. Si sumamos ambos porcentajes, los correspondientes a los núcleos cuyas curvas de población y vivienda ya se han cruzado y los que tienden hacia ello, todos, por tanto, en clara regresión económica y social, nos encontramos con un 80% del total de los existentes que viven esa situación de “recesión” económica y social.

En este tercer tipo, tendencia al cruce sin consumarlo, los núcleos urbanos presentan semejantes características que los que se engloban en el segundo tipo, es decir, una evolución demográfica negativa acompañada de un aumento en la producción de productos inmobiliarios residenciales. Lo que se observa como más característico, que los diferencia del tipo anterior, es un porcentaje algo más alto en el cómputo de viviendas principales, lo que elimina cierta presión a convertirse, por ahora, en lugares de segunda residencia. Decimos “eliminar cierta presión”, no anularla del todo. Madrigal de las Altas Torres, por ejemplo, con un descenso de

la población del -51%, y un aumento en el número de viviendas construidas del 216%, nos ofrece, en la actualidad, casi un 70% de viviendas principales y un 31% de secundarias, lo que nos puede hacer pensar que estamos ante un núcleo dotado de cierta actividad interna. Si nos fijamos en Piedrahita o en Castrojeriz observamos que algo cambia. Se mantienen porcentajes similares, por lo que se refiere a la disminución de población y aumento de viviendas, pero las relaciones actuales entre viviendas secundarias y principales se establecen mitad a mitad. Esta igualdad se desequilibra a favor de las viviendas secundarias en casos como Santo Domingo de Silos, Miranda del Castañar o Maderuelo, pero lo más normal de este grupo es que la relación entre esos dos tipos de hábitat mantenga una proporción semejante, rozando, salvo algunos casos, la mitad para cada uno de ellos. Es el caso, aparte de los ya citados, de Peñaranda de Duero, Sasamón, Villadiego, Sahagún, Valderas, Candelario, La Alberca, Astudillo, Pedraza, Montealegre, Cervera de Pisuerga, Ledesma, Sepúlveda, Berlanga de Duero, Urueña, etc. En todos estos núcleos, los Conjuntos Históricos que se integran en los mismos se debaten entre el uso que demanda una población para seguir haciendo de estos lugares los ámbitos de su cotidianidad más habitual, y la presión que están sintiendo, ya irreversible en muchos casos, para convertirlos en lugares de segunda residencia, en auténticas “urbanizaciones de lujo”.

Si no se ponen remedios a esta situación, los núcleos urbanos clasificados en este tercer grupo engrosarán el segundo, el que agrupa aquellos otros con escasas, o nulas, posibilidades de relanzamiento económico y social. Para un empuje semejante es necesario incorporarlos a una dinámica de índole territorial, no haciéndolos depender, únicamente, de aquella otra que dimana de las “grandes aglomeraciones”, si por esa incorporación, insistimos, entendemos hacerles partícipes de desarrollos económicos y sociales que no dependan, en exclusividad, del protagonismo e influencia que ejercen sólo determinados núcleos urbanos de categoría superior. No se debería hacer depender el futuro de estas localidades en razón de su proximidad, o no, de entidades urbanas ya desarrolladas, ya que eso implicaría partir de un determinante y no de la consideración de otras opciones de desarrollo. La cuestión pasa por la puesta en valor de los territorios con ellas identificados, en los que específicas “infraestructuras históricas” pueden ejercer de acicates para provocar dichos desarrollos.

Unos cuarto y quinto tipos, muy similares ambos, por lo que se refiere al número de municipios implicados en sus específicas casuísticas, en torno al 10-12% del total, lo conforman aquellas localidades en las que observamos, en unas, una evolución demográfica negativa, acompañada de una casi paralización en el proceso de producción inmobiliario residencial, y en otras lo contrario, es decir, una casi invariabilidad en la evolución demográfica, acompañada de un aumento constante en la producción de la vivienda.

Llama la atención el hecho de que en estos dos grupos, aquel que se caracteriza por una disminución de la población, sin apenas viviendas nuevas construidas, lo que delata, muy probablemente, una desolada situación de estancamiento económico y social, reúne municipios mayoritariamente concentrados en la provincia de Palencia, algo menos en León. En el segundo de

ellos, donde sí se observa una cierta dinámica inmobiliaria, aunque sin acompañamiento demográfico considerable, la diversidad de municipios afectados no delata una concentración de los mismos en un territorio concreto. Incluso, nos encontramos con localidades relativamente significativas como son los casos de Ciudad Rodrigo, Peñafiel, Toro o Lerma.

En general, son núcleos, todos ellos, en los que se constata un mayor porcentaje de viviendas principales frente a las secundarias o vacías, por encima de la mitad, en ambos casos. Lo que los diferencia, en cualquier caso, es que en aquel grupo donde domina un aumento en el número de viviendas construidas, caso del Burgo de Osma, por ejemplo, las viviendas secundarias casi alcanzan el 30%, mientras que en aquel otro en el que esta variable se mantiene casi constante, sin aumentos importantes apreciables, como puede ser el caso de San Emiliano, el número de viviendas vacías es considerable, un 45%. Viviendas vacías que pueden presentarse, incluso, como secundarias, valga como ejemplo el caso de Ampudia donde frente a un 16% oficial de vacías nos encontramos con un 34%, también oficial, de secundarias.

Lo que tiene que quedar claro, en cualquier caso, es que ante una inactividad demográfica, en paralelo a cierto movimiento inmobiliario, los nuevos productos residenciales no pueden ser consumidos, en su mayoría, por la población residente. Y que ante una ralentización del producto inmobiliario, acompañado de una caída en los efectivos demográficos, las pocas viviendas que se construyan seguramente servirán para satisfacer las escasas necesidades locales que aún perviven.

### **3. La realidad territorial vinculada al devenir de los Conjuntos Históricos**

Si hacemos un balance general, referido al alcance de las tipificaciones establecidas, con las que hemos caracterizado los núcleos urbanos castellanos que contienen un Conjunto Histórico, llegamos a la conclusión de que son casi el 80% de los casos en los que la población disminuye y la producción residencial no deja de aumentar: el 50%, donde las curvas población-vivienda tienden a cruzarse, más el 30% restante en los que ese cruce ya se ha consumado. En todos estos municipios, decimos, se han construido muchas más viviendas que las necesarias. De ese 80% de los núcleos, en los que se aprecia este fenómeno, llama la atención, como decimos, los que están insertos en la dinámica más regresiva, el 30% de los casos estudiados, en los que las curvas población-vivienda han llegado ya a cruzarse. En estos últimos, a partir, sobre todo, de los años 90 del siglo pasado, se construyen más viviendas para una población que no deja de disminuir.

Castilla, por tanto, es una región que, por lo que se refiere a los núcleos que contienen un Conjunto Histórico declarado, presenta síntomas inequívocos de una clara regresión económica y social, lo que no ha impedido que la actividad inmobiliaria siga ejerciendo como actividad económica en alza. Castilla, sin embargo, no está sola en esta desventura, acompañándole, en esta “aventura hacia atrás”, otras regiones que, juntas todas ellas, conforman un panorama territorial caracterizado por la depresión y el estancamiento.



Si contextualizamos, territorialmente hablando, esta caracterización de Castilla en el marco del resto de España, podemos decir que los “núcleos poco dinámicos”, incluso en “recesión”, tan identificados con Castilla, dominan, a su vez, en regiones como, Extremadura, Asturias, Cantabria, Aragón, Castilla-La Mancha y Andalucía. Se trata de una extensa “geografía” que, prácticamente, recorre gran parte del territorio español. De entre estas siete regiones, como decimos, es en Castilla donde estos “núcleos poco dinámicos”, o en “recesión”, alcanzan una proporción preocupante.

Todo este conjunto territorial, si excluimos Andalucía, Castilla-La Mancha y las regiones situadas al este peninsular, es decir, si nos remitimos sólo a Castilla y a sus territorios limítrofes más directamente vinculados con ella, observamos una serie de características que hacen del mismo un amplio ámbito geográfico con baja densidad de población, escasa dinámica demográfica, aumento del número de municipios con menos de 200 habitantes y su condición de territorio donde el porcentaje de las viviendas secundarias, que rondan una media del 50%, constituyen su diferencial con respecto al resto. Estamos hablando de un territorio, en efecto, en el que su densidad media oscila entre 25 y 75 habitantes por kilómetros cuadrado, siendo más habituales las cifras que rondan los 25-30 habitantes por kilómetro cuadrado, sobre todo los territorios que se identifican con “las dos Castillas”, Extremadura y Aragón.

Es de destacar, haciendo referencia a este territorio septentrional en el que Castilla destaca por su amplitud, el aumento que se ha producido, entre 1961 y 2001, en el número de municipios con menos de 200 habitantes, y cómo este aumento de pequeñas localidades cubre un territorio en el que se reagrupan esas regiones que estamos caracterizando como territorios donde dominan los “núcleos poco dinámicos”.

Queremos decir con todo esto que la gran mayoría de los núcleos que contienen un Conjunto Histórico se localizan en territorios, como Castilla, en los que dominan los “núcleos poco dinámicos”, o en clara recesión; que son, a su vez, entidades municipales que están respondiendo a una dinámica semejante en la medida en que se vinculan con un territorio caracterizado por detentar un cierto grado de marginación económica y social. En estas condiciones, la recuperación de estos Conjuntos Históricos no tiene sentido más que en el marco de una recuperación territorial. Insistir en una hipotética puesta en valor de estos núcleos, sin un planteamiento territorial de base, significaría continuar con las prácticas actuales, es decir, seguir sometiéndolos a operaciones inmobiliarias a pesar de constatar una disminución de población, lo que está propiciando un entendimiento de los mismos como ámbitos a los que sólo les cabe un tipo de recuperación que pasa por llevar a cabo reconquistas territoriales de clase. La recuperación de los Conjuntos Históricos, en estas condiciones, no es más que un acto de desposesión-posesión, es decir, un abandono previo consentido que facilite la apropiación posterior de un patrimonio que ha dejado de estar implicado en dinámicas sociales y económicas, patrimonio, por tanto, petrificado, que sólo sirve para que a él se incorporen sectores sociales que reivindican un descanso de lujo, contribuyendo, con ello, a la irreversibilidad de la decadencia territorial ya

consolidada. Lo más llamativo de todo esto, sin embargo, es que dicha decadencia parece que es compatible con una actividad inmobiliaria, porque si por algo se caracterizan estos núcleos urbanos es por su pérdida constante de población, o mantenimiento de la misma como mal menor, y por un aumento constante en el número de viviendas.

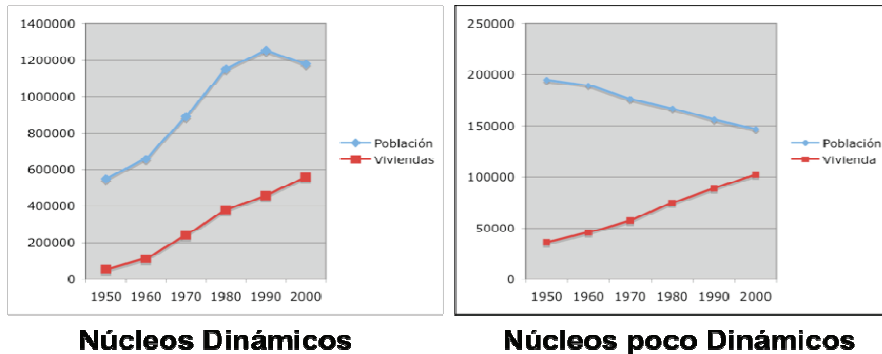


Fig.1. Relación entre la población y número de viviendas existentes en Castilla. *Núcleos dinámicos*: de un total de 108 núcleos, que contienen un Conjunto Histórico declarado, tenemos que considerar sólo 21, el 19,4%, en los que observamos cierto “dinamismo urbano”: población y vivienda crecen manteniendo un relativo paralelismo. *Núcleos poco dinámicos*: de un total de 108 núcleos, que contienen un Conjunto Histórico declarado, tenemos que considerar 55, el 50,9%, en los que observamos síntomas de “desequilibrio urbano”. Las curvas de “población” y “vivienda” tienden a juntarse. Fuente: Elaboración propia con los datos facilitados por Antoni Peiret, CYLSTAT SL.

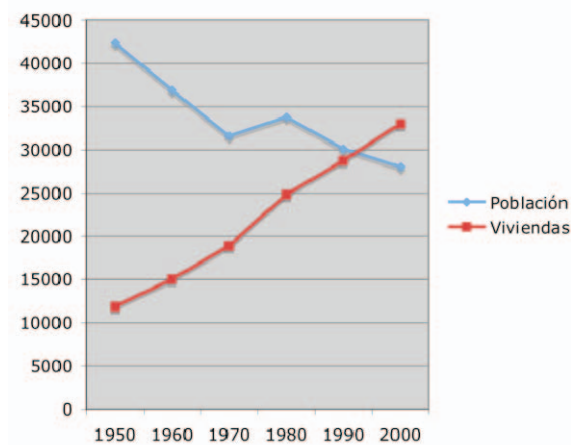


Fig.2. Relación entre población y número de viviendas existentes en Castilla. De los 108 núcleos estudiados, en 32 de ellos, el 29,6%, el número de viviendas construidas van aumentando, mientras la población disminuye, lo que se manifiesta, a partir de los años noventa, en el corte de ambas curvas, por descenso de la “demográfica” y ascenso de la “inmobiliaria”. Fuente: Elaboración propia con los datos facilitados por Antoni Peiret, CYLSTAT SL.

#### **4. Dinámicas inmobiliario-demográficas recientes observadas en la relación Conjunto Histórico-Núcleo Urbano**

Una vez analizado el comportamiento observado en los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico, desde esa perspectiva que nos ha permitido comparar la evolución de la población en relación con el número de viviendas construidas que se han ido acumulando desde el año 1950 al 2001, nos toca, ahora, introducirnos, más detalladamente, en aquel otro comportamiento que afecta, en el marco concreto del núcleo urbano, a la acogida residencial que se ha realizado en el interior de los Conjuntos Históricos en relación con la actividad inmobiliaria que, también de carácter residencial, se ha desarrollado fuera de sus límites. El objetivo es comparar dos actividades inmobiliarias residenciales: la que se ha producido en el interior del Conjunto Histórico y aquella otra que recorre el resto del territorio del núcleo urbano en el que se integra aquél, y todo ello para mostrar la capacidad de acogida residencial de los Conjuntos Históricos, objeto primordial de nuestro trabajo<sup>4</sup>.

##### **4.1. Análisis de casos**

Para ello, hemos llevado a cabo un análisis pormenorizado, y en detalle, de los núcleos urbanos seleccionados a tal efecto, doce casos, para lo cual hemos tenido en cuenta la proporción previa que quedó concretada al tipificar los casos ya reseñados. De entre esos doce núcleos urbanos seleccionados, para este segundo análisis, en efecto, el 25% están tipificados como “núcleos dinámicos”, mientras el resto, el 75%, presentan esas anomalías que van desde los “poco dinámicos” a los más “regresivos”.

Los núcleos, finalmente, seleccionados para analizar la relación que mantiene el Conjunto Histórico con el resto del espacio del núcleo urbano, por lo que se refiere a la actividad inmobiliaria residencial desarrollada en ambos ámbitos y a su evolución demográfica, son Astorga, Béjar, Ciudad Rodrigo, Covarrubias, Frías, La Alberca, Peñafiel, Riaza, Santo Domingo de Silos, Sepúlveda, Simancas y Villafranca del Bierzo. Estos núcleos han sido seleccionados referenciándolos a las tipologías que hemos establecido para clasificarlos en función de sus comportamientos demográfico-inmobiliarios, y tienen tamaños y funciones diferenciadas, desde la villa relevante al pequeño

---

<sup>4</sup> Para la realización de estos análisis, correspondientes a una segunda etapa del trabajo de investigación, nos hemos servido de fuentes documentales referidas a las licencias de edificación que están controladas por los servicios administrativos de los que disponen los municipios. Hemos consultado, en este sentido, la relación de licencias de edificación concedidas en los últimos quince-diez años, según los casos y las disponibilidades con las que contábamos, diferenciando aquellas que se han concedido para construir en los Conjuntos Históricos de las que se concedían para proceder a construcciones periféricas a los mismos. El seguimiento de las licencias de edificación ha resultado, en general, satisfactorio, no así el que se refiere a la población. Ha resultado difícil, en este sentido, conocer la población que se asienta en los Conjuntos Históricos, mucho más su evolución en los últimos años.

pueblo, y desde la actividad mixta a la especialización turística. De los doce núcleos, en efecto, dos de ellos, Astorga y Simancas, se identifican con aquellos que hemos denominado como “núcleos dinámicos”, es decir, en los que la evolución de la población y aquella otra que hace referencia a las nuevas viviendas construidas, no dejan de crecer. Las curvas que representan a ambas variables van, siempre, hacia arriba. En los diez casos restantes observamos un comportamiento diferente, caracterizado, en general, por una escasa correspondencia entre la evolución demográfica y el número de nuevas viviendas. En estos últimos, en efecto, la población disminuye, o permanece constante, mientras el número de viviendas no hace más que crecer.

Los dos núcleos seleccionados como “núcleos dinámicos”, Simancas y Astorga, a pesar de dicho calificativo común, presentan un comportamiento diferencial, más acorde, con ese dinamismo, en el caso de Simancas que en Astorga, lo que nos delata que, aunque se aprecie, como primera hipótesis, un cierto dinamismo, deducido de ese ir hacia arriba de las curvas de población y vivienda, al concretar, con más detalle, dichas evoluciones, comparando lo que sucede en el Conjunto Histórico con respecto a lo que acontece en el resto del núcleo, los resultados nos pueden indicar comportamientos diferentes.

En el caso de Simancas, por ejemplo, dicho dinamismo inicial lo caracterizábamos por el hecho de que, desde el año 1950 al 2001, la población había aumentado en un 231%, mientras las nuevas viviendas construidas lo habían hecho en un 897%. Dicho aumento ha sido siempre constante, no observándose, por tanto, ningún tipo de retroceso. De hecho, al llevar a cabo el análisis más pormenorizado, referido a un contexto temporal más reciente, entre 1997 y 2007, constatamos que se han construido unas 524 nuevas viviendas en el interior del Conjunto Histórico, mientras la población, en ese mismo recinto, ha aumentado en unas 287 nuevos habitantes, lo que supone casi dos nuevas viviendas por habitantes. Fuera del Conjunto Histórico, por otro lado, se han construido unas 1.286 nuevas viviendas, mientras la población, en ese sector periférico al Conjunto Histórico, ha aumentado en unos 730 habitantes. En total tenemos unas 1810 nuevas viviendas para 1017 habitantes, lo que supone 1,7 viviendas por habitante residente.

En el caso Astorga, desde el año 1950 al 2001, la población ha aumentado en un 24%, mientras el número de nuevas viviendas lo ha hecho en un 506%. Dicho aumento de población comenzó a bajar por los años noventa, hecho que hemos constatado al realizar el análisis más pormenorizado. Entre 1996 y 2008, en efecto, la población del Conjunto Histórico disminuyó en 409 habitantes, lo que no supuso un freno para la construcción de nuevas viviendas en su interior. En dicho recinto, en efecto, y a pesar de esa disminución en el número de habitantes, se han construido, entre 1996 y 2008, 337 nuevas viviendas. Por su parte, la población fuera del Conjunto Histórico, prácticamente, se ha mantenido, dos habitantes menos, mientras las nuevas viviendas construidas ha alcanzado la cifra de 1.517. En total, se han construido 1.854 nuevas viviendas para unos 411 habitantes menos.

Dos casos considerados, a priori, como “núcleos dinámicos”, que, una vez sometidos a análisis más pormenorizados, comparando la actividad inmobiliaria recientemente desarrollada en el Conjunto Histórico con respecto a la que ha tenido lugar en el resto del núcleo, resultan muy diferentes entre sí: desde una producción de viviendas por habitante relativamente normal, caso de Simancas, hasta aquella que resulta altamente regresiva, como es el caso de Astorga. Después de estos análisis, en efecto, habría que tipificar a Astorga como un núcleo urbano en clara recesión. Llama la atención, en este último caso, el hecho de que la población del Conjunto Histórico haya disminuido en los últimos años, mientras la actividad inmobiliaria no ha dejado de crecer. Nos preguntamos, ¿para qué y para quienes se han construido esas viviendas?

Los siguientes casos seleccionados se refieren a núcleos urbanos considerados, a priori, como “poco dinámicos” o en clara “recesión”.

Es el caso de Riaza y de Villafranca del Bierzo, entre otros. Fijemos nuestra atención en estos dos ejemplos. Riaza se presenta como un caso que merece una atención especial, ya que se trata de un núcleo urbano en el que observamos que las curvas de población y vivienda se cruzaron hacia 1970, indicando, desde entonces, que se comenzaron a construir más viviendas para menos habitantes. Pero, lo que más llama la atención es que dicho cruce se produce sin que baje ninguna de las dos magnitudes: tanto el número de habitantes como el de las nuevas viviendas construidas no dejan de crecer, lo que sucede es que aumentan más las nuevas viviendas que la población. Esto se traduce en el hecho que, desde 1950, la población ha aumentado en un 37% mientras las nuevas viviendas construidas lo han hecho en un 133%. Dinámica que se sigue manteniendo en los últimos años. Entre 1996 y 2008, en efecto, la población ha aumentado en casi 800 nuevos habitantes, mientras las nuevas viviendas construidas lo han hecho en 1.849, 184 en el interior del Conjunto Histórico, y 1.665 fuera del mismo, es decir 2,3 viviendas por habitante residente. Riaza es, hoy día, el centro de una Estación Invernal, lo que explica su condición de núcleo urbano puesto al servicio de intereses ajenos a la realidad de su vida cotidiana.

Por lo que se refiere a Villafranca del Bierzo, podemos decir que es un caso en clara recesión, en el que se observa cómo la población disminuye mientras el número de viviendas aumenta, lo que se expresa en el hecho de que las curvas que representan ambas evoluciones tienden a aproximarse, llegando, incluso, a cortarse. Este núcleo ha perdido, desde 1950 a 2005, el 26% de su población, mientras el número de nuevas viviendas construidas ha aumentado en un 113%. Por lo que se refiere a los últimos años, en el Conjunto Histórico se han construido una 390 nuevas viviendas, y fuera del mismo otras 90. La población, por su parte, ha disminuido en 113 habitantes, en el Conjunto Histórico, y en unos 303 fuera del mismo. Esto quiere decir que, entre 2000 y 2008, se han construido 480 nuevas viviendas para una población que ha disminuido en 416 habitantes, más de una vivienda por cada habitante que abandonada el municipio. El hecho de que se hayan construido más viviendas en el Conjunto Histórico que fuera de él, se explica por el hecho de que el núcleo, en dimensiones, es prácticamente el

Conjunto Histórico. Estamos hablando de algo más de 72 hectáreas de Conjunto Histórico frente a las 90 de que dispone el núcleo en su conjunto.

#### 4.2. De los Conjuntos menores a las grandes ciudades

La atención prestada, casi de forma prioritaria, a los núcleos urbanos más pequeños, como objeto de estudio en el marco de esta investigación, puede restarle efectividad científica. Esto, al menos, es lo que se puede pensar a priori, pero no debemos olvidar que la mayoría de los Conjuntos Históricos que han sido declarados como Bienes de Interés Cultural se suelen identificar con ese tipo de núcleos urbanos. Aún así, una cantidad nada despreciable de los mismos se vinculan y están integrados en grandes núcleos urbanos, en las grandes ciudades. No creemos oportuno, en este sentido, dejar de hacer referencia a núcleos urbanos de mayor tamaño que los analizados hasta ahora, concretamente a tres importantes capitales de provincia, como es el caso de Valladolid, Ávila y Salamanca, para seguir mostrando la diversidad de comportamientos que atañen a los Conjuntos Históricos, teniendo en cuenta que nuestro objetivo científico no es relacionar “escala urbana” con “comportamientos espaciales”, sino investigar a propósito de la dinámica que muestran los mismos en función de la diversidad de tipos que hemos propuesto. Nuestra hipótesis es que dichos comportamientos, en estos grandes núcleos urbanos, no es tan diferente de aquellos otros que se producen en los núcleos de menor entidad. Tanto en unos como en otros observamos propuestas, intervenciones, maneras de proceder a su entendimiento y conceptualización, en fin, resultados de todo ello, que no adquieren una componente diferencial excesiva entre unos y otros. Parece como si se hubiese producido un consenso social con respecto al papel que, en todo tiempo y lugar, le corresponde cumplir a estos lugares históricos. Podrán producirse intervenciones diferentes, cambios distintos, reconversiones no idénticas, conservaciones específicas, planes con distintas determinaciones, etc., pero todo ello no va a impedir lo fundamental: la reconversión de estos lugares, más lenta o más rápida, más eficaz o menos, en ámbitos selectivos y cada vez más alejados, económica y socialmente, del resto del territorio urbano.

En el caso de los núcleos más pequeños observamos una serie de procesos que se desarrollan afectando a la casi totalidad del ámbito construido, y cuando pasamos a municipios más importantes, como es el caso de las capitales de provincia mencionadas, los fenómenos descritos procuran la exclusividad, sobre todo, de los ámbitos históricos concretos declarados como tales. El proceso de privatización que protagonizan estos espacios históricos constituye, en esta ocasión, un proceso que se verifica, con más contundencia si cabe, en dichos Conjuntos Históricos.

En Valladolid, por ejemplo, hacia 1955, la población del Conjunto Histórico representaba el 42,2% del total, perdiendo, desde entonces hasta 1960, más de 5.000 habitantes. Hacia 1970, en el Conjunto Histórico vivían unos 37.500 habitantes, lo que representaba el 15,87% del total de la población. Entre 1981 y 2007, el Conjunto Histórico de Valladolid pierde 9.225 habitantes, mientras la

ciudad lo hace en 13.678. Proporcionalmente, la ciudad de Valladolid está perdiendo población porque su Conjunto Histórico se despuebla. De hecho, la capacidad de acogida residencial del Conjunto Histórico ha pasado de ser el 20,4%, en el periodo 1971-80, al 3,6% en el periodo 1991-2001. Y como última confirmación de este proceso de despoblamiento, mencionemos que entre 1997 y 2007 Valladolid pierde 3.382 habitantes mientras el Conjunto Histórico lo hace en 5.345.

De los 345.890 habitantes, con los que contaba en 1991, en efecto, hemos pasado a los, aproximadamente, 321.000 en 2006, mientras las nuevas viviendas construidas, en el mismo período, han superado la cifra de 40.000. Estas nuevas viviendas, sin embargo, no han ocupado tanto la “ciudad construida” como sus “espacios metropolitanos”. Se ha producido, por tanto, un trasvase de población desde la “ciudad central construida” hacia las nuevas “periferias metropolitanas”. Fenómeno éste que está haciendo reconsiderar el papel que, hasta ahora, estaba asumiendo el Conjunto Histórico. Éste, de ser un lugar “delimitado”, acotado, en función de sus hipotéticos valores culturales, está extendiéndose, sin necesidad de nuevas delimitaciones oficiales, a gran parte del resto de la “ciudad construida”. Esta “ciudad construida”, entendida como ciudad tradicional, se expresa como centro ciudad, asumiendo, también, aquellas otras categorías espaciales que, hasta ahora, sólo se identificaban con el Conjunto Histórico. Y, para ello, nada mejor que apostar por otra ciudad más allá de la que exige esa representación de la exclusividad. Lo que hay que destacar, por encima de todo, es esa pérdida del “valor residencial” del Conjunto Histórico, sobre todo a partir de la década de los ochenta, momento en el que la ciudad inicia un nuevo “remonte inmobiliario”. A partir del año 2001, el Conjunto Histórico muestra una capacidad residencial de 16.304 viviendas, un 14,2%, mientras en el resto de la ciudad se alcanza la cifra de 115.030.

En Ávila las relaciones Conjunto Histórico-Ciudad, son aún más radicales. Esta ciudad contaba con unos 22.577 habitantes en 1950, pasando a 52.612 en el año 2005. Durante este período, el aumento en el número de habitantes ha representado el 133%. El número de nuevas viviendas construidas, sin embargo, aumentó en un 926%. Y es que en Ávila si algo ha permanecido invariable es el aumento constante del suelo disponible para edificar nuevas viviendas, aunque esto no se correspondiese con una evolución demográfica acorde con el mismo. Entre 1986 y 1998, en efecto, se programaron 1.200 hectáreas de suelo en las que se pretendían acoger unos 120.000 habitantes, y eso que en 1998 Ávila contaba con unos 40.000 habitantes, lo que no impidió que, a partir de 2002, se desarrollase en la ciudad una importante actividad inmobiliaria: 3.481 viviendas en 2005; 2.586, en 2006; 4.510, en 2007; lo que da un total de 10.577 nuevas viviendas en tan sólo tres años. De ellas, el 94% se localizan en suelo periférico; el 4,49 % en el sector sometido al Plan de Gestión exigido por su condición de Ciudad Patrimonio de la Humanidad; y el 0,44% en el Recinto Amurallado, recinto donde se concentra la mayor cantidad de viviendas vacías que se acumulan en la ciudad de Ávila, viviendas vacías que, en el año 2003, y para toda la ciudad, alcanzaban el 40% del total existente. Tanto suelo, tantas viviendas programadas, para una población que apenas da síntomas de crecimiento. Entre 2001 y 2008, en

efecto, dicha población aumentó en unos 6.000 habitantes, mientras las viviendas lo hacían en 14.996, de las que el 94% se localizan fuera del Recinto Amurallado.

Salamanca, por último, representa otro caso en el que observamos una gran actividad inmobiliaria para una población que, en los últimos años, comienza a decrecer. Entre 1984 y 2008, en efecto, el Conjunto Histórico de Salamanca pierde unos 7.089 habitantes, mientras, en ese mismo periodo, acoge 3.000 nuevas viviendas. La actividad inmobiliaria, en el conjunto de la ciudad, decimos, ha sido frenética: 74.145 nuevas viviendas entre 1950 y 2001; 22.825, entre 1981 y 2001; 35.164, entre 1984 y 2008. Estamos hablando, tan sólo para los últimos ocho años, entre 2001 y 2008, de casi 13.000 nuevas viviendas, mientras la población, en ese mismo periodo, ha disminuido en unos 3000 habitantes. Salamanca comienza a perder población a partir de 1991, unos 7.148 habitantes entre 1991 y 2008, mientras las nuevas viviendas, en ese mismo periodo, aumentan en 28.315. La zona sometida al Plan de Gestión “Patrimonio de la Humanidad” pierde 5172 habitantes, entre 2001 y 2008, aumentando el número de nuevas viviendas en casi 3000.

## 5. Una interpretación general para Castilla

Si comparamos, para el conjunto de los núcleos que hemos seleccionado, las curvas que representan, para el total de todos ellos, el número de nuevas viviendas que se han construido en el interior de los Conjuntos Históricos con las desarrolladas fuera de sus límites, observamos una actividad inmobiliaria, en general, más importante en territorios exteriores que en el marco concreto de los lugares declarados como Bienes de Interés Cultural, diferencias cuantitativas que lo son, también, cualitativas, ya que el producto inmobiliario ofertado desde los Conjuntos Históricos está suponiendo la reconversión de éstos en lugares exclusivos, en los que se ofrecen formas de vida y de consumo de una alta calidad, si lo comparamos con lo que sucedía y se materializaba, en estos ámbitos, años atrás.

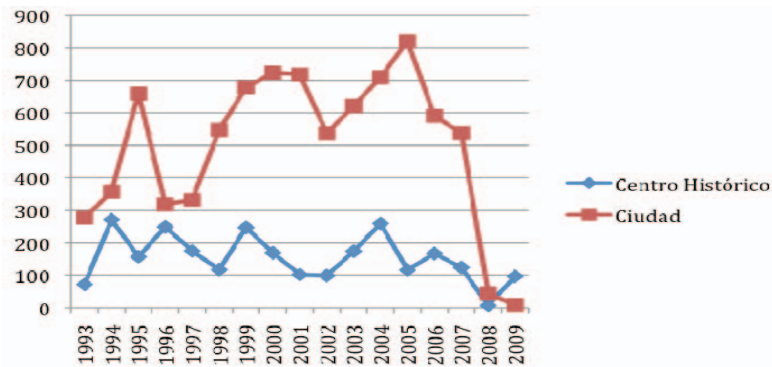


Fig 3. 1993-2009 Viviendas construidas en núcleo que contienen un Conjunto Histórico. Municipios seleccionados: Astorga, Béjar, Ciudad Rodrigo, Covarrubias, Frías, La Alberca, Peñafiel, Riaza, Santo Domingo de Silos, Sepúlveda, Simancas, Villafranca del Bierzo. Fuente: Elaboración propia con los datos facilitados por Antoni Peiret, CYLSTAT SL.



Estamos hablando de unas 11.090 nuevas viviendas, repartidas entre aquellas que se han construido, o rehabilitado, en los Conjuntos Históricos, y aquellas otras que se han construido en el resto del núcleo. El reparto ha sido el siguiente: el 22,6% de las nuevas viviendas, unas 2.512, se han localizado en el interior de los “recintos históricos”, mientras el 76,4% se han construido en territorios fuera de dichos recintos.

La evolución de la población muestra un comportamiento casi inalterable<sup>5</sup>. Las curvas expresan un paralelismo casi constante, lo que quiere decir que no se ha producido apenas una variación importante en la evolución de los contenidos demográfico, visto, todo ello, desde el conjunto de las localidades seleccionadas a tal efecto. El aumento que se haya producido en algunas de ellas se compensa con la disminución en otras, lo que proporciona esa media que nos permite argumentar que, para el caso de Castilla, apenas se han producido movimientos demográficos apreciables.

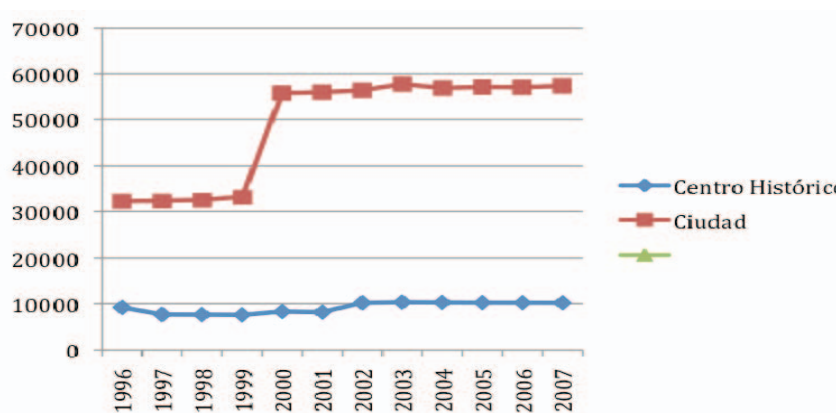


Fig. 4. Evolución comparativa de la población, entre los Conjuntos Históricos y el resto del núcleo al que pertenecen, considerando el total de los seleccionados, entre 1996 y 2007. Fuente: Elaboración propia con los datos facilitados por Antoni Peiret, CYLSTAT SL.

Por lo que se refiere a la población, por tanto, podemos hablar de núcleos que han visto aumentada su población, para todos ellos conjuntamente, en unos 4.277 nuevos habitantes. Son los casos de Covarrubias (+14), Frías (+8), La Alberca (+36), Peñafiel (+468), Riaza (+794) y Simancas (+2.951). Otros núcleos han perdido población, un total de 2.697 habitantes menos. Se trata de Astorga (-48), Ciudad Rodrigo (-634), Santo Domingo de Silos (-5), Sepúlveda (-61), Villafranca del Bierzo (-303) y Béjar (-1.646). En total, por tanto, se aprecia un aumento de población de unos 1.574 nuevos habitantes.

<sup>5</sup> Llama la atención, en estas curvas que representan la evolución de la población, tanto en el interior de los Conjuntos Históricos como en el resto del núcleo urbano, un cambio radical de ritmo a partir del año 2000. Ello es debido al hecho de que hasta ese año no hemos dispuesto de los datos de población de los doce municipios seleccionados. Hemos dispuesto de ellos, en su totalidad, a partir del 2000. Sin embargo, con datos completos o sin ellos, se constata esa casi inmovilidad demográfica que los caracteriza.

En resumen, y como conclusión, podemos decir que se han construido, en la totalidad de los núcleos que contienen un Conjunto Histórico, unas 11.090 nuevas viviendas, para un aumento de población de 1.574 habitantes, es decir, más de siete viviendas por habitante-residente.

## 5. Conclusiones

Como conclusiones a todo lo expuesto y analizado hasta aquí, podemos establecer las siguientes:

- Como norma general, observamos una relación entre el estancamiento, incluso regresión, de la mayoría de los núcleos que contienen un Conjunto Histórico declarado como Bien de Interés Cultural, y el que se corresponde con la región que estamos tratando, es decir, con Castilla. Recordemos que esta situación económica y social afecta a casi el 80% de los núcleos que contienen dichos Conjuntos, lo que, necesariamente, repercute en el ámbito específico del Conjunto declarado. Esta situación, muy enraizada en Castilla, hace que la posible recuperación, conservación o puesta en valor, de estos Conjuntos no dependa tanto del tratamiento que se haga de su específica dinámica interna como de aquella otra que afecta al ámbito territorial en el que se integran.
- Esta situación regresiva no parece que sea incompatible con una producción residencial inmobiliaria destacada, por no decir desaforada, hecho que muestra su contradicción más evidente cuando comparamos las nuevas viviendas construidas con la evolución demográfica real. Se construyen, en general, muchas más viviendas para una población que, también, en general, no hace más que disminuir.
- Muchas más viviendas para menos habitantes, lo que hace pensar que se está construyendo-colonizando un territorio para consumo exterior. En este sentido, los Conjuntos Históricos están ejerciendo de ámbitos exclusivos donde se está procediendo a un recambio social, también económico, que se produce en paralelo a la reconversión de los mismos en “urbanizaciones de clase”. Apuntamos esta hipótesis, ya constatada en muchos casos, como tendencia, lo que no evita situaciones contradictorias que nos muestran, aún, un cierto grado de complejidad socio-espacial caracterizada por la mezcla de contenidos sociales diversos. Pero, las formas de vida que se van imponiendo siguen la trayectoria marcada por los valores exclusivos que comienzan a constituir la tónica de las prácticas productivas sociales más habituales.
- Se declaran Conjuntos Históricos, por tanto, para su “exposición y venta”, para su consumo y deleitación foránea, para lo cual basta con su reconversión inmobiliaria, tal como se está haciendo, menos con aquella otra que supone su recuperación urbanístico-territorial, ya que una acción de este tipo supondría primar la supremacía de las categorías públicas

sobre las privadas, justamente lo contrario de lo que se está haciendo: Una privatización de ámbitos urbanos que se han visto forzados a prescindir de su población originaria. Mientras esta población se ha visto desplazada, en el mejor de los casos, hacia la diversidad de espacios periféricos que se reparten por los núcleos urbanos más destacados, aquellos otros son repoblados, para disfrute y descanso, por los que habitan en estos últimos.

- Ante el vaciamiento de un territorio, o su estancamiento demográfico, parece ser que no cabe otra alternativa, por tanto, que su reconversión en una diversidad de lugares exclusivos, a manera de “urbanizaciones de lujo”, como formas de ocupar, reocupar, el territorio, formas que se van imponiendo y sirviendo de guía-conductora de los procesos por venir.
- Recreación territorial de clase que supone, incluso, procesos de apropiación de ambientes públicos. Los núcleos que contienen un Conjunto Histórico entran en un proceso de apropiación de sus valores urbanos públicos, privatizándose componentes urbanos propios de prácticas colectivas que, en este proceso, van perdiendo su condición como tales para convertirse en algo que se puede utilizar en función de los intereses de aquellos que han procedido a su “reconversión inmobiliaria”. Debemos destacar, también, que si esta práctica comienza a ser muy habitual en aquellos núcleos urbanos que están siendo objeto de abandono, por causas de regresión económica y social, mucho más acentuado lo es en los que contienen un Conjunto Histórico declarado, donde se conjuga el abandono con su condición de bien cultural, lo que desemboca en un reclamo de los mismos por parte de las nuevas élites económicas, para su disfrute y consumo como si de un producto más se tratase.
- De todo esto deducimos una relación entre la condición de Bien de Interés Cultural, que se asigna, mediante declaración oficial, a un Conjunto Histórico determinado, y específicas dinámicas urbanas que impulsan su carácter de espacio exclusivo en el conjunto de la ciudad en la que se integra. Cuando menos, se aprecian alzas en las cotas de consumo, apuntando hacia una mayor calidad, espacio exclusivo para las rentas más altas, impidiendo, en cualquier caso, el acceso a los mismos por parte de los sectores sociales más populares. Esto se verifica tanto para los Conjuntos Históricos que se integran en pequeños municipios, como en aquellos otros que forman parte de las grandes ciudades. En el primer caso, es el municipio, en conjunto, el que acusa esas dinámicas, convirtiéndose en un ámbito territorial que ha sido desechado para desarrollarse como una comunidad urbana tradicional, marcando pautas territoriales que manifiestan procesos re-colonizadores de clase. En el segundo, es el Conjunto Histórico, las nuevas dinámicas que lo recorren, las que marcan aquellas otras que contribuyen a la construcción de la ciudad segregada, en la que estos ámbitos históricos son los que se convierten en conductores de dicha lógica constructiva, estableciendo las

referencias a pautas de consumo y formas de vida que consoliden el modelo urbano de la renta.

### Bibliografía<sup>6</sup>

- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (1995): *Conservación del Patrimonio, Restauración Arquitectónica y recomposición elitista de los espacios urbanos históricos*. Valladolid. Universidad de Valladolid.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2006): *El Mito del Centro Histórico. El Espacio del Prestigio y la Desigualdad*. Universidad Iberoamericana, Puebla, México.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2008): “Centro Histórico: Fragilidad, Prestigio y Marginación”, en ÁLVAREZ MORA, Alfonso y VALVERDE DÍAZ DE LEÓN, Francisco –coord.- *Ciudad, Territorio y Patrimonio. Materiales de Investigación III*. Universidad Iberoamericana de Puebla, Universidad Autónoma de Aguascalientes, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Instituto Universitario de Urbanística. Puebla, México, y Valladolid. España.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2008): “Las Áreas de “Rehabilitación Integral. Los antecedentes”, en *Cursos sobre el Patrimonio Histórico. XVIII Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico*. Editor José Manuel Iglesias Gil. Universidad de Cantabria.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2008): “La vivienda como indicador de la recuperación de los Conjuntos Históricos. Un balance en España”, en *Simposio Internacional Ciudad sobre Ciudad. Interferencias entre pasado y presente urbano en Europa*. Valladolid. Fundación del Patrimonio Histórico de Castilla y León.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2009): “Los Centros Históricos en Castilla y León”, en DE LAS RIVAS, Juan Luis –coord.- *Atlas de Conjuntos Históricos de Castilla y León*. Valladolid. Junta de Castilla y León.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso (2009): “Austeridad versus sostenibilidad: Patrimonio y Ordenación del Territorio”, en OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA –coord.- *Patrimonio Natural, Cultural y Paisajístico. Claves para la sostenibilidad Territorial*. Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Fundación Biodiversidad, Fundación General de la Universidad de Alcalá.
- CERVELLATI, Pier Luigi, DES ANGELIS, Carlo y SCANNAVINI, Roberto (1978): *La Nuova Cultura della Città*. Mondadori, Milán.
- OSTROWSKI, Waclaw (1976): *Les Ensembles Historiques et l'Urbanisme*. C.R.U. París.

---

<sup>6</sup> El trabajo no contempla, como algo imprescindible, referencias bibliográficas concretas, ya que su contenido no se ha basado en lo ya realizado, no es, en este sentido, una investigación sobre investigaciones ya realizadas, no es, lo que se suele denominar, un “libro sobre libros”. El trabajo se incluye en un Proyecto I+D+I, financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación, siendo su base metodológica aquella que se sustenta en un intenso trabajo de campo no exento de observaciones muy minuciosas. Aun así, podemos hacer referencia a algunos trabajos realizados por los componentes del equipo del Proyecto citado, así como otros que forman parte de la tradición clásica al respecto.

- CAMPOS VENTURI, Giuseppe (1978): *Urbanistica e Austerità*. Feltrinelli, Milan.
- PANELLA, Raffaele. SPIGAI, V. CLEMENTI, A. GIOVANETTI, F. DOGLIONI, F (1993): *Estrategias de Intervención en Centros Históricos*. Colegio de Arquitectos de la comunidad Valenciana, Demarcación de Valencia.
- CIARDINI, Francesco y FANILI, Paola (1983): *Los Centros Históricos. Política Urbanística y Programas de Actuación*. Barcelona. Gustavo Gili.. Edición Italiana de 1978.
- COING, Henri (1966): *Renovation urbaine et changement social*. Éditions ouvrières, París.
- GODARD, Francis (1973): *La renovation urbaine a Paris. Structure urbaine et logique de clase*. Mouton, París.
- REVUE PRÉPARÉE PAR L'ATELIER PARISIEN D'URBANISME (1987): *París-Projet N°27\*28. L'aménagement de l'Est de Paris*. RHM, París.
- MINISTRE FEDERAL DE L'AMENAGEMENT DUX TERRITORIO DE LA CONSTRUCCION ET DE L'URBANISME (1975): *Urbanisme et Renovation Urbanice. Modernisation dux Centre Ville Historie a l'Etranger*. Lubeck. Wullenwever.
- CASAR PINAZO, José Ignacio (1998): *5 años de intervenciones en Ciutat Vella: 1992-1997*. Valencia, Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.
- GONZÁLEZ DE SAN ROMÁN, Miguel (1995): *Pasado y presente, 10 años de gestión: Rehabilitación Integrada del Centro Medieval de Vitoria Gasteiz, Departamento de Centro Histórico*. Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, Vitoria-Gasteiz.
- MARTÍ ARÍS, Carlos (1995): *Santiago de Compostela: la ciudad histórica como presente*. Consorcio de Santiago, Santiago de Compostela.