

## **ENTREVISTA A C. MAGDALENA, ARQUITECTA DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID (VIVA)**

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid (VIVA) ha sido la entidad financiadora del “Estudio de remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla”, redactado por el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid (IUU) en colaboración con Inzamac-Tecopy.

Covadonga Magdalena es arquitecta de VIVA y, como tal, ha sido representante técnico del municipio en las discusiones habidas para la elaboración y aprobación de este trabajo galardonado en el “Premio Europeo Gubbio 2003”. Su participación en el debate de los contenidos del Estudio con los representantes de otros agentes urbanos implicados le ha hecho acreedora, a ojos del IUU, de un espacio en Ciudades donde explicar la postura institucional y sus impresiones personales al respecto de esa experiencia.<sup>1</sup>

**IUU** En un primer momento, el “Estudio de remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla” se planteó, por parte de VIVA, ligado a la figura de Área de Rehabilitación Integrada (ARI). Con el desarrollo del trabajo, pronto fue evidente que el estudio encargado al IUU debía abarcar una multitud de aspectos y que la hipótesis de ARI era conveniente acotarla a ámbitos muy concretos dentro de cada barrio. Finalmente, el documento elaborado se perfila como un “menú” de intervenciones urbanísticas que ha de apoyar la futura toma de decisiones en Pajarillos y Rondilla, incluidas tres posibles AARRII. ¿Cómo se valora en VIVA este resultado? ¿Ha satisfecho las expectativas de VIVA como comitente del estudio? ¿Hay en marcha o en perspectiva alguna iniciativa municipal derivada o apoyada en este documento?

**VIVA** Un estudio de estas características normalmente plantea la doble vertiente de un enfoque ambicioso y abierto a la multitud de demandas que el área de estudio imponga o de un propósito más acotado desde su origen.

En el caso concreto de los estudios de los barrios de Rondilla y Pajarillos, si bien es cierto que la idea generadora que los impulsa se circunscribe a la figura de Áreas de Rehabilitación Integrada, sucede -como correctamente se apunta- que el planteamiento se modifica hacia un enfoque mucho más enriquecedor a medida que se profundiza en el conocimiento de los barrios objeto de estudio y los agentes que intervienen en este análisis constatan la multitud de problemáticas de mayor o menor complejidad de éstas áreas.

---

<sup>1</sup> IUU = Instituto Universitario de Urbanística (María Castrillo), VIVA = Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid (Covadonga Magdalena).

El resultado, a mi entender, excede las pretensiones iniciales de la Sociedad, tanto en el ámbito informativo -con un extenso y riguroso material documental que aporta una información exhaustiva del estado social y urbano de los barrios estudiados- como en un plano de posibles actuaciones, planteando un amplio abanico de alternativas complementarias. Los ingredientes mencionados generan un documento directriz de intervención, de gran utilidad en la gestión de actuaciones inmediatas, y un punto de partida excelente para la planificación de programas más ambiciosos a largo plazo.

Las iniciativas más inmediatas que se desprenden del estudio, y que éste mismo desarrolla, son las solicitudes a propuesta municipal a la Junta de Castilla y León de declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada de los polígonos “18 de Julio” y “XXV Años de Paz” del barrio de la Rondilla.

Con el desarrollo del Estudio, VIVA ha formalizado la participación directa de las asociaciones de vecinos mayoritarias en ambos barrios en la definición y consenso de un documento urbanístico de tipo propositivo. Una participación formal y directa de este tipo contaba con pocos antecedentes en la política urbanística municipal de Valladolid. ¿Cómo valora VIVA esta experiencia y en qué medida considera que esta participación y consenso puede contribuir a mejorar la intervención del Ayuntamiento sobre ambos barrios?

Cualquier iniciativa que tenga entre sus propósitos la intervención en el patrimonio edificado y la escena urbana, si pretende tener alguna posibilidad de obtener resultados positivos en su gestión, deberá de caracterizarse por partir de un planteamiento de consenso, al menos en los aspectos más generales, entre todos los agentes que intervienen en el proceso.

Con esta premisa, y con referencia a los casos concretos de los barrios de Rondilla y Pajarillos, las sesiones de trabajo conjunto equipo redactor, asociaciones de vecinos y sociedad municipal han supuesto para todos un mayor esfuerzo y dedicación, así como, una dilatación en el tiempo de ejecución. A pesar de ello, esta experiencia ha dado como resultado un documento realista frente a la situación actual de los barrios, cercano a las pretensiones de los vecinos y práctico en tanto que de base para una futura gestión de cualquiera de las actuaciones que en él se contemplan. Entiendo que estos rasgos característicos del Estudio contribuyen a facilitar cualquier decisión sobre la intervención en estos barrios.

**IUU VIVA tiene ya una larga experiencia en el desarrollo del ARI del centro histórico de Valladolid. Sin embargo, al plantear la posibilidad de aplicar la figura de ARI en barrios periféricos de la ciudad, inicia un camino con muy pocos precedentes en el ámbito nacional y ninguno en el local. ¿Cuáles son las diferencias más importantes entre el centro**

**histórico y las áreas propuestas en Pajarillos y Rondilla en relación con la declaración y desarrollo de AARRII?**

VIVA Me parece oportuno comenzar mencionando el objetivo que diferencia a los dos propósitos de intervención para posteriormente proceder a desarrollar la cuestión que se plantea. En el caso del Área de Rehabilitación de la zona de Platerías, Catedral y sus entornos, el fin prioritario es la recuperación del uso de residencial en la zona de gestión. El objetivo en las Áreas que plantea el Estudio corresponde a un segundo paso, que consistiría en conseguir condiciones dignas en el uso residencial, pues el destino como tal está totalmente consolidado.

La declaración de un Área de Rehabilitación Integrada supone el mismo proceso administrativo sea el ámbito que sea, y lo regula la legislación que sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo se publica en el ámbito estatal desarrollándose, en esta Comunidad, a través del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León.

Las diferencias claves están realmente en la gestión, tanto por las condiciones de propiedad como por los aspectos arquitectónicos. Las características de tenencia y ocupación considero más oportuno desarrollarlas en la siguiente cuestión, y con respecto al patrimonio residencial, objetivo directo de la intervención, quiero reseñar que en el caso del A.R.I. de Platerías nos estamos refiriendo a un área del Casco Histórico de la ciudad de Valladolid muy heterogénea, tanto en el aspecto tipológico como en el constructivo y por supuesto, en el grado de deterioro y demanda de intervención. Existen desde edificaciones que datan del siglo XVI hasta construcciones de los años 80 y posteriores. Estos rasgos conllevan una normativa reguladora compleja que intenta abarcar la diversidad de actuaciones que se plantean, así como, unos criterios arquitectónicos de intervención con cierta flexibilidad que permitan conseguir cierta coherencia en un panorama arquitectónico tan caótico.

Las áreas que propone el Estudio están ubicadas en el barrio de la Rondilla, también en la ciudad de Valladolid. En cuanto al planeamiento, no está sujeto al Plan Especial del Casco Histórico y, en el aspecto de las características de lo edificado, entiendo que es sumamente descriptivo mencionar el hecho que nos estamos refiriendo a dos polígonos de vivienda pública, “18 de Julio” y “XXV Años de Paz”, con una antigüedad entorno a 50 años, con unas condiciones arquitectónicas homogéneas en cada conjunto. Estas premisas permiten un esquema de intervención conjunta en el que las actuaciones, aunque promovidas por la propiedad, pueden estar enmarcadas en un documento director, economizando de esta manera esfuerzos humanos e inversión privada y pública.

**IUU Tanto en el barrio de Pajarillos como en el Rondilla y, en general, en todas las periferias españolas de los años 60 y 70, la propiedad**

**horizontal es la forma de tenencia inmobiliaria dominante. Sin duda, esta circunstancia tiene una gran importancia en relación con la gestión de la intervención sobre la edificación, pero también es una cuestión que reviste una cierta novedad en el sentido de que, al contrario de lo que sucede con los centros históricos -donde todavía es relevante el número de inmuebles de propietario único-, en el campo de la rehabilitación urbana y residencial, no hay mucha experiencia acumulada por los organismos públicos. Por ello sería interesante que comentases, por favor, la experiencia de VIVA con comunidades de propietarios afectadas por el ARI del centro histórico y qué consideraciones podrían extrapolarse de cara al desarrollo de AARRIII en Pajarillos y Rondilla ¿Podría decirse que el dominio absoluto de la propiedad horizontal plantea un escenario de rehabilitación urbana sustancialmente diferente?.**

VIVA El punto de vista que puedo aportar en este aspecto es como técnico y desde la experiencia acumulada por participar durante seis años en el desarrollo y gestión del A.R.I. de Platerías, Catedral y sus entornos, en absoluto pretendo ni me considero capacitada para abordarlo desde las connotaciones legales que por su carácter subyacen. Desde esta consideración, quiero expresar que la existencia de edificios en propiedad horizontal en el Área que nos ocupa es más numerosa de lo que es habitual en centros históricos, entorno a un 37% de la totalidad de la edificación que comprende la zona. Esta peculiaridad es debida principalmente a dos circunstancias: por un lado, la presencia, como ya se ha mencionado, de edificios residenciales de reciente construcción, en los que este tipo de propiedad es habitual; por otro, la venta de las viviendas a sus arrendatarios por parte de la propiedad original.

La gestión de una intervención arquitectónica en el patrimonio edificado, así como el desarrollo de un programa de subvenciones en un contexto de propiedad horizontal supone tener presentes varios aspectos: la redacción de una normativa reguladora que flexibilice la participación y vinculación de cada propietario en las actuaciones del inmueble, un alto grado de implicación y voluntad resolutoria de las personas que forman parte del órgano gestor del Área.

Si, por un lado, estas peculiaridades exigen una gran dedicación (también por la diversidad de casos que se presentan en el transcurso del tiempo), por otro, este tipo de propiedad ofrece, entre otras, una característica reseñable: facilita en gran medida la decisión de los afectados a vincularse con un programa como las Áreas de Rehabilitación Integrada y, por lo tanto, favorece el desarrollo satisfactorio de éstas. Y es que en el régimen de tenencia en propiedad, al contrario que en el alquiler, los propietarios que perciben la subvención y, por tanto, asumen los costes de la intervención son a su vez los usuarios de las viviendas objeto de actuación.

Con estos antecedentes resulta fácil presuponer que un programa de subvenciones con objeto de intervenir en el patrimonio edificado y en el

que el régimen de propiedad predominante sea la horizontal resulte más complejo tanto en el planteamiento como en la gestión. No obstante, si se consigue una alta implicación y vinculación entre propiedad y órgano gestor los resultados llegan a ser altamente satisfactorios.

**IUU El “Estudio de remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla” incorpora propuestas que, para llevarse a cabo, deberán formalizarse de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento recientemente aprobado. ¿Cuál es tu opinión sobre la consideración de la rehabilitación urbana en el marco de nuestra legislación autonómica?**

VIVA La rehabilitación urbana, sobre todo en el ámbito de la actuación sobre propiedad privada, tendrá un desarrollo positivo si se propicia un marco que aúne dos factores, entiendo, como imprescindibles: la sensibilización ante los valores arquitectónicos de las administraciones y los usuarios o propietarios del patrimonio edificado, así como la existencia de mecanismos e incentivos que faciliten la posibilidad de intervención.

Ciñéndome a tu pregunta, considero que la rehabilitación urbana es un concepto tan amplio y complejo como necesario. Y es por ello que estimo necesaria una legislación específica en esta materia, tanto en el ámbito comunitario como municipal. No obstante, opino que las bases para que ésta se desarrolle se esbozan en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y se perfilan en su Reglamento. Como punto de partida se reseña, en los artículos 8 de la Ley y 19 del Reglamento el deber de conservación de todo propietario de bienes inmuebles. Este hecho no es novedoso en absoluto, pues como tal ya se incorporaba en legislaciones anteriores, pero en todo caso, se plantea ahora su definición en términos más concretos y exhaustivos, por lo que el desarrollo de su cumplimiento se enmarca en unos términos mucho más precisos.

La definición de deberes, en el ámbito de la rehabilitación y en la legislación objeto de este breve repaso, da paso a la concreción de los instrumentos de fomento de la conservación, rehabilitación y nueva edificación. En este capítulo una de las mayores novedades y avances en el impulso de la preocupación por el estado del patrimonio edificado -y, por tanto, de la rehabilitación urbana- es la incorporación de la obligación periódica, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con P.G.O.U., de que los propietarios de edificios encomienden a técnicos competentes la Inspección Técnica de sus Construcciones, con objeto de determinar su estado de conservación así como las obras que sean precisas para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad que se definen en los deberes. El reglamento, en esta sección, es bastante conciso en los aspectos generales de gestión y control para llevar cabo esta tarea, dando paso a la actuación municipal para hacerla cumplir.

La conclusión que a mi juicio se desprende de esta breve exposición es que la legislación que en materia de Urbanismo afecta a esta Comunidad, tiene presente la gran importancia y repercusión que la rehabilitación urbana tiene para nuestras ciudades. De manera que, con las experiencias ya acumuladas en esta materia y con una actitud positiva aunque expectante ante lo que queda por desarrollar, me atrevo aventurar que la recuperación de la escena urbana y la rehabilitación del patrimonio edificado, tiene un esperanzador futuro en nuestra región.

**Bibliografía**