

III JORNADAS DE ESTUDIO SOBRE LA PROVINCIA DE MADRID



PATRIMONIO
ARQUITECTONICO
Y URBANISTICO

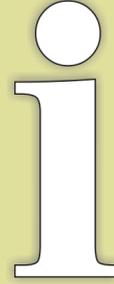
DELEGACION DE CULTURA

DIPUTACION DE MADRID





Esta versión forma parte de la Biblioteca Virtual de la **Comunidad de Madrid** y las condiciones de su distribución y difusión se encuentran amparadas por el marco legal de la misma.



www.madrid.org/publicamadrid



**DIPUTACION DE MADRID
DELEGACION DE CULTURA**

**III JORNADAS DE ESTUDIO
SOBRE LA PROVINCIA DE MADRID**

*“El Patrimonio Arquitectónico
y Urbanístico”*

MUSEO DE ARTE CONTEMPORANEO, 18, 19 Y 20 DE ENERO DE 1982

Diputación Provincial de Madrid
Oficina Medios de Comunicación
Depósito legal: M-42058 - 1980
I. S. B. N.: 84 - 500 - 4154 - 6
Impreso en la Imprenta Provincial de Madrid

INDICE

INTRODUCCION	7
COMITE ORGANIZADOR.....	13
PRIMERA PONENCIA:	
Concepto de Patrimonio.....	17
SEGUNDA PONENCIA:	
Las intervenciones puntuales (arquitectónicas) en la ciudad.....	33
TERCERA PONENCIA:	
Soporte histórico de la Arquitectura	45
CUARTA PONENCIA:	
Los jardines históricos en la provincia de Madrid.....	53
QUINTA PONENCIA:	
Estudio piloto de rehabilitación	65
SEXTA PONENCIA:	
Nuevo Baztán.....	81
SEPTIMA PONENCIA:	
Las figuras de protección del patrimonio en la legislación española.....	87
OCTAVA PONENCIA:	
Patrimonio provincial: Distribución espacial, topologías y estado de conservación. . . .	125
NOVENA PONENCIA:	
El patrimonio urbano-rural en la provincia de Madrid.....	139

DECIMA PONENCIA:	
Actualización de inventarios, declaraciones e incoaciones	153
UNDECIMA PONENCIA:	
El planteamiento general y el tratamiento de los centros históricos	175
DUODECIMA PONENCIA:	
La rehabilitación social de la ciudad. Instrumentos operativos de intervención pública.	187
DECIMOTERCERA PONENCIA:	
Los planes especiales en la provincia de Madrid	197
DECIMOCUARTA PONENCIA:	
La revisión del Plan General de Madrid y la recuperación del patrimonio consolidado existente	209
DECIMOQUINTA PONENCIA:	
Políticas de planeamiento para la recuperación social del patrimonio cultural de la ciudad	221
CATALOGO EXPOSICION	253

*La forme d'une ville/change
plus vite hélas!, que le coeur
d'un mortal.*

La palabra patrimonio la utilizamos para designar una propiedad o un bien, lo que implica una conciencia del carácter de éste, es decir, su limitación, su defensa o conservación, su valor, por tanto. Exponer el origen del edificio arquitectónico o del monumento como bien artístico es algo que los historiadores han situado en el siglo XVIII, en el interés arqueologizante o historiográfico con el que se va a estudiar la antigua arquitectura. Se podría añadir, quizás, algo importante: que la valoración del monumento arquitectónico como algo digno de conservar, ésta idea, se desarrolla en paralelo de la concepción del valor estético como valor autónomo, diferenciado, de lo religioso, de lo mítico o de lo político.

El carácter, pues, de objeto estético que se otorga a la arquitectura no es ajeno a su valoración, a su necesidad de conservación, y es, conjuntamente con su consideración de documento histórico, lo que hace que este bien, ya incluido en la cultura, trascienda su apropiación individual, y que contenga valores pertenecientes a lo colectivo. Los episodios posteriores del debate sobre lo patrimonial o sobre la metodología restauradora, que abarca las referencias obligadas desde Viollet-le-duc a Giovannoni, pasando por Ruskin, no son sino confirmación del enfoque *objetual* sobre lo arquitectónico.

Algo nuevo, sin embargo, surge en nuestros días, la ampliación de lo patrimonial a lo urbano, no ya como valor *ambiental* del monumento, sino como materia valorable en sí misma, como *espacio físico construido*, sin que se mantenga una diferenciación entre la tradicional definición de centro histórico y la de periferia.

Este nuevo enfoque, y la propia extensión del «corpus» analizable, nos sugieren una serie de líneas teóricas, cuya genealogía está imbricada en el sistema de opciones y de sensibilidad de eso que hemos denominado como lo *moderno*, y que a riesgo de simplificación podríamos enumerar de la siguiente forma:

1. El sentimiento de que la ciudad, como espacio físico, como paisaje urbano, es una materia de delicada manipulación, y, lo que es más importante, algo que ha llegado al límite de sus posibilidades de explotación; lo que podríamos denominar una *cierta concepción ecológica de lo urbano*.

Esta idea fue expuesta de forma muy bella por Benjamín en su ensayo «El París del Segundo Imperio en Baudelaire».

La ciudad, su forma, es frágil como el vidrio, y al mismo tiempo transparenta su significado, por eso «Le Cygne», título de un poema de Baudelaire, pasa a ser para Walter Benjamín el emblema poético de esta fragilidad. Anonimato y fragilidad son características de lo moderno, del uso y sustancia de lo urbano.

En efecto, hay que interrogarse sobre la cronología concreta de este sentimiento de operar sobre una estructura de carácter cerrado, en la que el peligro último de la intervención urbana es producir la más profunda e irreversible alteración del sistema sobre el que

se actúa. No es ya, bien entendido, el interés por el monumento, o el planteamiento historiográfico o arqueológico de la arquitectura, sino el convencimiento, producto de una profunda crisis ideológica y significativa de la arquitectura-institución, de cualquier operación sobre lo urbano origina, irremediablemente, un deterioro de lo existente.

La identidad renacentista entre proyecto arquitectónico y proyecto urbanístico, su actitud ante lo moderno (la ciudad gótica), la propia función de lo antiguo, «proceso de conquista de una conciencia de sí mismo», alejan del concepto de restauración cualquier sombra de duda sobre la función positiva de la intervención arquitectónica. El sistema urbano es, para el hombre renacentista, una *disponibilidad*, algo corregible, por tanto, en los problemas derivados de la errónea localización, estructuración, de sus elementos. La propia actividad del «restaurador» establece un diálogo sobre las preexistencias medievales en el que la ausencia de un juicio estético que rechace, todavía, terminantemente los testimonios góticos permite la *concinnitas* albertiana, es decir, la incorporación armónica de los elementos extraños a la «nueva» sintaxis, sin que por ello los resultados no tengan al carácter absoluto de todo el discurso clásico.

En el XVIII ni la «ciudad como bosque» de Laugier ni el nuevo carácter antiorgánico de lo urbano suponen alteraciones fundamentales de la permisibilidad de actuación sobre la ciudad histórica; lo más, un cambio de escala en las propuestas, no se trata de cambiar su estructura desde un esquema geométrico preestablecido, sino de potenciar su significado mediante intervenciones fragmentarias.

Habrá que esperar, pues, a la crisis de la utopía vanguardista para recuperar el sentido de intuición poética de Baudelaire.

2. Un punto de vista quizá complementario del anterior, pero claramente infraestructural o economicista, sería el rechazo a la transformación urbana como *despilfarro patrimonial*. Esta concepción, hipótesis de partida de muchas actuaciones contemporáneas en el campo de la técnica urbanística, plantea, con suma lucidez, el carácter *especulativo* de las operaciones urbanas.

En este contexto el establecer con claridad la escasa o nula *rentabilidad económica* de la destrucción de los centros históricos, comparada con la posibilidad de su rehabilitación, dos peligros subsidiarios de romper el delicado carácter plurifuncional del tejido social que los sustancia, así como la constatación y el análisis de los mecanismos de *mercado* que regulan estas transformaciones, no es sino, además de una consecuencia de la misma dialéctica compleja de los hechos urbanos, el volver contra los profesionales de la especulación sus mismas armas, el brindar, en una palabra, *instrumentos* de gestión que permitan la corrección del sistema.

3. Por último, *la crisis de las propuestas alternativas a la ciudad histórica*. Al hablar de ciudad histórica hay que matizar que se trataría de un *proceso*, y, por tanto, aceptar la hipótesis, algo discutible, que considera el planeamiento moderno como una ruptura con aquella. En la evolución de la ciudad histórica, como ya se ha escrito, se detecta una dialéctica entre las opciones de *fragmentación* y las de un *rigorismo racional* en la concepción urbana, que se resuelve en el rescate de un nuevo tipo de utopía, la implícita en el carácter concreto y «político» de la arquitectura realizada.

Las pretensión a-histórica de la arquitectura del movimiento moderno, ese «universo sin calidad», va a facilitar su utilización como instrumento ideológico del capital, la transformación de la ideología arquitectónica en *ideología del Plan*.

La depreciación de la arquitectura y el urbanismo modernos y su choque frontal con la ciudad histórica pasará, pues, por la pérdida de su papel de sujeto de la planificación, convirtiéndose en un *objeto* más del proceso de producción.

La última ocurrencia de esta situación: la polarización y choque entre disciplina arquitectónica y técnica urbanística, fenómeno preocupante y disputa estéril donde las haya.

En estas coordenadas habrá, quizá, que intentar situar los textos sobre «patrimonio arquitectónico y urbanístico» que componen este libro y que recogen una tensión implícita que en momentos surgió a luz en el desarrollo de las Jornadas.

Juan Miguel HERNANDEZ LEON.
Coordinador técnico de las Jornadas.

«EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO»

ORGANIZACION

Delegación de Cultura, con la colaboración de los Servicios Técnicos de Urbanismo.

Las terceras jornadas de estudio provinciales se han dedicado en 1982 de una forma monográfica al patrimonio arquitectónico-urbanístico provincial. De esta forma se intenta profundizar en los contenidos y propuestas que pueden aportarse a resolver la problemática y a encontrar una política coherente para una provincia cuyo inventario patrimonial no es especialmente rico y cuya protección aparece, en un enfoque superficial, como algo contradictorio para ciertas hipótesis de desarrollo económico. Esta situación habría que contextualizarla, a su vez, en un período de especial responsabilidad histórica, donde las nuevas opciones en materia de revisión de planeamiento coinciden cronológicamente con la discusión de la nueva ley del Patrimonio Histórico-Artístico.

COMITE ORGANIZADOR

PRESIDENCIA:

Excmo. señor don José María Rodríguez Colorado,
Presidente de la Diputación de Madrid.

VICEPRESIDENCIA:

Ilmo. señor don Luis Larroque Allende,
Diputado Delegado de Cultura.

VOCALIAS:

Ilmos. señores Diputados de la Comisión de Cultura, Deportes y Turismo:

Don Juan Adarve Fernández

Don José García Ruiz

Don Luis Moreno Fernández

Doña María Visitación Pérez de la Paz

Don Emiliano Rodríguez Rodríguez.

COORDINADOR

Don Juan Miguel GHernández León,
Director de los Servicios de Equipamiento Cultural.

SECRETARIO DE LAS JORNADAS:

Don Luis Vázquez Fraile,
Director del Servicio de Extensión Cultural y Divulgación.

COMISION TECNICA

Para la elaboración del programa de las jornadas, designación de ponentes y actividades anexas a las mismas, se designó la siguiente Comisión Técnica:

Don Alfonso Alvarez Mora (Servicios Técnicos de Urbanismo de la Diputación Provincial).

Don Eduardo Amann Sánchez (Subdirector General de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo).

Don Antonio Fernández Alba (Catedrático de Elementos de Composición de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid).

Don Dionisio Hernández Gil (Subdirector General de Patrimonio Artístico del Ministerio de Cultura).

Don Juan Miguel Hernández León (Delegación de Cultura de la Diputación Provincial).

Don Miguel Molina Campuzano (Director de la Hemeroteca Municipal y miembro del Instituto de Estudios Madrileños).

Don Pedro Navascués Palacio (Catedrático de Historia del Arte de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid).

Don Luis Vázquez Fraile (Delegado de Cultura de la Diputación Provincial).

PROPUESTA DE PONENCIAS

Se propusieron dos tipos de ponencias:

A) De carácter general-teórico

Tratan de desarrollar y definir el concepto actual de Patrimonio, como superación de la tradicional acepción de patrimonio histórico-artístico, del marco jurídico que regula las distintas figuras de protección, y de la concepción del planeamiento para el tratamiento de los centros históricos o espacios de «edificación consolidada».

De igual forma se intenta una metodología de intervención puntual en los distintos niveles de actuación, rehabilitación, restauración, etc.

B) Intervenciones y estudios específicos en la provincia de Madrid

En este apartado se presentaron ponencias sobre casos concretos de intervención en edificios residenciales o de carácter singular en la provincia de Madrid; sobre los planes especiales de reforma interior de la provincia, fundamentalmente aquellos que presentan un especial interés por su importancia patrimonial o planteamiento metodológico.

Asimismo se trataron la situación del inventario provincial, el patrimonio urbano-rural y los jardines históricos.

C) Exposición sobre el patrimonio provincial

Coincidiendo con las jornadas se organizó una exposición sobre la situación del patrimonio arquitectónico-urbanístico de la provincia, a partir del material elaborado por el equipo que ha intervenido en el inventario provincial, previo encargo del Ministerio de Cultura, así como el aportado por ayuntamientos y la propia Diputación.

PONENCIAS

**CONCEPTO DE
PATRIMONIO**

PRIMERA PONENCIA

EN TORNO AL CONCEPTO DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO-URBANISTICO

Por Alfonso ALVAREZ MORA

PATRIMONIO Y CENTROS HISTORICOS. UNA RETROSPECTIVA HISTORICA

La ciudad antigua, la ciudad heredada, comienza a ser objeto de intervención en el momento en que deja de ser la «ciudad única», es decir, en el momento en que pierde su condición de «espacio heterogéneo» y «multifuncional». El fenómeno histórico que hace posible este cambio está íntimamente relacionado con los presupuestos que se derivan del proceso industrializador. Este proceso supuso no sólo la consolidación de una revolución económica, que se inició en el siglo XVIII en Inglaterra y que tuvo su máximo desarrollo en la Alemania de final del XIX, sino, a su vez, una radical transformación en el uso del territorio y concretamente en la transformación de la ciudad del ochocientos.

Estas transformaciones urbanas partían de unos presupuestos económico-ideológicos claramente esbozados: la ciudad tenía que adaptarse a las nuevas exigencias de la burguesía, exigencias expresadas tanto en el plano económico (la ciudad como generador de beneficios, como generador de plusvalías) como en el propiamente ideológico (la ciudad como «representación», como «ciudad-capital», según lo plantea Aymonico).

A partir de estos presupuestos, la ciudad existente se «organiza» en función de un nuevo sentido estructural (en función de una nueva «estructura urbana»), ya sea «estructurando» su tejido consolidado mediante la destrucción-adaptación del tipo de organización espacial existente (mediante una nueva «morfología urbana»), articulado todo ello de acuerdo con las necesidades de crear un «centro» y una «periferia» (instrumentando la apertura viaria en cuanto «organizadora» de la nueva estructura urbana), o mediante la incorporación de nuevos territorios a la ciudad existente (los «ensanches» de población) que condicionan, en contrapartida, la intervención en la misma.

La ciudad antigua pierde su condición de «ciudad única» para convertirse en el centro de la nueva estructura urbana. Esto va a suponer el comienzo de la especialización funcional de un espacio, el de la ciudad existente, que se distinguía por su complejidad, por ser un espacio no zonificado.

Y es esta necesidad de hacer de la ciudad antigua el centro de la nueva aglomeración lo que va a determinar la intervención en ella.

A partir de ahora a la ciudad antigua se la define como «centro», excluyéndose de ella todo tipo de intervenciones que no vayan encaminadas a consolidar dicha cualidad. Estas intervenciones se llevarán a cabo en función de una serie de técnicas que insistirán en la adecuación, a los nuevos fines, del patrimonio consolidado existente, ya sea destruyéndolo o «conservando» determinados aspectos del mismo.

La «restauración» de elementos que se consideran «histórico-artísticos» se producirá paralelamente a la «renovación más radical». ¿Cómo se han llevado a cabo, históricamente hablando, las posiciones ante la intervención en la ciudad?

a) Los primeros testimonios que plantean la consideración de lo existente (de lo que nos ha legado la historia de la ciudad) como bien a conservar, lo hacen de forma selectiva, es decir, acotando dichos bienes en cuanto elementos producidos en épocas históricas muy determinadas. Guilhermy, por ejemplo, excluía como bienes heredados a conservar a todos aquellos edificios que databan después de la mitad del siglo XVIII. Esto lo expresó en su obra «Itineraire archeologique de Paris». Para A. Berty, por su parte, el año 1610 marca la última fecha a considerar en sus estudios de topografía histórica.

Criterios que acotaban los edificios a conservar en función de una fecha se unían a aquellos otros que consideraban la calidad de los materiales. Para Touchard, la piedra es el material por excelencia. Pigeory tenía una baja opinión del ladrillo y Beauvoir, enamorado del gótico, odiaba la argamasa.

Otros criterios se basaban en el hecho de la permanencia de un edificio al margen de su calidad. Pigeory escribió que «... lo que es más, dejando a un lado las cuestiones del arte, un monumento nos obliga tan sólo en virtud del hecho que ha sobrevivido a lo largo de siglos, por muy inferior calidad que pueda tener».

Actitudes puramente culturales que sólo ven la ciudad como un lugar donde se integran determinados valores dignos de conservación. Estos valores son conservados en la medida en que, como planteaba Ruskin en 1861: «... representan la expresión de la religión, de las costumbres morales, de las aspiraciones nacionales y de los intereses sociales».

Estas primeras posiciones no sólo plantean la conservación de específicas muestras arquitectónicas, sino que al mismo tiempo proponen intervenir en las mismas a través de las técnicas «restauradoras», intervenciones que no sólo acotan a los «restos arqueológicos» (de los que apenas se duda de su conservación), sino a los propios edificios que definen la morfología de la ciudad.

Las técnicas de restauración se convierten, de esta forma, en los mecanismos más utilizados a la hora de intervenir en la ciudad histórica.

Esto va a repercutir, sobre todo, en el desarrollo de especializaciones profesionales, que, desligadas de cualquier planteamiento que entienda del sentido que están tomando las transformaciones en la ciudad, acotan su conocimiento a concretas prácticas que se alejan del debate general en torno a dichos cambios estructurales.

El máximo representante de esta tendencia lo encontramos en la figura de Viollet-le-Duc. Incidir en la ciudad a través de las técnicas de «restauración» significa que los monumentos sometidos a las mismas dejan de ser elementos inmersos y componentes de la complejidad de la ciudad para convertirse, por el contrario, en «objetos» que desempeñan

un papel articulador formal en la nueva ordenación, papeles que contribuyen al «simbolismo» del nuevo centro urbano.

Se comienza, de esta forma, a eludir el carácter residencial de la ciudad antigua, papel que se le asigna a las nuevas periferias, desarrollándose de esta forma la contraposición entre ambas partes que definen a la nueva aglomeración. La residencia se desarrolla fundamentalmente en la periferia, asignándosele a la ciudad antigua su papel de asiento de actividades direccionales.

b) En 1889, Camilo Sitte publica su obra «Construcción de ciudades según principios artísticos». Su gran aportación consistió no sólo en abandonar la idea del «monumento» como única pieza a considerar, sino en intentar coordinar los elementos que configuraban el espacio integrado medieval (preindustrial) con las exigencias de la industrialización (con la zonificación).

Pero, como nos señala P. Sica: «... los planteamientos de Sitte suponen una contribución que puede traducirse en una serie de principios aplicables a una escala espacial muy reducida, pero que resultan inevitablemente inadecuados para afrontar problemas a escala metropolitana».

c) Un nuevo tipo de intervención en la ciudad antigua es planteado por G. Giovanonni (1931), quien abandona, del mismo modo que Sitte, aunque va más allá de sus presupuestos teóricos, el carácter individualizado de la práctica «restauradora» para considerar, como objeto de intervención, el elemento patrimonial en sí junto con el «ambiente» que conforma. Supera de este modo los planteamientos de Astengo, quien defendía «la indiferencia de las relaciones entre monumento y estructura urbana».

Giovanonni se muestra contrario a las intervenciones en los centros históricos a base de «líneas» o «segmentos». La reducción de un «área» a un «segmento», según Giovanonni, acentúa la tendencia a resolver el problema de viabilidad, y esto supone seguir los presupuestos del desarrollo capitalista de la ciudad, es decir, la transformación de uso de la edificación del centro.

Giovanonni llevó a cabo análisis que cobran hoy día una gran actualidad. Plantea que la vieja ciudad resta como el núcleo central de la ciudad moderna, transformándose en el centro de negocios y de habitación de lujo. Abandona, asimismo, la idea de «monumento individualizado», extendiendo este concepto al conjunto de la ciudad. Preludía en este sentido los planteamientos desarrollados en Bolonia.

Sus teorías se reflejan en la obra «Vechie città ed edilizia nuova» (1931). Aquí expresa su idea sobre lo que denomina «diradamento edilizio»: aligerar el tejido urbano antiguo por medio de demoliciones sólo parciales de edificios sin valor. «El tratamiento al que deben someterse los monumentos debe estar en estrecha relación con su ambiente físico, resaltando el sentido de su volumen..., el ambiente del monumento debe considerar las otras construcciones de carácter menor que le rodeen, hasta tal punto que unas y otras puedan formar un único elemento a valorar.»

Giovanonni, por último, ligaba la técnica del «ripristino» a una política de vivienda.

d) Hacer referencia, asimismo, a posiciones radicalmente historicistas, como la mantenida por Piaccentini para quien la vieja ciudad debe quedar al margen de la ciudad emergente, vieja ciudad que debe convertirse en la «tribuna» donde se conserven las

tradiciones (semejante a la posición que mantiene Chueca Goitia, quien atribuye a la ciudad antigua una vocación de foro cultural y político).

e) Pero los planteamientos más radicales que defienden el carácter de «centro» que debe asumir el espacio de la «vieja ciudad» proceden de los escritos de Le Corbusier. En sus «Principios de Urbanismo» expresa claramente que: «... si los intereses de la ciudad resultan lesionados por la persistencia de alguna presencia insigne, majestuosa, de una era que ya ha tocado a su fin, se buscará la solución capaz de conciliar dos puntos de vista opuestos: Cuando se trata de construcciones repetidas en numerosos ejemplares se conservarán algunos a título documental, derribándose los demás. En otros casos podrá aislarse solamente la parte que constituye un recuerdo o un valor real, modificándose el resto de manera útil. Por último, en ciertos casos excepcionales podrá considerarse el traslado total de elementos que causan dificultades por su emplazamiento, pero que merecen ser conservados por su elevada significación estética o histórica».

Estas posiciones mantenidas por Le Corbusier tienen sus antecedentes más inmediatos en las propuestas que a propósito de los centros históricos se desarrollaron en los años treinta por personas como Einaudi (quien plantea que es bueno dejar sin edificar amplios lotes centrales, ya que cuando pasen diez o veinte años será posible construir sobre los mismos un edificio que utilice plenamente su calidad), o Albertini (para quien en los núcleos internos de nuestras ciudades se encuentran barrios que no merecen ser conservados, y donde la población pertenece a las clases más bajas y de peor fama de la sociedad).

El propio Albertini escribía en 1977: «... que el centro tiende automáticamente a elevarse; es en el suburbio que tiene lugar la intervención del poder público».

f) El debate en torno a los centros históricos ha pasado de la consideración en los mismos de determinadas piezas arquitectónicas, como únicos elementos a conservar, seguido de los planteamientos que reivindicaban el valor del «ambiente» (de los conjuntos), hasta las posiciones vanguardistas, inscritas en lo que se denomina «movimiento moderno», que negaban el valor de la historia y que se enfrentaban con aquellas otras que hacían de su acentuado «historicismo» la filosofía base de una actitud conservadora que representaba, para ellos, el único y posible respeto hacia los valores del pasado. Y todo ello llevado de la mano de las técnicas restauradoras como únicos instrumentos de intervención en los casos antiguos.

Hay que esperar varias décadas (concretamente las posteriores a la segunda guerra mundial) para que los planteamientos en torno a la ciudad antigua cambien, de forma radical, con respecto a los mantenidos hasta el momento.

Son posiciones que analizan el tema del patrimonio histórico bajo el prisma, por primera vez, de la economía. En 1971 tiene lugar en Bérgamo un congreso, organizado por la Asociación Nacional para los Centros Históricos, planteándose la sustitución del término «bien cultural» por el de «bien económico».

Una de las conclusiones de este congreso se refería a las «políticas a adoptar», insistiéndose en que se impone una política de utilización de la riqueza edificada existente, y de ésta aquella que puede ser objeto de utilización.

Esta nueva aptitud ante los centros históricos es llevada a sus últimas consecuencias en el caso de Bolonia.

El propio entendimiento del «fenómeno urbano» que subyace a la metodología propuesta para dicha ciudad (relación histórica entre «morfología urbana» y «tipología de edificación») implica la acentuación casi absoluta del tema de la «casa» en cuanto elemento definidor (a través del conocimiento de su tipología originaria y de sus transformaciones) de la ocupación de un territorio.

De ahí que los análisis se centren, de forma fundamental, en el tema del edificio considerado como elemento que individualmente se ha originado de una determinada forma y que a su vez se ha ido transformando a lo largo del tiempo.

Análisis tipológicos individualizados que condicionan a su vez actuaciones individualizadas. Esta práctica supone concebir la ciudad como un todo arquitectónico que requiere un tratamiento derivado de una práctica proyectual, también, de carácter arquitectónico.

Su gran aportación ha consistido en sistematizar la práctica de la restauración arquitectónica, extendiéndola a todo tipo de edificios y no sólo a los de carácter histórico-artístico. Y es para que dicha práctica restauradora tenga un carácter urbano («La restauración como práctica urbanística») como se analizan las posibilidades de todo el conjunto edificado a través del conocimiento pormenorizado de las tipologías arquitectónicas.

La restauración arquitectónica se convierte, una vez más, en la técnica utilizada para intervenir en los centros históricos: como la única forma de intervenir en los mismos.

Patrimonio y práctica urbanística. La marginalidad de un concepto

A) La «idea» de patrimonio se ha desarrollado paralelamente al uso-intervención al que se ha ido sometiendo, históricamente hablando, a la ciudad heredada en función de las exigencias que demanda, a nivel espacial, el proceso de industrialización. Queremos decir con esto que el concepto de patrimonio va a estar determinado, en cada momento histórico, por los tipos de intervención que protagoniza la ciudad, dependiendo de cómo sean esas intervenciones, es decir, de cómo se defina la idea de ciudad que demanda la burguesía, así se conformará a su vez la idea de patrimonio.

Podemos decir en este sentido que el concepto de patrimonio aparece como un tema marginal, aunque, eso sí, necesario en cuanto conformador de aspectos ideológicos que se proyectan desde la «construcción de la ciudad». Y nos parece correcto plantear el concepto de patrimonio en este sentido, por cuanto el proceso de intervención en la ciudad histórica supone la instrumentación de todo un aparato ideológico (identificado con la «modernidad») que «universalice», mediante su racionalización, los procesos de destrucción urbana que conllevan dichas intervenciones, ya que éstas se producen en sectores consolidados tanto física como socialmente.

En la construcción de este «aparato ideológico», la conservación de determinadas piezas urbanas (ya se está definiendo un «tipo» de patrimonio: el monumento) juega un papel fundamental: se justifica la destrucción urbana apoyándose en la conservación de lo más «válido» de la ciudad. O de igual modo, se califican sólo ciertos valores de la ciudad, descalificándose el resto. Y así se define una primera idea de lo que es el patrimonio.

B) Y éste es, en efecto, el primer planteamiento que se desarrolla en torno a lo que debe considerarse como bien cultural digno de conservación. En un primer momento histórico, que coincide con los años siguientes a la gran revolución industrial (final del siglo XVIII en Inglaterra, segunda mitad del XIX en Francia, Bélgica y Alemania), la idea

de lo que es patrimonio arquitectónico se desarrolla en torno a determinadas piezas urbanas que se consideran como elementos individualizados en el conjunto de la ciudad. Son elementos que coinciden con edificios que son la expresión formal de los gustos arquitectónicos de la clase social en ascenso que es la burguesía.

La valoración de estas piezas urbanas, en cuanto elementos patrimoniales, se produce en un momento histórico en el que la ciudad antigua está siendo sometida a las primeras grandes transformaciones tendentes a definir la centralidad que demanda un nuevo concepto de estructura urbana. Estas transformaciones, en efecto, se producen en la medida en que las exigencias de la sociedad industrial configuran, a nivel espacial, el modelo centro-periferia como modelo de ciudad capitalista.

Y es precisamente en base a estas transformaciones como encuentran su «utilización» estos elementos arquitectónicos individualizados que constituyen los únicos valores heredados dignos de conservación. De ser elementos claves en la configuración de la complejidad espacial de la ciudad histórica, pasan a convertirse en «elementos articuladores-formales» de la nueva estructura urbana. Pero para que esta «función» sea un hecho es necesario eliminar su integración en la complejidad aludida mediante el vaciado de aquellas otras actividades que, junto con la que protagonizaba el bien elegido para ser conservable, conformaban el espacio integrado propio de las sociedades preindustriales. En este sentido, prácticas sociales como «transformaciones urbanas», «eliminación de conjuntos urbanos anexos a elementos arquitectónicos singulares» (calificados como «insalubres»), y «valoración de lo que es o no patrimonio», se constituyen como operaciones íntimamente relacionadas en el empeño de ofrecer al capital naciente el marco espacial que demanda para su reproducción.

C) En un segundo momento histórico comienza a considerarse la idea de patrimonio no sólo como un bien arquitectónico individualizado en el conjunto de la ciudad, sino como aquel otro que puede definirse como «conjunto de elementos». Constituyen los primeros intentos de introducir variables urbanísticas a la hora de valorar el patrimonio heredado. Se plantea en este sentido no sólo al monumento en sí, sino a su ambiente más inmediato.

Este cambio importante, en los criterios de valoración de lo que debe ser considerado como patrimonio, encuentra sus raíces en la indiscriminada acción destructora que han desencadenado las transformaciones urbanas a que se sometieron las ciudades en el siglo XIX.

El desarrollo de estas acciones destructoras determinó la protesta proveniente de específicos grupos sociales que se oponían a dichas acciones, argumentando que la ciudad no sólo está definida a base de monumentos individualizados, sino que tales monumentos tenían sentido en la medida en que se integraban en un ambiente determinado. La riqueza patrimonial no sólo estaba en aquellas piezas urbanas, en las que el quehacer arquitectónico había recreado el máximo exponente cultural de cada época, sino en aquellas otras que se habían ido conformando anónimamente, pero que definían, con tanta claridad como las primeras, el carácter de una ciudad.

La consideración del patrimonio desde una óptica puramente formal, sin embargo, sigue siendo la característica común con respecto a los primeros planteamientos esbozados. Al bien patrimonial se le ve como elemento físico a contemplar por encima de consi-

deraciones que plantean su utilización social en función de demandas de carácter colectivo.

La idea del «ambiente» puede, incluso, extenderse a la totalidad de la ciudad histórica. Y es así como se producen situaciones que llegan a considerar esta totalidad como «bien patrimonial» a conservar. De la «pieza urbana» hemos pasado a la «ciudad total», previa atención al «ambiente» del monumento.

Pero del mismo modo que la valoración de un elemento individual, como bien patrimonial, supone un cambio radical de su primitiva función urbana, con las consecuencias que tal hecho puede tener en su misma utilización, la extensión de dicha valoración a «conjuntos urbanos», o a la «ciudad total», implica consecuencias semejantes aunque, desde un punto de vista estructural, más importantes.

Lo que más llama la atención, quizás, sea el proceso de «museificación» al que se ven sometidas zonas declaradas como patrimoniales, así como los conjuntos urbanos sobre los que recae una declaración semejante.

Estamos, pues, ante una idea de patrimonio que, aunque ha salvado una cota espacial importante (la que implica el pasar de lo individual al conjunto), entiende la descalificación funcional como algo que debe estar estrechamente relacionado con la conservación de un bien cultural.

Bajo la idea de patrimonio, por tanto, sigue subyaciendo su condición de marginalidad. Y cuando se trata de la consideración de los conjuntos urbanos, esta marginalidad cobra una claridad aún mayor: el conjunto declarado se aísla completamente del resto de la ciudad, adquiriendo connotaciones de auténticos ghettos.

Estas aptitudes ante el patrimonio arquitectónico, aunque gestadas en ese segundo momento que consideramos (y que podemos situarlo en el período entreguerras), se constituyen como alternativas actuales que son planteadas a nivel de específicos grupos sociales (culturales). Naturalmente, se trata de posiciones eminentemente elitistas que relacionan la conservación de la ciudad histórica con el uso exclusivo de la misma por capas sociales de alto poder adquisitivo. Y todo ello se justifica, ideológicamente, aludiendo al sentimiento de un gusto artístico especial que desarrollan aquellos individuos que acuden a la ciudad histórica en busca del hábitat que no contradiga su condición elitista. De esta forma se relacionan ciertas actividades (artísticas en general) con el continente físico que ofrece la ciudad histórica. Se produce así una primera relación entre «conservación» y «uso».

D) En un tercer momento histórico, que coincide con los años posteriores a la segunda guerra mundial, comienza a desarrollarse un nuevo concepto de patrimonio condicionado, en parte, por los desastres causados por la guerra, desastres que implicaron la puesta en marcha de reconstrucciones parciales o totales de numerosos centros urbanos. Los procesos de reconstrucción urbana que comenzaron a producirse al final de la década de los años cuarenta supusieron, sobre todo, la expresión de planteamientos muy diferenciados a la hora de acometer dicha reconstrucción, ya se tratase de unos países u otros, y muy especialmente por lo que hacía referencia a las prácticas desarrolladas en el «bloque» occidental frente al «bloque» socialista.

La práctica de dicha reconstrucción marchó paralelamente a la elaboración de unos presupuestos teóricos que son los que van a definir esa nueva aptitud ante lo que se consideraba como patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Consideraciones de matiz histórico-artístico han sido las únicas que se han esbozado, hasta el momento, para definir las características de un bien patrimonial. Esta aptitud seguirá siendo la nota dominante, por mucho tiempo, en aquellos sectores sociales, instituciones de todo tipo, etc., encargados de elevar al rango de «conservable» a aquellos elementos que, bajo su óptica, merecen tal calificativo.

Este aspecto dominante que ejercen las características histórico-artísticas de un bien patrimonial no va a evitar que comiencen a considerarse, en la valoración del mismo, aquellas otras que o bien introducen un nuevo concepto de lo que es histórico-artístico, o bien aquellas otras variables que entienden lo patrimonial como un «bien económico».

Y son estos dos aspectos (aptitud ante lo que debe considerarse como histórico y el carácter de bien económico que subyace a cualquier edificio o conjunto heredado) los que van a marcar un nuevo concepto de patrimonio.

Por un lado, en efecto, se desarrollan propuestas de ampliación del campo de lo histórico-artístico. Esta ampliación supone implicar a gran parte de la arquitectura del siglo XIX y, más tarde, a aquella otra identificada, genéricamente, con lo que se ha llamado «movimiento moderno», en cuanto muestras que podían ser objeto de consideraciones análogas a las que «disfrutaban» los «monumentos» reconocidos como tales.

Tal es el caso de la producción arquitectónica ligada a los monumentos claves del desarrollo industrial (estaciones, mercados, arquitectura, en general, realizada en base a los presupuestos espaciales y al lenguaje que determinaban los nuevos materiales de construcción: hierro, cristal, etc.).

Esta ampliación del concepto de lo histórico-artístico se desarrolla de forma continua. Y del mismo modo que se incorporan a dicho concepto los elementos arquitectónicos antes citados, lo hacen a su vez aquellos otros que van identificándose con cada una de las etapas que se suceden tras el rompimiento con los métodos de lo que se denomina «arquitectura clásica». El monumento a conservar ya no es necesario que muestre su validez como tal a través de la expresión inequívoca que proyectan los cánones clásicos.

El otro aspecto que distingue a la nueva concepción que se elabora en torno al «patrimonio» es la consideración de su valor económico. Comienza a desarrollarse, en este sentido, la idea de la conservación en cuanto una práctica eminentemente económica. A un determinado edificio, en efecto, se le valoran no sólo componentes de carácter histórico-artístico, sino a su vez posibilidades de uso partiendo de las variables físico-funcionales que definen su organización espacial interna. Un determinado edificio es un bien económico desde el momento en que aún puede ser objeto de utilización sin necesidad de ser destruido. Cualquier edificio es, a partir de ahora, conservable si permite su readaptación a las necesidades demandadas socialmente.

Ni que decir tiene que estas nuevas posiciones ante la concepción del patrimonio no son dominantes, reduciéndose a la práctica profesional de determinados grupos sociales que hacen de la misma la expresión de específicas reivindicaciones políticas identificadas con la ciudad. El concepto dominante sigue identificado con la idea de monumento, con la individualidad no discutida.

Esta práctica profesional ligada a reivindicaciones de carácter urbano, aunque pueda parecer que conciba la noción de patrimonio de forma individual, pero integrando lo histórico-artístico con lo económico, va a suponer el inicio de un movimiento que cobra

toda su realidad en los momentos actuales y qué va a ofrecernos la idea de patrimonio como totalidad.

E) Y este es, en efecto, el cuarto momento histórico que consideramos, por lo que se refiere a la noción de patrimonio. El aspecto novedoso de esta concepción va a consistir, fundamentalmente en la formulación de un doble planteamiento: por un lado se considera a la ciudad total, a la ciudad heredada, como objeto de conservación de forma unitaria, conservación, y éstos el segundo aspecto, que se instrumentaliza a través de una concreta práctica urbanística.

Doble planteamiento que, en realidad, es uno solo, por cuanto dicha conservación se plantea exclusivamente en el marco de una planificación total de la ciudad (y concretamente de la ciudad antigua). Ya no se trata, pues, de individualizar tal o cual pieza o conjunto urbano, sino considerar la ciudad en su conjunto, determinando la organización de su estructura urbana partiendo de las posibilidades que ofrece el patrimonio edificado existente.

Y es precisamente esta noción de «patrimonio edificado» la que va a anteponerse a la hasta ahora noción de «patrimonio histórico-artístico».

El concepto de patrimonio, por tanto, carece de sentido bajo esta nueva óptica, fuera del marco de la planificación urbana. Y si en un principio dicha planificación se acotaba a los marcos estrictos de la ciudad antigua, en los momentos actuales los sobrepasa, hasta el punto de que comienza a interpretarse la práctica urbanística en cuanto técnica operativa que hace de los procesos de rehabilitación (residencial y no residencial) el eje de sus presupuestos teóricos.

En resumen, pues, podemos establecer que han existido (que coexisten aún) dos posiciones teórico-prácticas frente a lo que debe considerarse como patrimonio histórico (tanto arquitectónico como urbanístico): una de ellas (la más desarrollada) plantea que los elementos dignos de ser catalogados como patrimoniales son aquellos que pueden valorarse únicamente como «individualidades» (ya se trate de edificios o conjuntos), lo que implica en correspondencia un tratamiento a su vez individualizado, tendente a su conservación. Estas «piezas» son extraídas de su contexto urbano, calificándolas como «monumentos» o «conjuntos» a declarar. Esta práctica implica, en contrapartida, legalizar la desclificación de aquellos elementos que no son dignos de formar parte del catálogo correspondiente. Porque, en efecto, el instrumento operativo que se utiliza para sistematizar la intervención es el «catálogo». Se entiende, en este sentido, que en la ciudad existen sólo algunos elementos a conservar, excluyéndose el resto (facilidades a la renovación). Sus técnicas de intervención, por otro lado, se reducen a las prácticas restauradoras, lo que determina la figura del arquitecto arqueólogo-restaurador.

La otra posición parte del concepto de patrimonio como todo «bien construido» que puede ser objeto de utilización (reutilización), instrumentalizando la investigación morfo-tipológica como método tendente a diferenciar las intervenciones de que van a ser objeto el conjunto de edificios o zonas que constituyen la ciudad total. Aunque las técnicas de intervención se integran dentro de las prácticas restauradoras, dichas prácticas, sin embargo, no son discriminatorias, por cuanto afectan a toda la estructura urbana.

La restauración se define en este sentido como «práctica urbanística». Las consideraciones de matiz histórico-artístico se han visto superadas por aquellas otras que entienden la permanencia tipológica o su transformación como definidoras del contenido patrimonial de un conjunto urbano.

CONCEPTO DE PATRIMONIO

Por CAMPOS VENUTTI

No hemos consultado con Alvarez Mora para preparar las respectivas intervenciones, pero el tema nos ha permitido ofrecer una relativa continuidad a nuestras respectivas introducciones. No habrá, por tanto, oposición entre nuestras dos tesis, sino más bien un proceso de complementación y de integración, también porque obviamente mi punto de vista refleja sobre todo el modo en que se ha desarrollado en Italia el concepto de patrimonio arquitectónico, mientras que la introducción de Alvarez Mora refleja evidentemente el desarrollo español de este concepto.

Y en Italia, de cualquier modo, y ahora tomo de nuevo las palabras finales de Alvarez Mora, el concepto de patrimonio arquitectónico está unido a la evolución de la cultura de la ciudad en su conjunto, y más concretamente a la lucha por la salvaguardia de los centros históricos. Quizá sea necesario tener en cuenta que en este momento existe en Italia una crisis económica y política —y pienso que también en vuestro país— y que esto produce, de rechazo, una profunda crisis cultural, y que esta crisis cultural se manifiesta también como un reflejo que afecta tanto a las obras como a las ideas que respectan a la salvaguardia de los centros históricos. Y es precisamente en este marco en el que yo pienso que es útil exponer el proceso evolutivo que ha permitido, en mi país formular una nueva concepción de los centros históricos, como un aspecto determinado, aunque si bien fundamental, de la nueva cultura de la ciudad en su conjunto.

También yo comenzaré en el momento en que aparece en la cultura europea el concepto de patrimonio arquitectónico. Yo creo que este momento es preciso y está datado: es la cultura de la iluminación la que introduce en Europa el concepto de conservar las arquitecturas antiguas, así como la cultura de los enciclopedistas de la iluminación introduce la arqueología, es decir, la investigación de las arquitecturas antiguas destruidas y desaparecidas, introduce el concepto y la praxis de museología, la recogida de materiales, de objetos, de artículos del pasado sistemáticamente presentados al público; introduce, pues, una serie de conceptos culturales revolucionarios para la inteligencia de la humanidad, con una finalidad fundamental, como es conocer a través de la conservación, es decir, conservar las cosas antiguas, redescubrir y conservar las cosas antiguas para conocer, o, mejor aún, como es estudiar el pasado para entender el presente. Este es el concepto básico de la cultura de la iluminación en lo que respecta a todos estos problemas.

Y es verdad que la cultura de los enciclopedistas se dirigen en principio sólo a los monumentos: al Palacio del Príncipe, al palacio municipal, al castillo, a la iglesia, a los edificios que representaban a la aristocracia de la arquitectura. La iluminación, pues, aun siendo un movimiento cultural revolucionario burgués, acaba por adoptar un concepto aristocrático de la conservación arquitectónica. Y esta limitación, presente en la praxis de la teoría iluminista de la conservación, genera en su interior otro error mucho más grave y peligroso, porque se acaba por pasar de la conservación como medio para el conocimiento —la conservación como medio—, a la conservación como fin, y la conservación como fin no es ideológicamente explicable, siendo precisamente un fin en sí mismo. Y la conservación, pues, que se concebía ya como algo aristocrático, acaba siendo también dogmática, es decir, inexplicable, un valor absoluto que no se tiene que justificar más con la concep-

ción originaria de conservar para conocer, con la que los iluministas habían abierto el gran debate cultural de finales del siglo XVIII. Tendrán que pasar más de cien años, ciento cincuenta años, un siglo y medio para que se llegue a la superación crítica de la concepción de la salvaguardia únicamente de los monumentos con el rechazo, pues, de la idea aristocrática y dogmática de la conservación, con la producción del nuevo concepto de centro histórico que es el resultado, precisamente, en el mismo momento del rechazo del dogmatismo conservador y del carácter aristocrático de la conservación; el concepto de la conservación del conjunto, de la arquitectura monumental junto a la llamada «arquitectura menor», de la consideración, conjuntamente arquitectónica y urbanística del centro histórico. En el interior del cual, pues, los edificios de mayor importancia, las iglesias, los palacios del príncipe, los palacios de la comunidad, se pueden conocer y entender sólo si son leídos, estudiados, conocidos y examinados en el contexto de las arquitecturas menores, es decir, de los habitáculos, de los edificios que hospedaban a la gran masa de los ciudadanos como residentes y como productores, de las viviendas, de las tiendas, de las oficinas artesanas, de cada estructura edilicia que formara parte de la ciudad. Y precisamente con esta nueva tesis se afirma el concepto de la salvaguardia no ya del monumento aislado, sino del centro histórico en su conjunto.

Quisiera disuadir a mi amigo Alvarez Mora sobre una excesiva valoración positiva de las concepciones de Gustavo Giovannoni, del que ha leído o descubierto con mucha atención los libros, pero del que, no siendo italiano, no conoce muy bien las obras. Pues, en efecto, Gustavo Giovannoni, que ha escrito las obras que ha citado, ha acabado por convertirse en el soporte teórico de la urbanística de Piacentini, es decir, exactamente lo contrario de lo que él había imaginado durante su juventud cuando el mismo Piacentini seguía el camino de la relativa conservación. Y así las tesis inicialmente vanguardistas de Giovannoni y Piacentini han acabado por crear el concepto fascista de la urbanística romana que debería haberse traducido en un desierto de ciudad destruida, despoblada de las casuchas, de las pequeñas viviendas vergonzosas del pueblo, en mitad del cual, aislados, y convenientemente restaurados, los pocos monumentos que pudieran testimoniar la imperialidad de la Roma pasada tenían derecho a sobrevivir en esta destrucción generalizada del contexto.

Y aún diría que podríamos afrontar con mayor capacidad autocrática la concepción de los centros históricos de nuestros padres, arquitectos racionalistas de la Carta de Atenas, porque frente a los textos de Courbusier por tí citados tenemos el modelo de la «ville radieuse», que es el equivalente moderno de la concepción académica de Giovannoni y Piacentini: una ciudad antigua destruida sustituida por una selva de rascacielos, a la que se accede únicamente por medio de helicópteros —recordad el dibujo lecorbuseriano— dibujo en el que, a decir verdad, yo no encuentro ni siquiera aquellas salvables y ejemplares tipologías de los que habla el texto escrito de Corbusier. Yo creo que la verdadera revolución conceptual de los centros históricos —prefiero conectar con las concepciones de Camillo Sitte más que con las de Gustavo Giovannoni— encuentra su legitimidad sólo en este período después de la guerra, y en los años anteriores tanto la versión académica como la versión modernista no han ofrecido, en realidad, nada nuevo, realmente nuevo y revolucionario en lo que respecta a la concepción del patrimonio arquitectónico. Los centros históricos son, pues —estamos de acuerdo con Alvarez Mora—, establecimientos urbanos formados con anterioridad al desarrollo industrial, los centros históricos son la ciudad precapitalista, en torno a los cuales han crecido, gradualmente, las ciudades de hoy en los distintos períodos de la expansión urbana industrial y postindustrial. El modelo de crecimiento de estos centros históricos, a los que se añadían las sucesivas periferias de la

ciudad actual, ha seguido un primer período de transformación prevalentemente interna; es decir, en el primer momento del crecimiento del centro histórico del casco antiguo de la «ciudad leridana» que en la periferia; un sucesivo y largo período en que, al contrario, la transformación se producía principalmente fuera del centro histórico, dejando relativamente tranquilo y en paz al mismo centro histórico; y finalmente un último período, el que vivimos hoy en día, durante el cual de nuevo prevalece una transformación interna en la ciudad existente, y más concretamente en el centro histórico, que es el corazón de la ciudad existente, en el momento en que el crecimiento periférico empieza a enloquecer. Y durante estos tres períodos en los centros históricos no se pasa del proceso de sustitución funcional, con la transformación de la polifuncionalidad del viejo centro histórico, que, representando a la ciudad entera de la época, contenía todas las funciones urbanas de la ciudad, a la evidente transformación monofuncional en dirección terciaria, como perfectamente sabemos. Y el tercer tipo de transformación, que consiste en la sustitución de carácter social, una vez más partiendo de una originaria presencia compartida de clases sociales, y está claro que en la ciudad de la época todas las clases sociales existían en lo que hoy llamamos centro histórico, pero que antes era la ciudad toda entera, mientras que hoy el centro histórico experimenta el claro proceso selectivo de expulsión de las clases populares, del que no es necesario hablar. Todas estas transformaciones son, dentro del centro histórico, la manifestación territorial de la subdivisión capitalista del trabajo, de la selección territorial de clase, para mejor adecuarla a los términos standard marxistas. Si queremos hacer una llamada podemos distinguir entre la vieja Europa y la nueva América —estoy hablando de Norteamérica— dos modelos bastante diferenciados en el proceso de transformación del centro histórico, que en América, más que el centro histórico, es la ciudad vieja, la Down Town, la ciudad central; porque el modelo europeo de crecimiento urbano capitalista está diferenciado del modelo americano, que espera, favorece y estimula la degradación física, económica de la Down Town, de la ciudad central, y después, es un determinado momento, acaba por sustituirla radicalmente, en grandes bloques, por enteros y grandes sectores urbanos, con un nuevo estilo urbanístico y arquitectónico con un carácter esencialmente terciario. Mientras que el modelo europeo de crecimiento urbano capitalista es un modelo mucho más gradual, lento, un modelo que permite convivir durante largos períodos ejemplos de degradación urbana y zonas terciarizadas renovadas, transformadas, pudiéndose explicar, yo creo, esta diferencia, esta graduación, esta intermitencia morfológica sobre estructurada de los centros históricos europeos que oponen a la destrucción una importancia formal bastante mayor que la opuesta por las Down Towns americanas, y también, contemporáneamente, no sabría si decir si más o menos, pero, desde luego, con una gran relevancia, la menor dinámica inmobiliaria de las ciudades europeas. El edificio americano, como sabemos, al cabo de treinta o treinta y cinco años ha cerrado su ciclo económico, puede ser demolido con toda tranquilidad y sustituido, porque ya ha ofrecido las cuotas de ahorro que tenía que ofrecer al operador económico. Todo esto en Europa, en Italia, igual que en España, no sucede; la dinámica inmobiliaria, la rapidez de transformación de uso, pero, sobre todo de valor económico de los hechos inmobiliarios, en Europa es mucho más lenta que en América. Sucede, pues, que las transformaciones de los centros históricos empiezan ostentosamente a afectar al mismo tiempo a la forma arquitectónica, la supraestructura, y a los contenidos sociales y funcionales, es decir, la estructura de la ciudad. Y el concepto de salvaguardia morfológica, formal, supraestructural, que también había pasado de la concepción total del centro histórico, hasta que queda aislado, al nivel morfológico, supraestructural, no es suficiente para explicar la esencia y afrontar la peligrosidad de las transformaciones que tienen lugar

dentro del centro histórico, precisamente porque estas transformaciones no son sólo de carácter morfológico, sino también de carácter social y funcional, y son afrontadas por una teoría que tiene en cuenta ya no sólo una dilatación conceptual de tipo morfológico, desde el monumento al ambiente ciudadano, sino también una dilatación conceptual, desde el concepto de pura supraestructura al más complejo concepto de supraestructura y estructura compenetradas.

Y yo creo que ésta es la razón que explica el gran equívoco conceptual, muy extendido en la opinión pública, según el cual se nos pregunta: ¿Todas las épocas históricas han sustituido un edificio antiguo por uno de la época que se vivía en aquel momento? ¿Todo ello no ha comprometido culturalmente la integridad de la ciudad? ¿Por qué no tiene que ser posible también hoy en día destruir una parte de la ciudad antigua para sustituirla por nuevos edificios de la tecnología y de la forma arquitectónica contemporánea? La gente de la calle se pregunta y no encuentra una respuesta racional para el rechazo que una parte de nuestra cultura manifiesta contra una propuesta de sistemática destrucción del centro histórico por edificios contemporáneos. Porque lo que ha sido lícito durante siglos de historia urbana no lo es ya. Esta es la respuesta que debemos ofrecer a la opinión pública y a nosotros mismos, a la cultura de las ciudades, a la que día a día accedemos. Por esto es por lo que he intentado explicar un salto de calidad que hasta hoy, hasta la revolución industrial, no se había manifestado nunca. Hasta la revolución industrial la ciudad estaba social y funcionalmente integrada. Por ello, la sustitución de una arquitectura, o de muchas arquitecturas por otras arquitecturas de épocas sucesivas no modificaba la estructura de la ciudad, porque no producía, además del cambio morfológico, cambios sociales ni funcionales. Por decirlo más sencillamente, la ciudad cambiaba de piel, pero ni los huesos ni los músculos cambiaban sustancialmente. Por tanto, el estímulo a la sustitución de viejas arquitecturas y de tecnologías edilicias por nuevas arquitecturas y tecnologías edilicias resultaba fisiológico con respecto a la ciudad, compatible con la integridad de la estructura urbana, que no resultaba modificada. La ciudad capitalista, en cambio, como sabemos, es la ciudad de la desintegración social y funcional, sin que ello signifique —entendámonos— un juicio de valor, es un dato objetivo. La ciudad capitalista desintegra, despedaza la unidad social y funcional de la vieja ciudad y la proyecta, separándola sobre el terreno urbano según los principios, como ya hemos dicho, de la subdivisión territorial del trabajo. Y en este caso la sustitución de una arquitectura antigua por una arquitectura nueva, ya sea de lenguaje moderno o de lenguaje artificialmente antigua, es decir, sea fruto de un proyecto estilísticamente ambienta, es la misma reutilización de una arquitectura antigua sin cambios morfológicos. Sin embargo, si en todos estos casos nos encontramos ante una transformación social y funcional, provocada, como hemos dicho, por la división territorial del trabajo, esto representa un estímulo patológico para la ciudad en su conjunto, un estímulo que tiende a amenazar la integridad de la estructura urbana en general. Y la ciudad capitalista que destroza las industrias y los habitáculos obreros y que, como sabemos, tiende como fin último a la revaliente terciarización de su complejo, o, mejor dicho, tiende a convertirse en sede de edificios, de construcciones con destinos diferenciados, y ello tiende, sobre todo lugar en el centro histórico, precisamente porque el centro histórico, en el conjunto de la ciudad actual, no representa sólo la parte precapitalista de la ciudad, sino que representa, sobre todo, la parte urbanísticamente más central, arquitectónicamente la parte más rara, más antigua, y, por tanto, el bien máspreciado, es decir, la parte de la ciudad que ocupa los mejores lugares estratégicos de la ciudad en su conjunto.

He aquí, pues, la explicación del dilema actual de los centros históricos, el porqué

tenemos el derecho cultural de oponernos a la destrucción de los centros históricos, el porqué es poco importante la llamada de Alvarez Mora sobre si es acertada o no la fecha del Congreso de Bergamo del 71 como momento culminante, lo que importa es que estamos de acuerdo en que el momento de cambio conceptual llega cuando el bien patrimonial arquitectónico no es considerado sólo desde el punto de vista morfológico, sino, más allá de la forma, también como un hecho económico, y, por tanto, estructural, funcional y social, y en esto, claro está, nuestras conclusiones coinciden a la perfección. Y es precisamente por esto por lo que la cultura moderna de los centros históricos se basa en la triple salvaguardia: arquitectónica, morfológica, formal, pero también social y funcional, por supuesto en términos culturalmente válidos. Y, ciertamente, es que no podemos volver a inventar las funciones medievales o renacentistas para mantener vivas nuestras ciudades históricas, pero sí es cierto que el objetivo no puede ser el de impedir que en el contexto de la ciudad el centro histórico sea destinado a una monofunción, es decir, que en él prevalezca exclusivamente, como está sucediendo, una única función, la terciaria, y la función residencial de lujo, que está estrechamente unida a la función terciaria. Y, por tanto, la defensa del rol residencial del centro histórico, que, sin embargo, va acompañada de una defensa social de las residencias en el centro histórico, una vez más, para evitar que, cubierta y salvaguardada la función residencial, ésta se convierta en una función esencial exclusivamente destinada a algunos sectores económicamente más fuertes del complejo social ciudadano. Y, por tanto, no sólo la salvaguardia de los destinos representativos, culturales, mercantiles especializados que el centro histórico ha adquirido, sino la defensa a ultranza, hasta donde es técnicamente posible, de las funciones productivas que todavía perduran en el centro histórico, artesanales, de pequeñas industrias. Y aún diría que la salvaguardia del centro histórico exclusivamente concebida, aunque sea según la triple línea de defensa morfológica, social y funcional, exclusivamente concebida dentro de las ciudades, no me parece suficiente precisamente porque la ciudad es sólo una parte del territorio nacional. Y entonces la concepción de los centros históricos como corazón de las ciudades se ensancha y se convierte en la concepción de los centros históricos como parte integrante de la armadura urbana nacional, es decir, de la red de ciudades que tiene en pie el país. Los centros históricos son, por tanto, el corazón de las cien ciudades que dan vida al país entero. Se convierte, pues, en el punto de unión indispensable en la gran contradicción entre el campo y la metrópolis. Sólo si logramos impedir el aislamiento, no sólo físico, sino especialmente conceptual y cultural de los centros históricos, de la más general problemática de las ciudades y del territorio, que esperamos poder sustraer de la degradación social y funcional, así como arquitectónica, podremos esperar salvarlos de la completa destrucción. Gracias.

**LAS INTERVENCIONES
PUNTUALES
(ARQUITECTONICAS)
EN LA CIUDAD**

SEGUNDA PONENCIA

INTERVENCIONES PUNTUALES SOBRE EL PATRIMONIO HISTORICO

Por Antonio FERNANDEZ ALBA

A nadie se le oculta que una trama de problemas graves y serios se hacen evidentes ante la simple observación o el reconocimiento superficial del medio ambiente que vivimos en los finales de siglo. Para ello no es necesario una lectura especializada que nos permita constatar el inventario de agravios y agresiones sobre el *medio natural* o la *edificación consolidada* que constituye nuestro entorno más inmediato, de aquí que una actitud responsable por parte de las plataformas críticas y más sensibilizadas intenten desde hace algunos años, configurar un diagnóstico de sus causas y acentuar los esfuerzos por controlar los efectos del proceso *destructor* en gran parte ya iniciado.

Si la encrucijada de problemas es evidente, no lo es menos las consecuencias finales que se prefiguran, y fácil es detectarlas descripciones que nos anuncian un marco ambiental desesperanzado, sometiendo a una dura prueba la calidad de la vida humana y tal vez lo que pueda ser más significativo: un cierto grado de escepticismo e incapacidad por parte de los grupos humanos para *orientar, organizar y responsabilizarse con el diseño* de su propio medio y el *control* de los proyectos ambientales.

La contaminación, el desajuste creciente del entorno habitable, el rol que debe asumir el hombre dentro de este medio son problemas básicos y urgentes a enunciar y dilucidar para cualquier empresa posterior. Es la frontera para enunciar de modo elemental el postulado de todo proyecto; estamos pues en los límites, y un límite no es aquello donde algo se detiene, sino que, como muy bien los griegos supieron reconocer, es precisamente donde ese algo comienza a hacerse presencia.

Desde hace algunos años se nos anuncia en muchas ocasiones, con una carga de un humanismo evasivo cuando no retórico, que la explosión tecnológica y el crecimiento de los factores industriales han transformado el equilibrio urbano que promocionó la revolución burguesa, y que esta transformación se desarrolla en un caos irreversible, afectando a los aspectos biológicos, psicológicos y a las esenciales condiciones sociales de las comunidades contemporáneas, recomendándonos al tiempo un razonable grado de *adaptación*, para poder soportar esa profunda y monstruosa contradicción que a diario tiene que soportar el hombre entre aquello que desea y hace, entre pensamiento y acción, proyecto y construcción de su medio; al objeto de llegar al convencimiento de que situaciones tan antagónicas y contradictorias son intrínsecas a su naturaleza.

Estas *filosofías de la condescendencia* tratan de explicar y justificar desde la lógica de la contradicción el proceso destructor del medio natural, rural, urbano y de la propia existencia del hombre.

Frente a estas consignas apocalípticas que pretenden introducir sus raíces en una moral masoquista, se levantan las voces y los requerimientos más radicales para postular un cambio ideológico dentro del marco y el contexto de lo urbano, quizás por residir en este entorno las situaciones más degradadas dentro del proceso seguido por el desarrollo de la ciudad poscapitalista. El hombre y su medio están siendo objeto de una revisión y una nueva estrategia; estrategia que recae en parte sobre un viejo y reciente planteamiento científico: la ecología, ciencia destinada a comprender y abordar la interrelación de aquellos acontecimientos que se verifican en el entorno biológico del hombre con su medio. Si algo aparece como evidente dentro de las coordenadas del denominado *malestar urbano*, es la toma de conciencia creciente por parte de la comunidad de romper el statu quo establecido entre las fuerzas políticas que aparentemente *formalizan la planificación* y los verdaderos factores que producen y reproducen el espacio de la ciudad moderna. Sin un encuadre de índole filosófica resultará difícil enunciar postulados en torno a la configuración del espacio urbano, a su renovación física, restitución ambiental o reconstrucción formal de las zonas históricas, de los monumentos y sus conjuntos, pues el espacio de la ciudad, como se sabe, es el medio físico en el que se reproduce la realidad de la existencia.

Aceptando como premisas críticas los enunciados generales antes insinuados y soslayando por conocidas y supuestas definiciones y acotaciones académicas en torno a las precisiones metodológicas para reconocer un centro histórico o un determinado monumento, haciendo extensivos estos supuestos al cúmulo de normas y prescripciones que la gestión revitalizadora ha denotado durante estos últimos años por lo que respecta a la recuperación del concepto de ciudad, tendremos que admitir que tanto la normativa como los criterios planificadores y recuperadores han estado orientados bien hacia principios de *consolidación física* de estos lugares o a intervenciones directas de salubridad arquitectónica. Son muchos y diferenciados los *modelos* que la literatura del entorno restaurado nos ofrecen desde distintas ópticas, pero su juicio y valoración final podrían enunciarse como enfoques acotados por unos códigos de índole *proteccionista* y de marcado carácter *restrictivo*.

Estas valoraciones reduccionistas de interpretación de lo *histórico-urbano*, vienen generalmente avaladas por un enfoque mitificado de entender la ciudad como una colección de objetos arquitectónicos ligados a un proyecto de ciudad concebida como museo, como lugares emblemáticos, como tipologías funcionales dentro de la evolución del proceso espacial, pero evidentemente alejados de esos postulados elementales que los analistas de la ciudad nos refieren al señalar que «la realidad de la mayor parte de los problemas urbanos, no son otra cosa que problemas humanos en el contexto de las áreas urbanas». Si a este alejamiento de la función de la ciudad unimos el rechazo a la *tradicción* que caracterizó los ideales del movimiento moderno en arquitectura, podremos encajar la situación deficitaria en la que opera el diseñador urbano dentro del contexto de lo histórico.

Protección y restricción son fórmulas que denotan más la incapacidad de acción que la innovación creadora necesaria en esa dialéctica entre pasado y futuro, entre antiguo y moderno, espacio y tiempo, que reclama la intervención sobre la edificación consolidada.

Un ejemplo a modo de metáfora, como siempre del mundo de la experiencia plástica, en este caso de un pintor significativo de nuestro siglo, ilumina el conflicto entre las dicotomías antes señaladas. En 1944 a partir del manillar y del sillín de una bicicleta, escribe Picasso, «hice una cabeza de toro a la que todo el mundo reconoció como una cabeza de toro. Así quedó completada una metamorfosis, y ahora me agradaría ver cómo tiene lugar otra metamorfosis en la dirección opuesta. Supongamos que mi cabeza de toro es arrojada al montón de la chatarra. Tal vez llegue alguien algún día y diga: "Hombre aquí hay algo que me va muy bien como manillar de mi bicicleta" y con ello se habrá conseguido una doble metamorfosis».

La imagen de Picasso, puntualiza C. Rowe de quien extraigo la acotación metafórica, nos impulsa a preguntarnos qué es falso y qué es cierto, qué es antiguo y qué es de hoy, «debate en el que se pierden historicistas de buena voluntad e iconoclastas de probado entusiasmo, y precisamente por esta incapacidad de encontrar una réplica semiadecuada a tan agradable dilema, concluye Rowe, finalmente nos vemos obligados a identificar el problema de la presencia compleja en términos de collage». Es evidente que la moraleja del crítico americano no viene descrita para enunciar un paradigma del proceder del arquitecto en sus actuaciones puntuables dentro del patrimonio histórico consolidado, pero a mi juicio es una consideración preliminar lo suficientemente válida para romper los prejuicios proteccionistas y restrictivos que controlan el proyecto de hoy en la historia de la ciudad. Collage como técnica y collage como estado de ánimo para afrontar el dilema; me atrevería a puntualizar aún más, el collage como sintáxis para la construcción del discurso arquitectónico ante las veladuras con que el proyecto del espacio se nos presenta en los lugares clausurados por los tiempos de la historia.

Si algo se nos ha hecho evidente en la ciudad moderna es su irreductibilidad para reproducir las formas antiguas y la incapacidad de su cohesión interna; las imágenes de su crisis formal son testimonio elocuente de los intereses privados frente a los públicos en los que se conforma el espacio. La crisis de la *unidad formal* que la ciudad manifiesta representa el mundo fragmentario donde tiene que coexistir lo urbano, pero la ciudad y lo urbano no son procesos equivalentes y los núcleos históricos, el patrimonio consolidado, dejan de hacer referencia a la ciudad para transformarse en espacios segregados. Estos espacios son tan marginales como el propio espacio público, producido como un excedente residual de lo privado, de aquí que se pueda inferir que la ciudad en su morfología contemporánea está muerta como referencia colectiva, la espacialidad de lo público es analógica en sus formas con las tipologías ambientales de lo privado. Las fuerzas que producen la ciudad actúan sobre el territorio colonizándolo y sobre el patrimonio de la historia desvantándolo, la dialéctica de la evolución urbana en nuestro tiempo abdica de las soluciones que la historia propone y los intercambia por abstractos reglamentos de intervenciones normativas.

La arquitectura apoyada por una serie de posibilidades tecnológicas ha intentado acometer y promover la remodelación de la ciudad con infinidad de «actuaciones puntuales» tanto en sus apartados de renovación cualitativa como de recuperación física del espacio, contribuyendo en ocasiones tanto a la degradación del espacio urbano como del medio natural. Es evidente que acotaciones como las enunciadas forma parte de un lugar común en cualquier apreciación crítica, pero no es menos elocuente que el proceder de un pensamiento arquitectónico, avalado por una lógica determinista y sustentada por una razón fragmentaria, favorece un proceder arquitectónico que asigna valores de necesidad

al espacio sin tener en cuenta sus contenidos esenciales dentro de la *globalidad de lo urbano* y así el arquitecto, partiendo de sus experiencias personales, de proyectos puntuales, de signos subjetivos, transfiere sus criterios a valores universales, historias singulares, en definitiva, que se arrojan la capacidad de representar el mundo. Toda acción que intervenga para recuperar, restituir y conformar un nuevo espacio no puede surgir de gestos singulares, es por el contrario, un proceso que surge de una cultura proyectada y controlada por todos, sin intervenciones reductivas. ¿Qué posibilidad de supervivencia tienen algunos conjuntos o edificios restaurados, cuando los nuevos usuarios reciben un espacio consolidado? ¿Qué destino debe tener el valioso patrimonio de instituciones como los del poder religioso una vez recuperado? ¿De qué modo las aspiraciones de hoy pueden encajar en la espacialidad de ayer? ¿De qué manera podemos explorar en los colectivos presentes e indagar con visión progresiva los espacios del pasado y perfilar con razonable estima los usos del futuro? ¿Qué alternativa para afrontar en definitiva el tema de nuestro tiempo la *ciudad nueva*?

Los analistas urbanos están de acuerdo en aceptar que las fuerzas que ha impulsado al urbanismo en las últimas décadas han sido la adaptación al crecimiento económico y las consiguientes demandas de riqueza privada que tal crecimiento lleva implícito. Esta adaptación configura un cambio morfológico de indudable trascendencia para poder entender la remodelación de la «ciudad existente». Como es sabido el sector terciario se *concentra*, la vivienda y la industria, por el contrario, se asientan de modo *disperso* en los nuevos territorios conquistados por los ensanches y del crecimiento sucesivo de esta tensión surge una lucha difícil de equilibrar. Por un lado las fuerzas económico-políticas, frente a un patrimonio consolidado, cada una con una visión y una voluntad diferente en la estrategia del proyecto de ciudad. Difícil evidentemente para poder configurarse en una abstracción aceptada por ambas partes y reflejada en una *composición formal* según el lenguaje de una geometría ideal que pudiera plasmar y recoger la plenitud de la vida urbana. Energía, transporte, empleo y un largo enunciado de nuevos e inéditos factores sociales postulan una valoración diferente del proyecto actual por el que discurre la intervención en la «ciudad existente». No se trata por tanto de una visión radical, inclinándose por una aceptación total de tener que admitir la *escenografía formal* de lo histórico como documento intocable o de una actuación *indiferente a lo existente*, reproduciendo las hipótesis de un Haussman; pues si resulta inaceptable el primer condicionamiento, no está claro que un proyecto indiferente hacia el patrimonio consolidado pueda sustituir por entero y sin desajustes los valores espaciales de un mundo viejo por las demandadas de lo nuevo. De esta consideración surge como necesario encontrar y definir la *unidad significativa* por cuanto respecta a lo urbano dentro de la fragmentaria sociedad actual. La crisis de la unidad formal, a la que nos venimos refiriendo, reproduce el mundo atomizado y la incongruencia política, económica y social que tiene lugar en la espacialidad moderna, junto a ella la incapacidad teórico-práctica para establecer unos grados de coherencia planificatoria en la *metropolización* del territorio?, ¿Cómo entender cualquier proyecto de actuación puntual sin tener en cuenta las relaciones entre ciudad existente, crecimiento urbano y territorio? junto a esta pregunta nos atreveríamos a responder con tres apretadas sugerencias: *Apertura* en los espacios clausurados por la historia, *disponibilidad* de los recursos de la ciudad en transición, *continuidad* en la planificación para el asentamiento de las comunidades metropolitanas; han de ser específicas exigencias de los grupos sociales que albergan los lugares de la ciudad en expansión.

El uso de la ciudad, como se puede fácilmente colegir, es desigual, hoy tal vez de

modo más evidente, el control de la máquina urbana se hace imprescindible para poder abordar cualquier actuación en el patrimonio consolidado o en la gestión restauradora. Por razones de coherencia integradora no pueden excluirse de estos postulados generales que venimos enunciando, un factor decisivo en la determinación de cualquier tarea de restitución dentro del contexto de lo histórico, y es *el factor de obsolescencia*, en sus tres vertientes clásicas: *obsolescencia física*, *obsolescencia funcional* y *obsolescencia financiera*. La primera por la incidencia que representa en su virtualidad arquitectónica, la segunda por el cambio de función que conlleva su actualización histórica, por lo que respecta al tercer factor por la renta de situación, plusvalor añadido al espacio recuperado, valor imprescindible y principal reproductor del espacio consolidado.

La cuestión del ambiente antiguo en términos legales, por lo que se refiere al patrimonio consolidado, constituye, como se hace evidente por los argumentos insinuados, un empeño complejo que no puede ser manipulado para otros fines que aquellos que reclama la nueva dimensión de la ciudad en construcción, distante tanto de las manipulaciones demagógicas como de la autoexclusión típica de las élites intelectuales.

ALGUNAS CONCLUSIONES PROVISIONALES

De los apartados genéricos que venimos enunciando se desprenden algunas elementales consecuencias que puedan servir como orientación en el plano práctico:

— Evaluación documentada del patrimonio a consolidar. Es necesario saber que está ocurriendo en la ciudad con sus conjuntos, quiénes lo usan, qué cambios se van a efectuar. Disponer de un sistema informativo que evalúe sus datos históricos, su actualidad estilística y arquitectónica, su relación urbanística, las modificaciones que pueden sufrir con los nuevos usos. Elaborar un código normativo que valore con objetividad su verdadero valor histórico el cual ha de permitir redactar los nuevos proyectos con los datos recogidos.

— Enunciar y diferenciar el principio de *conservación activa* de aquella otra lógicamente insostenible.

— Indagar y precisar los *significados inmanentes* que subyacen en el patrimonio construido de aquellos otros productos del culto arqueológico, la veneración por lo viejo, la erudición humanística o la cultura de élite hegemónica, significantes ajenos a las demandas del imaginario colectivo y cuyo interés se pretende hacer patente en nombre de unas minorías concretas.

— Facilitar una *legislación* que termine con las condiciones de incuria y abandono a la que se ven sometidos algunos conjuntos, monumentos, o fragmentos urbanos y puedan ser controlados por instituciones actualizadas a las demandas sociales y culturales de la sociedad moderna.

— Desarrollo de una política de *acciones reales* por parte de las fuerzas que constituyen el espectro de la gestión democrática en la ciudad, en lugar de dilatar sus actuaciones a la espera de un compendio general, de una legislación protectora.

— Estrategia de una *ley de expropiaciones* que sea coherente con los nuevos usos y

funciones y facilite una *política de rentas* que tienda a una remodelación social básica y sirva de auténtica protección al patrimonio urbano.

— Desarrollo de toda una filosofía en torno al patrimonio consolidado que permita entender *lo urbano como un valor de uso*, frente a las alternativas de los productores de la ciudad que maximalizan el interés privado, destruyendo lo existente en lugar de revitalizar lo abandonado. Confusa se nos presenta aun la posición del arquitecto ante la intervención de lo urbano construido, porque apenas si se ha iniciado el debate *integración-segregación*, por el momento no se perfilan los métodos de cómo y de qué manera hacerlo. Está distante una verdadera cultura que avale el proyecto desde una dimensión con objetividad histórica, o que talante adoptar ante el fenómeno del historicismo. Las variables sociales, aún siendo evidentes, no ofrecen unas respuestas positivas entre los costes de valoración humana y económicos. Se presentan no pocas dificultades a la hora de decidir el valor de uso en un tejido histórico, afectado como el resto por los valores del mercado urbano. Resulta a veces imposible romper con el proteccionismo, casi escatológico, ampliamente sostenido por una mentalidad burguesa, que trata de conservar *la imagen* como símbolo, sin analizar la verdadera y concreta realidad histórica. Al estado paternalista contemporáneo le resulta incomprensible dotar de presupuestos económicos aceptables proyectos que no tengan una inmediata rentabilidad política.

Evidentemente, este enunciado de generalizaciones no pretende ser operativo, su intención es indicativa. Señalar necesidades y puntualizar objetivos generales es criterio previo a determinar conclusiones, a postular métodos o dibujar proyectos con exquisita caligrafía. Algo sí se nos hace evidente, los errores y el fracaso, el aceptarlos y asumirlos, sin duda es el principio del *cambio*.

LISTADO DE ACTUACIONES PARA UNA POLITICA DE REVITALIZACION DEL PATRIMONIO HISTORICO INMUEBLE

Será preciso advertir que el enunciado de los diferentes apartados que aquí se incluyen se manifiestan en juicios a priori, de carácter general y sobre los que existe una amplia documentación de fácil acceso, tanto a niveles sectoriales y específicos, como de carácter global. Ante la complejidad de los requerimientos que suscitan la actuación sobre el patrimonio inmueble cualificado como histórico (edificio, centro histórico, conjunto urbano...) su enunciado discurre como un breve inventario, fragmentario en sus conceptos y que inevitablemente adopta un sentido de descripción general.

Por su carácter globalizador intenta acercarse al descubrimiento de las causas que perpetúan el conflicto, así como evidenciar aquellos mecanismos que faltan para enfrentarse con un proyecto que detenga el proceso de deterioro al que están sometidos los bienes culturales inmuebles. Un hecho bastante elocuente se desprende incluso de un análisis global del problema, y es el de poder comprobar cómo el *valor patrimonial* inscrito en el tejido urbano se manipula como *ideología* al servicio de un *proceso técnico* en la producción y reproducción de la ciudad actual, y que este proceso es independiente del grado de cualidad tanto técnico como cultural, ideológico e histórico del patrimonio intervenido.

Por lo que respecta al papel *controlador* del estado moderno, en sus actuaciones administrativas y en la confección de sus leyes revitalizadoras, se hace patente una actitud

de sometimiento a los postulados planificadores de los agentes de producción de la ciudad, con una evidente exclusión y marginación tanto de la arquitectura como de la ciencia urbana en sus postulados teóricos y prácticos.

Las intenciones reformistas y revitalizadoras del patrimonio en el contexto de la ciudad actual quedan supeditados a puntuales actuaciones, que se evidencian más como gestos de buena voluntad y de ineficacia política de lo urbano que como incidencia real y positiva en la auténtica construcción de la ciudad.

En orden a estas consideraciones se podrían señalar como rasgos básicos para una política revitalizadora del patrimonio histórico los apartados siguientes:

— Programa y política de prioridades prácticas que permitan enunciar los cuatro niveles de actuación que requiere una acción revitalizadora: recuperación, reconversión, restitución y restauración.

Para estos niveles de actuación dentro de los esquemas de una política de hechos reales se requiere la creación de unos centros de *documentación* (banco de datos patrimonial). *Investigación* que facilite una catalogación del patrimonio inmueble, patrimonio de paisajes naturales y reservas y del patrimonio arqueológico. *Información* coordinada y difusión impresa de los diferentes archivos históricos del país a través de una instrumentación técnica adecuada.

— Legislación patrimonial ligada a las nuevas coordenadas sociopolíticas de una administración democrática, estableciendo convenios de expropiación que garanticen el mantenimiento de los espacios consolidados y sirvan para los nuevos usos de la ciudad.

— Innovaciones universitarias destinadas a la formación de nuevos profesionales, tanto en niveles de teoría y proyecto como de recuperación de técnicas artesanales. Innovaciones que permitan configurar el proyecto más allá de las limitadas aportaciones actuales dirigidas fundamentalmente a la restitución física del edificio.

En cuanto al proyecto se hace preciso avanzar en estudios más precisos, en torno a los cuales nos permitimos señalar algunas cuestiones:

— *Estudio preliminar* que analice el monumento o edificio en el contexto territorial, tejido urbano, calidad formal, características constructivas, aspectos tipológicos... referidos a la obra original, así como a las diferentes intervenciones sufridas a través del tiempo.

— *Estudio bibliográfico e iconográfico*, mediante el análisis y la investigación de archivos, al objeto de obtener una información objetiva y veraz del edificio o conjunto a tratar.

— *Diseño de un modelo gráfico*, reconstruido por medio de la información obtenida que facilite una visión global lo más fidedigna en torno a su origen histórico. Modelo que refleje sus proporciones, ritmos, componentes estilísticas y estáticas originales.

— *Propuesta de proyecto de actuación y ejecución* que facilite una valoración de las trazas originales, pues condición fundamental de toda restitución debe ser la de respetar y salvar los elementos tipológicos, arquitectónicos y urbanísticos primitivos. Este principio, como se sabe, debe ordenar todo el desarrollo del proyecto.

— *Estudios y análisis de los materiales originales*, así como de las técnicas artesanales

que levantaron sus fábricas, conservación de texturas, incorporación de las nuevas técnicas protectoras, sustitución de elementos originales de gran valor.

— *Documentación de proceso de restitución.* Diario de las operaciones de restitución, señalando el estado previo a la intervención del proceso y del resultado obtenido, mediante dibujos, fotografías, análisis petroquímicos y radiografías.

— *Fases fundamentales en la restitución.* Revisión y restitución estática e higiénica del conjunto o edificios. Restitución constructiva y arquitectónica. Restitución funcional. Adecuación a los nuevos usos.

No resultará ocioso recordar que el instrumento solidario en el que culmina toda operación restauradora o de cualquier intervención puntual se materializa en un proyecto de diseño arquitectónico o de planeamiento físico del conjunto en el que se ha de actuar. Los tres parámetros que señalábamos como punto de partida para entender la realidad económica que rodea la intervención recuperadora del patrimonio construido (obsolescencia física, funcional y financiera), son variables dependientes del *proyecto político* que decide una determinada intervención, y aquí aparece la primera contradicción con la que ha de enfrentarse el arquitecto al dar forma a un contenido que viene marcado por unos rasgos alejados de un programa con verdadera objetividad histórica.

El rasgo característico del *proyecto político* en nuestro tiempo es convertirlo en trámite administrativo, proceso reduccionista que valora la norma por encima de cualquier decisión. El arquitecto se transforma en un gestor, que intenta acomodarse en sus trazas a los pliegos señalados por la normativa. Sus efectos, una espontaneidad individual que trata de adecuar las intenciones políticas a la norma administrativa (justificaciones presupuestarias, gastos a realizar en el año fiscal, interferencias de competencias administrativas, subastas de obras con bajas destinadas al mercado de trabajo...).

Proyecto político, evaluación económica y diseño arquitectónico representan los tres vértices sobre los que se asientan los objetivos de rehabilitación, restauración o consolidación de lo histórico, objetivos que en última instancia no deben ser otros que los de la propia comunidad a la que se dicen servir. ¿Las intervenciones habituales en nuestra actual situación política, económica y cultural sirven en algo al proceso continuo de la acción comunitaria? Respuesta difícil de responder si no es a través de una serie de contradicciones, que de alguna manera quedan reflejadas en la lectura de muchas de las intervenciones puntuales que hoy se realizan. Será oportuno comenzar a reclamar una mayor claridad en el proyecto político, antes que verter las críticas sobre la *incongruencia arquitectónica, iconografía histórica-uso o léxicos simbólicos-funciones*. Si algo evidencian estas incongruencias formales, con lo que a veces vienen adornadas las atenciones puntuales, no son otras que la incoherencia entre objetivos políticos claros y la estructura tecnológico-arquitectónica que los conforma, pues, como bien es sabido, las estructuras de pensamiento se hacen patente a través de las estructuras arquitectónicas o tecnológicas en los diferentes tiempos de la historia.

Las decadentes acciones neohistoricistas de las vanguardias de este fin de siglo, con las que posmodernistas y otras capillas pretenden controlar y recuperar la ciudad dañada del siglo XX, son testimonio elocuente de esta disociación entre fines políticos y medios arquitectónicos; «asumir, como recientemente ha señalado un teórico urbano, que la simple rotura del sistema actual de producción, o el simple rechazo de lo moderno van a poder resolver el punto clave de la problemática del centro urbano», o bien que la permanencia

o sustitución de edificios y conjuntos históricos, de reconocido valor semántico se intencionalidad artística, la insinuación geométrica, la yuxtaposición iconográfica, la cruzada tipológica, todo este cúmulo de beaterías formales van a excluir o convencer a los agentes de la producción de la ciudad, no deja de ser un gesto de ingenuidad fantástica. Señalábamos antes la necesidad de introducir el collage como método operativo de trabajo en las intervenciones aisladas de lo histórico, no como un intento de fraccionar la realidad, para después poder resolver por adiciones y parcializaciones el conjunto de lo urbano, sino para inducir a un método de optimización racional de estos tres factores básicos (objetivos políticos, realidad económica y espacialidad arquitectónica) que sustentan el diseño de la ciencia urbana.

Crecimiento e intervención no pueden ser procesos antagónicos en la construcción de la ciudad, la superación de este antagonismo pasa por una clarificación de los objetivos políticos de la ciudad.

«Romper la continuidad del pasado, señalaba Ortega, es una disminución del hombre y un plagio del orangután.» Frente a la novedad estéril o el fácil sucedáneo espacial, es más válida la repetición como constructores de las arquitecturas más antiguas. La arquitectura siempre ha constituido una ciencia descriptiva del entorno que el hombre construye, por esta razón en la ciudad todo está permitido, menos dejar de hacer arquitectura. Frente aquellos que sentencian que todo proyecto es una forma camuflada de esclavitud, seguimos pensando que precisamente la ausencia de proyecto encierra la verdadera servidumbre.

A través de la mirada histórica podemos establecer los fundamentos de la moderna espacialidad, sus razones sociales y funcionales, al mismo tiempo que recuperar la dimensión de la memoria, recuperando para el proyecto su cualidad más primaria: la de ser *memoria del futuro*.

**SOPORTE HISTORICO
DE LA ARQUITECTURA**

TERCERA PONENCIA

EL SOPORTE HISTORICO DE LA ARQUITECTURA

Por Pedro NAVASCUES PALACIO

Inicialmente debo explicar mi participación en estas jornadas en calidad de ponente, con unas reflexiones sobre la historia como soporte de la arquitectura, no tanto por justificarme como porque ayudará a entender mejor la problemática que intento suscitar. Al finalizar la serie de reuniones que la comisión técnica ha venido teniendo en los últimos meses para perfilar los temas y proponer las personas que intervendrían en estas jornadas dedicadas al patrimonio arquitectónico y urbanístico, observé que algo capital se había ido escapando en nuestras propuestas iniciales y aunque parezca una paradoja ese sujeto huido era la propia arquitectura. Me explico. Quien lea atento los epígrafes — indiscutiblemente necesarios— de las ponencias podrá observar que se refieren a aspectos cruciales que van desde un concepto posible de patrimonio hasta las figuras jurídicas de protección de ese mismo patrimonio, sin olvidar las cuestiones referentes a planeamiento, rehabilitación social de la ciudad o los instrumentos operativos de intervención pública, en una palabra problemas de índole jurídica, económica y política que van dirigidos sobre todo a la propiedad. Sin embargo, siendo estos elementos necesarios e incluso diría primarios no son, a mi juicio, suficientes para asegurar el buen término de toda esta actitud positiva hacia el patrimonio. Desearía que se oyese una voz que hablara ahora menos del binomio arquitectura-administración y más de la arquitectura o de la ciudad como realidad sustancialmente histórica que, como tal, exigen un tratamiento específico para el que se requiere una capacitación que no cabe improvisar, so pena atentar ya de forma irreparable contra aquel patrimonio, puesto que se consume amparado en una legislación que aparentemente lo protege.

Por ello considero que este tema precisa una atención mínima a la hora de plantear cuestiones de principio y de alcance general referidas al patrimonio. En efecto, la formación del arquitecto-urbanista en el campo de la historia y especialmente en el de la historia de la arquitectura y del urbanismo es algo, a mi juicio, que exige una mayor atención que no cabe demorar habida cuenta que en nuestros días, quizás por vez primera, dado el alcance político que ha llegado a tener todo lo concerniente al patrimonio cultural, estamos ante una situación favorable que el futuro estado de las autonomías imagino que tenderá, por interés propio, a potenciar.

Comenzaré recordando lo que John Ruskin decía en «Las siete lámparas de la arquitectura» cuando insistía en que «tiene que ser criterio general el que una de las excelen-

cias principales de la arquitectura en su uso histórico» (J. Ruskin, «La lámpara de la verdad». *Las siete lámparas de la arquitectura*, Madrid, ed. Aguilar, 1964, p. 67). Al margen ahora de su contexto, Ruskin quería indicar con ello el amarre de la arquitectura en el varadero de la historia, por lo que toda intervención sobre ella, o sobre la ciudad, deberá olvidar su sola y limitada realidad física o económica para tratarla como un ente histórico, algo así como un cuerpo arquitectónico con alma histórica. En este supuesto la arquitectura requiere un tratamiento de auténtico especialista para que cualquier operación no se vea seguida de un fenómeno de rechazo. No es ésta una idea mía sino que está tomada del último artículo de James S. Ackerman, cuyo solo título hace recomendable su lectura, «La historia de la arquitectura y la arquitectura de la historia» (*Spacio e società*, 1981, n.º 14, pp. 25-37). En él se hace un agudo análisis de la relación entre los modelos históricos depurados por la crítica y los propuestos por nuestra arquitectura contemporánea; de la «retórica y el egotismo de tanta arquitectura monumental y de tantos grandiosos planes urbanísticos recientes» sobre la «incapacidad de los proyectistas de conservar una relación con los consumidores de la forma construida», etc., pero me interesa recoger aquí lo que Ackerman apunta cuando habla de la experiencia del ambiente, dice: «Todos los edificios son proyectados para un ambiente de vida natural y la mayoría de los edificios también para un ambiente artificial. En la relación con este doble ambiente, una obra de arquitectura es como un órgano trasplantado en un cuerpo extraño... y no sólo por función y diseño es necesario que se adapte al cuerpo que lo recibe, sino también que lo nutra.» Para conseguir este triple grado de simbiosis formal, funcional y nutritiva, insistimos en que debe exigirse una preparación adecuada que institucionalmente no proporcionan nuestras Escuelas de Arquitectura. Preparación que no se contempla en el artículo 66 del anteproyecto de ley del Patrimonio, en el borrador que yo conozco, cuando dice que «para la adecuada protección y conservación del patrimonio histórico español se crean por la presente ley los siguientes Cuerpos Especiales de Funcionarios que serán objeto de posterior reglamento, entre los cuales cita en primer lugar: a) *El Cuerpo de Arquitectos y Técnicos Superiores*». Aunque entiendo que un posterior reglamento regulará el ingreso en dicho cuerpo, me preocupa desde ahora la exigencia de una deseable especialización que por otra parte el propio Estado no proporciona. Desde hace más de ciento cuarenta años en que empezaron en Europa las primeras intervenciones en los monumentos medievales, y se produjeron las tempranas disputas entre arquitectos y arqueólogos, esto es, entre restauradores y conservadores, la esencia histórica de la arquitectura fue el auténtico caballo de batalla entre ambas tendencias, las cuales, por medios distintos, intentaban salvar la verdad histórica intrínseca del monumento en cuestión. En este sentido Viollet-Duc o Ruskin, con posiciones absolutamente antagónicas ante la arquitectura medieval, estaban hermanados por el común denominador del interés por la historia. Tanto que la propia legislación francesa, por ejemplo, desde las primeras medidas proteccionistas tomadas por Vitet o Próspero Mérimée en 1840, vio la necesidad de formar un «corps d'architectes spécialisé dans la restauration des monuments historiques». En este sentido la recién creada Comisión de Monumentos francesa (1840) tomó la decisión de confiar los trabajos de mayor responsabilidad a aquellos «architectes ayant fait de l'architecture du moyen-âge une étude toute spéciale». Esta idea de la especialización de la arquitectura medieval pesó en Europa durante todo el siglo XIX y primeros años del XX, y estaba justificada por la herencia del romanticismo para cuyo movimiento la arquitectura medieval era la que mejor podía encarnar en su doble calificación de monumento nacional por una parte y de monumento histórico artístico por otra, la estrecha alianza de los factores de Historia, Nación y Arquitectura. Trenza que deshizo el Movimiento Moderno en su

actitud hostil hacia la historia, y cuya falta de respeto se recoge en la Propia Carta de Atenas al museificar la ciudad, escogiendo para conservar algunos ejemplos, o trasladándolos si estorbaban, y esto es algo que ha calado en nuestros programas universitarios y en la práctica profesional. En este sentido no estaría de más recordar aquí las palabras de Bruno Zevi cuando dice, al hablar sobre «la ignorancia de la arquitectura»: «Los arquitectos profesionales, que por sufrir los problemas de la edificación contemporánea tienen una profunda pasión por la arquitectura en el sentido vivo de la palabra, carecen hoy en su mayoría de una cultura que les dé derecho a entrar legítimamente en el debate histórico y crítico. La cultura de los arquitectos modernos está ligada, demasiado frecuentemente, a su polémica. Luchando contra el academicismo falsario e imitador, muchas veces han declarado, quizás inconscientemente, su desinterés por las obras auténticas del pasado, y han renunciado así a tomar de ellas el elemento conductor, vital y perenne, sin el cual ninguna nueva posición de vanguardia se amplía en una cultura. No hablamos solamente de F. Lloyd Wright y de su hostilidad hacia el renacimiento italiano: a un genio todo le está permitido y en especial su falta de objetividad crítica. Pero también el culturalismo de Le Corbusier, este rozar superficial y este juzgar por impresiones las épocas históricas de la arquitectura, constituye aportación fecunda de renovación crítica. “Les yeux qui ne voient pas”, los ojos que no veían la belleza de las formas puristas, hoy no ven y no entienden las lecciones de la arquitectura tradicional.» (B. Zevi, *Saber ver la arquitectura*, Buenos Aires, 1951, reimpresión 1971, p. 13.) Pocas veces como entonces la arquitectura ha representado un papel conceptual tan alto. Cuando Goethe hablaba de la catedral de Strasburgo, no lo hacía sólo de un edificio gótico sino de algo más profundo, «reivindicándola para nuestra nación bajo el nombre de arquitectura alemana, y no dejé de hacer pública mis patrióticos sentimientos, primero oralmente y luego en un pequeño ensayo consagrado a Erwin de Steinbach» su arquitecto.

Esta actitud de Goethe, a la que habría que sumar las páginas que Heine dedica en su «Literatura alemana» a la arquitectura medieval, sería decisiva para sensibilizar a la opinión pública y a la administración para iniciar las primeras restauraciones. Opinión pública sensibilizada tan sólo de forma parcial ya que aquella arquitectura, como testigo de la formación de las nacionalidades, resumía todos los intereses posibles sin dar entrada tan siquiera al renacimiento que en palabras de Huysmans, en su obra «La Cathedrale» (J. K. Huysmans, París, 1917, 40.^a ed., p. 154), supuso «el fin de la teología monumental». Este espíritu que identificó a la restauración o conservación de monumentos con una parte tan sólo de la historia de la arquitectura, con la medieval, condicionó los programas de actuación en Europa entera durante todo el siglo XIX o incluso parte del siglo XX. Entre nosotros puede medirse bien la supervivencia de este criterio en el siglo XX releyendo la ponencia presentada por Torres Balbás en el VIII Congreso Nacional de Arquitectos (1919) celebrado en Zaragoza, con el título de «Los monumentos históricos y artísticos. Destrucción y conservación. Legislación y organización de sus servicios y su inventario». Ponencia cuya lectura es más que recomendable hoy, a pesar de los sesenta años largos transcurridos desde entonces. Pues bien, al hablar del personal técnico necesario en una ideal reorganización del servicio de monumentos proponía que los arquitectos que actuaran en él fueran «gentes especializadas en el estudio de nuestros monumentos, conocedores de la estructura de los edificios medievales...», quienes deberían pasar previamente ejercicios como el siguiente: «Colegiata del Sar en Santiago de Compostela.»
1. Planos completos del monumento. 2. Estudio crítico y mecánico de las causas que han producido el volcamiento en sus muros y pilares, y de los medios empleados para

contenerlo. 3. Medios de enderezamiento de los pilares. 4. Estudio arqueológico del monumento. 5. Criterio que debe seguirse en su conservación. La dificultad de las cuestiones propuestas por T. Balbás indican el grado de especialización que estas tareas deben exigir.

Frente a esta situación me consta que hoy es un criterio generalizado el de que cualquier profesional «de prestigio», un arquitecto conocido, está en condiciones de afrontar una restauración de este u otro cualquier tipo, en lo cual a mi juicio se desliza un error grave, ya que tanto por su falta de preparación desde la Escuela, donde soy testigo de excepción, como por la dificultad de especialización después a nivel posgrado, impiden una sincera formación en este campo. Hay un viejo dicho, debido precisamente a un arquitecto francés, Jean Mignot, que al ser consultado por maestros italianos sobre los problemas constructivos de la catedral de Milán, dijo: «Ars sine sciencia nihil est», es decir, Arte en el sentido de oficio, como equivalente de la «*texvn*» griega, esto es, al arte como técnica, sin la ciencia, que quiere decir sin la teoría, sin el conocimiento, no es nada, en el caso de Milán sin el conocimiento o teoría estructural. Aquí vendría bien recordar que, efectivamente, el título respalda al arquitecto como poseedor de unos conocimientos técnicos, pero que al tiempo está falto de una teoría, doctrina, orientación, o como se quiera llamar ahora, en el campo que aquí tratamos.

Las frecuentes intervenciones que con criterio restaurador o conservador conocemos, salvando cuantas excepciones se quieran hacer, muestran en el mayor de los casos continuas faltas de ortografía en cada uno de los lenguajes utilizados que no pasan desapercibidos para el historiador y ello es debido, en gran medida, a la no asimilación de las peculiaridades gramaticales y fonéticas, que cada edificio o conjunto tiene. Todavía entre nosotros hay muchos arquitectos que siguen deslumbrados por circunstancias históricas como las que alimentaron el renacimiento italiano, donde el «hombre famoso», el profesional conocido diríamos nosotros, era requerido para hacer frente a los problemas más arduos, confiando ciegamente la colectividad en su talento. Sin embargo, habría que señalar que aquel arquitecto del renacimiento era fundamentalmente un humanista, y como tal un verdadero conocedor de la historia.

Cuando me encontré con estas palabras que voy a leer de Torres Balbás, a quien no creo que nadie pueda negar su talento y buen juicio en todo lo referente a la conservación de monumentos, tanto práctica como teóricamente, me sentí enormemente confortado ya que tenían ahora quizá más que nunca una vigencia absoluta. Refiriéndose don Leopoldo a los procedimientos seguidos en los años veinte para los nombramientos de arquitectos que debían de hacerse cargo de las restauraciones monumentales dice: «Todas las propuestas y nombramientos recaen casi siempre en arquitectos meritísimos, absorbidos por completo por otros aspectos profesionales muy diversos y que lo más probablemente no realizarán más que una sola restauración en su vida y, naturalmente, por extraordinarios que sean su talento y su ciencia, colocados de pronto ante una cuestión técnica que ignoran en absoluto y que es imposible de improvisar, estropearán seguramente el monumento que les fue confiado. Además, en realidad, cada arquitecto sigue un criterio personal en los trabajos de restauración, pues el Estado carece en absoluto de él.»

En este último párrafo reside en mi opinión la mayor fuerza de todo el texto, pues frente a lo que hoy fácilmente puede distinguirse con cierta personalidad dentro de las corrientes europeas, sea el caso italiano, francés, inglés o polaco, entre nosotros no ha llegado nunca a definirse una orientación propia, diríamos de Estado, más allá de los

criterios personales, lo que ha hecho de nuestros restauradores en el mejor de los casos, como lo fue el del propio Torres Balbás, auténticos espontáneos, con el riesgo que ello conlleva. Sin embargo, este ejemplo es excepcional, ya que su formación como arquitecto y sobre todo su gran conocimiento de la historia, no se olvide que como tal ingresó en la Real Academia de la Historia y nunca en la de Bellas Artes como arquitecto, hicieron de Torres Balbás un hombre excepcional que como restaurador alcanzó un gran prestigio internacional, cosa que antes ni después lograron otros arquitectos dedicados a estos menesteres.

Pero no se trata ahora de exaltar la figura de Torres Balbás que bien lo merece, sino que hubo en él mucho de autodidacta y que si bien tuvo discípulos no formó escuela, perdiéndose con ello una oportunidad única de haber abierto una auténtica línea. De cualquier modo un hecho personal y aislado, sin cobertura institucional. Pero veamos algo más, Torres Balbás se especializó en un área de la arquitectura medieval, la de la arquitectura hispano-musulmana como a él gustaba llamarla, es decir, se familiarizó con los problemas específicos de un determinado lenguaje que nada tiene que ver con los de la arquitectura románica, renacentista, barroca o isabelina. He oído a expertísimos arquitectos que no serían capaces de poner las manos sobre una arquitectura islámica o sobre otra arquitectura no familiar, no trabajada, no dominada, en sus aspectos técnicos, constructivos, formales e históricos. Todo ello lo exige la necesaria especialización, y quien piense que es lo mismo intervenir en las iglesias asturianas que en la Aljafería de Zaragoza, en el barroco andaluz que en la arquitectura militar o en la arquitectura burguesa del Madrid galdosiano, cae en un grave error cuya comprobación está al alcance de cualquiera. Otro tanto podrá decirse de los conjuntos urbanos cuyo tratamiento es más complejo si cabe por ser, entre otras cosas, menos conocido aún en su devenir histórico.

En este punto tocamos un tema que me preocupa hondamente y es la falta de medios instrumentales para paliar esa formación específica de cuya ausencia nos dolemos. Las Escuelas de Arquitectura desde luego no la proporcionan. No existe en sus planes de estudio nada que se aproxime al tema que ahora nos ocupa. No hay en nuestra Universidad una sola cátedra de Historia de la Arquitectura española. ¿Cómo podemos llegar a conocerla o difundir su conocimiento? Se habla más de lo que fuera ocurre que de lo que nos sucede a nosotros. Los arquitectos han renunciado en buena medida a la rica tradición heredada de los Ricardo Velázquez y Vicente Lampérez. Ellos intervinieron en la arquitectura de su tiempo como profesionales, hicieron crítica, escribieron historia, dirigieron excavaciones, todo ello con un gran rigor histórico.

Edificación y urbanismo son las dos únicas especialidades con que hoy cuenta la ETSAM y las asignaturas de contenido histórico están reducidas a una simple y mínima presencia testimonial. En otras Escuelas de Arquitectura se da incluso la paradoja de comenzar la historia de la arquitectura por el mundo contemporáneo para terminar en el mundo antiguo. Como genialidad momentánea puede pasar pero es muy significativa la falta de coherencia con lo que la lógica histórica exige, esto es, empezar por el principio (Ortega afirmaba que la historia tiene que ser ante todo una construcción). Sólo una especialización fuera de donde debiera impartirse, y con frecuencia más allá de nuestras fronteras proporciona a nuestros arquitectos unos criterios generales basados en realidades socio-históricas distintas de las que aquí luego van a encontrarse, produciéndose por ello constantes desajustes. Toda actividad aprendida debe estar seguida de una acción coherente con la circunstancia concreta que se vive, evitando cualquier mimetismo que desnaturalice la historia propia.

Hace unos años, pocos, se hizo un esfuerzo por parte de la Administración al crear el Instituto de Restauración de Monumentos, que no rebasó los tres años de existencia, y aún estos de forma precaria, trasladándose de un local al otro, con dificultades para pagar a sus profesores y sin prácticamente medios propios. Sin embargo, a pesar de estas y otras limitaciones más profundas si cabe, aquello debiera de haberse mantenido y hoy al menos habríamos acumulado una cierta experiencia que a todos beneficiaría aunque sólo fuera para hacer un balance.

En lo concerniente a los conjuntos urbanos sucede otro tanto. Desde 1953 se venían impartiendo en el Instituto de Estudios de Administración Local los únicos cursos de urbanismo histórico que se daban en el país sobre nuestra propia realidad urbanística, dirigidos no sólo a profesionales de la arquitectura sino a las corporaciones municipales. Aquellos cursos en los que participaron Antonio García y Bellido, Torres Balbás, Chueca, Cervera y Bidagor, cristalizaron en el único texto de conjunto con que hoy cuenta la bibliografía española (*Resumen histórico del urbanismo en España*, Madrid, 1954, 2.ª ed. 1968). Pues bien, hoy nada queda de este esfuerzo acumulado, al haberse suprimido aquellas enseñanzas.

De este modo se ha ido debilitando el soporte histórico de nuestros futuros arquitectos y urbanistas, en el preciso momento en que cobra fuerza, y muy especialmente a raíz de la experiencia llevada a cabo en el centro histórico de Bolonia, la reutilización de las técnicas tradicionales, cuando se habla de tecnologías aplicadas a materiales labrados en el pasado, de la «recuperación de una profesionalidad histórica indispensable e instituable en las operaciones de restauración», etc., que alcanza incluso al propio artesano (*Piano PEEP Centro Storico*, Ayuntamiento de Bologna, Bolonia, 1976).

A mi modo de entender la hora de la verdad en todo este proceso de protección del patrimonio se produce en el momento mismo de ponerse sobre el tablero a resolver todos y cada uno de los problemas que plantea esta arquitectura anterior al actual proceso industrializado. He oído a muchos menospreciar y tachar de simple práctica a esta tarea, por lo que tiene de arquitecto-artesano, pero es justamente esa la categoría que necesitamos recuperar para mantener vivo nuestro patrimonio.

**LOS JARDINES HISTORICOS
EN LA PROVINCIA
DE MADRID**

CUARTA PONENCIA

CONCEPTO DE JARDIN ARTISTICO-HISTORICO

Por Carmen AÑON

Aclarar conceptos cuando se trata de hablar sobre «jardines artístico-históricos» resulta fundamental, porque tal vez una confusión sobre lo que son y representan es, en principio, lo que ha contribuido a su situación actual de abandono; abandono por parte de la Administración, de las autoridades locales e incluso de la misma sociedad que ahora lamenta las circunstancias en que se encuentran. Han existido en el pasado voces aisladas que los defendían, que nos hablaban de su belleza y su mensaje, pero que no encontraron el eco suficiente para obtener una respuesta adecuada.

Pero quizá se empiece a reconocer todavía a tiempo la importancia que en la vida y en el desarrollo de un pueblo representan sus jardines.

Ya en 1971 el ICOMOS (1) definía el jardín histórico como «una composición arquitectónica y vegetal que presenta desde el punto de vista de la historia y del arte un interés público» y se advertía sobre el peligro de:

- La degradación de los elementos de arquitectura y escultura.
- El envejecimiento y la falta de renovación de las plantaciones.
- El retroceso de los valores estéticos frente al desarrollo industrial.
- El crecimiento urbano desordenado.
- La contaminación.
- La evolución de las costumbres.
- El desconocimiento de los jardines por parte del legislador y del público, e incluso de la ignorancia, a veces, por parte de los que los tienen a su cargo.
- Los destrozos motivados por una gran afluencia de visitantes o por un uso desordenado.

Recomendando una adecuada preparación del personal responsable de su conservación y cuidado y llamando la atención sobre el valor educativo y cultural de los jardines históricos y las consecuencias deplorables de una política jurídica y fiscal inadecuada. En definitiva, el jardín no debía ser considerado como un lujo anacrónico.

Adelpha, en su Primer Congreso del Patrimonio Histórico (2) define la jardinería histórica como una «creación espacial en la que elementos arquitectónicos y elementos vegetales forman una unidad inseparable; constituye un imprescindible documento histórico, una forma de gran valor estético, una expresión de características indudablemente espirituales; al mismo tiempo, en las ciudades, forma parte esencial y constitutiva del tejido urbano. La jardinería histórica, por tanto, viene a ser uno de los elementos de mayor peso dentro del patrimonio cultural del hombre». E incluía dentro de la categoría de «jardinería histórica» las siguientes formas de expresión, siempre que éstas reuniesen valores históricos, artísticos o tradicionales:

- Parques y jardines.
- Jardines botánicos.
- Entornos de monumentos aislados, así como entornos próximos a poblaciones declaradas en su totalidad conjuntos históricos.
- Todos los espacios verdes incluidos dentro de los centros históricos urbanos.
- Formas de expresión tradicionales, como pazos, cigarrales, patios de tradición popular, masías, cármenes, etc.
- Cementerios.
- Huertos significativos de una determinada forma de vida.

Un jardín artístico debe ser considerado como un monumento (3) y, como tal, un bien cultural inalienable, patrimonio arquitectónico, paisajístico y ambiental. El jardín constituye un documento único, limitado, perecedero, irreplicable, con un proceso propio de desarrollo, una historia particular (nacimiento, evolución, mutaciones y degradación) que refleja la sociedad y la cultura que lo han creado y lo han vivido (4), y una de las mejores maneras de comprender esa cultura es «viviendo en medio de sus obras, no en la contemplación pasiva, sino de una manera activa, independiente de las mismas obras, gozando de su presencia y de la ironía ambigua con que denuncian a los visitantes los fantasmas de su creador. La relación humana no es solamente utilitaria, puede ser también simbólica. Para esto es necesario que exista un uso que justifique el tiempo que ha pasado» (5). Es exagerado pretender definir una cultura por sus solos modos de difusión, pero parece posible recuperar modelos de percepción original propios de nuestra época, haciendo una llamada a la imaginación y provocando un estímulo que comprometa la reflexión creadora con nuevas orientaciones.

«Un sitio tal, está hecho para necesidad del corazón y de la mente, para el reposo, la soledad, para aislarse del cansancio del mundo» (6).

Un jardín histórico contiene un poder de evocación más fuertemente perceptible aún que en otro tipo de jardín. Es un jardín distinto, con personalidad propia, con un contenido vivo que surge a cada paso. Es un jardín «cerrado», cargado de significación, de leyenda y de arte que responde a las necesidades, a los anhelos, a las angustias del hombre que, en una sociedad cada día más materializada, trata de alcanzar el mundo de lo mágico-poético, de lo místico y de lo misterioso. Ofrece, con estructura singular y única, la posibilidad de integrar al hombre, real y verdaderamente, en su pasado y en su historia de una manera sencilla, natural y eficaz al mismo tiempo.

«Tamiz lógico entre la ciudad y el territorio, conmutador conceptual y topográfico entre la barbarie de la selva y el diseño de la historia, entre la *imagen* de la agricultura y el goce del edén, el jardín se califica como llave y anillo de conjunción de una relación, no tanto de continuidad y progresión histórica como de continuidad y traslación material entre naturaleza y cultura... La naturaleza incorporada con el arte se hace artificio... El jardín puede ser asimilado a una especie de sistema de memoria local... Esta función del jardín como atlante de un viaje simulado a través del saber del mundo... El jardín se califica como un museo viviente... y una última y capciosa síntesis entre arte y ciencia, entre arte y naturaleza...» (7). Y así la naturaleza se convierte en «punto de partida» (materia prima) y «punto de llegada» (grado supremo y metáfora de creación divina y recreación humana)..., y el punto de equilibrio entre arte y naturaleza puede presentarse como el encuentro de dos mundos equivalentes. Jardín como identidad de arte y de naturaleza. Arte como naturaleza, naturaleza como arte..., naturaleza que es el reflejo del hacer artístico del hombre..., y es esencialmente un bien cultural entendiendo la consumibilidad del bien en el sentido material de la belleza de la naturaleza y del arte. Se trata pues de ver en el jardín un goce estético, y este sentido del jardín como unidad de arte y de naturaleza..., por el cual la contemplación del jardín-arte se identifica con la vivencia del jardín-naturaleza. Contemplación como vida, vida como contemplación... De aquí la definición kantiana de la belleza como símbolo del bien moral, recordando la definición de jardinería que se lee en el párrafo 51 de la «Crítica del juicio»: «el arte de disponer de modo bello el producto de la naturaleza». El jardín como modelo de libertad, y su belleza como símbolo, kantianamente, del bien moral (8).

El jardín tampoco debe quedar aislado de la vida cotidiana del medio urbano o rural en que está inserto. Porque el jardín, si es jardín, constituirá siempre una presencia viva y sensible capaz de conjugar la carga de su pasado con su uso actual, uso que debe estar lo suficientemente estudiado en cada caso específico.

Y esto es importante y debe quedar claro a nivel de los planteamientos urbanísticos, que deben considerar además respecto al jardín artístico-histórico varios puntos: alejamiento de las vías de gran circulación, de los aeropuertos, de los grandes trabajos que modifican el nivel de las capas freáticas y alteran el paisaje, de zonas industriales que contaminan el aire, el agua y el suelo, de aparcamientos subterráneos, garantizando en la medida de lo posible un cinturón de protección.

No hay que olvidar que «la utilidad pública no se define solamente en consideración del interés técnico de la operación, sino igualmente valorando su carácter social y cultural» (9). Hay que tener en cuenta que son los espacios verdes los que van a definir las estructuras de conjunto de las zonas tratadas, aportando la dimensión humana de la arquitectura y el urbanismo.

Es importante subrayar que el «jardín artístico» no debe ser considerado bajo ninguna forma como un «espacio verde», en el sentido que se da normalmente a esta denominación en los planeamientos urbanísticos.

Queremos con todo esto simplemente recalcar la importancia que puede tener en el ámbito de la adecuada planificación urbanística de una determinada zona urbana o rural la inclusión de un jardín artístico como tal, y la necesidad de exigir las zonas verdes que la legislación actual señala, independientemente del citado jardín, cuyo uso es, o debería ser, completamente distinto.

Pero para que conceptualmente este enfoque sea correcto debe existir muy clara la idea y el concepto de lo que es un jardín artístico y la de que sus funciones son eminentemente culturales, en el más amplio sentido de esta palabra. Y mientras esto no sea una realidad comprendida y aceptada, mientras una adecuada política de uso, actividades, difusión, programación, etc., no esté pensada y proyectada en función del jardín, atendiendo a sus características especiales en cada caso, el jardín no será valorado ni comprendido, ni habrá cumplido su auténtica misión. Y será simplemente un jardín más, que no ha recibido el tratamiento que debía, cuyas posibilidades no se han estudiado, potenciándolas, haciéndole perder o desvirtuando los elementos principales que hacían de él una unidad diferenciada de los otros jardines y le otorgaban su propio y particular encanto.

LOS JARDINES ARTISTICO-HISTORICOS DE LA PROVINCIA DE MADRID

La provincia de Madrid es extremadamente rica en jardines artísticos. Como lugar de residencia de la Corte durante muchos siglos, es lógico que exista una acumulación de casas y palacios de la familia real o de grandes señores. En la actualidad el Patrimonio Nacional es el propietario del mayor número de ellos y a él pertenecen el Campo del Moro, los jardines de Aranjuez, los de El Escorial, los de El Pardo y la Zarzuela. Al Ayuntamiento de Madrid pertenecen el Parque del Retiro, la Alameda de Osuna (10), la Quinta del Berro y la Casa de Campo. Es de propiedad particular Cadalso de los Vidrios.

Del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (Ministerio de Educación y Ciencia y Ministerio de Cultura) depende el Jardín Botánico, recientemente restaurado y abierto al público, aún a falta de una última fase. Existe un programa de actividades (exposiciones, conferencias, películas, visitas guiadas para niños y adultos, publicaciones sobre el jardín, etc.) que, con la ayuda de la recién creada Sociedad de Amigos del Jardín Botánico, se espera poner en marcha dentro del presente año.

También en los jardines de la Quinta de El Pardo se ha llevado a cabo una gran parte de los trabajos de restauración previstos. Con la excepción de los jardines del Palacio de la Zarzuela o del Campo del Moro, que por su condición de residencias reales presentan un aspecto más cuidado, todos los demás se encuentran en un estado deplorable. No sólo no ha habido una política de restauración, sino que no se han cumplido unas mínimas medidas de conservación, sin que a mi juicio sirva de excusa la escasez de medios que todos conocemos. Porque tan penoso y tan triste, o aún más, que el abandono, son las actuaciones inadecuadas, arbitrarias e improcedentes que se han llevado a cabo muchas veces en estos jardines, de los que son máximos exponentes la Casa de Campo y Aranjuez (11).

Sin embargo, los esfuerzos unidos de diversa gente que desde distintos campos llevando batalla por estos jardines parece que empiezan a materializarse y dar sus frutos, despertando una nueva inquietud en los altos niveles de la Administración y el Patrimonio Nacional.

El Ayuntamiento de Madrid ha organizado este año una interesante exposición sobre «Jardines clásicos madrileños» y la Sociedad de Amigos de Aranjuez, en colaboración con la Diputación, el Ayuntamiento e Hispania Nostra, han hecho una llamada inteligente y sensible sobre el estado actual y el peligro que corren los jardines de Aranjuez.

El Gerente del Patrimonio Nacional, en reciente rueda de prensa, ha informado, pendiente de la adaptación a la próxima ordenación legislativa, de la innovación de sus estructuras, en la que se da participación a la opinión pública y de su deseo expreso de hacer frente, con una nueva política, al tema de los jardines.

Por orden ministerial del 18 de diciembre de 1980 nombra el Ministro de Cultura los Vocales del Patronato para la Conservación y Protección de los Jardines Artísticos de España, de conformidad con el decreto de 31 de julio de 1941 que remodelaba dicho Patronato, creado con anterioridad el 14 de marzo de 1934. Esto suponía la puesta en marcha de una entidad que había estado inactiva durante más de treinta años, entre cuyas competencias está principalmente «velar por los jardines que se conservan entre los declarados artísticos, cuidar de la restauración de estos monumentos vivos, exigiendo el mayor respeto por sus estilos, tipos y peculiaridades; proponer e informar sobre los que merezcan, con tal declaración, la tutela y protección del Estado y encauzar todas las iniciativas en favor del arte de la jardinería».

Ha sido la primera preocupación de dicho Patronato incoar expediente a más de treinta jardines de valor artístico-histórico y la confección de un detallado inventario del estado actual de todos los declarados como tales, pudiendo incluir en el presupuesto del presente año la restauración de ocho de ellos. Está también dentro de su programa la adjudicación de becas en el extranjero con el fin de crear técnicos especializados en restauración de este tipo de jardines, otorgar premios sobre trabajos de investigación en esta materia, publicar un catálogo general sobre los jardines artístico-históricos y fomentar y colaborar en una serie de actividades con ayuntamientos, asociaciones, particulares, etc.

Pero aún hay dentro del patrimonio cultural de la provincia otro aspecto que nos preocupa mucho y al que desgraciadamente no se presta la atención debida. Nos referimos a lo que queremos llamar «jardinería ambiental» de los cascos históricos o entornos de monumentos declarados como tales.

En la configuración de una ciudad o de un paisaje los elementos vegetales tienen una importancia primordial. Alterarlos inadecuadamente supone un grave y peligroso atentado, una inmensa falta de respeto hacia una tradición histórica, pictórica, ecológica o literaria. Cambiar irremediamente el alma y el espíritu de la ciudad, del claustro, de la plaza sencilla de un modesto pueblo, de personalidad y autenticidad bien definida, es algo que debe merecer más atención. Y esto no sólo en lo que se refiere a una elección inadecuada de especies, sino a un diseño, o una colocación equivocada, que altera un estilo o un carácter, impide una visión correcta o cierra una perspectiva. La jardinería ambiental es parte integrante de una cultura colectiva que hay que intentar conservar. Y aquí sí que no se puede hablar de falta de dinero. Es simplemente una cuestión de sensibilidad y cuidado: en el tramo de la calle de Alcalá que sube del Palacio de Comunicaciones a la Puerta de Alcalá una acera está plantada de plátanos, otra de acacias; la perspectiva de la puerta de Toledo está ya prácticamente destruida. Todo el centro de la calle se ha plantado de cedros que al crecer, y ya se avisó oportunamente, obstaculizan la visión por completo. En Alcalá de Henares la plaza de la Universidad y el claustro tienen una jardinería absolutamente inadecuada.

Pero también habría que plantearse, en relación con el patrimonio cultural de la provincia, la conservación de numerosos paisajes culturales o históricos, vagamente comprendidos por la ley 15/1975 de 2 de mayo, bajo la denominación de Sitios Naturales de

Interés Nacional y Parajes Pintorescos. El Simposio Internacional de Expertos para la Conservación de paisajes históricos (Japón, 1977) definió un paisaje histórico como «el que tiene asociado un hecho o una serie de hechos de carácter histórico. Puede ser también la percepción visual de un período concreto de civilización, de patrones y modos de vida». Estos paisajes no son estrictamente producto de la naturaleza, sino asociación significativa con formas especiales de actividad humana que les añade un valor particular (12). Y nos gustaría señalar lo que el Country-side Review Committee, en su debate sobre «El campo: problemas y políticas» decía refiriéndose al tema de la conservación: «La conservación implica esencialmente respeto; respeto por los recursos naturales de nuestro campo —ya sean visuales, ecológicos o económicos—. Es, por tanto, una ética, así como un código de práctica. Requiere una política guiada hacia un equilibrio —la percepción de la armonía potencial del hombre con su entorno, no una aquiescencia de su destrucción— y por otra parte tampoco supone una congelación del paisaje habitual. Ya que, por encima de todo, la palabra debería significar un proceso dinámico, que incorpora y depende de un cambio, aunque por supuesto en un paisaje histórico exista una fecha concreta que hay que tener en mente.» Y tenemos dentro de la provincia varios de estos ejemplos, que no vamos a detallar aquí, pero cuya necesidad de preservación queremos dejar apuntada.

LOS PROBLEMAS DE LA RESTAURACION

Los problemas de la restauración en la provincia de Madrid no difieren en absoluto de los planteados a nivel nacional, incluso la misma diversidad de sus propietarios hace que el problema se generalice. Hablaríamos ante todo de una «postura cultural» de la sociedad que se ha reflejado durante años a nivel de administración central y local. Tal vez podamos decir como excusa que necesidades imperiosas de desarrollo industrial hicieron pasar a segundo plano el mundo del jardín, fenómeno que se puede ver a nivel europeo en países que atravesaron las difíciles circunstancias de una posguerra.

Pero superadas unas necesidades vitales, surge el anhelo escondido y latente a través de toda la historia del jardín.

Mientras, éste, abandonado, ha ido viviendo su propia vida, decayendo lentamente. Se trata ahora de poner en marcha una legislación olvidada, una infraestructura inexistente, subrayar su importancia, exigir unos cuidados, despertar una atención, motivar la sociedad. Tarea que necesita, en suma, la ayuda y la colaboración de todos.

El avance en el campo de la conservación de nuestro patrimonio cultural depende en gran medida de un cambio de experiencias, objetivos que intentan cubrir desde hace muchos años numerosas instituciones internacionales (13).

Si observamos lo que se ha hecho fuera de España, tratando de recuperar el tiempo perdido y sacando conclusiones de otros países, se pone de manifiesto:

— En Francia, una legislación fiscal que protege a los propietarios particulares con exenciones fiscales y otorga (con dificultades) créditos para la restauración. No para el mantenimiento, que se convierte en una tarea durísima. Hay que elogiar la actitud de numerosos particulares que con su propio trabajo personal «al pie del cañón» consiguen mantener edificios y jardines abiertos al público. Esto, sin embargo, no es posible hacerlo

sin determinadas concesiones al turismo, que es quien sufraga todos los gastos. En cuanto a los jardines propiedad del Estado, la suerte es variable y depende en gran parte de la administración local correspondiente.

— En Alemania se están llevando a cabo serias e importantes restauraciones. Aunque más correcto sería hablar de reconstrucciones, pues la mayoría de los jardines estaban destruidos en su totalidad. El trabajo es correcto y minucioso, con rigurosidad histórica y científica; sin embargo, a nuestro entender, el resultado es frío, tal vez sea necesario el paso del tiempo, elemento importantísimo en un jardín.

— Rusia, que hasta hace poco había considerado al jardín como un lujo burgués, ha cambiado completamente su actitud, y a pesar de una gran escasez de medios ha hecho, como en muchos casos de Alemania, «reconstrucciones» totales; dedica especial atención al asunto y ha editado diversas publicaciones, entre ellas uno de los mejores libros sobre este tema (con exclusión de diversos facsímiles publicados en otros países) (14).

— Pero tal vez sea Inglaterra donde se produce el fenómeno más digno de estudio, que es necesario subrayar. La legislación inglesa escasamente protege al jardín y es realmente inexistente. Para subsanar este defecto, en un país con una enorme tradición jardinera, surgió el National Trust (15), entidad privada que es interesante analizar. Reconocida como sociedad benéfica por el Parlamento, está exenta de impuestos y se nutre de donaciones particulares, de los ingresos de las cuotas de los socios y de los producidos por las entradas. Su penetración es tan profunda que puede enorgullecerse de haber alcanzado este año el millón de socios y ser al mismo tiempo el mayor terrateniente de toda Inglaterra. Llevar la insignia del National Trust supone una distinción. Y sobre todo, y es casi lo más importante, cuenta con el trabajo y la colaboración desinteresada de miles de personas, capital hoy casi imposible de contabilizar. Esto se ha traducido en una amplísima lista de jardines restaurados y abiertos al público, en donde la frialdad que muchas veces supone una gestión administrativa se ha cambiado en una atención vigilante, esmerada y constante.

Sabemos que esperar obtener los mismos resultados en España es prácticamente imposible. Con ello hemos querido hacer ver que desde nuestro punto de vista, sólo con la conjunción de las dos iniciativas, la de la Administración central, local o del Patrimonio y la privada (con amplio respaldo social), puede vislumbrarse una adecuada salida al problema de la restauración y el mantenimiento de los jardines artístico-históricos.

Sin entrar en la temática específica propia de estos trabajos hay que buscar un enfoque serio, evitando caer en «aparentes» restauraciones. Para proteger y conservar hay que tener ante todo un conocimiento profundo del jardín, exigencia preliminar de toda intervención. El jardín debe ser analíticamente estudiado en todos sus componentes (arquitectónicos, vegetales, históricos, topográficos, ambientales, etc.) a través de documentos y fuentes históricas, literarias o iconográficas, relieves topográficos y si es necesario con fotointerpretaciones o la indagación arqueológica directa. Este estudio analítico o comparado implica la necesaria intervención de una serie de disciplinas que se interrelacionan. Carecemos de técnicos especializados a todos los niveles. Faltan desde el botánico especializado en botánica histórica hasta el capataz o el jardinero que domine seriamente su profesión, hoy en día completamente desprestigiada. Se desconocen, o no se pueden poner en práctica por su elevado precio, los modernos sistemas de investigación y restauración. Hay pues que crear la infraestructura necesaria que permita realizar un trabajo y un mantenimiento adecuados.

Será necesario en grandes líneas:

- La declaración de jardines y paisajes de interés artístico o cultural, que todavía no tienen la protección adecuada.
- Que la restauración de los jardines esté contemplada dentro de los presupuestos generales del Estado, del Patrimonio y de la Administración local.
- La exención de impuestos a los propietarios de jardines históricos.
- La apertura de líneas especiales de crédito para restaurar jardines.
- Dotar al Patronato de Jardines Históricos de fondos necesarios para que pueda llevar a cabo la tarea que por ley le está encomendada.
- Recabar de universidades y escuelas especiales la colaboración precisa.
- Crear escuelas de jardinería que proporcionen los técnicos necesarios.
- Promover asociaciones que contribuyan al mantenimiento y difusión cultural del jardín trabajando en el jardín y para el jardín.

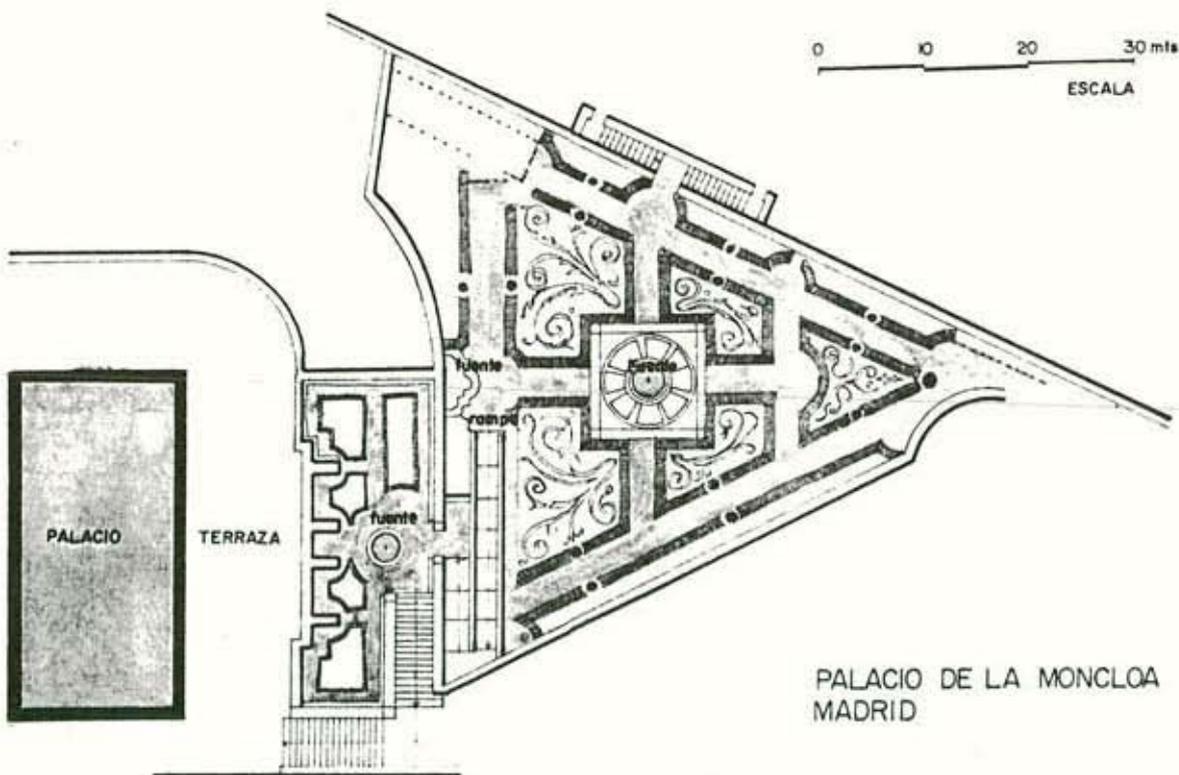
La iniciativa debe partir de los estamentos superiores. Hay que motivar a la sociedad para que forme el entramado sobre el que debe desarrollarse la vida futura del jardín, y preste el apoyo necesario para que el jardín que todos deseamos sea una realidad viva que puedan disfrutar nuestros hijos.

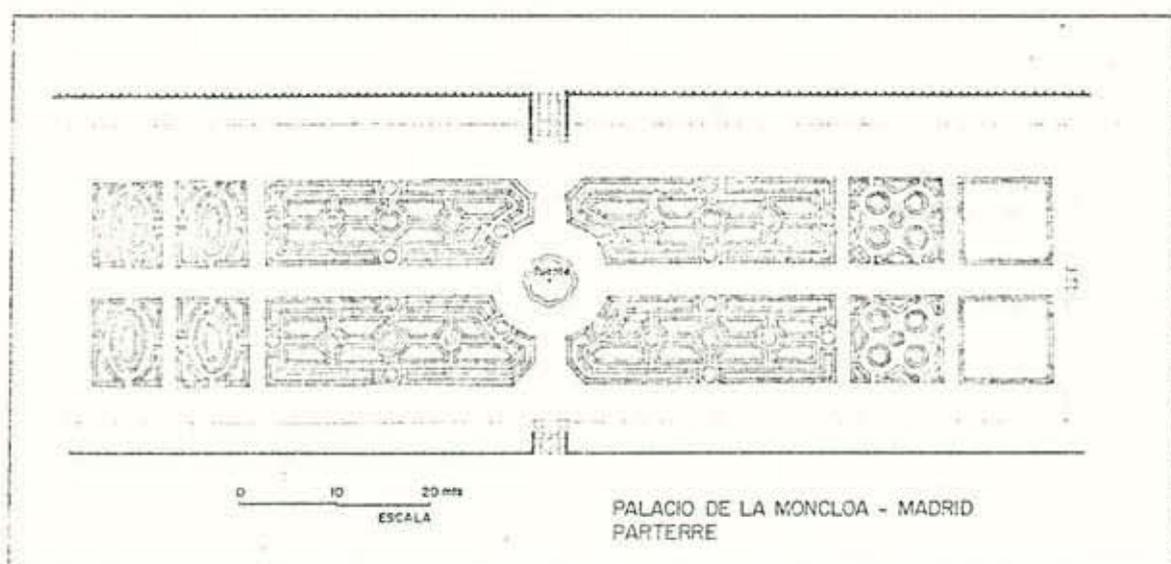
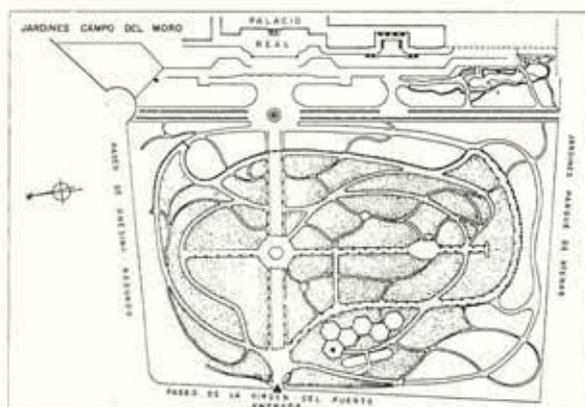
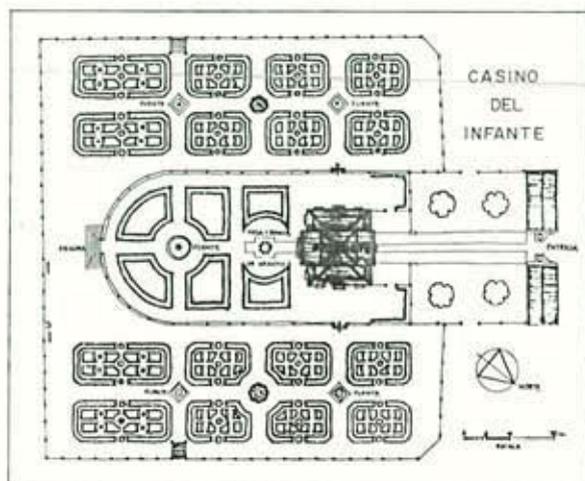
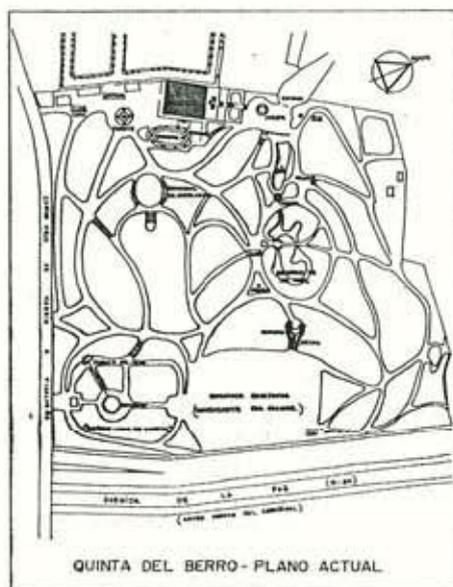
NOTAS

- (1) Primer Coloquio Internacional sobre la Conservación y Restauración de Jardines Históricos. Fontainebleau, Francia, 13-18, sept. 1971.
- (2) Adelpa. Primer Congreso del Patrimonio Histórico. Madrid, octubre 1979.
- (3) ICOMOS-IFLA. 5.º Coloquio Internacional, París, octubre 1979.
- (4) ICOMOS-IFLA, Florencia, sept. 1981.
- (5) CONAN, Michel. «L'invention du paysage.» En: *Urbanisme*, n.º 168-169, 1978.
- (6) MILIZIA, Francesco. «Diccionario dell'Arti del Disegno», 1787. En: *Introduzione ai giardini del senese*. Archivo Italiano dell'Arte dei Giardini.
- (7) RINALDI, Alessandro. «La ricerca della 'terza natura' artificialia e naturalia del giardino toscano del 500.» En: *Natura e artificio*. Marcello Fagiolo. Officina Edizioni, Roma, 1979.
- (8) FAGIOLO, Marcello. «Il teatro dell'arte e della natura.» En: *Natura e artificio*. Officina Edizioni, Roma, 1979.
- (9) VILMORIN, Catherine de. «La politique d'espaces verts.» Centre de Recherche d'Urbanisme. Ministère de la Culture et de l'environnement, París, 1978.
- (10) El abandono de este jardín ya había sido denunciado por el ICOMOS/IFLA, en su 3.º Coloquio Internacional, Zeist, 1975.
- (11) «Aranjuez (desde un punto de vista urbanístico, se entiende) es nuestra ciudad barroca por excelencia. Pero pérdida su función cortesana, que era su razón de ser y la que le prestaba señorío, está descendiendo a la condición de destaralado y polvoriento poblachón manchego, cuyos jardines empiezan a parecer un extraño e imprevisible accidente. Pocos pueblos han sufrido mayores atentados estéticos en una nación donde menudean... Lo que se ha hecho y se sigue haciendo en Aranjuez no tiene nombre.» CHUECA GOITIA, Fernando. En: *Resumen histórico del urbanismo en España*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1968.
- (12) Conference on Conserving the Historic and Cultural Landscape, Denver, mayo 1975.
- (13) OSTROWSKI, Waclaw. «Les ensembles historiques et l'urbanisme.» Centre de Recherches d'Urbanisme, 1976.
- (14) «Country Estates Around Moscow. From the History of Russian Estate Culture of the 17th, 18th and 19th centuries.» Iskustvo Publishers, 1979.
- (15) FEDDEN, Robin. «The National Trust, past and present.» Jonathan Cape. Londres, 1974.

JARDINES DE LA PROVINCIA DE MADRID DECLARADOS ARTISTICO-HISTORICOS

Fecha	Jardín
20-X-34	Alameda de Osuna
3-VI-31	Campo del Moro
3-VI-31	Casa de Campo
14-X-42	Jardín Botánico
8-II-35	Parque del Retiro
4-I-46	Quinta del Berro
3-VI-31	Jardín de la Isla en Aranjuez
3-VI-31	Jardines Brillante y del Deleite en Aranjuez
25-II-55	Jardín del Palacio, en Cadalso de los Vidrios
3-VI-31	Todos los jardines en El Escorial
4-XII-34	Jardines del Palacio en El Pardo
8-II-35	Jardín del Príncipe en El Pardo
28-III-35	Jardín de la Quinta en El Pardo





DIRECCIÓN GENERAL
 del
 INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO

TRABAJOS DEL PLANO DE MADRID
 Distrito del Congreso
 Parque del Retiro
 Escala de 1:500



SIGNOS CONVENCIONALES

Edificios y edificios	
Calles de ancho	
Calles	
Parques y Jardines (públicos)	

Por orden del Sr. Director de la Dirección de Estadística y Censos en Madrid el día 10 de Mayo de 1910



**MANZANA COMPRENDIDA ENTRE
LAS CALLES EMBAJADORES,
SAN CAYETANO,
RIBERA DE CURTIDORES
Y PLAZA DE CASCORRO.**

QUINTA PONENCIA

ESTUDIO PILOTO DE REHABILITACION

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE MADRID

PREMIO NACIONAL DE URBANISMO 1982

Por Mariano BAYON,
José Luis MARTIN GOMEZ,
Francisco POL (Arquitectos).

Este trabajo fue planteado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, a mediados de 1981, como soporte para la conformación de una nueva estrategia urbanística en las áreas antiguas degradadas: una estrategia que debería prolongar las medidas de «salvaguardia» establecidas por el Plan Especial de Protección y Conservación «Villa de Madrid», definiendo mecanismos de incentivación y de ayuda a las actuaciones privadas, configurando nuevas vías de intervención municipal, directa e indirecta, dentro de una perspectiva dirigida a la construcción de una *política de rehabilitación* con el alcance requerido por la magnitud de los problemas existentes en esas áreas y coherente con las necesidades sociales de su población.

Así, se requería del estudio, como objetivo central, la elaboración de unas bases de información y análisis y de unas propuestas de actuación que permitiesen abordar la recuperación y revitalización de la manzana —incluso dentro de los restringidos e inadecuados marcos legislativos y financieros vigentes—, pero que, al mismo tiempo, fuesen utilizables, tanto por su metodología como por sus contenidos, como puntos de referencia para la configuración de esa *política de rehabilitación* de alcance general.

1. CRITERIOS METODOLOGICOS GENERALES

Asumiendo este doble orden de objetivos —y partiendo de una reflexión crítica sobre los planteamientos metodológicos y el desarrollo efectivo de experiencias similares en determinados países occidentales—, la estructura del estudio trató de responder a dos criterios fundamentales: en primer lugar, la necesidad de articular coherentemente, tanto en el proceso de *análisis* como en la definición de las *propuestas*, los distintos aspectos —arquitectónicos y urbanísticos, sociales, económicos, culturales...— que se entrecruzan en la «lógica del deterioro» de los cascos antiguos y que, por tanto, deben incidir en la configuración de una *política de rehabilitación*; y, en segundo lugar, la integración de esas complejas tramas de análisis y de propuestas en una perspectiva operativa, definida por las exigencias propias de la *gestión* concreta de las actuaciones de rehabilitación.

De este modo se pretendía evitar una serie de defectos que —en ausencia de unos rigurosos planteamientos metodológicos— tienden a surgir con cierta facilidad en experiencias de este tipo, en razón de su misma complejidad; defectos que se reflejan, por ejemplo, en un «desarrollo desigual» y/o la inconexión de los distintos componentes sectoriales, una infrautilización —o incluso una marginación— de los análisis en la elaboración de las propuestas, una indefinición operativa de las propuestas, etc., y que suponen una pérdida de la carga analítica y proyectual del trabajo, y que implican, en el mejor de los casos, la necesidad de posteriores ajustes, correcciones o adiciones de trabajos «complementarios», según la lógica aberrante —pero tan frecuente en la práctica del urbanismo— de «la producción de planes por medio de planes».

Organización del estudio

Pero, antes de exponer las características del esquema de trabajo adoptado en función de esos criterios, resulta necesario referirse a la organización global del estudio, caracterizada por la diferenciación de tres niveles de «agregación» de los datos, análisis y propuestas (*) según un esquema metodológicamente coherente con la diversidad de objetivos planteados, y particularmente adecuado a la gestión de las actuaciones de rehabilitación:

- Un primer nivel de «agregación» general, referido al conjunto de la manzana, cuyos materiales deberían poder ser utilizados en la doble y complementaria perspectiva antes comentada al referirnos a los objetivos del estudio.
- Un segundo nivel de «agregación» por edificio, que haría de cada documento una especie de «microestudio piloto de rehabilitación» dotado de plena coherencia interna, al desarrollarse con toda la extensión y profundidad necesaria para permitir una evaluación independiente de las condiciones y problemas existentes en el edificio y sus viviendas, y una gestión aislada de cada actuación.
- Y un tercer nivel, en prolongación del exterior, que agregaría una serie de datos, análisis y propuestas relativas a cada una de las viviendas (y, en los casos de viviendas ocupadas, a los residentes en ellas), así como a los locales existentes.

Respondiendo también a los mismos criterios de eficiencia y flexibilidad operativa, la estructura del estudio, en cada uno de los niveles citados, se caracteriza por una neta diferenciación entre un «bloque» de *información y análisis sectoriales* y otro «bloque» que incluye los distintos documentos de las *propuestas*: de este modo, el primer «bloque» (que integra, por una decisión metodológica también importante, un «stock» de datos suficiente para la evaluación de *todas* las implicaciones de una actuación de rehabilitación) puede ser utilizado autónomamente, bien como material de estudio, bien con una finalidad directamente operativa, como soporte para un desarrollo y elaboración más precisa de las propuestas, para su modificación parcial o incluso para su redefinición en función del proceso de gestión.

(*) Estos niveles de «agregación» se refieren, por supuesto, al ámbito de la manzana, aunque el estudio integra otros documentos de carácter más amplio, como, por ejemplo, la formulación de los sistemas de gestión y financiación de las actuaciones y el estudio del marco jurídico incidente en el planteamiento de una estrategia de rehabilitación.

Metodología de análisis

Los «bloques» de *información y análisis* del estudio general de la manzana y de los estudios de cada edificio poseen una misma estructura, según el siguiente esquema:

- En primer lugar, una serie de materiales sobre las *características de los edificios* que estudian la conformación histórica y la organización tipológica, los sistemas y procedimientos constructivos, la patología y estado de conservación de elementos estructurales y constructivos, el grado de adecuación funcional de las instalaciones, los distintos aspectos relativos a los valores arquitectónicos y ambientales, etcétera.
- En segundo lugar, y prolongando la anterior línea de análisis, se desarrolla un estudio de las *características de las viviendas*, en el que se evalúan las condiciones de habitabilidad (considerando tres factores básicos: la organización y superficie del espacio habitable, la disponibilidad y/o adecuación de servicios higiénicos y las condiciones de aireación y ventilación), el estado de conservación de los elementos privativos de la vivienda, el grado de funcionalidad de las instalaciones y el sistema de distribución interior (en relación a las tipologías particulares de las viviendas).
- En tercer lugar se incluyen diferentes líneas de *análisis de orden socio-económico*, agrupadas en dos «tramos» básicos —una relativa a las *características de los residentes*, y otra a las *condiciones de vivienda* (*)—, y varios estudios específicos sobre las características de la propiedad (en los edificios de propiedad única) (**), la situación jurídica y urbanística de los edificios y las características de los establecimientos y locales (***)).

Pero a la hora de definir la metodología del trabajo se hizo evidente, ya desde un primer momento, que los objetivos de la estrategia de recuperación planteada por la GMU —que sitúan en primer plano no sólo el mantenimiento de los actuales residentes, sino también la salvaguardia y revitalización de las formas de vida urbana específicas de las áreas populares del casco— hacían necesario completar las anteriores líneas de análisis con otras aproximaciones de orden «cualitativo» de las viviendas, los rasgos determinantes de las tramas de relaciones de vecindad, la conformación de los distintos aspectos de la vida cotidiana y, en fin, las implicaciones de una «cultura urbana» tan compleja como la configurada históricamente en esta zona del casco madrileño, polarizada por la dinámica del Rastro...

Para ello se han utilizado diversos procedimientos de análisis sociológico cualitativo (basados, sobre todo, en la «entrevista en profundidad») y otros métodos propios de la sociología de la vida cotidiana, enmarcando el conjunto del estudio en un proceso de continua «observación participante». Y dentro de esta misma perspectiva —formalmente «desestructurada», pero de significativa incidencia en la definición de las propuestas— se ha recurrido también a un atento examen de una extensa documentación literaria, que incluye, por ejemplo, determinados trabajos de los sucesivos «cronistas» de la Villa, las

(*) Apoyados en la explotación de una encuesta a la totalidad de las familias que residen habitualmente en la manzana, con dos tabulaciones mecanizadas (una que considera como unidad a tabular la vivienda y otra al individuo), así como en un estudio de la situación de las viviendas de uso parcial o vacías.

(**) Basados en encuestas y entrevistas dirigidas realizadas a los propietarios o a sus representantes.

(***) Estudio apoyado también en una encuesta —no explotada mecánicamente— a todos los titulares de establecimientos y locales.

ramificadas y dispersas anotaciones de Ramón Gómez de la Serna, las narraciones de Galdós y Baroja (éstas, particularmente útiles para la comprensión de las formas de vida que caracterizaron las «corralas» de estos «barrios bajos»), las descripciones de Solana, las memorias de Barea...

La necesaria articulación entre este conjunto de datos y análisis sectoriales y las distintas líneas de propuestas viene asegurada por una «fase» intermedia, en la que se evalúan las *perspectivas de actuación*, entrecruzando las conclusiones de los distintos análisis sobre el edificio y las viviendas (y, en especial, los relativos a los grados y costes de las intervenciones necesarias), con las resultantes de los estudios sobre las condiciones de los residentes, las relaciones de propiedad y tenencia, y los distintos aspectos de orden socio-económico antes señalados, con el fin de obtener lo que podríamos denominar el cuadro de «condiciones objetivas» que enmarcarían la rehabilitación.

Ahora bien, debe subrayarse —puesto que constituye un aspecto metodológico esencial del estudio— que en la evaluación de las *perspectivas de actuación* la identificación de ese cuadro de condiciones se prolonga en un minucioso y complejo examen de las «condiciones proyectivas» de los diferentes grupos afectados (propietarios de edificios, propietarios-ocupantes, inquilinos, etc.) en relación a las diferentes implicaciones de una actuación de rehabilitación. En particular, el examen de las actividades de los usuarios articula una serie de datos sobre aspectos tan significativos como son la realización previa de obras o reformas en las viviendas, la identificación de las obras consideradas prioritarias en el edificio y la propia vivienda, las posiciones respecto a la financiación de la actuación (según las circunstancias específicas del régimen de tenencia), y otros aspectos proyectivos, como la valoración de las ventajas e inconvenientes de la vivienda y el deseo de permanencia en la misma, la vinculación al barrio, etc. (y en las viviendas en alquiler se ha evaluado también, con particular atención, el grado de interés de los inquilinos respecto a la compra, dato que reviste, como se señalará posteriormente, una gran incidencia operativa).

2. CONCLUSIONES GENERALES DEL ESTUDIO PILOTO

Datos básicos de la manzana

La manzana se sitúa en la llamada «cabecera del Rastro», en el borde del barrio de Embajadores, donde se encuentran las zonas más degradadas del casco antiguo madrileño: basta señalar que, según los datos del PAI Centro (basados en el censo de viviendas de 1970), más de una cuarta parte de las viviendas del barrio debían ser consideradas como *infraviviendas*, proporción muy superior a la existente en los restantes barrios del centro, oscilante en torno a un 13-14 por 100 (salvo en el barrio de Universidad, donde suponía un 18 por 100).

Los veintiún edificios que integran actualmente la manzana —todos ellos de uso predominantemente residencial— incluyen 330 viviendas y 84 locales, entre los que se encuentran varios almacenes (los llamados «encierros» de mercancías del comercio ambulante del Rastro). Aparecen además en la manzana dos solares —de unos 900 y 200 m² respectivamente— resultantes de operaciones de demolición de un amplio cuerpo interior de uno de los edificios.

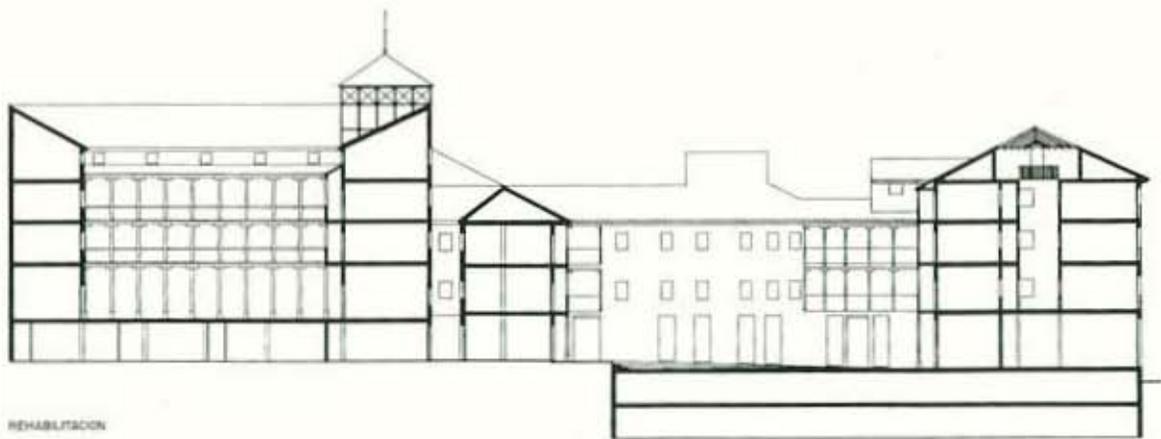
Sólo 193 viviendas se encuentran ocupadas habitualmente, existiendo 75 vacías, y utilizándose las restantes de forma no habitual. Debe señalarse que buena parte de las



REHABILITACION
CASCORRO
RIBERA DE CURTIDORES



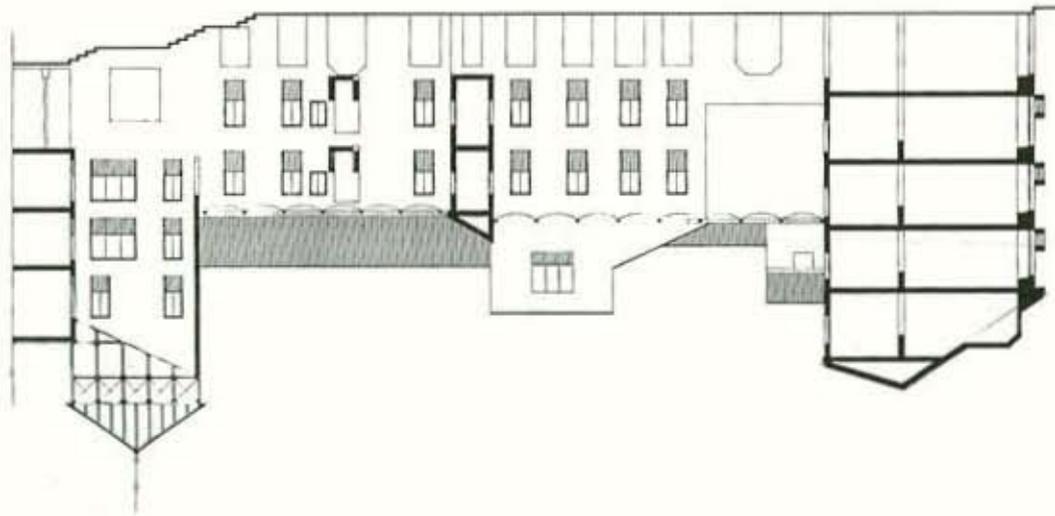
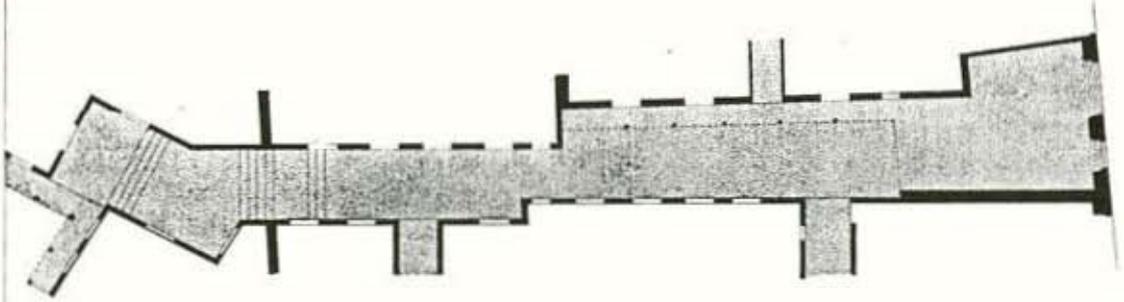
REHABILITACION



REHABILITACION



REHABILITACION



viviendas vacías corresponden a edificios en estado de deterioro extremo (dos de ellos, declarados en ruina).

Nueve edificios poseen un grado de *protección integral* en el Plan Especial «Villa de Madrid», encontrándose los restantes en un nivel de *protección estructural*.

LA EDIFICACION

Características de la edificación y estado de conservación

La morfología de la manzana se encontraba ya configurada, en sus rasgos básicos, a principios del XVII, aunque se prolongaba hasta la calle de La Pasión (*) (la actual calle de S. Cayetano no se abre hasta mediados del XIX, siendo hasta entonces un callejón sin salida). Desde entonces la manzana ha evolucionado según la lógica de sustitución puntual de la edificación que ha caracterizado la historia urbana del casco madrileño, con algunas operaciones inducidas por la apertura de S. Cayetano y la creación de la actual Plaza de Cascorro a finales del XIX.

Su edificación —reflejando de un modo particularmente nítido esa lógica de crecimiento— se presenta hoy como un «agregado» que incluye las tipologías más frecuentes en el desarrollo histórico de la vivienda de las clases populares madrileñas, desde el siglo XVII hasta los primeros años de nuestro siglo: así integra varios edificios del XVII y del XVIII (estos últimos, colmatando parcelas estrechas y profundas, y organizándose con patio central); cuatro edificios —procedentes de distintos periodos del XIX— que responden a diferentes variantes de las tipologías «en corredor», integrando en todos los casos cuerpos exteriores e interiores con viviendas de características diferentes; cinco edificios —también de distintas épocas del XIX— organizados con patios de luces y cuerpos de viviendas exteriores e interiores, según un esquema de segregación social frecuente en ese siglo en el casco madrileño (en bastantes casos, con escaleras diferentes para cada cuerpo); y, por último, otros siete edificios —la mayoría de finales del XIX y principios del XX— que responden a la tipología más frecuente en el casco antiguo, con viviendas exteriores y patios de luces.

Esta heterogeneidad de las tipologías y edades de los edificios (dentro de un acusado predominio de los procedentes del siglo XIX, y en especial del tercer cuarto de ese siglo, época en la que se construyeron nueve de los veintiún edificios) no constituye un fenómeno específico de esta manzana, sino que puede considerarse un rasgo característico del conjunto de los barrios populares del casco de Madrid (aunque sí resulte excepcional esa presencia de edificios procedentes de todas las fases de la historia urbana anteriores al XX (*)).

Los sistemas constructivos son las características de los edificios de vivienda madrileños anteriores al XX, con las particularidades propias de cada época y cada tipología, pero con unos esquemas generales semejantes, formados por la disposición de muros exteriores a calle —en ladrillo o mampostería, o ambos materiales, casi siempre sobre zócalo de

(*) Actual calle Fray Ceferino González.

(**) En el entorno de la manzana (en el que se ha estudiado una zona que comprende 164 edificios antiguos) un 15 por 100 del total de edificios anteriores a 1925 proceden del XVII y XVIII; un 23 por 100 de la primera mitad del XIX, y un 31 por 100 y un 22 por 100 del tercer y último cuarto de ese siglo, respectivamente, por último, un 10 por 100 data del primer cuarto del XX.

granito en sillares y un entramado de madera posterior, configurando una estructura espacial que alberga las viviendas (*).

Como consecuencia de esa diversidad de tipologías y edades —pero también como resultado de la menor o mayor entidad de las obras de conservación efectuadas a lo largo de los años— el grado de deterioro de los edificios es muy diferente: así, los «soportes» (esto es, los elementos comunes y medianeros, en términos jurídicos) presentan, en más de la mitad de los casos, unas condiciones de *deterioro ligero*, registrándose algún caso de *deterioro medio* (que implica reparaciones de cierta entidad de elementos constructivos, la adecuación completa de las instalaciones básicas, actuaciones parciales en elementos estructurales, etc.) y cinco casos de *deterioro extremo* (que sólo permiten la utilización total o parcial de los forjados y muros de carga).

Características de las viviendas

La heterogeneidad tipológica de los edificios conlleva una acentuada diversificación en las características de las viviendas: así, del total de 330 viviendas un 15 por 100, aproximadamente, posee menos de 30 m² y una tercera parte entre 31 y 50 m² (se trata, casi siempre, de viviendas «en corredor» o interiores), mientras que casi una cuarta parte rebasa los 90 m².

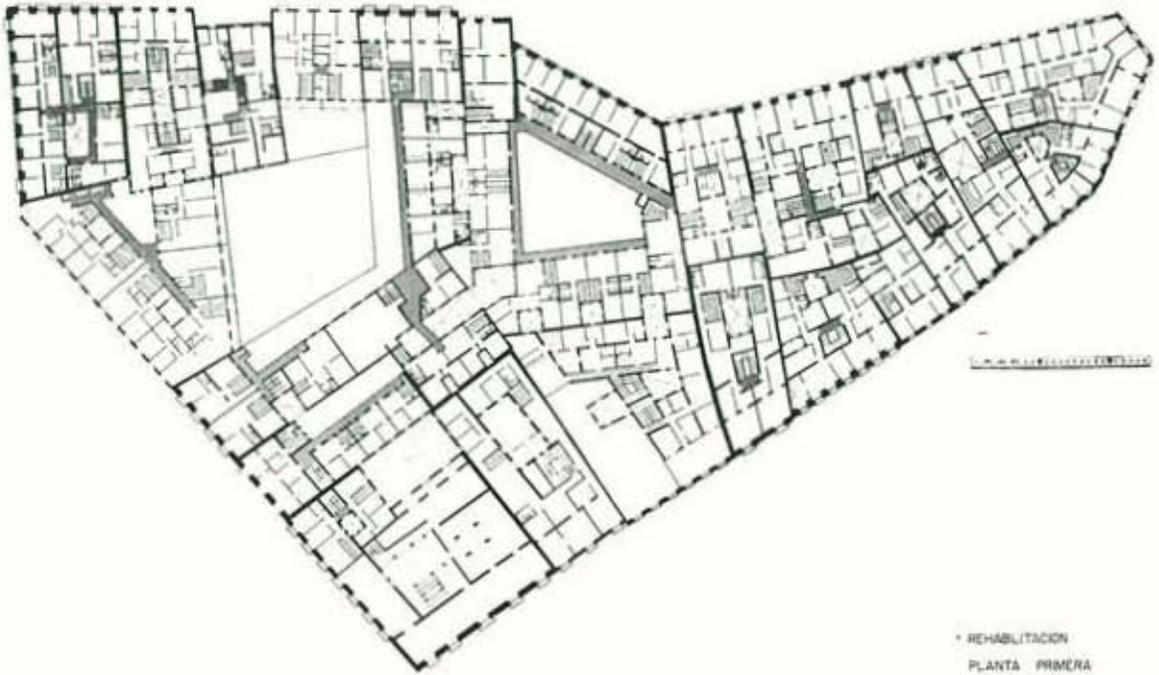
Las condiciones de los servicios higiénicos resultan igualmente dispares: casi un centenar de viviendas carecen de cualquier servicio, debiendo recurrir a retretes comunes; otras cien disponen sólo de retrete, mientras que cuarenta cuentan, además, con lavabo (o ducha); finalmente, otro centenar dispone de cuarto de baño completo.

El estado de conservación de las viviendas es también muy diferente: una cuarta parte, aproximadamente, se encuentran en *buen estado* (aunque la mitad de ellas no posean cuarto de baño completo, exigiendo por tanto su instalación); un 7 por 100 en un estado de *deterioro ligero* (que supone la necesidad de cambios importantes en la tabiquería, instalación de cuarto de baño con las correspondientes implicaciones en las redes de agua y saneamiento, reforma de solados, adecuación completa de instalación eléctrica, etc.); y otra tercera parte en un estado de *deterioro extremo* (que, como se ha indicado, supone sólo la posibilidad de utilización de los sistemas estructurales).

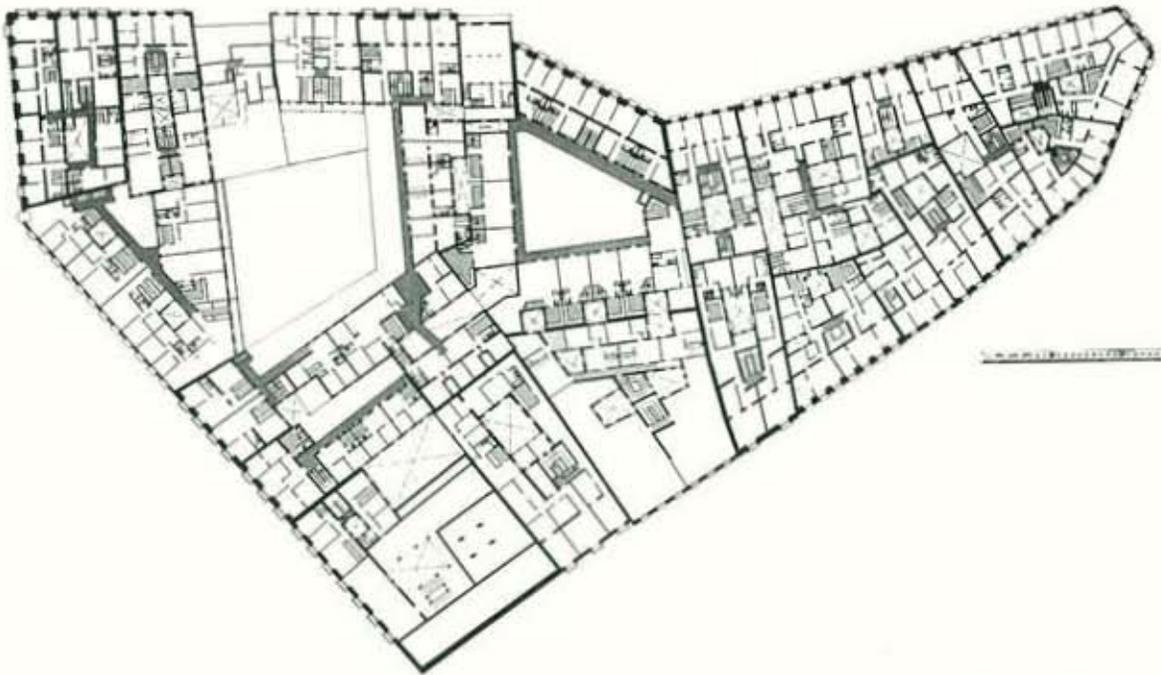
Las relaciones entre esos aspectos no son, por supuesto, casuales, registrándose casi siempre una superposición de los factores negativos en las viviendas de edificios «en corredor» o de cuerpos interiores de edificios entre medianeras. Pero interesa subrayar, también, que en muchos casos no aparecen tales correspondencias, ya que —excluyendo los edificios fuertemente degradados, cuyos alojamientos deben ser considerados como infraviviendas— la mayoría de los restantes edificios presentan unas condiciones «mixtas», incluyendo viviendas con diversos grados de deterioro y con diferentes niveles de servicios higiénicos (sobre todo cuando los edificios incluyen viviendas exteriores e interiores, éstas últimas siempre con unas condiciones de habitabilidad más deficientes), hecho que dificulta el desarrollo de la rehabilitación, al requerir grados de intervención de diferente entidad, con la consiguiente diversidad de costes correspondientes a cada vivienda.

Las condiciones de ventilación de las viviendas presentan, salvo excepciones, acusa-

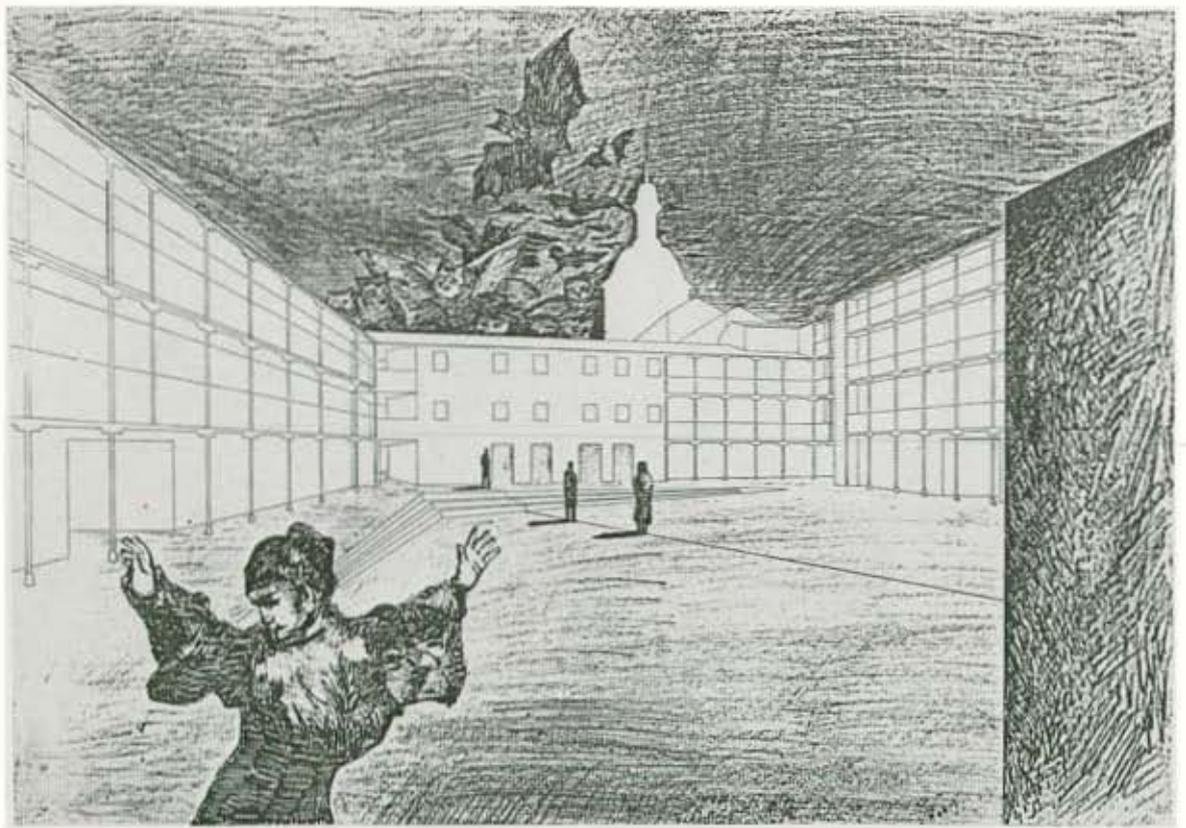
(*) El análisis de los distintos procedimientos y formas constructivas, el uso de los materiales, etc. se ha visto facilitado por el examen de la tratadística existente y, además, por la disponibilidad de las memorias redactadas por los arquitectos o los maestros de obras que acompañaban los «proyectos» para la edificación de la mayoría de los edificios del XIX incluidos en la manzana.



* REHABILITACION
PLANTA PRIMERA



REHABILITACION
PLANTA SEGUNDA



das deficiencias, aunque en un grado más o menos elevado según la tipología de la vivienda y la tipología y edad del edificio; en efecto, las peores condiciones corresponden a las viviendas de media o gran superficie organizadas «en profundidad», con el característico sistema de piezas sin ventilación apoyadas en la medianera (sobre todo las situadas en edificios de las últimas décadas del XIX, ya que en éstos las dimensiones de los patios de luces son mucho más reducidas que en los edificios de épocas anteriores).

LOS VECINOS

El primer hecho que destaca, en este aspecto, es la acentuada reducción de población registrada en el curso de las últimas décadas, dentro de un proceso común al conjunto de los barrios populares del centro: en efecto, la manzana contaba en 1940 con unos 1.800 habitantes (en una situación de sobreocupación característica de la postguerra, puesto que en la población era una tercera parte más reducida). Esa cifra se mantuvo estable durante casi veinte años, iniciándose desde los primeros años 60 un continuado decrecimiento, hasta alcanzar 1.200 habitantes en 1970, en un proceso caracterizado, sobre todo, por la salida de la población joven hacia los barrios periféricos; en la última década la pérdida de población ha sido aún mayor hasta el punto de que hoy sólo residen en la manzana cerca de 600 personas, como consecuencia de la continuación de ese proceso, pero, sobre todo, por efecto del derribo de 2 edificios, de la declaración de ruina y consiguiente desalojo de otros 2 y de la situación de total inhabitabilidad de parte de otro.

Los residentes actuales presentan todos los rasgos característicos de la población de las áreas antiguas degradadas: se trata de una población envejecida, en la que la edad media de los cabezas de familia se acerca a los 60 años, con una reducida proporción de matrimonios jóvenes y una aún menor proporción de niños (el número de personas mayores de 65 años duplica al de menores de 15); esa población se caracteriza, además, por el predominio de las pequeñas familias: una cuarta parte de las viviendas se encuentran ocupadas por una sola persona (en la mayoría de los casos ancianas viudas) y más de una tercera parte por familias de dos miembros (casi siempre matrimonios ancianos).

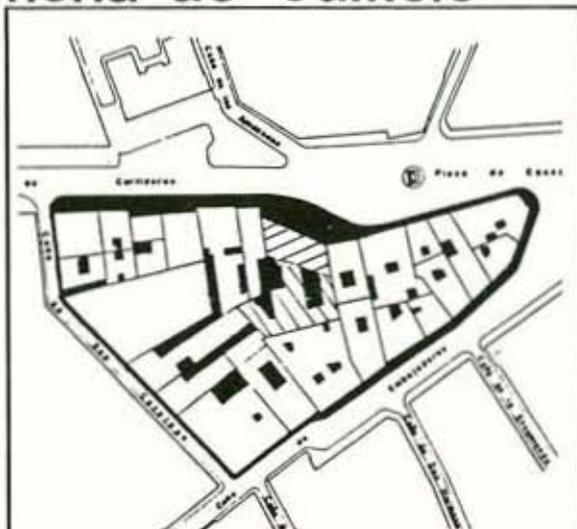
Como puede suponerse a partir de estos datos la población presenta un elevado número de pensionistas y jubilados (una cuarta parte del total), cuyas condiciones de vida son, en la mayor parte de los casos muy precarias (7 de cada 10 cabezas de familia pertenecientes a este grupo ingresan menos de 20.000 pts. mensuales), sobreviviendo, en gran medida, gracias a los reducidos alquileres o gastos de sus viviendas.

La población activa puede considerarse, en términos sintéticos, como un colectivo de empleados y trabajadores no cualificados (cada una de estas categorías supone aproximadamente una tercera parte del total de activos), con una presencia más reducida de trabajadores cualificados y de artesanos y comerciantes, y un pequeño porcentaje (7 por 100) de empresarios y titulados medios y superiores.

Teniendo en cuenta estos rasgos, y la existencia de una elevada proporción de parados (un 15 por 100 de la población activa), no debe sorprender que la mitad de las familias declaren ingresar menos de 40.000 pts. mensuales y que otra cuarta parte sitúa sus ingresos entre las 40.000 y las 60.000 pesetas.

Aunque se trate de un fenómeno esperado, es necesario subrayar —después de estas referencias generales— que en la manzana aparece, con toda nitidez, esa correspondencia entre deficientes condiciones de habitabilidad y fragilidad social y económica de los residentes que caracteriza la «lógica del deterioro»: en efecto, en la zona de la manzana

ficha de edificio



GRADO DE DETERIORO EDIFICIO:

EXTREMO

VIVIENDAS	Nº viv.
1 buen estado con c. baño completo	
2 buen estado sin c. baño completo	
3 deterioro ligero	
4 deterioro medio	
5 deterioro extremo	15
6 ruina total	

SITUACION PLAZA DE CASCORRO N°11

EDAD / CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS

1872.
2 zonas una superior en ruina.
una c/c/a, grandes corredores

DECLARACION RUINA

PLAN ESPECIAL
Proteccion INTEGRAL

NUEVA EDIFICACION

superficie solar 865,28
edificabilidad 2899
plantas

CONTRADICTORIO DE RUINA

REF. RU-271/77
INDICACION DE AUMENTO H. ARTISTICO

VIVIENDAS: SERVICIOS HIGIENICOS

	actual	proyecto
Nº LOCALES	3	3
Nº VIVIENDAS	15	16

viv con retrete int. 4 comun 6
vivienda con retrete y lavabo 1
vivienda con c. baño completo 4

VIVIENDAS: USO Y TENENCIA

	arrenda	propia	otras	TOTAL
LOCALES	3			3
viv uso perm.	7			7
viv uso parcial	1			1
viviend vacias		7		7
VIVIENDAS	8	7		15

SUPERFICIE actual proyecto

	actual	proyecto
comunes p. bajo	74,90	113,40
LOCALES p. bajo	248,86	173,66
comunes plantas	247,60	324,60
TOTAL VIVIENDAS	822	2.028
TOTAL s/ rasante	1.393,36	2.057,66
sotanos	229,79	682,45

propuesta de actuación

REHABILITACION CUERPO EXTERIOR Y NUEVA EDIF. (ACION EN ZONA INTERIOR (DEMOLIDA)
sistema de actuación: PROMOCION PUBLICA
(FREYA ADQUISICION INMUEBLE)

residentes: características socio-economicas

EDADES	0	%
< 15	0	
15-24	2	18
25-44	0	0
45-64	3	27
65 y mas	6	55

TAMANO FAMILIAR	4	57%
1 pers.	2	29
2	1	14
3	0	0
4	0	0
5	0	0
6 a 8	0	0
9 y mas	0	0

CATEGORIA SOCIO-PROF.	2	48%
n/c	0	0
empresario/tit sup.	0	0
artesano/comerc.	2	18
titulado medio	0	0
empleado com-adm.	1	9
obrero cualificado	0	0
obrero no cualificado	0	0
pensionista	6	55
otros	0	0
inactivo	0	0

Nº RESIDENTE: 13

INDICE DE OCUPACION
m2. hab. (viv. uso permanen.)

OCUPACION VIV. ALQUILER

INGRESOS FAMILIAR	3	43%
< 20.000	2	29
20-40.000	1	14
40-60.000	1	14
60-80.000	0	0
80-100.000	0	0
+ 100.000	0	0

AÑOS OCUP. VIV.	0	%
n/c	0	0
hasta 4	0	0
5-9	0	0
10-14	0	0
15-19	1	14
20-29	1	14
30-39	0	0
40 y mas	5	72

FECHA CONTRATO	0	%
n/c	0	0
hasta 4	0	0
5-9	0	0
10-14	0	0
15-19	1	14
20-29	1	14
30-39	0	0
40 y mas	5	72

viv. alquiler 8 (n/aq. 5 (n/subrog) 2 (n/subrog) 1

actitudes ante la actuación

DISPOSICION A COLAB. ECON. EN OBRAS NECESARIAS EDIF.	residentes local
positiva	6 86%
positiva condic.	1 14
negativa	0 0
imposib. econom.	0 0
edif. buen estado	0 0

ARRENDATARIOS INTERES EN COMPRA	residentes local
interes personal	5 72%
interes familiar	1 14
imposib. econom.	0 0
int. con fac. cred.	0 0
ningun interes	1 14

NOTAS

INICIADAS LAS CONVERSACIONES CON LA PROPIEDAD, CON RESULTADOS SATISFACTORIOS

PROPIEDAD DEL EDIFICIO

TIPO DE PROPIEDAD	INSTITUCIONAL
propietario /s.	ORDEN TERCIERA S. FRANCISCO
presidente com. prop.	
domicilio:	
representante prop.:	D. SERENI RODRIGUEZ MURRIENZA c/ S. BERNABE, 13 MADRID (S)

ACTITUDES Y EXPECTATIVAS DE LA PROPIEDAD

DISPUESTA A LA VENTA DEL INMUEBLE AL MANTENIMIENTO

OBRAS RECIENTES indicar datos en NOTAS

elementos comunes del edificio: actuaciones y costes

	CARACTERISTICAS	ben	reg.	mol	rufo	ACTUACIONES	M2	PTS/M2	COSTE PTS
ACABADOS FACHADA (excepto locales)				X		PICADO Y REVOCO PINTURA CERRAJERIA y...	133,75	2975	397.906,25
ACABADOS FACHADA POST. Y MUROS A PATIO						REVO Y PINTURA	236,5	1.500	384.750
ACABADOS MEDIANERIAS						REVOCO, Mediaguernia R. Anticorrosivos nº 1	116,45	1900	221.285
CUBIERTAS	CUBIERTA PISA MARE					Reparos y rebaracion de Cubiertas	1500	330,22	495.330
CORREDORES EXT. ACCESO VIVIENDAS	PORTICOS PIES DERECHOS DE MADERA, AUTOPICHOS					CONSOLIDACION ESTRUCTURA DE PORTICOS RESTORA-			
PORTAL, ESCALERAS ZONAS COMUNES	ESCALERA ESTRUCTURA DE MADERA-					CION y REPASO DE ESCA-LERA, SOLDADOS, INSTA-LACIONES	228,40	15.000	3.426.000

INSTALACIONES

uds/ml.

SANEAMIENTO			X			EXPLORACION SANEAMIE- TO HORIZONTAL	301,34	900	271.206
AGUA Y ACOMETIDAS	CAJETIN MADERA CON Llave PISO GRAL CONTADOR	X							
INST. ELECTRICA	BOQUETA EN CAJETIN DE MADERA		X			CAJETIN GENERAL DE PROTE- CION y DERIVACION METALICOS	1	60.000	60.000
ASCENSOR				X		INSTALACION ASCENSOR			
GAS	NO HAY					P/P 16 VIVIENDAS	16	40.924	654.784
ANTENA T.V.						ANTENA COLECTIVA 19 TORNAS	19	3.500	66.500
CALEFACCION CENTRAL	NO HAY								

ESTRUCTURA Y OBRAS SINGULARES

€ ± B

CONSOLIDACION ANGULO	700.000	A	700.000
DERRIBO CUBIERTAS SOC. COMUNES	50.000	B	6.060.548
TOTAL	750.000	C	52.950.632
DERRIBO PARTE POSTERIOR CORRALA	2.272.339,5		
MOVIMIENTO DE TIERRAS (EXCAVACION)	4.748.418		
CONSTRUCCION NUEVA PLANTA EN PISO TERCERO BATA 1º, 2º, 3º	38.770.855,25		
INSTALACIONES: ASCENSOR (29 UCLINOS) ANTENA COLECTIVA, PORTERO AUTOMATICO	665.912		
TOTAL	59.767.180		

otros gastos licencia etc.

SISTEMA DE ACTUACION

FINANCIACION

1 PROMOCION PUBLICA	
2 ADQUISICION REHAB PRIVADA	
TOTAL PRECIO REFERENCIA	
(2) CAPITALIZACION RENTA	
TOTAL APROX. OFERTA INQUIL.	
edif. ruina: valoracion GMU	
P. ADQUISICION CONVENIDO	
condiciones adquisición	

sistema:	
condiciones de actuación:	

autofinanciación		f. ext.	
PRESTAMO: CUANTIA TOTAL			
cantidad financiera			
tipo de prestamo			
tipo interes		plazo	carencia
Amortización:			

AYUDAS Y SUBV. PUBLICAS

TOTAL SUBV. TIPIFICADAS	
clase:	
AYUDAS COMPLEMENTAR.	
AYUDAS ESPECIALES	
ALOJAMIENTO PROVISIONAL	
TOTAL	

SISTEMA DE GESTION

NOTAS:

ficha de vivienda

USO	
PERMANENTE	<input checked="" type="checkbox"/>
VACIA	
USO PARCIAL	
USO NO RESIDENCIAL	

SITUACION CASCORRO Nº 11 2º p. 34 ENCUESTA Nº 014

Nº	NOMBRE	PARENTESCO	EDAD	SITUACION SOCIO-PROFESIONAL
1	ASUNCION CREMADES CISNEROS		55	LABORES HOGAR
2	Mª CARMEN LÓPEZ CREMADES	HIJA	22	EMPLEADA COM-ADM.
3	JUAN LÓPEZ CREMADES	HIJO	21	ARTESANO COMERCIO

Nº DE RESIDENTES	
menos de 15 años	
15 a 64	3
65 y mas	
TOTAL	3

INGRESOS FAMILIARES	
cabeza de familia	20.400,00
otros m. fam. Nº 1	20.300,00
TOTAL	60.700,00

EQUIPAMIENTOS FAMILIARES	
agua <input checked="" type="checkbox"/> caliente	calefaccion: butano
lavadora N.	TV B+N <input checked="" type="checkbox"/>
frigorifico <input checked="" type="checkbox"/>	automovil <input checked="" type="checkbox"/>

SERVICIOS HIG	
retrete comun	<input checked="" type="checkbox"/>
retrete viv.	
retrete-lavabo	
c baño completo	

REGIMEN DE TENENCIA

ALQUILER	
titular:	ASUNCION CREMADES CISNEROS
propietario:	Venerable Orden 33
CARACTERISTICAS DEL CONTRATO	
escrito	<input checked="" type="checkbox"/> sin muebles <input checked="" type="checkbox"/>
subrogacion	2 <input checked="" type="checkbox"/> fecha de contrato 1925
resolucion en tramite	<input type="checkbox"/> contrato rescindido <input type="checkbox"/>
clausulas actualización	
RENTA	
renta mensual	
cantds. asimiladas	
TOTAL	168
OBSERVACIONES:	

actitudes ante la actuacion

INQUILINOS: INTERES EN COMPRA	
interes personal	<input checked="" type="checkbox"/> OBSERVACIONES:
ii familiar	La oferta es sin arreglar, arreglade
int. con credito cualificado	la oferta es 1.500.000
imposib. economica	
ningun interes	
oferta inquilino 500.000	oferta prop
PARTICIPACION ECONOMICA EN LAS ACTUACIONES	
si	<input checked="" type="checkbox"/> OBSERVACIONES:
si cond.	
no	
imposib. econ.	
REFORMAS DESEADAS EN LA VIVIENDA	
Instalación cuarto de baño	
AÑOS DE RESIDENCIA EN LA VIVIENDA	
	56
	codigo 7
INTENCIONES DE TRASLADO DE LA VIVIENDA	
proximamente	<input checked="" type="checkbox"/>
dentro de pocos años	no <input checked="" type="checkbox"/>
	otras:

PROPIEDAD	
titular:	
es solo suya	<input type="checkbox"/> otros propietarios:
pendiente de pago	
cant. pendiente	
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	
hipoteca <input type="checkbox"/>	cantidad pendiente <input type="checkbox"/> años <input type="checkbox"/>
gravámenes:	

OTROS REG. DE TENENCIA	

GASTOS COMUNIDAD		ACTIVIDADES EN LA VIV.	
comunidad		clase de actividad	
otros		personas que la ejercen	
TOTAL		esp. utilizados	

observaciones	
Esta vivienda tiene adosada la mitad de la vivienda nº 33	

PROPUESTA DE ACTUACION

REHABILITACION	aloj provisional	
REHAB / AMPLIACION SUP UTIL	aloj provisional	
SUPRESION VIVIENDA	reajoyamiento	

1	REHABILITACION PROM PUBLICA	
2	ADO REHAB INQUILINOS ACTUALES	
3	CONVENIO AYUNTAMIENTO PROP	
4	EJECUCION SUSTITUTORIA	
5	REHAB COMUNIDAD DE PROPIET	

4

SISTEMA DE ACTUACION

(*)	1 REHABILITACION PROMOCION PUBLICA	2 ADQUISICION/REHAB. INQUILINOS ACTUALES	3 CONVENIO AYUNTAMIENTO / PROP.	
	PRECIO REFERENCIA COMPRA COSTE DE ADQUISICION TOTAL s/coef. COSTE ESTIMADO REHAB. REGIMEN DE USO 1.a PROPIEDAD PRECIO DE VENTA condiciones de pago -suscripcion de contrato -aplazado prestamo con interes tipo plazo: años amortizacion: amortizacion anual 1.b ARRENDAMIENTO 6% S/PRECIO DE VENTA sin subv. con subv. % s ingresos RENTA MENSUAL	PRECIO REFERENCIA COMPRA CAPITALIZACION RENTA oferta inquilino oferta propietario PRECIO VENTA CONVENIDO condiciones de pago -suscripcion de contrato -aplazado: tipo años cant anual aplazada COSTE EST. REHAB. TOTAL ADQ/REHAB.	COSTE REHAB. VIVIENDA 1. INVERSION PROPIET. 2. CONTRIB. INQUILINO 3. OTRAS SUBVENCIONES REPERC INV. PROP. tipo interes % REPERCUSION MENSUAL renta act. + cant. asimiladas TOTAL R % R s/ingresos familiares % % R s/ingresos fam. MAXIMO % REPERCUSION MENSUAL sin subv. con subv.	4 EJECUCION SUSTITUT. A INST. DE INQUILINOS COSTE REHAB. VIVIENDA C. REHAB. COMUNES s/coef. compromiso pago inquilino cond. pago: tipo años cant. anual aplazada

AYUDA ECONOMICA PERSONAL : CONDICIONES AYUDAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES OBTENCION AEP 1º ingresos familiares < 2'5 SMi 2º adecuacion sup. viv. tamaño famil. 3º casos especiales (reglamentacion) tamaño familiar 1-2 3-4 5-6 7-8 9y+ sup. max. viv.	AEP EN SISTEMA ACCESO PROPIED. SUBSIDIO INTERE. nivel ingr. sistemas 1a 2 inf. a SMi 1-1'5 SMi 1'5-2 SMi 2-2'5 SMi	AEP EN PP. RENTA Y CONVENIO subvencion exceso % gasto en viv nivel ingr. sistemas 1b 3 inf. a 1'5 SMi 1'5-2 SMi 2-2'5 SMi	_____ _____ _____ _____
--	---	---	----------------------------------

FINANCIACION

COSTE TOTAL ACTUACION	
AUTOFINANCIACION	
FINANCIACION EXTERIOR	
CUANTIA MAXIMA PRESTAM.	
CUANTIA EFECTIVA PRESTA.	
periodo de carencia	
plazo de amortizacion	
CLASE DE PRESTAMO ENT. FINANCIERA	

GESTION DE LA ACTUACION

_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
--

AMORTIZACION sin subv. publica con subv. publica

TIPO INTERES	%	%
amortizacion intereses p. carencia	sem. tot.	
amortizacion principal e intereses	anual tot.	

SUBV. PUBLICA : coste anual total

subv. tipificadas		
ayudas complement. sit. especiales		
ayuda alojamiento		
TOTAL		

observaciones

_____ _____ _____ _____

(*) PRECIO DE REFERENCIA PARA COMPRA: segun formula GMU

donde la edificación se encuentra en mejor estado se sitúan todos los activos de niveles superiores, y es mucho más elevada la proporción de empleados, artesanos y comerciantes, mientras que en el área más degradada es mayor el peso de los pensionistas y de los trabajadores no cualificados.

La mayoría de los vecinos trabajan en el centro (tres cuartas partes), y una cuarta parte del total en el mismo barrio: muchos de éstos son comerciantes o empleados de comercio, mozos, vendedores ambulantes, artesanos, etc. que trabajan en el Rastro, o personas encuadradas en las actividades tradicionales de los cascos antiguos.

El arraigo de estos vecinos en la zona es, como cabe suponer, muy elevado, tanto por su procedencia (casi dos terceras partes de los cabezas de familia han nacido en Madrid) como por su larga permanencia (casi la mitad de los cabezas de familia residen en su vivienda desde hace más de 40 años, con todo lo que ello indica en cuanto a memoria personal y familiar, costumbres, etc.); sin embargo, conviene señalar que existe también una significativa proporción de nuevos residentes (un 20 por 100 del total ha llegado en los últimos 10 años, en gran parte matrimonios jóvenes), aunque, casi siempre, ya plenamente arraigados (como se expresa, por ejemplo, en el hecho de que sólo un 5 por 100 del total de familias de la manzana piensan cambiarse de vivienda).

Esa prolongada permanencia en la manzana, que ha generado unas densas relaciones de vecindad (potenciadas, además, en los edificios de viviendas «en corredor», por las mismas características de esa organización de las viviendas), y las vinculaciones creadas por la cercanía del trabajo, unida, además, a la excepcional densidad de vida urbana de la zona, han agudizado el apego al propio barrio que caracteriza a los vecinos del casco antiguo madrileño. El estudio ha permitido reconocer, con detalle, las raíces de ese fenómeno, identificando los rasgos más sobresalientes de la «intrahistoria» de esa población desde los difíciles años de la postguerra hasta hoy, los cambios —y las permanencias— de sus formas de vida, sus usos —y sus imágenes— del barrio y de la ciudad. De este modo ha podido constatarse hasta qué punto el objetivo social de una política de rehabilitación dirigida al mantenimiento de los actuales residentes en el casco antiguo responde a los deseos más profundos, a la voluntad más decidida de esos vecinos.

SISTEMA DE PROPIEDAD Y TENENCIA

Casi todos los edificios de la manzana se encuadran aún en el sistema de propiedad única tradicional del casco antiguo, apareciendo sólo tres edificios en propiedad horizontal (proporción mucho más reducida que la existente en el entorno, donde una tercera parte de los edificios antiguos han pasado ya a este último sistema de propiedad).

Por tanto, la mayor parte de las viviendas ocupadas —alrededor de un 75 por 100— se encuentran en alquiler, predominando las condiciones típicas de las «rentas antiguas»: en un 80 por 100 de los casos las rentas son inferiores a 2.500 pesetas y en un 35 por 100 inferiores incluso a 500 pesetas, en contraste con la situación de los alquileres más recientes, ya que un 15 por 100 del total rebasan las 5.000 pesetas.

PERSPECTIVAS DE ACTUACION

En unas «condiciones objetivas» —físicas y socio-económicas— tan problemáticas como las constatadas en los edificios más degradados de la manzana, el examen de las

actitudes de los usuarios contribuye a acrecentar el «optimismo de la voluntad», indispensable a la hora de abordar una política de tanta complejidad. En efecto, todos los indicadores directa o indirectamente relacionados con esas actividades dibujan un cuadro de «condiciones subjetivas» significativamente favorables a la rehabilitación: en particular debe destacarse la existencia de una conciencia casi generalizada de los problemas prioritarios (que se expresa, en los edificios más degradados, en una conciencia de las condiciones de «inhabitabilidad» existentes, y en la necesidad de intervenciones en profundidad), y, sobre todo, el importante porcentaje de usuarios dispuestos a colaborar económicamente a la realización de las obras necesarias (alrededor de un 75 por 100 del total); por otra parte, es importante subrayar también la existencia de un amplio porcentaje de inquilinos interesados en la compra de sus viviendas (más de un 80 por 100), lo que abre una vía de solución al problema de los edificios en arrendamiento.

3. SISTEMAS DE FINANCIACION Y GESTION

Intentando responder, con particular coherencia, a las exigencias derivadas de la definición del estudio como base de una experiencia «piloto», y teniendo en cuenta las carencias, las limitaciones, la inadecuación de los marcos legislativos y financieros existentes —en aquél momento y en la actualidad— para el desarrollo de una *política de rehabilitación*, la elaboración de las propuestas de gestión y financiación se desarrolló según una táctica que, parafraseando una conocida consigna política, pretendía «ir por delante de las circunstancias existentes, pero sólo a un paso de ellas». Así, en lugar de definir unos procedimientos eficaces sólo a costa de su excepcionalidad —que permitirían, efectivamente, una rehabilitación «excepcionalmente eficaz» de la manzana, pero reduciendo esa experiencia al ámbito de lo propagandístico y socavando, de paso, la viabilidad y la credibilidad de la estrategia de recuperación de los cascos antiguos— se optó por la construcción de lo que podríamos denominar un «programa de transición», generalizable, basado en la adaptación o reconversión de mecanismos ya existentes, ensamblados a otros nuevos mecanismos conformados en los «intersticios» de los marcos vigentes, o en su «prolongación».

De acuerdo con esa orientación táctica, esta fase del estudio partió de un reconocimiento crítico de los instrumentos jurídicos utilizables (directa o indirectamente, o incluso mediante su «uso alternativo»), de una paralela evaluación del alcance y las implicaciones de los distintos mecanismos de intervención de competencia municipal (actual o virtual), y de los esquemas de gestión y financiación reguladores de la política de *viviendas de protección oficial*.

Con este cuadro de referencia, y procediendo paralelamente a un examen crítico de los esquemas de gestión y financiación aplicados en la *política de rehabilitación* desarrollada en determinados países occidentales, se definió un sistema de «protección pública» a las actuaciones privadas, diferenciando dos niveles de intervención —sobre los «elementos comunes» del edificio y sobre los «elementos privativos» de las viviendas— que podrían complementarse con otras operaciones de carácter estrictamente «histórico-artístico». Este sistema integraba tres modalidades de gestión, con unos soportes financieros comunes, determinados por una línea «base» de préstamos cualificados (cuyas condiciones se hacían coincidir con las que entonces regían el Plan Trienal de Viviendas de Protección Oficial, contando —en una hipótesis política que después se revelaría errónea— con la posibilidad de su extensión al campo de rehabilitación), a la que se añadían subvenciones municipales

precedentes del «Fondo de Ayuda» previsto por el Plan Especial, con características y cuantía diferenciadas en función de las condiciones socio-económicas de los beneficiarios, de las implicaciones de la actuación y de los tipos de obras abordadas.

La primera modalidad, aplicable a los edificios en arrendamiento, vincula la *adquisición de las viviendas y la rehabilitación*, al financiar y regular conjuntamente ambas operaciones (dirigiéndose preferentemente a operaciones en que los inquilinos adquiriesen todas —o la mayoría— de las viviendas del edificio). En nuestra perspectiva esta modalidad de actuación —cuya validez no se reduciría a las actuales condiciones coyunturales, sino que se mantendría como componente estructural de una coherente *política de rehabilitación*— resulta particularmente adecuada para afrontar la recuperación de los edificios de «renta antigua» del casco madrileño, en el que se está desarrollando, en los últimos años, un proceso de ventas a los inquilinos —seguidos de obras de reparación de consistencia variable— inducido por la confluencia de los intereses de los «caseros» (que han visto reducirse sus expectativas de rentabilización especulativa de los edificios, como consecuencia del Plan Especial, mientras que se alejaba también la posibilidad de una reforma de la Ley de Arrendamientos) y de los intereses de los inquilinos, ante la casi siempre reducida cuantía de los precios acordados (intereses suficientemente evidenciados por los inquilinos de la manzana).

La segunda modalidad, dirigida también a los edificios en arrendamiento, se basaría en el establecimiento de *convenios* entre propietarios e inquilinos —en los que podría participar la Administración, con determinadas finalidades— con características específicas, según el carácter del promotor de la rehabilitación (el propietario, los arrendatarios con el acuerdo de éste, o ambas partes). El principio general de esta modalidad sería la vinculación entre la entidad de las ayudas económicas municipales concedidas y los contenidos sociales (y/o urbanísticos, en sentido amplio) de los acuerdos establecidos por las distintas partes (aunque, en general, el eje central de esos convenios vendría determinado por la relación entre las inversiones efectuadas por la propiedad y los compromisos económicos asumidos por los arrendatarios) (*).

La tercera modalidad se reservaría a los *edificios en propiedad horizontal*, resultando, por tanto, fácilmente gestionable, con la perspectiva de una amplia aplicación —en el caso de Madrid— debido a la creciente importancia que asume este tipo de propiedad en el casco antiguo (hasta el punto de que en algunas zonas, como se ha constatado en recientes estudios, son más numerosos los edificios antiguos de propiedad horizontal que los de propiedad única y arrendamiento).

Por otra parte, se planteó una línea de *intervención pública directa* basada en la adquisición de los inmuebles y en su rehabilitación con cargo a fondos de la GMU para la venta o alquiler de las viviendas a los ocupantes actuales (o a nuevos usuarios, en casos de viviendas o edificios desocupados) en condiciones semejantes a las de la promoción oficial de viviendas, o para su cesión como alojamientos provisionales. Debe señalarse, en este sentido, que en una política de rehabilitación a gran escala —incluso disponiendo de medios de apoyo económico muy ventajosos para las actuaciones privadas— resultará imprescindible el desarrollo de actuaciones públicas directas como único modo de afrontar la recuperación de los edificios más degradados, ocupados casi siempre por usuarios de ex-

(*) Sin duda, en las circunstancias actuales esta modalidad resulta menos viable que la anterior, al apoyarse exclusivamente en el consenso de arrendadores y arrendatarios, en ausencia de mecanismos jurídico-administrativos capaces de impulsar la actuación y de regular las condiciones de esos *convenios*. Sin embargo, debe subrayarse que, en la perspectiva de una *política de rehabilitación* generalizada, el papel que se da en Francia, Italia y otros países occidentales en que el bloqueo de las «rentas antiguas» creaba unos problemas semejantes a los que hoy existen en España.

trema fragilidad económica, y, además, como medio de incentivación de las propias actuaciones privadas.

4. PROPUESTAS DE ACTUACION

Actuaciones sobre la edificación

Las propuestas de actuación sobre los edificios presentan implicaciones muy diferentes, como consecuencia de la acentuada heterogeneidad de tipologías, edades y estados de conservación: así, se ha definido un abanico de proyectos que comprende actuaciones de rehabilitación «ligera», operaciones más complejas en los edificios en deterioro «medio», reestructuraciones interiores, totales o parciales (que implican en tres edificios una importante disminución del número de viviendas, puesto que resultaría incoherente la recuperación de viviendas inadecuadas, en cualquier caso, por su ínfima superficie), restauraciones, y, en fin, operaciones de demolición y nueva edificación. Pero conviene subrayar, además, que esta diversificación de las propuestas se ha acrecentado aún más por el hecho —ya comentado— de la diferenciación de las condiciones de habitabilidad y de los grados de deterioro de las viviendas dentro de un mismo edificio.

Teniendo en cuenta que esa heterogeneidad de las características de la edificación se presenta en la mayor parte de los barrios populares del casco antiguo de Madrid, puede señalarse ya —como una de las conclusiones más importantes del estudio— que la recuperación de esas áreas requerirá la conformación de una política diversificada, compleja, tanto en sus instrumentos proyectuales como en sus formas de gestión y financiación, muy diferente, por tanto, de las políticas «clásicas» de intervención en zonas históricas homogéneas. Ante estas circunstancias, y con el fin de facilitar la gestión de las actuaciones, ha sido necesario desarrollar una metodología de proyecto que diferencia las actuaciones relativas a los «elementos comunes» de los edificios y a las viviendas, con su correspondiente evaluación de costes; y, por otra parte, se han diferenciado también las obras requeridas por los valores históricos o arquitectónicos de los edificios (por la posibilidad de una financiación específica) y las propuestas de adecuación ambiental de los frentes comerciales.

Las propuestas relativas a las viviendas implican siempre, por supuesto, la introducción de servicios higiénicos completos (o la readecuación de los existentes, puesto que son frecuentes las inaceptables «columnas» de retretes en comunicación con las cocinas) en los casos necesarios, la reorganización del espacio interior, con el fin de incrementar su funcionalidad o de mejorar sus condiciones de ventilación (previéndose, además, la supresión de viviendas existentes en plantas bajas y la ya comentada redistribución interior de 2 edificios, con el fin de conseguir viviendas con un espacio habitable adecuado).

Los costes de las actuaciones propuestas —incluyendo el conjunto de las obras, sobre «elementos comunes» y sobre las viviendas— son, lógicamente, muy diferentes, por lo que el coste medio calculado (alrededor de 11.000 pesetas por m² de vivienda) resulta poco significativo a la hora de evaluar las necesidades de gestión y financiación: en efecto, en 5 edificios los costes por m² de vivienda se sitúan entre las 2.500 y las 5.000 pesetas y en otros 2 entre 5.000 y 7.500 pesetas, constituyendo, por tanto, la franja de la rehabilitación «ligera»; 8 edificios presentan unas condiciones «medias», con una gama de costes comprendida entre las 7.500 y las 12.500 pesetas; las actuaciones en los edificios en un grado de deterioro extremo resultan, en cambio, mucho más costosas, situándose en 3

casos entre las 22.500 y las 25.000 pesetas, cerca, por tanto, de los costes de la nueva construcción.

Las propuestas incluyen, también, tres actuaciones de nueva edificación en los dos solares existentes y en la zona interior de un edificio, sustituyendo a un cuerpo en ruina: estas actuaciones responden a unos criterios de estricta integración ambiental, concediendo particular importancia a las fachadas interiores, organizadas con las soluciones características de los «corredores» (por motivos formales y ambientales, pero también por una opción tendente a incrementar las relaciones entre el espacio público y los espacios de vivienda, puesto que —como se señalará a continuación— esas fachadas interiores —junto a otros edificios «en corredor» actualmente existentes— «cerrarán» dos plazas interiores, creando unas articulaciones de usos extraordinariamente interesantes).

Por otra parte, se desarrolla una propuesta de restauración del edificio de la manzana con más acusado interés histórico —el palacio situado en la esquina de las calles Embajadores y San Cayetano, en estado de deterioro extremo y desocupado— para su utilización como equipamiento colectivo, al servicio de la manzana y, en general, del barrio (con una cierta complejidad de usos: centro socio-cultural de ancianos y dispensario de asistencia geriátrica).

Reestructuración interior de la manzana

Este conjunto de intervenciones sobre la edificación se complementa con una serie de propuestas de reorganización de los espacios interiores de la manzana, creando una compleja y articulada trama de plazas, patios, pasajes, en conexión —a través de una serie de accesos— con la Plaza de Cascorro, la Ribera de Curtidores y la calle de San Cayetano: así se definen dos plazas, una —la denominada Plaza de Pérez Galdós en el estudio— sobre la parte no edificable de los dos solares existentes, cerrada en gran parte por edificios con fachadas «en corredor», y otra —para la que se propone el nombre de Pío Baroja— en el interior de un edificio organizado totalmente con la solución característica de los grandes patios de «corrala». Otra de las propuestas «estructurantes» de esta red de espacios públicos consiste en la recuperación de un antiguo pasaje (obstruido actualmente, en una parte, por construcciones abusivas, de una sola planta) que enlazaría con el patio del palacio (hoy también parcialmente ocupado) y con las dos plazas.

Esta trama de espacios interiores incrementaría significativamente las actividades económicas de la manzana, al permitir la utilización de un gran número de locales (lo que, indudablemente, acrecentará el interés de los propietarios ante la rehabilitación, dada la elevada rentabilidad de los usos comerciales en esta zona del Rastro). En particular, el estudio propone una cierta diferenciación, de esas actividades, acorde con las características de cada espacio y, en parte, con los usos predominantes en cada zona: así, la Plaza Galdós se configuraría como una zona especializada en el anticuariado, mientras que el pasaje se vincularía, sobre todo, a salas de arte —recordamos que San Cayetano es precisamente la llamada «calle de los pintores» del Rastro— planteándose además como compatible y deseable la instalación de restaurantes, bares o tabernas y otros usos tradicionales en la zona; en cambio, en la plaza Baroja se propone la instalación de locales y talleres artesanos, favoreciendo actividades tradicionales que, por desgracia, están perdiendo importancia en el conjunto del casco antiguo (por otra parte, el estudio propone también la creación de sótanos bajo esta plaza para su utilización como almacenes al servicio de los comercios ambulantes: los llamados «encierros» del Rastro, que hoy ocupan algunas viviendas en la zona).

Sistemas de gestión de las actuaciones

El desarrollo de las operaciones de rehabilitación propuestas se apoyaría en los distintos sistemas de gestión y financiación definidos en el estudio: así, se prevén cinco *actuaciones públicas*, dos de ellas en edificios ocupados (los edificios con más deficientes condiciones de habitabilidad de la manzana y con unos usuarios de carácter particularmente modesto) y las otras en edificios total o mayoritariamente desocupados (manteniéndose en dos de ellos los usos residenciales, mientras que la otra actuación implicaría la creación del equipamiento comunitario ya señalado), situándose los costes totales de estas cinco operaciones —excluyendo la adquisición— en torno a los 113 millones de pesetas.

Las actuaciones privadas en edificios de propiedad única se enmarcarían tanto en el procedimiento de *adquisición-rehabilitación* como en el de *convenios*: en principio, el estudio prevé cuatro actuaciones de *adquisición-rehabilitación* (en edificios en que tanto los «caseros» como la casi totalidad de los inquilinos se interesan claramente por esa solución), proponiendo en los casos restantes la realización de *convenios* o el desarrollo de gestiones tendentes a alcanzar un acuerdo para la aplicación de la anterior modalidad, cuya viabilidad actual y —como se ha indicado— más elevada (sobre todo en edificios que requieren inversiones de cuantía significativa).



EL NUEVO BAZTAN

SEXTA PONENCIA

NUEVO BAZTAN. ANALISIS EN SU FORMACION, TRANSFORMACION, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS

Por José Luis GARCIA GRINDA

1. ORIGEN HISTORICO, EVOLUCION Y TRANSFORMACION HASTA NUESTROS DIAS

La fundación y construcción «ex novo» del núcleo de Nuevo Baztán se debe a la figura de Juan de Goyeneche, poderoso banquero y empresario que desempeñó importantes cargos en la corte de Carlos II y Felipe V.

A principios del siglo XVIII adquiere a bajo precio ciertos terrenos a nueve leguas de Madrid, conocidas como el Bosque de Acebedo, fundando un núcleo de tipo industrial captor de población, de acuerdo con el espíritu colbertiano.

A tal fin encarga el diseño del mismo a José de Churriguera, levantándose entre los años 1709 a 1713.

El trazado de Nuevo Baztán se inscribe dentro de las tipologías de trazados de época barroca, con una cierta regularidad y con sus ejes y simetrías rotos.

Sus inmediatos antecedentes son los trazados en cuadrícula de las ciudades hispanoamericanas, llegando a comparar algún historiador el conjunto de los espacios y edificación principal de Nuevo Baztán con la plaza Mayor y el Fuerte de Buenos Aires.

El caso de Nuevo Baztán, presentando un esquema lineal que permite una fácil ampliación, es un claro antecedente de los intentos de repoblación del siglo XVIII, realizados especialmente en época de Carlos III, a través de los planes redactados por Miguel Muzquiz, emparentado con los Goyeneche, y Campomanes y contando con el papel fundamental de Pablo de Olavide que dieron lugar a las nuevas poblaciones de Sierra Morena, Andalucía y otras en diferentes áreas del país.

Se establecen en él distintas industrias, fábricas de sombreros, aguardientes, de tejidos, etc., siendo todas ellas protegidas por la Casa Real, por medio de privilegios y exenciones.

De todas las industrias establecidas la más conocida fue la del vidrio, que se instala dotándola de los mejores elementos y materiales de la época, tras los intentos realizados por Antonio de Obando (1692), Thomas del Burgo (1712) y más tarde Juan Bautista

Pomeraye, en la provincia de Madrid. Haciéndose cargo de los maestros y oficiales de estos dos últimos intentos instala en Nuevo Baztán dicha industria, obteniendo privilegios, expedidos a los consejos de Castilla y Hacienda, citados en el real decreto de 13 de enero de 1720, mediante los cuales obtiene exenciones, durante treinta años, para la obtención de materias primas, libertad para vender y labrar sin pago de derechos, así como poner fábricas de vidrios donde quisiera, prohibiéndoselo a toda persona que no fuera don Juan de Goyeneche, consiguiendo así el monopolio del vidrio. Este privilegio duraría veinte años, llegándose a congregarse hasta veinte familias de operarios.

Sin embargo, se funciona con cierta zozobra, debido a la competencia internacional y a la falta de combustible. Se abandona pronto dicha idea al no cuajar y, por ejemplo, uno de los que trabajaron, el catalán Ventura Sit, se instala en La Granja en 1728, consiguiendo más adelante, el año 1736, la protección real para su industria.

Al fallar la industria del vidrio se dedica en parte su edificio a fábrica de jabón, que todavía subsistía en 1748, produciendo de 5.000 a 6.000 arrobas al año y siendo la última industria una fábrica de papel que funcionó hasta el año 1745.

Sobre las procedencias de la población, que funda Nuevo Baztán, existe una cierta polémica sobre la posible intención de Juan de Goyeneche de crear un poblamiento agote, trasladando dicha minoría étnica considerada como una raza maldita desde el barrio de Bozate en Aizoun, en el Valle de Baztán, de donde él era originario.

No obstante, el análisis del libro de fundación no ha podido confirmar dicho extremo, existiendo sólo un apellido de dicho origen. Sin embargo, sí se ha podido comprobar que una parte de dicha población era procedente de los valles navarros y aledaños.

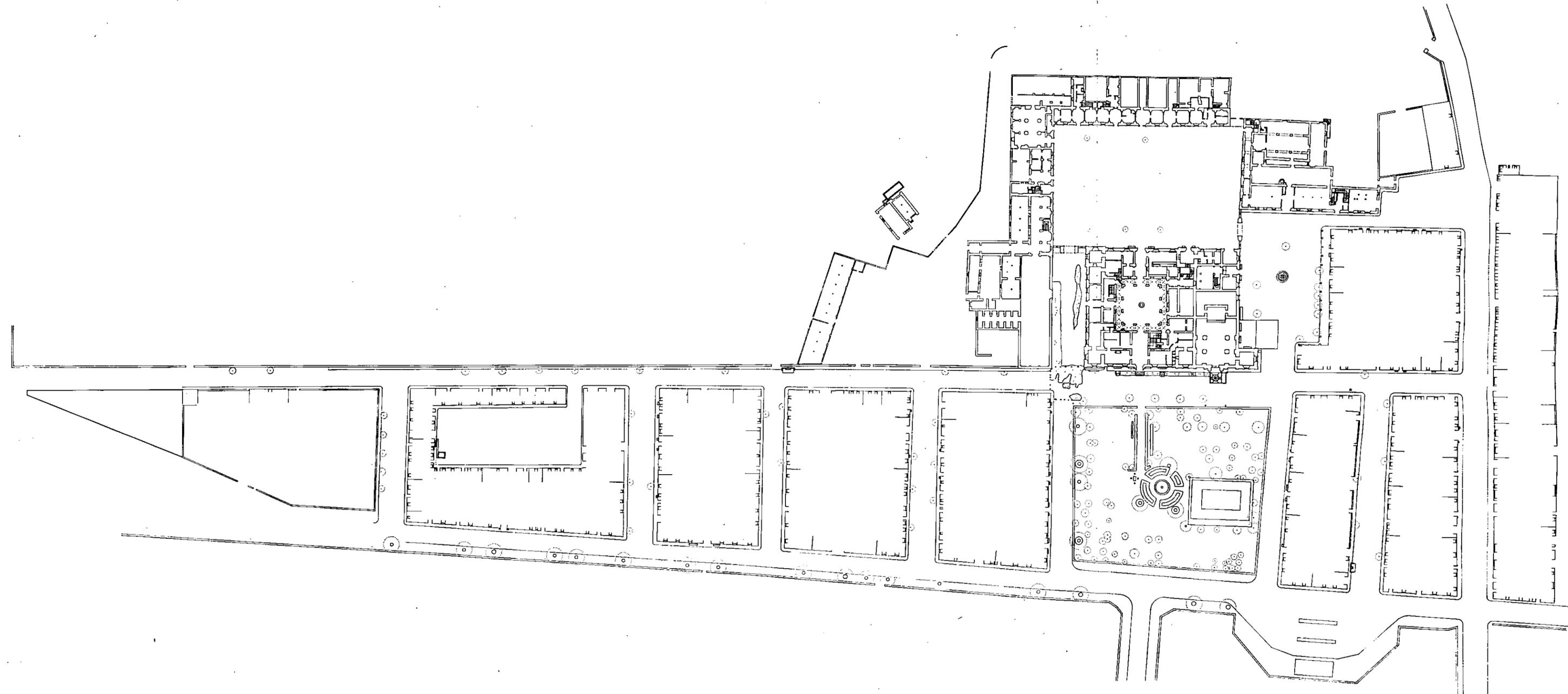
En 1730 muere Juan de Goyeneche, asignándole al primer mayorazgo, Francisco Javier Marqués de Belzunce, la fundación de Nuevo Baztán.

Las industrias allí instaladas conocen en este período una clara decadencia, hasta que el año 1752, por decreto de 24 de junio, se anulan los privilegios exclusivos y las exenciones y fomento de las fábricas nacionales que determina el declive definitivo de dichas industrias.

A mediados del siglo XIX pertenecía todavía, casi en su totalidad, al Conde de Saceda, descendiente del fundador, pero pierde ya en 1825 su carácter fundacional. Entrando en un período de decadencia, al no prosperar las iniciativas de tipo industrial, convirtiéndose en un núcleo de carácter agrario similar a los de su entorno, siendo la única ampliación conocida la manzana que constituye la llamada calle Nueva.

Ya en nuestro siglo, a raíz de la partición en lotes de los Muñoz de Baena, el núcleo primitivo pertenece a dicha familia. En el año 1921 el testamento de Antonio Baena Rodríguez cede a su hijo, Angel Baena Oria, una parte del mismo que incrementará con la herencia de su madre en el año 1929.

Este último vende en el año 1932 su parte correspondiente a Tiburcio González Vallina. Este lote comprende una gran parte del palacio, un lote de tierras y el jardín arbolado de la plaza Mayor. El hijo de éste, Pantaleón González Vallina, recibe este lote completo que posteriormente fue ampliado con compras a los Muñoz de Baena, que todavía tenían lotes del palacio y la plaza en su propiedad. De esta forma se convierte en propietario de la mayoría del conjunto, juntamente con el que fue alcalde, Brígido Gascuña.



NUEVO BAZTAN
E. 1:400

Ya en la década de los sesenta y por supuesto en nuestros días, el núcleo recibe otro tipo de iniciativas de muy diferente carácter a las que tuvo en su origen. El establecimiento de la segunda residencia en urbanizaciones, que ocupan una parte importante de la superficie de su término municipal, 700 hectáreas de un total de 1.940 hectáreas, como Eurovillas o las Villas de Nuevo Baztán, por sólo citar las más importantes, supone un fenómeno que influye fuertemente en él.

Su último carácter agrario se ve modificado hacia un uso de segunda residencia, sufriendo el núcleo numerosas transformaciones, amén de una nueva extensión del mismo. Sin embargo, su parte monumental, el palacio-iglesia y las edificaciones que forman la plaza de fiestas, están en un total abandono, parcialmente en ruinas, por la dejadez de su actual propiedad, a pesar de su condición de histórico-artístico, y al que hay que unir el hecho de estar embargadas por varias entidades bancarias.

2. ORGANIZACION ESPACIAL Y ESTRUCTURA URBANA. EDIFICACION

El esquema urbanístico del núcleo es muy simple, seis manzanas regulares cerradas entre la carretera a Alcalá o avenida del Generalísimo, o antigua calle de la Fonda, y el eje viario principal —calle de Rejas y calle de Jardines—, ligeramente convergentes, un bloque formado por el palacio —iglesia y conjunto de edificaciones que forman la plaza de Toros o Armas— y otra manzana que apoyándose en la carretera a la Olmeda o calle de la Fábrica y calle de la Fragua configura un conjunto de espacios de relación.

El eje básico del núcleo es la calle Jardines y su continuación la calle Rejas. Este viario perpendicular al otro eje citado —la carretera a Pozuelo del Rey— continuaba cruzando la calle de la Fábrica. Hoy muere en dicha calle, habiéndose ocupado el tramo siguiente por una edificación de construcción reciente.

La denominada plaza de Fiestas, de Toros o de Armas, se configura como el espacio de más calidad, de planta rectangular, configurada por un lado por el palacio y por los otros tres por diversas edificaciones que se cortan en tres sitios estableciendo nexos de unión bajo arcos con la plaza del Palacio, el espacio jardín o plaza Mayor y, por último, con la finca arbolada y situada en la trasera de las edificaciones.

Además de la singular plaza de Fiestas o Espectáculos y la plaza jardín del núcleo se completan con la plaza del Palacio, que está constituida por un tramo porticado, además de enlazar con el lateral sur de la plaza de Espectáculos. Este espacio constituye el auténtico espacio de mercado, con una fuente moderna en su centro. De la zona porticada sólo queda en pie un tramo, aunque el resto conserva las bases de piedra en parte y en otra parte ha sido incorporado a la edificación cerrándolo.

Este espacio se enlaza con la plaza de la Fragua, pequeño espacio olvidado por todos los historiadores y que completa el conjunto de espacios públicos centrales del núcleo.

Las extensiones recientes del casco se sitúan por un lado en la calle de la Fábrica, configurando dicha calle y apoyándose en edificación auxiliar de la época de fundación. Otras extensiones son las viviendas unifamiliares situadas tras la extensión de la calle de la Fábrica y las existentes al norte del núcleo.

Recientemente y aprovechando la apertura de un vial para dar acceso al polideporti-

vo, piscina y parque municipal, como continuación de la calle de la Fábrica, se han construido una serie de viviendas en hilera. En esta área también se ha instalado una gasolinera, que tanto por diseño como situación incide muy negativamente en la estructura del núcleo.

Las manzanas primitivas del núcleo, además de la que tiene la plaza del Pozo, tienen, cada una, organización diferenciada tanto en dimensiones propias como por las viviendas o edificaciones que la componen.

En el núcleo se establecen tres escalones respecto a la calidad de la edificación existente, pudiendo decirse que fue concebida con una jerarquía social desde el conjunto principal iglesia-palacio, pasando por las casas de los maestros operarios principales a los simples peones u obreros. Pero de este conjunto de tipologías diferentes y diferenciales sólo quedan casos puntuales en su estado original, debido a las fuertes transformaciones y renovaciones sufridas durante los últimos años.

En ello ha influido su paulatina transformación de antiguas viviendas para agricultores y obreros, a segunda residencia para fin de semana y veraneo, que supone en algunos casos la división de la antigua vivienda unifamiliar en dos viviendas, cada una en una planta, la modificación de su distribución interior, la introducción de materiales inadecuados, la apertura de nuevos huecos, el deterioro de los primitivos con sus carpinterías y rejerías, creando una cierta imagen distorsionada del conjunto, al que como contrapunto hay que añadir un importante número de casas abandonadas, en mal estado, por desidia y abandono de la propiedad.

Estas dos constantes, abandono y fuerte transformación, son imágenes contrapuestas en el núcleo, incidiendo más el abandono en la edificación singular, en manos de un solo propietario y la renovación y transformación en el resto, con la propiedad relativamente dividida. Cuantitativamente se puede apreciar que del porcentaje de viviendas existentes en el conjunto antiguo del núcleo, a excepción de las existentes en la plaza de Espectáculos y palacio, más del 30 por 100 se encuentran desocupadas y que el 26 por 100 se dedican a segunda residencia de un total de 72 unidades.

Es el conjunto de edificación más destacada y singular el que está en peores condiciones de conservación, a excepción de la iglesia parroquial, en concreto el palacio y el conjunto de edificaciones que constituyen la plaza de Toros, que además son la edificación de mayor interés arquitectónico.

3. ANALISIS SOCIOECONOMICO LOCAL

Las características demográficas y socioeconómicas del municipio de Nuevo Baztán aúnan las propias del entorno rural de su comarca, junto a las peculiaridades que aportan los complejos urbanísticos residenciales situados en el término municipal.

La población ha ido descendiendo paulatinamente desde la década de los cincuenta. La ausencia de cualquier tipo de expectativa económica —sea agraria, industrial o comercial— viene siendo el factor determinante de esta emigración.

Los datos censales del municipio reflejan este descenso de una manera confusa, pues si bien se aprecia un decrecimiento claro desde 1970 a 1974, pasando de 199

a 182 habitantes (un 10 por 100 menos); sin embargo, a partir de 1975 los datos reflejan un aumento ficticio de población que sólo es debido al empadronamiento de residentes ocasionales referidos a los complejos urbanísticos de segunda residencia antes citados.

Se puede estimar la población del núcleo alrededor de los 150 habitantes. El grado de juventud (población inferior a catorce años) gira alrededor del 25 por 100 del total. Es común que la mayoría de los jóvenes, tras la realización de su servicio militar, vayan abandonando el municipio ante la carencia de perspectivas de empleo.

La población ocupada lo es preferentemente en tareas agrarias y de servicios. La actividad de construcción es prácticamente nula y ocupa mínima y ocasionalmente a trabajadores agrarios en paro que se emplean bien en el municipio o en otros próximos de la comarca.

La superficie agraria representa el 64 por 100 de la superficie geográfica del término municipal, pero la quinta parte es matorral y monte. Sólo la mitad viene a dedicarse a actividades agrícolas: trigo, cebada y olivar, de las que una mínima parte se produce en regadío. La ganadería (lanar) alcanza un millar de cabezas.

En el sector agrario se ocupan alrededor de 15 personas y un número similar se encuentra en paro y otro cupo parecido (no superior a 20 habitantes) trabajan en el sector terciario. Todos ellos en el término municipal.

Aun con ese cupo de parados, parte de las tierras de la zona de las Vegas permanecen improductivas.

El sector terciario proporciona una cobertura mínima de servicios de hostelería (tres establecimientos), alimentación (dos galerías), colegio (primera escolarización) y otros (ferretería, farmacia, gasolinera, clínica), en su mayoría son propiedad de las mismas personas y emplean mano de obra familiar. Es decir, ni siquiera ofrece una cobertura suficiente de alimentación diaria o de vestidos. De hecho artículos como pan, pescado, fruta, etc., son comercializados diariamente por vendedores ambulantes desde fuera del municipio; también funciona un «mercadillo» semanal de artículos de vestido.

El complejo urbanístico residencial deja sentir su incidencia económica en dos vertientes distintas: su influencia es escasa en el ámbito del consumo y en el cómputo de su relación con la población real, mientras que tiene un gran impacto en su sistema fiscal.

En la actualidad, las relaciones del municipio de Nuevo Baztán se desarrollan en escasa medida con Madrid; comercialmente los habitantes del municipio acuden a realizar sus compras en Alcalá y Torrejón; a efectos sanitarios dependen de Torrejón. La juventud, con mayor movilidad diaria, encuentra sus actividades de esparcimiento en otros municipios como Mondéjar y Alcalá. Dada la nula dotación escolar (EGB 2.º ciclo y FP/BUP), también obliga a los jóvenes a su salida del municipio bien al colegio de Valdelecha (fuera del entorno comarcal) o bien hacia Torrejón de Ardoz o Alcalá de Henares.

La hacienda local presenta características de relieve. Principalmente sorprende su dimensión cuantitativa. El presupuesto consolidado de 1980 ascendía a 15 millones de pesetas, es decir, una cantidad muy superior a la media que presentan los municipios españoles con poblaciones entre 5.000 y 10.000 habitantes (más de 60 veces la del municipio de Nuevo Baztán).

El conjunto de las inversiones de carácter excepcional pueden propiciar normalmente

una actividad económica de producción e investigación agraria, de desarrollo de industria artesana, de comercialización y turismo, etc., y unos servicios ampliados de carácter educativo, cultural, deportivo o asistenciales ligados directamente al municipio y aun con relación a otros municipios circundantes.

4. SITUACION JURIDICA-URBANISTICA DEL NUCLEO

La figura urbanística que posee en la actualidad el municipio es la delimitación del suelo, aprobada definitivamente el 12 de enero de 1978. En ella se califica como suelo urbano, además del casco antiguo y sus pequeñas extensiones del norte y calle de la Fábrica, las urbanizaciones de Eurovillas y el Mirador y Las Villas de Nuevo Baztán, y como suelo no urbanizable especialmente protegido un área en el entorno del casco antiguo, el valle del Arroyo de la Vega y dos áreas de olivares existentes.

Por otra parte, está declarado monumento histórico-artístico, mediante decreto de 17 de octubre de 1941, publicado el 26 del mismo mes en el «BOE», el palacio, la iglesia y la plaza de Espectáculos y la plaza del Jardín.

Recientemente y a propuesta de vecinos del pueblo interesados, se incoa conjunto histórico-artístico, el 30 de octubre de 1979, a la totalidad del casco antiguo, además de incluir un área de protección de dicho conjunto, que no coincide exactamente con la calificación de no urbanizable especialmente protegido, por COPLACO, siendo la primera más amplia que ésta. En el informe técnico que acompaña a la incoación se recomienda la realización de un plan especial o normas subsidiarias para que el núcleo tenga una normativa específica, además de estar protegido genéricamente.

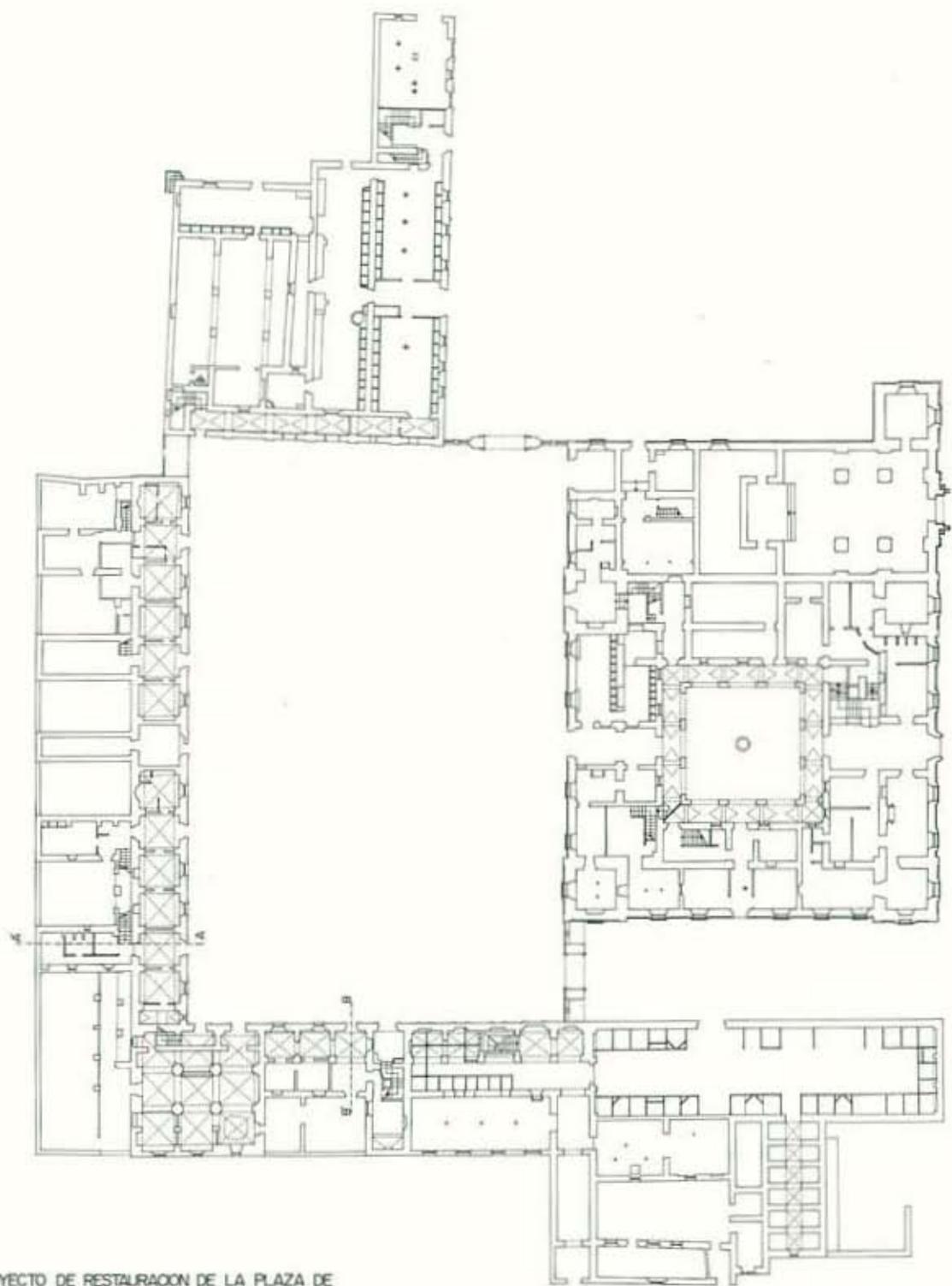
La delimitación del suelo actualmente vigente está completamente desfasada con la realidad, siendo un documento excesivamente esquemático para el tratamiento del casco histórico; incluso el área calificada como de suelo especialmente protegido, en el entorno del casco, ha sido ocupada en algunos casos por edificaciones o actuaciones claramente inconvenientes. Por otra parte, la tendencia de ocupación del suelo rústico por urbanizaciones de forma semiclandestina como Monte Acebedo, urbanización así denominada, hace que sea necesario que tanto las extensiones existentes del núcleo como su entorno libre tenga que ser especialmente protegido, en evitación de que las urbanizaciones se coman el casco histórico.

5. PROPUESTAS DE INTERVENCION Y REHABILITACION

Introducción

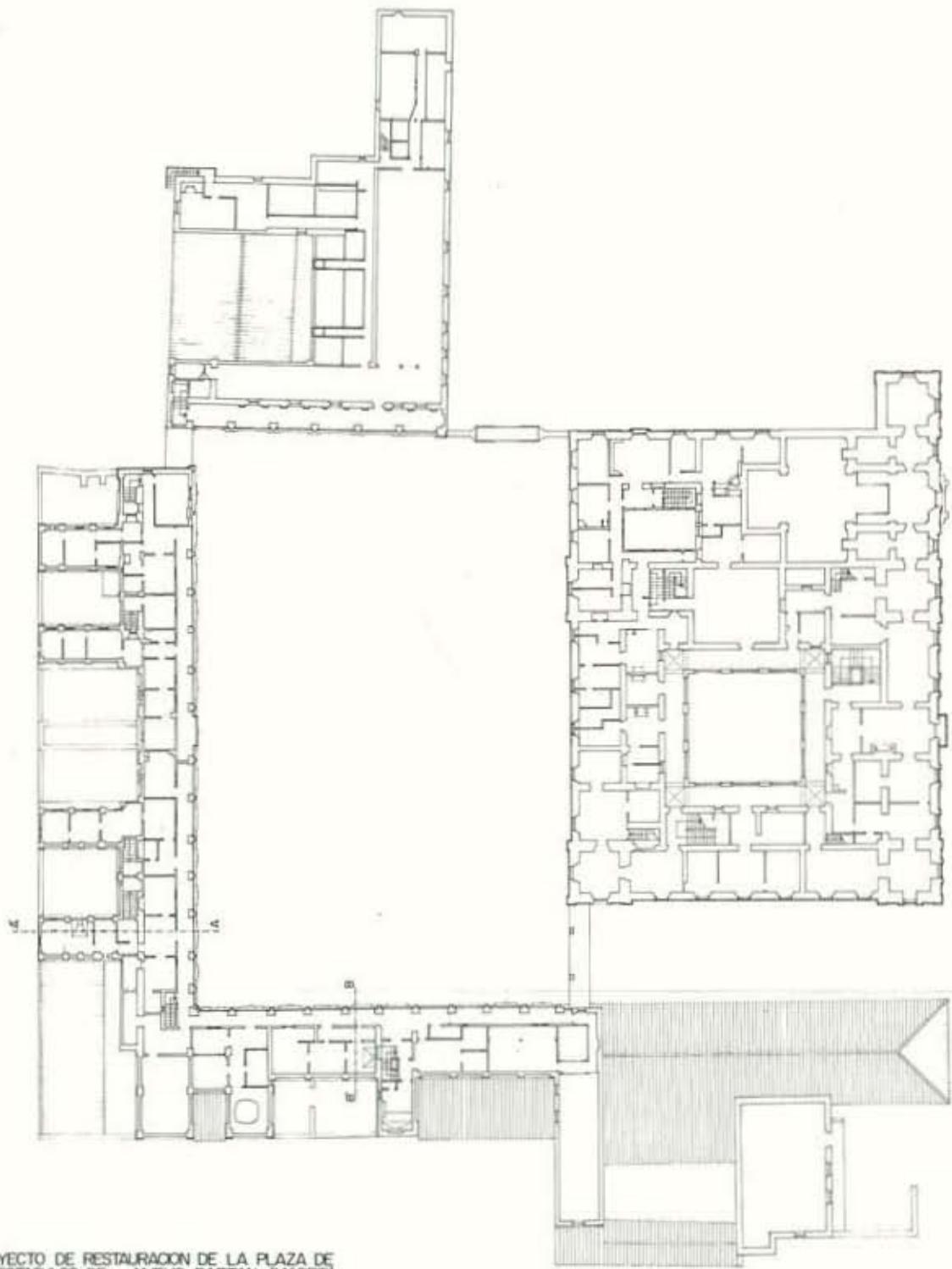
Para la formulación de las alternativas de rehabilitación de Nuevo Baztán se han seguido los criterios ya expresados en las conclusiones iniciales. Dichas conclusiones nos hacía centrar el objetivo del trabajo de forma especial sobre el conjunto de las edificaciones y espacios principales, es decir, sobre la plaza de Espectáculos, iglesia-palacio y plaza Mayor o Jardín.

Dicha opción se basaba en la valoración global de dicho conjunto, su estado de abandono y pésima conservación, con peligro de desaparición inmediata de una parte de la



PROYECTO DE RESTAURACION DE LA PLAZA DE
ESPECTACULOS DE NUEVO BAZTAN (MADRID)
REPARACION DE CUBERTAS LADOS NORTE Y ESTE
ARQUITECTO JOSE LUIS GARCIA GRINDA
PLANO ESTADO ACTUAL - PLANTA BAJA
ESCALA 1:200

3
DICIEMBRE 1981



PROYECTO DE RESTAURACION DE LA PLAZA DE
ESPECTACULOS DE NUEVO BAZTAN (MADRID)
REPARACION DE CUBIERTAS LADOS NORTE Y ESTE
ARQUITECTO JOSE LUIS GARCIA GRANDA
PLANO ESTADO ACTUAL - PLANTA SUPERIOR 4
ESCALA 1:200 DICIEMBRE 1991

misma, al que se añadía la importancia de su volumen y superficie respecto al conjunto del núcleo y el hecho de estar declarado monumento nacional. Todo ello hace que cualquier intervención rehabilitadora que se realice sobre dicho conjunto tenga un efecto inmediato sobre el resto del núcleo.

Un objetivo básico de la Beca ha sido el no limitarse a un trabajo teórico sino darle un contenido claramente práctico. A tal fin y de forma paralela a su realización se han realizado diversos contactos con organismos de la Administración local, provincial y central que pueden tener capacidad e interés en el problema a fin de sugerirles una posible intervención e intercambiar puntos de vista sobre el carácter de la misma.

Tipo de intervenciones

Los tipos de intervenciones que nos han sido sugeridos e incluso en algún caso se ha intentado en la práctica, se basan en la situación actual de la propiedad y en algunos casos en la diferencia entre la representatividad y calidad de la edificación: el palacio y como contraste el resto de la edificación de la plaza de Espectáculos.

Claramente pueden distinguirse dos tipos de intervenciones, las de carácter privado y las de carácter público. En la primera se han barajado diversas fórmulas como: el mantenimiento de la actual propiedad y el apoyo estatal para su reutilización o la compra por iniciativa privada, bien por medio de una fundación, orden religiosa, o particular, de una parte de la plaza, siendo el objetivo preferido el palacio como arquitectura de mayor prestancia y calidad.

La otra alternativa clara es la intervención pública que pasa por el control de la propiedad del conjunto de la edificación. Esta alternativa, dada la experiencia de la propiedad privada actual, es la más aconsejable como forma de garantizar su conservación y utilización, y a la vez que redunde en mejorar el futuro del núcleo y sus habitantes.

Vamos a analizar brevemente las opciones de intervención pública o control público de la propiedad. Una primera opción es la negociación en base a la cesión o donación de la propiedad a una fundación o patronato de carácter público, ya que su donación es contabilizable a efectos desgravatorios fiscales. Esta opción negociada cabe compaginarla con la compra parcial o compensación económica y la donación o cesión.

También puede darse el alquiler «sine die» y por un precio simbólico en el caso en que se quiera seguir sustentando la propiedad jurídica.

Otra opción nítidamente diferenciada es la compra de la totalidad de la propiedad, pasando a ser propiedad pública, sin ningún otro condicionante respecto a la antigua propiedad.

Por último la otra opción que puede emplearse es la expropiación pura y simple por motivo de necesidad pública y urgencia, al estar protegido el bien por la legislación del Tesoro y ser negligente la propiedad en su conservación.

La fórmula ideal es que la propiedad fuese pública, bien de la Administración provincial, central o bien de una entidad pública de gestión, que puede adoptar la forma de patronato. De esta manera la iniciativa pública sería directa y sin condicionante alguno. El problema de esta fórmula es el volumen del precio a pagar por la propiedad, que unido al que se necesite para su rehabilitación y puesta en uso, lo pueden hacer ascender a una importante cantidad.

Sin embargo, la opción negociada puede suponer no realizar un desembolso inicial importante, con contrapartidas para la propiedad de tipo fiscal o de intervención en la gestión. Ello puede hacer que la intervención pública pueda estar en mayor o menor medida condicionada, pero la ventaja económica es clara, dada la previsible cuantía de la readecuación y mero arreglo de la edificación.

Tipos de utilización

Vamos a exponer aquellos usos o utilidades que han sido sugeridos en las diversas entrevistas o bien lo son por el equipo, y que pueden ser tenidos en cuenta como posibles y adecuados al conjunto definido.

Un primer aspecto que aparece claro y que no ofrece discusión es el uso de la plaza Mayor o Jardín. Su situación, el hecho de no existir un espacio público abierto en el núcleo, salvo el reciente jardín con juegos de niños recientemente creado en la trasera de la gasolinera, y sobre todo el carácter de apropiación privada sobre un bien que tuvo siempre un carácter público, hacen necesario que recobre su carácter de jardín de uso público.

Respecto al conjunto de la edificación de la plaza de Espectáculos y palacio los usos propuestos inicialmente son los siguientes:

- Escolar.
- Centro experimental de formación agraria.
- Viviendas-talleres artesanales.
- Cultural en general.
- Museo municipal.
- Museo provincial y etnográfico.
- Otros equipamientos y usos diversos de carácter complementario.

El conjunto de los pueblos del entorno comarcal no poseen el segundo grado de escolaridad de EGB, ni tampoco el primer ciclo de BUP y/o FP, equipamientos que se sitúan fuera de dicho entorno. A ello hay que añadir que la tasa de juventud de esta comarca o subcomarca (18,5 por 100) es inferior al conjunto estatal (25 por 100), pero aun de este modo resultan ser más de 640 niños y jóvenes.

Razones de política educativa y social acucian el establecimiento de esos niveles escolares en la comarca. Razones de localización y financiación hacen muy aconsejable que pudieran establecerse en Nuevo Baztán, con el aprovechamiento de su patrimonio monumental, un centro educativo con el segundo ciclo de EGB y el primero de FP con posibilidad más adelante de abarcar también segundo grado de FP.

También parece del máximo interés que esa formación impartida en FP tuviese una rama de especialización en torno a la actividad agraria, en estrecha vinculación con las pautas económicas que se expresan a continuación.

Se afirma la casi imperceptible actividad económica del municipio. Esta situación delimita los niveles de renta y de desarrollo social del conjunto municipal y por sí sola no parece que en el futuro pudiera auspiciar posibilidades de cambio positivo.

Sin embargo, sí existen —a nuestro juicio— dos factores que pueden generar una recuperación económica de Nuevo Baztán: la reparación y utilización eficaz de su patrimonio y, de otro lado, la acción del Ayuntamiento desde sus recursos fiscales y sus capacidades normativas, apoyado por otras instancias de la Administración.

Se pueden proponer tres sectores preferentes en los cuales desarrollar dicha actividad económica:

a) Sector construcción. Puede generarse a través de una doble vía: la reparación del conjunto patrimonial y la cobertura de viviendas y servicios que el incremento de población (en condiciones de recuperación económica y monumental) que resultaría previsible.

b) Sector agrario. Sería necesaria la actuación de la Diputación y del Ayuntamiento en favor de la municipalización o publicación de espacios agrarios que hoy no se cultivan o se hacen insuficientemente, muy particularmente en zonas con posibilidades de regadío. Ello hay que enlazarlo también con la perspectiva del incremento de importancia del sector agrario dentro de la futura región autonómica madrileña, la necesidad de apoyar desde hoy mismo experiencias de mejoramiento productivo y educativo del sector por parte de la Diputación y del Ministerio de Agricultura (IRYDA).

c) Sector artesanal. El momento de crisis está aconsejando en el país una recuperación de estas actividades económicas, que por otra parte en el caso de Nuevo Baztán conecta con su propia tradición. Esta actividad artesanal podría articularse con la tipología de museo permanente que más adelante se propone y también con otros tipos de actividades de carácter cultural y comercial que con carácter más intermitente pudieran efectuarse, como ferias, exposiciones, etc.

Por otra parte hay que unir todo ello a la total inexistencia dentro del entorno comarcal de actividad de tipo cultural y la posibilidad de ligar este tipo de actividades, con ámbito más local, con otros con ámbito más amplio y estrechamente relacionadas con el carácter rural del entorno del núcleo.

Las características de la arquitectura tanto históricas como físicas, en cuanto a su capacidad de contenedor sin que se vaya a la destrucción de su primitiva organización estructural, nos puede indicar qué tipos de usos son más aconsejables para cada edificación del conjunto.

En primer lugar el palacio se muestra como el edificio del conjunto con una mayor capacidad contenedora, por su propia organización espacial y superficie con cerca de 3.000 m² construidos (1.287 m² construidos en planta baja y 1.565 m² construidos en planta primera y plantas segunda y tercera en torreones). A ello hay que unir su carácter singular y representativo, por lo que puede destinarse a un uso de ese mismo carácter y de un programa relativamente amplio.

Los usos propuestos para él son los de tipo cultural, con ámbitos local y provincial (museo provincial y etnográfico, municipal y cultural en general). Por otra parte cabe también destinar parte del mismo a este uso y parte a uso educativo (EGB 2.º grado, FP y centro de experimentación y formación agraria), ya que la propia organización del edificio, con dos claras zonas diferenciadas y con accesos horizontales y verticales independientes permite una cierta multiplicidad de usos.

El lado este de la plaza, constituido por antiguas viviendas en hilera, tiene una orga-

nización estructural rígida en planta baja, una crujía continua de bóvedas, otra perpendicular y patios entre estos últimos, y una organización más abierta en planta superior con doble acceso: escaleras y galería-corredor. Ello hace que sea una de las edificaciones más condicionadas a la hora del uso, al menos en planta baja.

Los usos propuestos son los de tipo artesanal (viviendas-talleres artesanales, con zonas de exposición) y los de tipo educacional (EGB, FP y centro de experimentación y formación agraria). Quizás el uso más adecuado al carácter de la edificación puede ser el primero, pues evitaría la desfiguración funcional que supone el segundo uso. Su superficie total construida es de 1.250 m².

El lado norte de la plaza tiene casi similares características, aunque su planta baja es más flexible, lo cual permite una distribución más diversificada y variada. Su superficie total construida es de 1.413 m² (657 m² en planta primera y 756 m² en planta baja, a la que hay que sumar los patios libres con 220 m²). Las edificaciones que siguen a continuación de éstas, por su uso y organización primitiva específica, bodegas con su lagar, merecen su conservación en su uso original, bien adscritos al centro experimental y de formación agraria, bien al museo etnográfico o provincial. Utilizando además las edificaciones auxiliares anejas como superficie a añadir a esos usos. Su superficie construida total es de 867 m².

Por último el lado sur de la plaza, formado por un edificio de tipo fabril y destinado últimamente a vaquerías y cuadras. Sus crujías relativamente amplias permiten usos diversos que sólo están condicionados por su escasa luminosidad en parte de su planta baja y alta, y los educacionales (en planta baja, zona de talleres y en planta alta, zona de aulas). Su superficie total construida asciende a 1.494 m².

Hay que resaltar que todo este conjunto de la plaza está enlazado por sus traseras con la gran finca cerrada, con diversas edificaciones auxiliares de la época y otros de época posterior y con una clara vocación agraria, con zonas de frutales y olivar, con una superficie total de 10 Ha. Ello puede permitir que los usos propuestos de FP y centro de experimentación y formación agraria pueden tener un espacio anejo con clara vocación agraria y donde pueden desarrollarse prácticas diversas.

Por ello es básico, si la intervención va dirigida a situar este último uso, que se realice a la vez con la finca aneja y áreas de cultivo más interesantes, que además están asimismo embargadas y en la misma situación jurídica respecto a la propiedad que el conjunto de la edificación principal.

Forma de gestión

La gestión de la intervención pública tiene que estar garantizada por un organismo ágil y a la vez representativo de las entidades y organismos que participen en la operación. La administración que tendría que llevar el mayor peso debería ser el propio Ayuntamiento, pero dada la magnitud y estructura de su administración tiene una escasísima capacidad de gestión. Ante esta deficiencia la Diputación Provincial adquiere una gran importancia y en el futuro, lógicamente, la administración autonómica regional.

El organismo de gestión podría adoptar la forma de patronato o fundación de tipo público, en el que estén representados los organismos y entidades que tienen participación directa en la intervención. Estos organismos serían el propio Ayuntamiento y la Diputa-

ción Provincial, la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Museos, dada la condición de monumento nacional del conjunto de la edificación y espacios principales y la reciente incoación de conjunto histórico artístico del resto del núcleo, la Dirección General de Arquitectura dentro del programa que ha emprendido de operaciones piloto de rehabilitación y los organismos y entidades específicas según los usos y equipamientos que se definan finalmente, pudiendo quedar abierta la participación de la propiedad dentro de las opciones negociadas que hemos examinado en epígrafes anteriores.

La intervención concreta podría realizarse previamente a la creación del propio organismo de gestión, mediante convenio o acuerdo expreso entre los diferentes organismos y entidades participantes, tanto a nivel de la totalidad de los mismos como de parte de ellos, de forma que no se paralice la misma.

Situación jurídica-urbanística del núcleo

Un aspecto complementario a la intervención directa sobre el conjunto de la edificación principal es la necesaria protección jurídica del núcleo.

La figura urbanística adecuada puede ser la inicialmente elegida: normas subsidiarias, pero con una concreción y diseño del casco del núcleo y su entorno a niveles de plan especial de protección.

Las extensiones posibles deben configurar la imagen lineal del casco apoyándose en las calles Jardines y de la Reja y su continuación, hoy ocupada, y las carreteras a Alcalá y Villar del Olmo. Es decir, un crecimiento norte-sur y con una tipología edificatoria de viviendas unifamiliares en manzana cerrada.

Deberá incluir un tratamiento normativo pormenorizado de los materiales, color, textura y diseño, adecuadas a la arquitectura original del núcleo. Ello exige que las reformas negativas realizadas se corrijan y modifiquen en este sentido, además de evitar el mismo fenómeno de cara al futuro.

Otro aspecto es el impedimento del derribo de la edificación original, que deberá conservar sus elementos básicos tanto exteriores como interiores.

Hay que añadir a todo ello la revalorización de la pavimentación antigua que todavía existe, el rediseño de la realizada en los últimos años y el tratamiento de los distintos elementos de la escena urbana, preservando los interesantes y explicitando criterios y normas sobre diseño de los mismos (elementos básicos a preservar son las zonas de olivares cercanas al núcleo y los paseos arbolados).

Por otra parte es básico una definición sobre las nuevas extensiones existentes, equipamientos y gasolinera, que deben ser rediseñados en su situación y forma por ser en algún caso claramente inconvenientes tanto funcional como estéticamente.

Además dichas normas pueden apoyar y consolidar los usos o equipamientos públicos que puedan ser gestionados en la intervención directa.

Las normas subsidiarias se verían complementadas por la declaración de conjunto histórico-artístico, que podría posibilitar de cara a los habitantes del núcleo las exenciones y medios económicos para conservar y adecuar sus viviendas por lo que se debe continuar su tramitación, hoy sólo incoación, hasta el final.

COMUNICACION
EL AYUNTAMIENTO DE NUEVO BAZTAN PROPONE:

En primer lugar queremos resaltar la importancia y reafirmar la valoración de Nuevo Baztán, aunque sólo sea de una forma muy esquemática. Por ejemplo, tenemos que enumerar la importancia histórica, cultural, artística, arquitectónica y urbanística, afirmando que Nuevo Baztán es un caso único, como se revela en el decreto del año 1941 con la siguiente frase: «Este conjunto es en nuestra península un caso histórico singular.»

Julio Caro Baroja ve a Nuevo Baztán como: «Una hermosa muestra del arte barroco y modelo de planta de población con su parte industrial» (1), que nos hace recalcar a Nuevo Baztán como el complejo industrial más moderno de su época y en esta línea lo presentamos como estímulo.

Es entonces necesario tener en cuenta a la hora de buscar soluciones no perder de vista el planteamiento inicial de Nuevo Baztán, en cuanto conjunto urbanístico-industrial-agrícola-residencial, implantado en el entorno de Madrid a comienzos del siglo XVIII.

En segundo lugar pasamos también a exponer, por supuesto muy brevemente, la actual situación delicada, difícil y triste de Nuevo Baztán, esta expresión referida principalmente al progresivo y rápido deterioro, que en algún caso podemos calificar de ruinoso, de las edificaciones del casco urbano histórico-artístico abandonadas y deshabitadas aproximadamente en un 50 por 100, cuya principal causa se refleja en el «Boletín Oficial de la Provincia» de 7 de julio de 1981, págs. 11 y 12.

Pasa entonces Nuevo Baztán por un momento crítico y somos conscientes de que nos estamos jugando su futuro y que es el momento más oportuno y decisivo para dar soluciones concretas.

En esta línea pasamos en tercer lugar a ofrecer nuestras propuestas para hallar la solución adecuada a Nuevo Baztán.

1.ª Que la elección que se hizo en 1979 para que Nuevo Baztán, como asentamiento rural, se realizase el estudio básico de rehabilitación se lleve a efecto.

2.ª Partimos de la afirmación de don Eduardo Amann, Arquitecto y Subdirector de Arquitectura, en su referencia a Nuevo Baztán: «La rehabilitación del pueblo sólo puede hacerse mediante una acción solidaria y coordinada.»

Por la experiencia del tiempo pasado hemos comprobado que las acciones aisladas de uno u otro organismo no resuelve el problema. Creemos necesaria la coordinación entre estos organismos, materializada en una comisión integrada por la Excelentísima Diputación Provincial, la Dirección General de Arquitectura, la Dirección General del Patrimonio Artístico y el Ayuntamiento de Nuevo Baztán.

3.ª La creación de una fundación benéfico-social, que es la única vía posible, pues a ningún capital privado le vemos capaz de restaurar, ni siquiera mantener o impedir el hundimiento de parte del pueblo y mucho menos entonces de rehabilitar Nuevo Baztán.

Esta fundación, dadas las características de nuestro pueblo, puede estructurarse en tres patronatos.

(1) «El Valle del Baztán», en *Ronda Ibérica*.

Uno, agrícola-ganadero (en este sentido existe cierto interés, por ejemplo, en los Cirtenscienses de la Oliva, que ayudados por los organismos competentes ellos mismos podrían mantener y administrar, siempre dentro de una fundación, una escuela de capacitación agraria, un campo de experimentación ganadera, además de constituirse en un organismo de estudios rurales. Creemos que esto sería bastante viable y beneficioso no sólo para Nuevo Baztán, sino para la comarca).

Segundo, un patronato artesanal (aquí se podrían buscar distintas soluciones, pues Nuevo Baztán sería ese pueblo de artesanos en la línea de lo que fue su fundación: talleres artesanales y/o escuelas de formación profesional. Esto traería consigo la creación de un centro comercial artesanal donde se ubiquen en plan de exposición, de venta y de ejecución diversas actividades artesanales: talleres de artesanía (cerámica, platería, etc.), fragua, telares, muebles artísticos, sombreros, grabadores de vidrio, imprenta, vinos y licores, dulces y panadería, botica de medicina natural, macrobiótica, herbolario, dietética, tiendas de coleccionismo, mercado semanal.

Tercero, patronato cultural (Asociación Cultural de Amigos de Nuevo Baztán). Nuevo Baztán es el centro de una comarca natural que engloba una serie de pueblos pequeños que antes de ser absorbidos por los grandes pueden y deben mantener su personalidad. Por su situación entre Alcalá de Henares y Arganda, por su crecimiento en el establecimiento de urbanizaciones, por la generación de una cierta corriente turística, como por su distancia a Madrid y su marco arquitectónico puede ser un foco cultural que presente unas soluciones para el ocio, el tiempo libre, el fin de semana y vacaciones con actividades culturales.

Dentro de estas actividades también debe ser centro educativo comarcal en los niveles de EGB y BUP.

COMUNICACION
CONSIDERACIONES EN TORNO A LA PROPUESTA
DE REHABILITACION DE UN CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO

Por Beatriz BLASCO ESQUIVIAS.
Francisco J. DE BENITO APARICIO.

La realización de un trabajo de investigación sobre la historia del Nuevo Baztán nos puso en contacto con las peculiares circunstancias que confluyeron en su fundación y, consiguientemente, con las diversas alternativas que se han ido ofreciendo para su recuperación; en este sentido pensamos que el aspecto histórico debe ser especialmente tenido en cuenta y por ello queremos llamar la atención, no ya sobre los detalles de su hora fundacional, que, por otra parte, hemos recogido en anteriores ediciones de estas Jornadas y en un trabajo más amplio de próxima publicación, sino sobre aquellos aspectos que consideramos necesario recuperar, principalmente el sentido espacial que configuró el Nuevo Baztán, haciéndole distinto de todas las otras nuevas poblaciones anteriores y posteriores: En contra de la opinión tradicionalmente admitida, la importancia del conjunto neobaztanés no se reduce al núcleo formado por la iglesia y el palacio anexos, ni tan siquiera a dicho núcleo con las plazas y viviendas adyacentes, sino a todas y cada una de las edificaciones que permanecen en pie y a las irremisiblemente perdidas.

Hay que tener presente que los distintos edificios que lo componen no son unidades aisladas y particulares, sino que todos se integran en un orden superior, unitario y magnífico que confiere al conjunto su armonioso sentido espacial. Partiendo de estas premisas la urbanización del Nuevo Baztán se resuelve mediante una disposición centrípeta en torno al núcleo principal, individualizado del resto mediante las tres plazas que lo circundan y cuya significación se perdería al extraerle del contexto para el que fue creado o al permitir negligentemente el deterioro de dicho contexto alegando una justificación estética. Nos referimos en concreto a las manzanas de viviendas que se extienden a lo largo de la Carretera Vieja de Alcalá, dispuestas según un sencillo plan que posibilita el desarrollo en cuadrícula con un uso absoluto de la línea recta, dotado de un hondo realismo y sentido de la funcionalidad. Tengamos presente que en el Nuevo Baztán no sólo debemos retener una serie de aspectos formales, que realmente existen y cuya calidad y belleza son indiscutibles, aunque todavía imprecisas, sino también el testimonio palpable de las inquietudes, logros y fracasos más importantes de una época crucial.

Es decir, el valor del núcleo iglesia-palacio, objetivo primordial de cuantos planes de restauración y conservación se han pretendido llevar a cabo, no reside únicamente en su innegable calidad artística, sino en su integración en un esquema urbanístico unitario del que se convierte en núcleo dominante, pues a partir de él la distribución de las viviendas será radial y socialmente escalonada, disminuyendo en grado de importancia según se alejan de dicho núcleo; así se establece una relación de mutua y recíproca dependencia entre ese núcleo y el resto del conjunto, de forma que interesará no el estudio individualizado y posterior rehabilitación de cada edificio, sino la lección que se desprende de todo el conjunto y su consiguiente tratamiento como unidad urbanística no desmembrable.

En consecuencia, nuestra propuesta es que se recupere el valor testimonial de sus piedras, tanto de las más ricamente labradas como de las más humildes, e incluso toscas, cuya función es igualmente importante para conseguir la sensación de totalidad espacial que nos embarga cuando deambulamos por cualquiera de las calles del Nuevo Baztán y a la que, sin duda, contribuye la utilización de la caliza vista, con las posibilidades lumínicas que tiene y las variaciones cromáticas ambientales que produce.



1



3



4



2



5

1. *Detalle esquina ventana del palacio.*
2. *Fachada principal del palacio-iglesia.*
3. *Arco de entrada a la plaza de Espectáculos.*
4. *Vista general de la plaza de Espectáculos.*
5. *Vista general del pueblo.*

INSTITUTO GEOGRÁFICO-ESTADÍSTICO

TRABAJOS TOPOGRÁFICOS

PROVINCIA DE MADRID

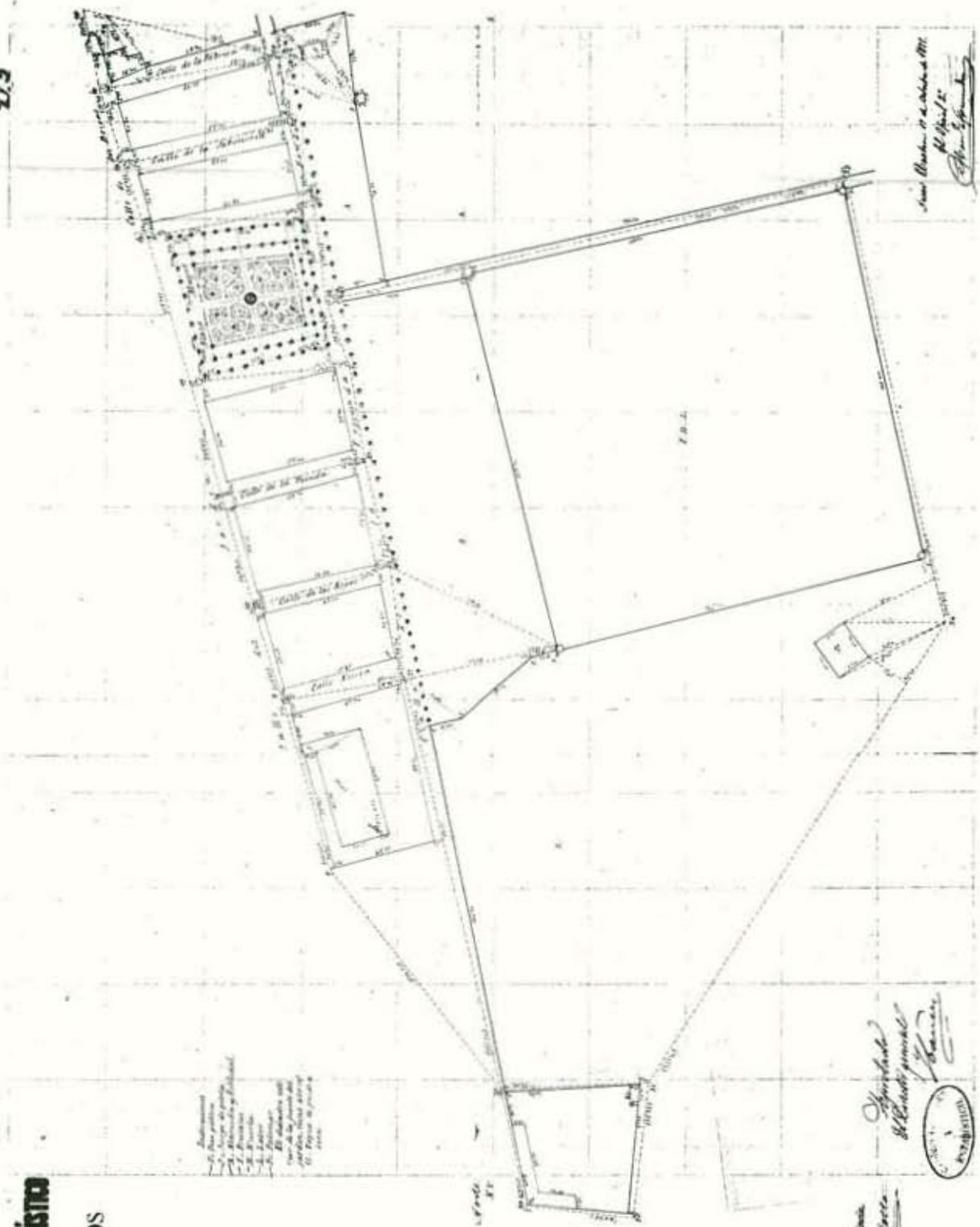
Ayuntamiento de MEDIO RAZÁN

Escala de 1/5,000

4^ª Región Poligonal

Poligonal

- 1. Línea principal
- 2. Línea de apoyo
- 3. Línea de detalle
- 4. Línea de contorno
- 5. Línea de detalle
- 6. Línea de contorno
- 7. Línea de detalle
- 8. Línea de contorno
- 9. Línea de detalle
- 10. Línea de contorno



El Topógrafo

Confirma

El Jefe de la Brigada

Revisado

El Jefe de los trabajos de la provincia

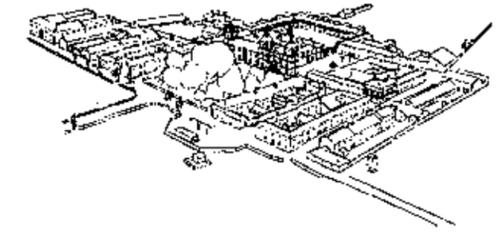
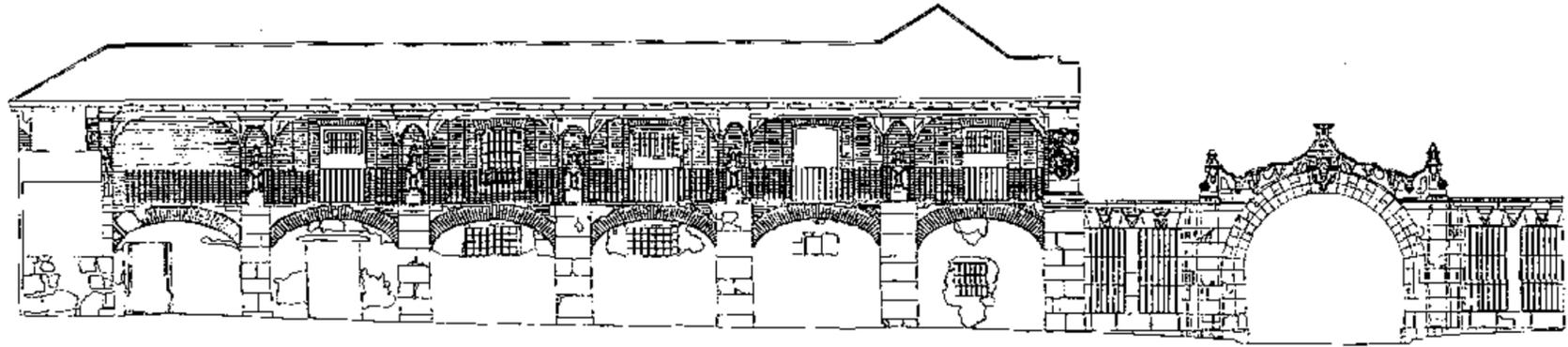
El Jefe de la Brigada

El Jefe de la Brigada

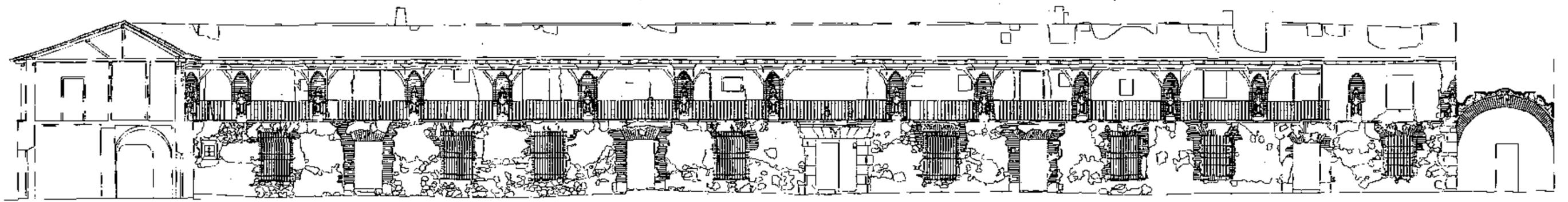
El Jefe de la Brigada



San Sebastián de los Reyes 1891



PROYECTO DE RESTAURACION DE LA PLAZA DE
 ESPECTACULOS DE NUEVO BAZTAN (MADRID)
 REPARACION DE CUBERTAS LADOS NORTE Y ESTE
 ARQUITECTO JOSE LUIS GARCIA GRANDA
 PLANO ESTADO ACTUAL - ALZADO SUR
 ESCALA 1:50 7
 DICIEMBRE 1981



PROYECTO DE RESTAURACION DE LA PLAZA DE
 ESPECTACULOS DE NUEVO BAZTAN (MADRID)
 REPARACION DE CUBERTAS LADOS NORTE Y ESTE
 ARQUITECTO JOSE LUIS GARCIA GRANDA
 PLANO ESTADO ACTUAL - ALZADO ESTE SECCION B-B 6
 ESCALA 1:50 DICIEMBRE 1981

PROVINCIA

de

MADRID

Ayuntamiento

de

NEVED BAZTAN

Escala de 1

1:2000

Hoja n. 2.^a

45.^a Brigada

Integracion

El Topografo

Confirma

El Jefe de la Brigada

[Signature]

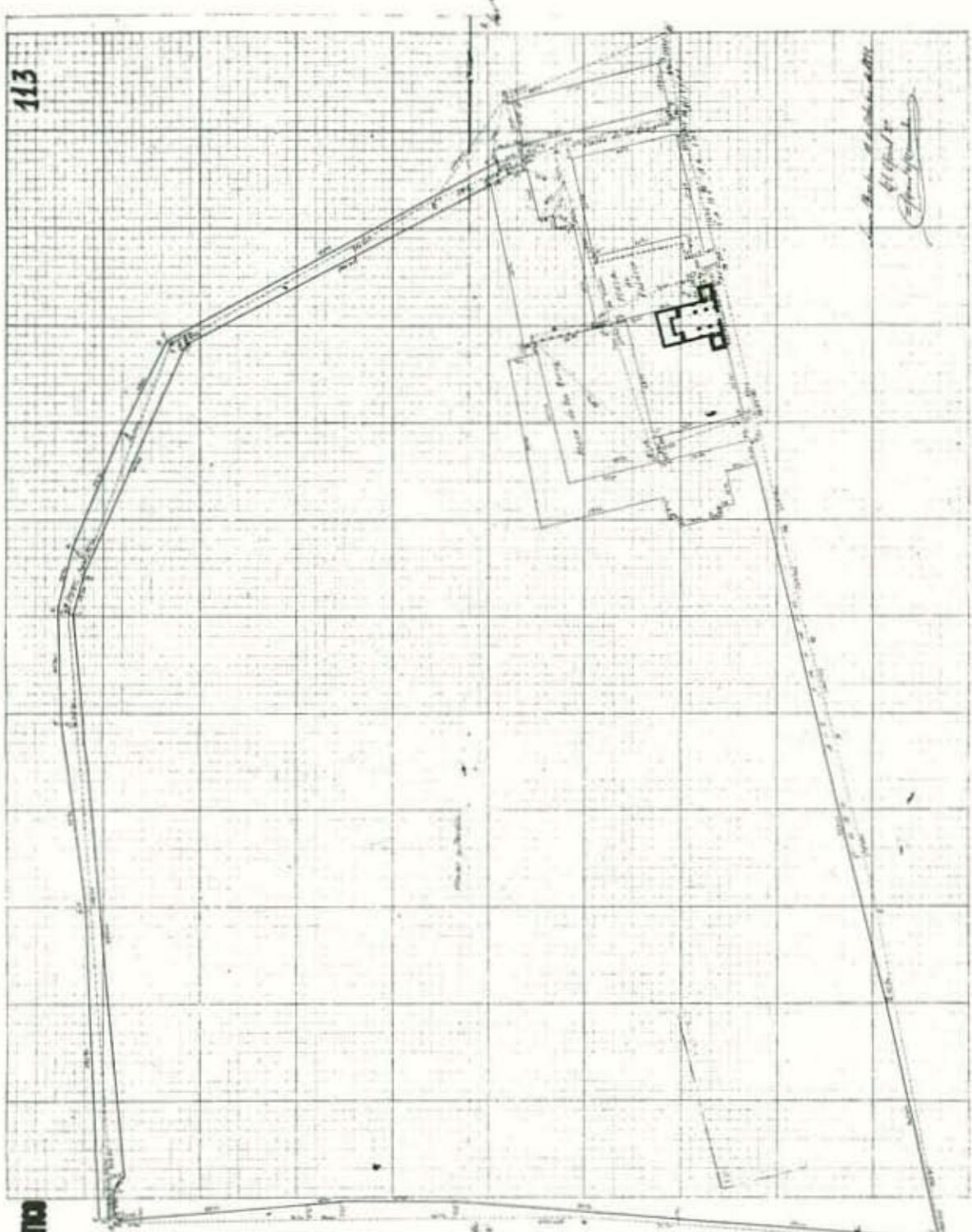
Revisado

El Jefe de la Seccion de la provincia

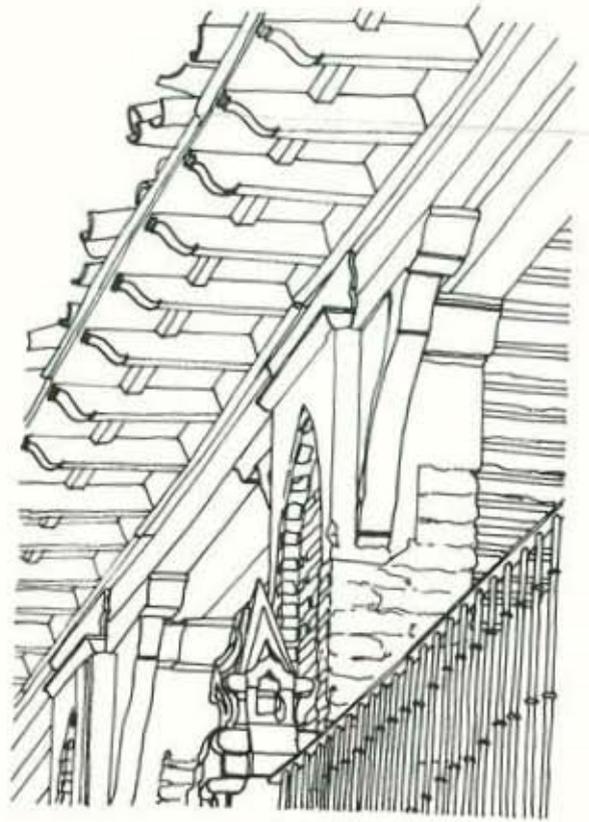
[Signature]

[Signature]

[Signature]



[Handwritten signature]
El Jefe de la Seccion de la provincia



DETALLES ALERO Y PILASTRA
FACHADA PLAZA FIESTAS -

**LAS FIGURAS DE PROTECCION
DEL PATRIMONIO
EN LA LEGISLACION
ESPAÑOLA**

SEPTIMA PONENCIA

LAS FIGURAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EN LA LEGISLACION ESPAÑOLA

Por José GIMENO GARCIA-LOMAS

1. CONFIGURACION NORMATIVA DEL PATRIMONIO

El artículo 46 de nuestra Constitución consagra como principio rector de la política social y económica que «los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad».

Sin embargo, en la actualidad el primer obstáculo que encuentra para su aplicación este precepto constitucional es la definición misma del concepto de patrimonio histórico, cultural y artístico como objeto jurídicamente identificable por la legislación sectorial correspondiente.

La ley de 13 de mayo de 1933 sobre defensa, conservación y acrecentamiento del Patrimonio histórico-artístico nacional, también conocida como del Tesoro artístico, establece en su artículo 1 que constituyen el patrimonio histórico-artístico nacional «cuantos inmuebles y objetos muebles de interés artístico, arqueológico, paleontológico o histórico haya en España de antigüedad no menor de un siglo; también aquéllos que sin esta antigüedad tengan un valor histórico o artístico indiscutible, exceptuando, naturalmente, las obras de los autores contemporáneos». Por su parte el artículo 66 del mismo texto legal dispone que deberá emprenderse la formación del inventario del Patrimonio histórico-artístico nacional. Este concepto de Patrimonio, en la aún vigente ley del 33, es pues impreciso en cuanto que introduce un elemento de valoración ciertamente subjetivo, como es el interés artístico o histórico que deberá resolverse en las concretas declaraciones de monumentos o conjuntos histórico-artísticos.

Sin embargo no se renuncia a un concepto del Patrimonio más amplio y apriorístico, ya que en el artículo 27 de la ley se prevé la posibilidad de que se impida, incluso a petición de denuncia ciudadana, el derribo o las obras de un edificio, aunque no esté declarado monumento histórico-artístico y en tanto se resuelve sobre la procedencia o no de incoar tal declaración.

Una disposición anterior, como era el Real decreto-ley de 9 de agosto de 1926, definía el Tesoro artístico arqueológico nacional como el conjunto de bienes muebles e inmue-

bles dignos de ser conservados para la nación por razones de arte y de cultura, entre las que se pueden incluir a los monumentos y paisajes que se acojan a alguna declaración expresa, pero también «los yacimientos y objetos de interés paleontológico y prehistórico, las cuevas, abrigos y peñas con pinturas rupestres, los monumentos prehistóricos (megalíticos y cuevas artificiales) en las distintas especies, los campos de excavaciones acotados y delimitados...», todos estos elementos parece que quedaban pues ya incluidos en el tesoro directamente sin necesidad de acto declarativo expreso posterior, lo que no sucede con la ley de 1933 al no exceptuar ningún objeto de la necesidad de tal declaración.

Esta tendencia a vincular la definición del Tesoro a actos declarativos específicos ha continuado en la práctica como única medianamente efectiva y subordinada a la elaboración del inventario general del Tesoro artístico nacional; así el decreto de 12 de junio de 1953 por el que se dictan disposiciones para la formalización de tal inventario dice, en su artículo 2, que «comprenderán cuantos inmuebles u objetos muebles de interés artístico, arqueológico, histórico y etnológico o folklórico haya en España de antigüedad no menor de un siglo, y también aquellos que, sin esta antigüedad, tengan valor artístico o histórico indiscutibles, exceptuándose las obras de los autores no fallecidos», e incluyéndose también «las ruinas o yacimientos prehistóricos, los edificios declarados y registrados como monumentos nacionales, los jardines artísticos, conjuntos urbanos y parajes pintorescos que deban preservarse de destrucciones o reformas perjudiciales».

En consecuencia, parece claro que, con independencia de la existencia de bienes artístico o históricos, su incorporación legal al patrimonio y por consecuencia la garantía de su protección efectiva sólo se produce por la decisión expresa y pormenorizada de su declaración monumental.

Entiendo que es necesario contar con una definición del contenido del patrimonio que proporcione automáticamente la necesaria protección al menos a los objetos más notables integrantes del mismo. ¿Acaso una iglesia románica no es parte del patrimonio artístico con independencia de la circunstancia administrativa de su declaración? Ciertamente resulta un tanto absurdo el que edificios con valores equiparables estén pasando a integrar oficialmente el patrimonio artístico mediante un inacabable rosario de declaraciones puntuales a lo largo de los años.

Por otra parte, aún no se ha llevado a cabo el inventario del patrimonio histórico-artístico, cuya realización se ha dispuesto y urgido por la legislación innumerables veces prácticamente desde principios de siglo y aun con anterioridad, si recordamos que ya en el año 1818 se dispone mediante Real Decreto la catalogación de monumentos antiguos bajo la inspección de la Real Academia de la Historia.

Al carecer de este inventario, así como de una infraestructura adecuada para la gestión de la ley, no ha sido posible lograr una protección legal suficiente del patrimonio histórico-artístico. Por estas circunstancias y por razones lógicas de principio sería más adecuado contar con una norma legal que partiera de la declaración genérica de una masa importante de bienes, por ejemplo: edificios religiosos con más de cien años, construcciones militares medievales o de época moderna, etc., y que, a partir de esta declaración, se debiera probar su exclusión de la protección por circunstancias específicas mediante declaración expresa en este sentido.

La facultad administrativa para imponer la necesaria conservación de ciertos edificios nace históricamente pues como consecuencia de la asunción social del concepto de patri-

monio monumental o histórico-artístico ceñido básicamente a la idea de edificio excepcional, puntual y de reconocido mérito artístico o histórico. La creciente agresividad hacia el medio ambiente de los procesos de desarrollo económico con la consiguiente pérdida de patrimonio cultural ha hecho que la conciencia social haya extendido la idea de protección a un conjunto de valores más amplio, de manera que es preciso hablar de protección del patrimonio arquitectónico o inmobiliario en general.

Las competencias administrativas para decidir sobre la conservación de edificios se encuentra hoy en día dividida en dos ámbitos distintos. Por un lado la competencia del Estado ejercida a través de la Dirección General de Bellas Artes y regulada en la legislación específica del patrimonio histórico-artístico; por otro lado, la competencia de la Administración local, principalmente los ayuntamientos, que la reciben básicamente como parte de sus competencias urbanísticas a través de la Ley del Suelo.

De esta forma se crea una serie de competencias concurrentes (SS.TS. 22 noviembre y 22 diciembre 1969) entre la Administración central y las entidades locales, cuya adecuación entre sí no está legalmente resuelta al nacer por superposición de normativas sectoriales que tienen en alguna medida el mismo objeto a regular, y no como consecuencia de un planteamiento legal en profundidad de la problemática del Patrimonio.

Aunque la motivación conservacionista de la ley del Suelo, a nivel conceptual, es más amplia que la de la legislación del patrimonio histórico-artístico, no por esto deja de estar vinculada estrictamente a conceptos próximos al mérito histórico o artístico, de manera que hoy por hoy carecemos de un texto legal que propicie la conservación general del patrimonio edificado tanto por su valor ambiental como de recurso económico escaso. En consecuencia, la extensión de las medidas conservacionistas previstas en la legislación actual a nivel general de extensas zonas urbanas no deja de ser una utilización forzosa, aunque efectiva y plenamente legal, de una sistemática pensada para otros fines en la mente del legislador; hoy por hoy es imprescindible seguir haciendo uso de estos mecanismos para la consecución de los objetivos propuestos hasta tanto no varíe el panorama legal.

2. INTERVENCION DE LA DIPUTACION CON LA LEY DE 1933

Como una disposición legal más que desarrolla el contenido de la ley del Patrimonio Artístico Nacional de 13 de mayo de 1933, nace el Decreto de 22 de julio de 1958, que crea y regula la figura de los monumentos provinciales y locales dando entrada en el régimen de protección del Patrimonio Artístico Nacional a competencias propias de la esfera local.

La motivación de este Decreto viene dada por la necesidad de que el Estado preste atención preferente a los grandes monumentos de carácter nacional y puedan las Diputaciones y Ayuntamientos cuidar de otros monumentos que no alcanzando tal categoría tengan, sin embargo, especial interés para la región, provincia o municipio donde se encuentren.

La intervención de la entidad local correspondiente, Diputación o Ayuntamiento, tiene lugar tanto como iniciadores de la declaración como gestores de los edificios por ella protegidos.

Según el artículo 2 del citado decreto la calificación de estos monumentos será hecha por orden ministerial a petición de la Diputación o Ayuntamiento interesados en su conservación.

La Dirección General de Bellas Artes formulará propuesta para su declaración una vez oído el parecer de las Reales Academias de la Historia y de Bellas Artes de San Fernando.

El régimen de protección a que quedan sujetos los edificios así declarados es el mismo que la ley señala para los monumentos histórico-artísticos de rango nacional.

A efectos de la vigilancia de estos monumentos, tanto provinciales como locales, queda encomendada a un inspector dependiente de la Diputación Provincial y nombrado de acuerdo con las normas que dicte la Dirección General de Bellas Artes.

La tutela que sobre estos edificios mantiene la Dirección General de Bellas Artes es importante, ya que se requiere su aprobación previa en las obras que pretendan «modificar edificios, calles o plazas inmediatas al monumento y las de nueva construcción en igual emplazamiento o que alteren el paisaje que lo rodea o su ambiente propio, caso de estar aislado, y en fin cuantas puedan proyectarse en los monumentos mismos de cualquier categoría, nacional, provincial o local, que sean». En el caso de que se lleven a cabo obras sin este requisito serán clandestinas y la Dirección General podrá ordenar su modificación a cargo de los propietarios, ayuntamientos o diputaciones, en su caso.

Sin embargo, el citado decreto disponía que los trabajos que se realicen en estos monumentos se efectuarán por cuenta de las Diputaciones o Ayuntamientos que hubieran solicitado su declaración, pero bajo la dirección e inspección del personal técnico del Patrimonio Artístico Nacional y sólo podrán intervenir otros técnicos si así lo aprobase la Dirección General de Bellas Artes.

Parece bastante claro que este sistema tenía pocas oportunidades para funcionar y ello no tanto por la mezcla de competencias como por la indigencia económica de las corporaciones locales y en este sentido se promulgó el decreto 1.864/1963, de 11 de julio, que modifica el anterior estableciendo que el Estado podría ayudar a las obras de restauración y conservación que se realicen en los monumentos provinciales y locales aportando la mitad del importe del proyecto, siempre que la otra mitad la sufrague la Diputación, si el monumento es de carácter provincial o el Ayuntamiento correspondiente si es local.

La utilización de la legislación específica de protección del patrimonio, derivada de la ley del 33, por las corporaciones locales es pues muy limitada; su papel se reduce a ser auxiliar de la Administración estatal en las declaraciones de monumentos sin capacidad de decisión propia y, por el contrario, se la fijan unas cargas en la conservación de las mismas muy concretas y que superan a las que atañen a la propia Administración central, ya que las declaraciones de monumentos nacionales no conllevan una obligación tan clara de prestaciones económicas para aquélla.

Sin duda, las perspectivas de declaraciones de monumentos provinciales no ofrece un panorama halagüeño para la propia Diputación, a menos que el régimen tutelar y de intervención en las mismas quede más matizado en un sentido distinto o bien se clarifique la posibilidad de utilizar fondos de protección oficial para esta clase de edificios en la proporción que señala el decreto de 11 de julio de 1963 o en una mayor.

Es necesario recordar la posibilidad legal de destinar a la rehabilitación de conjuntos

fondos económicos para viviendas de protección oficial con base en el olvidado artículo 82 del Reglamento de Vivienda de Protección Oficial, aprobado por decreto 2.114/1968 de 24 de julio, cuyo párrafo segundo establece que «también podrá otorgarse la calificación provisional de viviendas de protección oficial, previo informe de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a las que se proyecten con utilización de parte de edificaciones ya existentes declaradas de interés histórico, monumental o artístico o situadas en zonas, conjuntos o ciudades que hayan obtenido tal declaración y cuyas ordenanzas obliguen a no modificar determinadas partes de los edificios». Esta disposición fue complementada por la orden de 19 de diciembre de 1973, regulando la emisión de los mencionados informes.

De contactos personales habidos con la Dirección General de Arquitectura se ha desprendido la práctica inaplicabilidad de esta disposición en los pasados años.

Cabe señalar las graves consecuencias de ello si consideramos que la utilización de este mecanismo hubiera dado al traste con las protestas habituales cada vez que se planea una declaración de conjunto histórico-artístico, pues las zonas así declaradas hubieran pasado a ser no las constreñidas sino las únicas de todo el suelo urbano consolidado con posibilidad de utilizar estos recursos financieros.

Pudieran existir dudas sobre si tal disposición acogería también a los conjuntos catalogados como de conservación de acuerdo con la ley del Suelo; la respuesta debería ser afirmativa, ya que existe jurisprudencia reconociendo similares efectos de alcance legal a la protección de inmuebles vía Ley del Suelo que a los declarados bajo la Ley del Tesoro de 1933. En todo caso, el Real decreto-ley 12/1980 de 26 de septiembre viene a extender esta posibilidad de financiación a las operaciones de rehabilitación en general, si bien su aplicabilidad está pendiente de la necesaria reglamentación aún sin aprobar.

3. LA PROTECCION PATRIMONIAL EN LA LEY DEL SUELO

El régimen proteccionista que instrumenta la ley del Suelo, tanto respecto al patrimonio arquitectónico como para el natural, supone una alternativa útil al régimen de protección nacido al amparo de la ley del Patrimonio Artístico Nacional de 1933.

Sus consecuencias últimas son de idénticos resultados en cuanto a las garantías que proporciona a los bienes protegidos. Existe jurisprudencia reconociendo el mismo rango de alcance legal a ambos tipos de protecciones.

Sin embargo, tanto el procedimiento como los requisitos para la protección son claramente distintos. Las competencias de Bellas Artes son un modelo de amplitud y generosidad, basadas en la discrecionalidad de sus expertos, que pueden imponer criterios restrictivos sin considerar parámetros urbanísticos ni de opinión. Por el contrario, el régimen de la ley del Suelo debe sujetarse a los principios y mecánica propios del planeamiento urbanístico de forma que sus medidas proteccionistas deben evitar la creación de restricciones singulares de acuerdo con el artículo 87.3 de la Ley y sufrir la tramitación como planeamiento que sólo proporciona una total protección con su aprobación definitiva, debiendo utilizarse hasta tanto llega ese momento las necesarias medidas cautelares como son la suspensión de licencias.

Bien podemos decir que hoy día la legislación del Tesoro actúa como un gigantesco paraguas que en último término resguarda todo el patrimonio cultural, pero carente de

una gestión adecuada y con un grado de imprecisión tan grande respecto a su adecuación con la realidad que la hacen en muchos casos inoperante a escala cotidiana, quedándose circunscrita su efectividad en la mayoría de los supuestos a medidas sólo de carácter negativo.

Frente al régimen casuístico, y bien podríamos decir que casi feudal, que caracteriza las actuaciones de la Administración del Estado emanadas al amparo de esta legislación, la ley del Suelo ofrece posibilidades conservacionistas similares pero sujetas a unos mecanismos mucho más cuidadosos y delicados, así como más respetuosos con la propiedad privada, y un régimen general que garantice un justo equilibrio entre los afectados.

La nueva ley del patrimonio histórico-artístico en preparación deberá contemplar el planeamiento urbanístico en toda su complejidad e integrarse en su juego por el bien de nuestro maltrecho patrimonio cultural.

La Ley del Suelo concede capacidad suficiente a los planes generales y normas subsidiarias para acordar las medidas necesarias para la protección y conservación de los conjuntos urbanos e históricos-artísticos, según el artículo 12.1 d) de la ley del Suelo y 19 del Reglamento de Planeamiento.

Los planes especiales por su parte tienen como uno de sus objetivos específicos la regulación detallada de las medidas de conservación del patrimonio, siempre que ello no suponga contradicción evidente con lo dispuesto en el plan general, en cuyo caso se haría necesaria una modificación de éste. Los artículos 18, 19, 22 y 23 de la ley y más específicamente los artículos 78 a 82 inclusivos del Reglamento de Planeamiento son suficientemente claros en este sentido.

Los catálogos a su vez, regulados en el artículo 25 de la ley y 86 y 87 del mismo Reglamento, se configuran como instrumentos complementarios de las determinaciones de los planes especiales en los que se contendrán relaciones de los monumentos arquitectónicos o naturales que hayan de ser objeto de una especial protección. Los catálogos podrán asimismo referirse a los bienes especialmente protegidos por las medidas de los planes generales o normas subsidiarias, aunque sin la capacidad vinculante como requisito necesario para la conservación que tienen en el caso de que la figura de planeamiento utilizada para él no sea un plan especial.

Esta capacidad de los Ayuntamientos para definir las medidas de protección sobre algunos edificios con independencia de las competencias emanadas de la legislación específica del patrimonio histórico-artístico queda pues claramente consagrada en la vigente ley del Suelo. En este sentido hay que citar a la muy interesante sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1977, al pronunciarse sobre la aprobación el 29 de febrero de 1972 de las Ordenanzas Municipales de Madrid entró a conocer sobre la validez del régimen legal de edificios a conservar, considerando, entre otros razonamientos, que ... «sólo a través de la previa emanación de actos concretos (de inclusión en catálogos o declaración de monumentos histórico-artísticos) podrá válidamente ampliar el Ayuntamiento la relación de edificios a conservar...» y que ... «el requisito a observar por la corporación municipal ha de ser el de constatar que respecto a cada inmueble se ha producido por el órgano competente y a través del procedimiento específico la declaración de monumentalidad o la inclusión en catálogo debidamente aprobado, con base a lo dispuesto por los artículos 20, 32 y 33 del, a la sazón, aplicable texto de la ley sobre Régimen del Suelo de 12 de mayo de 1956...».

Por su parte el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1978 de 23 de junio en su artículo 30.2, reconoce claramente el idéntico valor a efectos de su protección que tiene la declaración de interés histórico-artístico de un edificio o su inclusión en un catálogo de los previstos en el artículo 25 de la ley del Suelo.

El planeamiento permite abordar un doble nivel cualitativo en el tratamiento proteccionista del patrimonio:

a) Medidas que garanticen la *protección* de determinados bienes como pueden ser: barrios, calles, edificios o parajes naturales, mediante un uso adecuado.

b) Medidas que garanticen la *conservación* e impidan la destrucción física del patrimonio edificado de cara, sobre todo, a contrarrestar los efectos de la declaración de ruina en los edificios.

Esta diferencia cualitativa en el alcance de las medidas a tomar queda definida por el artículo 86.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico cuando, al regular el contenido de los catálogos, dice que «sin perjuicio de las medidas de protección que los planes generales o normas subsidiarias establezcan, se podrían incluir en catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora».

Este precepto en cuanto regulación específica precisa el sentido de los artículos 12.1.d) de la ley y 19.1.d) del Reglamento de Planeamiento cuando definen que los planes generales municipales de ordenación contendrán entre sus determinaciones de carácter general «las medidas para la protección del medio ambiental, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos...», así como los artículos 12.2.1.f) y 29.1.h) de las mismas disposiciones respectivamente al concretar como determinaciones específicas de los planes generales en el suelo urbano la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, así como de las características estéticas de la conservación de los edificios y de su entorno.

Resultan, pues, evidentes los diferentes niveles de intervención sobre los bienes constitutivos del patrimonio atribuidos a los instrumentos de la ley del Suelo; los planes generales pueden establecer medidas de protección del patrimonio regulando sus características físicas y su intervención en los mismos, pero solamente la catalogación puede garantizar la plena conservación de los mismos además de tales medidas proteccionistas. Análogamente medidas de protección similares pueden arbitrar las normas subsidiarias tanto de ámbito provincial como meramente municipales, de acuerdo con los artículos 90 y 91 del Reglamento de Planeamiento.

El planeamiento inferior que desarrolla el general no puede abordar competencias superiores a éste y en el caso de los planes especiales, cuya casuística contempla específicamente como objetivo la defensa del patrimonio de todo tipo, la ley del Suelo explicita más específicamente la diferenciación entre medidas de protección y garantías de conservación en su artículo 25 al decir que «la protección a que los planes especiales se refieren, cuando se trata de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos...».

En consecuencia, se definen claramente las competencias de los planes generales, normas subsidiarias, planes especiales, e incluso planes parciales para establecer medidas de protección del patrimonio cuantas amplias y minuciosas sean necesarias, siempre que

se respeten los principios básicos del planeamiento, sobre todo el artículo 87.3 de la ley, diferenciándolas sustancialmente del mecanismo específico de los catálogos como único garante de la conservación de los bienes patrimoniales.

El artículo 86 del Reglamento de Planeamiento ha fijado la naturaleza de estos catálogos al definirla como «documentos complementarios» de las determinaciones de los planes especiales o, en su caso, de los planes generales o normas subsidiarias y fijar su tramitación simultánea con éstos de manera que el rango jerárquico dentro del planeamiento que tengan las medidas de catalogación será similar al de la figura de planeamiento que complementen.

Por lo reciente de su publicación cabe recordar aquí la problemática, puntual pero de gran trascendencia, que de cara a la rehabilitación del patrimonio tiene la norma básica de la edificación «Condiciones de protección contra incendio en edificios», aprobada por real decreto 2.059/1981, de 10 de abril («BOE» 18 de septiembre de 1981), pues es de aplicación según su artículo 2.º para todo edificio «que se construya, o que se reforme cambiando su uso o introduciendo modificaciones sustanciales a juicio de los organismos y corporaciones que intervengan preceptivamente en el visado, supervisión e informe del proyecto de reforma, así como en la concesión de la licencia de obra». Con esta disposición se hace más necesario aún si cabe la definición del alcance de protección y conservación a través del planeamiento.

4. COMPETENCIA DE LA DIPUTACION EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO

Sin entrar en la polémica siempre latente para diferenciar urbanismo y ordenación del territorio, hay que recordar como la Diputación Provincial es competente, a diferencia de los Ayuntamientos, para elaborar un Plan Director Territorial de Coordinación. Esta competencia, que con la próxima transferencia de competencias preautonómicas va a poder ejercerse de una forma más clara, es especialmente interesante, ya que según el artículo 11 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico estos planes contendrán, entre otras determinaciones: «las medidas específicas de corrección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico y cultural no sólo en cuanto afecte a monumentos y conjuntos, sino también a su entorno o a los espacios que sean precisos para preservar determinadas perspectivas».

Esto concede la posibilidad de integrar la defensa de tales valores junto a los ambientales, ecológicos y paisajísticos en un modelo de estructuración del territorio de acuerdo con las directrices de crecimiento a nivel de toda la provincia.

Estas determinaciones serán de obligado acatamiento por el Planeamiento General Municipal, es decir, planes generales, normas subsidiarias y delimitaciones de suelo urbano, con lo que sin duda se habría dado un gran paso en la implementación de una política proteccionista general liberando a muchos Ayuntamientos de la carga social e incluso administrativa que supone una decisión conservacionista frente a la postura de inhibición.

Es necesario que la protección del patrimonio lo asuman de forma genérica los organismos urbanísticos de competencia supramunicipal, cosa que hasta el momento no han abordado ni tan siquiera someramente, evitándose que esta decisión con todos sus riesgos y cargas recaiga exclusivamente en la política municipal y eliminando en cualquier caso

actuales situaciones casi numantinas de muchas corporaciones locales en su intento de proteger y conservar su patrimonio.

Hay que tener en cuenta cómo los efectos más negativos y profundos de los pasados años de desarrollismo urbano especulativo han llevado a una erradicación en la conciencia social de la valoración cultural y cívica de nuestro patrimonio creándose, por el contrario, una conciencia mayoritaria de defensa y asunción de las prácticas especulativas del suelo como derecho natural de todo propietario. Modificar esta conciencia supone un cambio cultural y político en profundidad que necesita unos plazos muy superiores a los de redacción de un plan de urbanismo; hay que plantearse más bien la utilización del planeamiento como instrumento de gestión social participada para vehicular las ideas reivindicativas en defensa de nuestro patrimonio y buscando un muy diferente eco en la opinión pública del que actualmente tiene las declaraciones hechas por Bellas Artes.

Parece claro, pues, que una de las primeras líneas de actuación que la Diputación podría abordar en defensa del patrimonio arquitectónico y urbanístico provincial, una vez reciba las competencias urbanísticas preautonómicas, sería la de la elaboración de un planteamiento provincial que pudiera alcanzar rango de norma de ordenación del territorio en colaboración con los ayuntamientos y sin que ello tuviera por qué suponer merma alguna de las competencias municipales.

5. INTERVENCION DE LA DIPUTACION EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL DE PROTECCION

La aprobación del planeamiento general (plan general o normas subsidiarias) no es competencia de la Diputación Provincial sino de los Ayuntamientos, según el artículo 40 de la ley del Suelo, a menos que tenga ámbito supramunicipal y se tramite conjuntamente. A este nivel el papel de la diputación sólo debe ser indirecto, en principio, aunque podría llegar a la elaboración del planeamiento para su tramitación por los Ayuntamientos. Una excepción podría ser la elaboración y aprobación por la diputación de normas subsidiarias de ámbito provincial (artículo 90 RP) con criterios proteccionistas e incluso catálogo anejo.

Sí en cambio es competente la Diputación para la elaboración y tramitación de planes especiales, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 35.2, 43 y 41 de la ley del Suelo.

Las variantes que puede asumir el planeamiento especial para el tratamiento de los problemas del patrimonio necesita de un análisis adecuado en cada situación concreta. Cabe, sin embargo, diferenciar en principio dos niveles distintos de concreción en el planeamiento especial en función de la finalidad última que se persiga:

- a) Proporcionar protección al patrimonio.
- b) Analizar las medidas para un cambio en su situación.

Si se pretende conseguir una primera garantía de preservación genérica del patrimonio en sus dos niveles antes vistos de «protección» y de «conservación» la vía más indicada parecen ser los planes especiales de protección y catalogación previstos en el artículo 76.3.b) del Reglamento de Planeamiento que, acompañados de su catálogo complementario, pudieran tener ámbito supramunicipal incluso.

Las determinaciones de esta clase de planes deben obedecer a cánones ordenancísticos incluyendo una cierta regulación de usos e intervenciones en los edificios catalogados, y su papel será sobre todo el de fijar las reglas de juego básicas para la actuación particular y la economía del mercado de vivienda.

Si por el contrario se pretende alcanzar el análisis de las medidas en profundidad que deben ponerse en práctica, por la Administración o los particulares, para la resolución de los problemas concretos de un casco histórico se necesitaría elaborar un plan especial más próximo a los de reforma interior.

El deseo generalizado de promover la rehabilitación de nuestro patrimonio, detectable tanto en el ámbito profesional como en esferas de la Administración local, ha llevado a la proliferación de planes especiales en una práctica que ha confundido en muchos casos la perfección ordenancista y la información exhaustiva con la instrumentación de soluciones efectivas. Parece necesario no prolongar por más tiempo esta situación y dar un sentido realmente útil a la figura del PERI.

Un plan especial no puede contraindicar las disposiciones del planeamiento general que desarrolle, por ello debe suponerse que en estos casos la base por éste proporcionada tiene una cierta validez de cara a los objetivos del PERI; de no ser así la manera de afrontar la cuestión se centraría en conseguir una modificación o revisión del planeamiento general.

Parece lógico que un PERI complete las determinaciones del plan general o normas que por distintos motivos sea preciso, pero resulta necesario que el estudio pormenorizado de un casco urbano debe proporcionar criterios de actuación e intervención concretos o diversificados sobre los distintos elementos componentes de la trama. Este enfoque lleva a entender los PERI más como un «mosaico» de propuestas que como una homogeneización ordenancística o analítica; la existencia de trozos de ciudad y edificios con unas distintas situaciones posibilitan actuaciones diferenciadas entre sí en función de criterios de uso o finalistas también variados que es necesario evaluar para ofrecer unas posibilidades de intervención, públicas o privadas, inmediatas y viables.

Parece claro que la finalidad de los PERI no debe ser tanto la total concreción ordenancística como el diseño de programas de intervención para la mejora de las condiciones de todo tipo existentes.

Este nivel de análisis y elaboración del planeamiento especial, que debe ir también acompañado de un catálogo complementario, no debe abarcar un ámbito superior al de un solo casco o municipio.

La competencia para elaborar planes especiales por la diputación conlleva asimismo la de proceder a la suspensión preventiva de licencias de acuerdo con el artículo 27 de la ley del Suelo.

Por otra parte la finalidad de preservación estética de los espacios exteriores puede ejercerse por la Diputación Provincial sin necesidad de elaborar planeamiento, pues el artículo 182.1 de la ley dispone que tanto los Ayuntamientos como Diputaciones y Comisiones Provinciales de Urbanismo «podrían también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación».

Esta competencia no hay que confundirla con el procedimiento abreviado de aprobación de planes especiales de mejora estética que el artículo 147.4 del Reglamento de Planeamiento atribuye al Ministro o a las comisiones provinciales.

En cuanto a la posibilidad que el artículo 87.3 del RP ofrece para la catalogación preventiva también se encuentra en manos de comisiones provinciales la facultad para decidir su inclusión, si bien cabe la solicitud por las corporaciones locales. La finalidad de la catalogación preventiva puede conseguirse igualmente utilizando la suspensión preventiva de licencias, si bien es necesario conseguir a su terminación la aprobación inicial del planeamiento correspondiente como ya es sabido.

La puesta en marcha de una política proteccionista tanto municipal como por la Diputación debe llevarse a cabo bien utilizando vías específicas o bien aprovechando la revisión del planeamiento municipal; estas opciones deben instrumentarse en el trabajo técnico incorporando a las distintas fases del trabajo medidas adecuadas a este fin.

La finalidad de proporcionar una genérica protección del patrimonio debe plantearse con características propias y con prioridad dentro del trabajo de planeamiento que lleven a cabo los equipos contratados como parte integrada en su metodología; con la finalización de la primera fase del trabajo se debería proporcionar un diagnóstico calibrando la envergadura que pudiera tener la protección del patrimonio arquitectónico existente y la posible urgencia en la adopción de medidas preventivas, así como el carácter de éstas, diferenciando si debieran ser de paralización (suspensión de licencias) o de control (cédula urbanística o modificaciones transitorias de normativa).

Con la presentación del avance deberá necesariamente hacerse una propuesta de catalogación de edificios a conservar y de definición de ámbitos donde pudieran desarrollarse programas de intervención especial (planes especiales, programas, rehabilitación u otros), acompañada de las necesarias medidas preventivas a acordar bien por el Ayuntamiento o por la Diputación en virtud de lo expuesto más arriba.

Antes de que pudieran salir a exposición pública determinaciones en este sentido deberá garantizarse por el Ayuntamiento, y en su defecto por la Diputación, la adopción de tales medidas preventivas de control.

Con posterioridad y hasta la aprobación inicial deberá definirse el protagonismo en las medidas proteccionistas entre municipio o Diputación.

6. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO

Detener el proceso de pérdida masiva del patrimonio e intentar corregir la práctica social al respecto supone una ambiciosa meta cuya conservación normalmente desborda la capacidad del planeamiento o de las medidas declarativas de protección. Sin embargo, el planeamiento sí puede y debe buscar conseguir determinados efectos y modificaciones sobre algunos procesos que están en la base de la expoliación del patrimonio; esquemáticamente podemos identificarlos.

— Conservación del patrimonio inmobiliario y defensa de la población residente:

- Desincentivación del derribo.

- Modificación del planeamiento vigente.
 - El derecho al derribo y el deber de mantenimiento.
 - Medidas conservacionistas.
 - Declaración de ruina.
 - Rehabilitación.
 - Defensa de los residentes.
- Adecuación de usos:
- Planeamiento y arrendamientos.
 - Fuera de ordenación.
- Mejoras ambientales:
- Contaminación.
 - Dotaciones.
 - Patrimonio cultural.

Brevemente comentaremos, como más significativos, lo relativo a los derechos de edificación y declaración de ruina:

a) **Desincentivación del derribo**

Sin duda alguna todas las construcciones tienen un período de vida a cuyo término se impone su sustitución por una nueva estructuración, pero esta práctica normal en toda sociedad ha sufrido estos últimos años una perversión en un sentido final con la aparición de un proceso caracterizado por la masiva demolición de edificios cuyo estado de conservación no ofrece aún características que demandaran su inmediata demolición.

Los orígenes de esta situación hay que buscarlos en dos hechos principalmente: la congelación de alquileres y el aprovechamiento individualizado de plusvalías que el planeamiento autoriza.

Una situación gravemente injusta como es la actualmente provocada por la ley de Arrendamientos Urbanos ha inducido a que la relación de explotación capitalista del propietario sobre el inquilino desaparezca en muchos casos y se inviertan los papeles, intentando el propietario por todos los medios hacer uso de los supuestos de rescisión del contrato de arrendamiento empezando por el de demolición pactada o declaración de ruina, dada la relativa facilidad con que esta última puede conseguirse. En consecuencia, se produce un traslado de la explotación económica que se ejerce sobre el propietario hacia la sociedad en su conjunto al hacer cargar sobre ésta los costes sociales de la demolición y transformación de la estructura urbana.

No es misión del planeamiento remediar las grandes deficiencias de la ley de Arrendamientos Urbanos en su texto refundido de 24 de noviembre de 1964 actualmente vigente; intentar lo contrario supondría gravar al planeamiento con una pesada carga difícil de solucionar, liberando de su responsabilidad a quienes deben procurar la reforma adecuada de dicha ley.

Sin embargo, si el planeamiento se lo propone como objetivo específico puede acotar bastante las consecuencias negativas de esta situación e incluso podría llegar a arbitrar una

salida a la misma, en tanto se modifica la ley, apoyándose en una específica gestión municipal.

La corrección de la otra gran causa inductora de los masivos derribos, el exagerado aprovechamiento de plusvalías, sí que es competencia específica del planeamiento. La existencia de unas expectativas de aprovechamiento muy superiores a las que presentan las edificaciones existentes son el acicate máximo para las demoliciones masivas del patrimonio edificado.

El planeamiento ha utilizado este recurso adecuadamente combinado con la mecánica de declaración de ruina por si no fueran suficientemente efectivos utilizados de forma independiente, instrumentando:

- Concesión aprovechamientos muy superiores a los existentes.
- Dejando fuera de ordenación el patrimonio edificado modificando alineaciones o estableciendo condiciones mínimas de aprovechamiento normalmente superiores a las existentes.
- Haciendo coincidir más de una de las condiciones anteriores.

Resulta muy clara la utilización en los cascos urbanos del mecanismo de fuera de ordenación por modificación sistemática e irrelevante de las alineaciones, como salida a las situaciones de congelación creadas por la ley de Arrendamientos Urbanos.

Desincentivar el derribo del patrimonio edificado es competencia del planeamiento utilizando las amplias posibilidades legales de modificación y revisión del mismo.

El nuevo planeamiento debe partir de una valoración del derecho de propiedad inmobiliario en los cascos urbanos coincidente con los derechos históricamente heredados en términos generales y teniendo en cuenta que cualquier aumento de los mismos debe ir acompañado de las necesarias previsiones y dotaciones correspondientes al incremento de población que pudiera originarse en la zona, con base en los artículos 83 y 13 de la ley del Suelo y 14 de la Constitución.

b) Declaración de ruina

La declaración de ruina en un edificio supone la culminación triunfante de un proceso destructor del patrimonio sacrificado difícilmente reversible y al que muy pocas veces se ha hecho frente seriamente. La catalogación masiva de edificios obligando a su conservación entra en colisión con las situaciones ruinosas; dada la novedad de estas iniciativas parece necesario dedicarle una cierta atención.

La declaración de ruina es un acto administrativo municipal que califica en tal estado una edificación o cuerpo aislado de ésta, porque su situación fáctica provoca un peligro inminente o latente para personas y bienes que obliga a su derribo. Esta declaración, además de llevar aparejada la demolición, provoca unos efectos jurídicos idénticos con independencia de las condiciones físicas específicas del edificio que hayan provocado su declaración de ruina.

Ante las deficiencias de conservación de un edificio, la Administración local puede pues adoptar una decisión en alguno de estos sentidos:

- Obligar a la realización de reparaciones, con carácter subsidiario si fuera preciso.

- Declarar la ruina para proceder a la demolición si el edificio se encuentra en alguna de las situaciones del artículo 183.2 de la ley del Suelo.

Los supuestos legales que amparan la declaración de ruina con que se dé uno solo de ellos son:

- Daño no reparable técnicamente por medios corrientes: «ruina técnica».
- Costo de reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio: «ruina económica».
- Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble (fuera ordenación): «ruina urbanística».
- Deficiencias construcción afectantes a la salubridad; graves deficiencias de salubridad: «ruina sanitaria».

Estos criterios son igualmente acogidos por la abundantísima jurisprudencia que el Tribunal Supremo ha emitido al respecto y caracterizada por la generosidad con que han sido interpretados a favor de la ruina, sobre todo en lo referente al daño no reparable técnicamente por medios corrientes, consagrando la tesis de que la sustitución de un solo elemento perteneciente a la estructura portante del edificio incurre en tal condición y es por tanto motivo suficiente para proceder a la declaración de ruina.

Otro criterio básico utilizado por el Tribunal Supremo y que interesa señalar es el de la «unidad predial» de los edificios, en función del cual la situación de ruina en sólo una parte del edificio supone la declaración de la misma para la totalidad del edificio, excepto que se trate de cuerpos estructuralmente independientes, circunstancia poco frecuente en los edificios existentes en una estructura urbana caracterizada por la construcción entre medianerías.

Una vez declarada la ruina de un edificio se deducen los siguientes efectos jurídicos:

- Obligación de proceder al derribo, de lo contrario se haría subsidiariamente por la Administración.
- Resolución de los contratos de arrendamientos urbanos según artículo 114.10 del texto refundido de la ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964.
- Inclusión de oficio de la finca afectada en el Registro de Edificación Forzosa (artículo 25 del Reglamento Disciplina Urbanística).

Pues bien, en caso de encontrarse un inmueble catalogado o declarado, los fundamentos de la declaración de ruina no se modifican, por lo que es posible encontrar uno de estos edificios con tal declaración. Lo que sí cambian son las consecuencias de la misma, ya que no es posible en estos casos su inclusión en el Registro Municipal de Solares, según el artículo 5 del Reglamento de Edificación Forzosa, ni tampoco proceder al derribo total de la finca siguiendo el criterio de unidad predial; sólo se podrá intervenir en lo que sea menester para evitar peligros y siempre en función de los valores que motivaron su defensa. Por el contrario, sí produce plenos efectos la rescisión de los vínculos arrendaticios existentes.

La conclusión es, evidentemente, que existen hoy día mecanismos legales que pueden defender a los edificios de su declaración ruinoso, pero no proporcionan a los residentes en los mismos ninguna diferencia de trato que facilite su permanencia.

7. GESTION DEL HABITAT URBANO

Para terminar se hace necesario adoptar una postura crítica respecto a la utilización tanto de las figuras de planeamiento como de los resortes legales que las apoyan.

La praxis del planeamiento como método tecnocrático ha adquirido un sentido teleológico en sí mismo, imponiendo su presencia incluso sobre la realidad urbana. Nuestras ciudades han sufrido los estragos derivados de la preponderancia de la técnica del planeamiento sobre su misma finalidad. Bien podemos decir que de alguna forma la «zonificación» ha hecho olvidar el diseño o que la utilización de los índices de aprovechamiento, crítica en ocasiones, ha ocultado la necesidad final de un buen resultado arquitectónico.

Más por el fracaso en la gestión de los planes de urbanismo anteriores que por una autocrítica adecuada, se ha adquirido una cierta conciencia de la no absoluta bondad de tales técnicas y otras adlateres. La conclusión casi unánime ha sido la de reclamar como necesidad imprescindible la gestión urbanística que no ha existido hasta el momento.

El entusiasmo provocado por este descubrimiento ha sentado cátedra dictaminando que el planeamiento no es nada sin la gestión y que sólo hacer planeamientos gestionables fácilmente tiene sentido y utilidad en la práctica urbanística. Un nuevo modo de hacer planes se ha abierto camino buscando brillantes o prácticas formas de gestión mediante fórmulas normativas y legales adecuadas.

Bien podemos decir que la gestión es hoy día el gran mito del urbanismo y precisamente por ello es necesario proceder de inmediato a su acotación reduciendo esta cuestión a un justo término que reconozca por otra parte su imprescindible necesidad.

El grave error en esta mitificación de la gestión ha radicado en su identificación con la gestión del suelo de forma casi exclusiva, olvidando muchas otras dimensiones de la vida urbana que también necesitan ser gestionadas.

El ánimo obsesivo que ha movido a buscar mecanismos optimizadores de la gestión del suelo ha terminado por olvidar la utilidad última que ese suelo debe proporcionar a la comunidad y el resultado final, hay que decirlo, ha sido el de encontrar mejores sistemas de gestión que facilitan el uso mercantilista del suelo, pero que por ello mismo consagran una óptica comercializada de éste equitativa y práctica como paradigma del buen planeamiento, aplazando la discusión en profundidad sobre la propiedad del suelo y sus plusvalías, así como sobre el sentido social y personal de la vida urbana. La carencia de un marco legal adecuado sobre gestión de suelo ha conseguido no solamente dificultar su adquisición, sino también neurotizarse la práctica urbanística hasta el punto de haber alejado, en su mayoría, de elaboraciones necesarias sobre otros muchos aspectos de mejora de la vida urbana.

Ni los mecanismos de gestión de suelo (reparcelaciones, transferencias de aprovechamiento, compensaciones, compra de derechos, etc.), ni los mecanismos de protección del patrimonio (catalogaciones, declaraciones monumentales, etc.) proporcionan hoy día a nuestra sociedad urbana un modelo global adecuado de vida en la ciudad.

Las compensaciones y transferencias de aprovechamiento por sí solas no solucionan los problemas de las formas de vida urbanas y esto podemos ilustrarlo con ejemplos muy recientes en que, ganada la batalla por una parcela de suelo público, la sociedad no está segura de cuál será su mejor uso.

Por su parte las catalogaciones masivas del patrimonio edificado han tenido sentido como expresión de un urbanismo «a la contra» frente a la situación política anterior, pero tampoco sirven en sí mismas como pauta o modelo global de vida urbana para la mayoría de las situaciones.

Pienso que la gestión de la ciudad y de sus elementos, como son el suelo y el patrimonio, hay que definirla desde el conocimiento de las necesidades del individuo y de la comunidad y a partir de la respuesta que se entienda debe dar a las mismas la vida y el entorno urbanos, a través de una cada vez más necesario proceso de discusión pública aún inexistente.

EL PROYECTO DE LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

Por Eduardo AMANN

Creo que resulta obligado hacer unas precisiones. Veo en el programa que mi exposición se incluye dentro de los aspectos jurídicos de la conservación del patrimonio y deseo ponerme la venda delante de la herida. Esta charla debía darla al alimón con algún responsable directo del proyecto de ley que hoy nos ocupa, pero al parecer no ha sido posible contar con su presencia. No soy jurista, ni siquiera me considero persona especializada en temas histórico-artísticos. Soy arquitecto, y lo que voy a tratar de hacerles es una serie de comentarios y consideraciones, mientras repasamos juntos este proyecto de ley. Ni siquiera todo el proyecto, sino sólo aquello que se refiere a los bienes inmuebles.

Desde hace muchos años, los Ministerios de Educación y Ciencia primero y de Cultura después han tratado de elaborar una ley del patrimonio que sustituya a la actual de 1933. Ya en un decreto de 1960 se dictaban unos preceptos provisionales sobre exportación «en tanto se promulga con carácter general una nueva ley del tesoro».

Limitándonos a un entorno reciente, en 1978, el equipo que regía el Ministerio de Cultura confeccionó un borrador que fue presentado para su informe en diferentes organismos oficiales. La unanimidad fue absoluta acerca de lo inadecuado de su contenido. Si lo cito es porque constituye el precedente inmediato de este proyecto actual y porque el fruto más positivo de su mediocridad fueron los distintos trabajos críticos que provocó, agitando las quietas y fangosas aguas del monumentalismo al uso.

No hay duda de que este primer desgraciado intento fue provocado por el conocimiento del texto constitucional que en aquellos momentos se discutía y aprobaba. Y ¿qué decía y dice nuestra Constitución acerca de la tutela del patrimonio? Pues todo ello queda recogido en tres artículos: el 46 que establece: «Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio»; el 148 trata de las competencias que podrán ser asumidas por las comunidades autónomas, y entre ellas señala: «Patrimonio monumental de interés de la comunidad autóno-

ma», y el 149 trata de las competencias exclusivas del Estado señalando: «Defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación: museos, bibliotecas y archivos de titularidad estatal, sin perjuicio de su gestión por parte de las comunidades autónomas.»

El proyecto de ley que nos ocupa aparece publicado en el «Boletín Oficial de las Cortes», con fecha 14 de septiembre de 1981. Sus conceptos fundamentales fueron fijados a lo largo del último trimestre de 1979, si bien en el año y medio transcurrido hasta que conoció la luz pública ha sufrido importantes modificaciones que han afectado tanto a aspectos cuantitativos (ha sido reducido a la mitad) como a cualitativos (por ejemplo, se ha cambiado totalmente su sistemática).

El proyecto consta de diez títulos, con un total de setenta y dos artículos, y un buen número de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales. Además del título preliminar, el I trata de la protección del patrimonio histórico-artístico; el II, del régimen jurídico de los bienes inmuebles; el III, del régimen jurídico de los bienes muebles; el IV, de importación y exportación; el V, del régimen jurídico de excavaciones y hallazgos arqueológicos; el VI, de las sanciones; el VII, del régimen jurídico de los museos; el VIII, de la difusión del patrimonio, y el IX, del fomento de la conservación y enriquecimiento del mismo. Como ya he dicho antes, sólo me referiré a aquellos títulos que tratan de manera particular o general el patrimonio de bienes inmuebles.

El título preliminar trata de definir el concepto de patrimonio, de fijar la misión de los poderes públicos y en especial de la Administración del Estado, en relación con su conservación, y de regular las instituciones consultivas cuyo informe es vinculante para la aplicación de la ley.

Haciendo una lectura común de los dos párrafos definitorios, deducimos que el patrimonio histórico-artístico es la parte del patrimonio cultural, formada por bienes muebles e inmuebles, que ha de defenderse, conservarse y transmitirse por sus valores históricos, artísticos, monumentales, paleontológicos, etnográficos o arqueológicos.

Creo que dentro de la subjetividad que encierra siempre la mención a los valores se ha realizado un esfuerzo de objetivación en relación con las leyes vigentes hasta ahora que introducían conceptos tales como «dignos de ser considerados», «merecedores de tal declaración» o «por razones de arte y cultura». También constituye una novedad el concepto de transmisión, más acorde con el concepto dinámico de patrimonio, de cosa que se recibe, se defiende, se conserva, se enriquece y, por último, se transmite. Se añaden los conceptos de monumental (repetición innecesaria) y de etnológico. Por fin se suprimen los vocablos pintoresco y típico.

El artículo 2 no hace sino repetir el artículo 46 de la Constitución sobre la obligación que los poderes públicos tienen de garantizar la conservación y promover el enriquecimiento del patrimonio histórico-artístico.

El artículo 3 es importante por tratarse de una de las contadas indicaciones relativas a la intervención de la Administración central, en orden a facilitar la comunicación cultural entre las comunidades, para lo cual éstas proporcionarán la información solicitada. También se establece que la Administración del Estado podrá actuar subsidiariamente en defensa del patrimonio histórico-artístico.

Este título preliminar se cierra con la enumeración de las instituciones consultivas

para la ejecución de esta ley, que son las Academias de la Historia y Bellas Artes, en claro contraste con la gran cantidad de instituciones mencionadas en la vigente ley de 1933. La mayoría de éstas pasan a ser objeto de consulta.

El título primero sobre la protección del patrimonio consta de dos partes: objeto y ámbito de aplicación de la ley y establecimiento de los instrumentos de protección.

El objeto de esta ley es la defensa del patrimonio contra la exportación y la expoliación. Esto no es más que una repetición del artículo 149 de nuestra Constitución y si el concepto de exportación está bastante claro, no ocurre lo mismo con el de expoliación. Teniendo en cuenta que lo que se juega en su interpretación es nada menos que la intervención exclusiva del Estado, no tiene nada de extraño que a lo largo del desarrollo del proyecto de ley se hayan podido dar desde la interpretación más extensiva (defensa contra cualquier tipo de daño) hasta la más restrictiva que sólo admite actuaciones contra acciones muy puntuales y calificadas.

Siguiendo con el proyecto, se establece que el mismo será aplicable de dos maneras: directamente, en lo que se refiere a los títulos I al VII, pudiendo asumir las comunidades autónomas su desarrollo y ejecución de acuerdo con sus estatutos. El resto de la ley se aplicará sólo en defecto del derecho propio de las comunidades.

En la segunda parte del título se establecen como instrumentos de protección del patrimonio histórico-artístico los dos siguientes:

— El catálogo, en el que se incluirán únicamente los bienes que posean los valores especificados en el artículo 1 de modo relevante. Tendrán el máximo grado de protección y se dividirán en cinco tipos: monumentos, conjuntos, sitios históricos, zonas arqueológicas y antigüedad u obras de arte.

— El inventario, en el que se incluirán bienes que sin poseer los valores aludidos con la relevancia necesaria como para su integración en el catálogo merecen, no obstante, ser objeto de protección especial. En el inventario se pueden incluir tanto aquellos bienes expresos que se declaran como por ministerio de la ley, o sea, sin necesidad de declaración previa, los bienes de más de cien años que pertenezcan a algunas de estas categorías: edificios religiosos, castillos públicos y de ingeniería civil, residenciales de carácter palaciego, ornamentales o conmemorativos, escudos, emblemas, rollos, cruces, hórreos, batanes, molinos...

Los bienes del catálogo se declaran por decreto, previa incoación de expediente (que ya produce efecto), mediante audiencias al interesado y con el informe vinculante de las instituciones. Existe acción popular para solicitar la declaración. Se establece el plazo de un año para monumentos, y dos para conjuntos y sitios, a transcurrir desde la incoación hasta la declaración.

Los bienes del inventario se declararán por orden ministerial. También será preceptiva la audiencia al interesado y el informe de alguna institución, pero no se menciona la acción pública.

No hay duda de que se trata de realizar un esfuerzo no tanto para ampliar el número de bienes declarados, sino por abrir la protección a ciertos bienes que de acuerdo con los restrictivos criterios tradicionales no tendrían acceso a ella. Sin embargo, la división catálogo e inventario no es nueva: en el reglamento de 1936 aparecen los llamados catálogos complementarios con un sentido muy semejante a los inventarios propuestos.

Este mismo criterio de apertura se aprecia en la inversión del límite de los cien años de edad, que si antes constituía la regla ahora es una excepción en los presuntos bienes del inventario.

Unas palabras respecto al entorno: se protege en la misma declaración del monumento y se deberá describir claramente en el decreto de declaración; pero nada se dice de ello en el inventario, pues no se puede considerar como entorno los parques, jardines y huertos de los edificios religiosos o residenciales.

El título segundo regula el régimen jurídico de los bienes inmuebles a través de un primer capítulo de medidas generales, un segundo de normas especiales para conjuntos histórico-artísticos y un tercero de normas para sitios históricos.

El primer capítulo de normas generales está, en mi opinión, muy desgraciadamente estructurado, de forma que es preciso leerlo con la mayor atención para apreciar la diferencia de tratamiento a que da origen la diferencia de protección producida por su inclusión en el catálogo o el inventario.

Empleando la clasificación con que Martín Mateo sistematiza el régimen de tutela se puede decir que en cuanto a limitaciones persisten las obligaciones positivas de conservación, mantenimiento y custodia por los propietarios poseedores y usuarios y las prohibiciones clásicas, así como las condiciones de enajenación con derecho de tanteo y de retracto, tanto en monumentos como en inmuebles del inventario.

En medidas cautelares la cosa se complica, pues las autorizaciones previas a los proyectos de cualquier obra se exigen para las licencias de monumentos, mientras que en los inventarios sólo se exige para obras de derribo y alteración de fachadas y cubiertas, olvidando que muchos inmuebles estarán inventariados a causa de otros valores. También es preocupante la redacción del artículo 13 en el que se establece que la utilización, mantenimiento, consolidación y acondicionamiento sean libres, siempre que no se pongan en peligro la conservación del inmueble o disminuyan sus valores. No se vuelve a hacer mención a la forma en que se puede apreciar dicha falta de peligro, y en mi opinión todo ello, unido a la falta de cualquier otra medida cautelar acerca de usos y actividades, representa no sólo un paso atrás respecto a la ley de 1955, sino en lo que se refiere a las modernas tendencias de lo que se consideran unas medidas positivas de defensa.

En lo que se refiere a medidas represivas, se mantiene la posibilidad de demolición en relación con las obras que se realicen sin autorización. También se mantienen las sanciones, tanto penales como administrativas, de las que se habla en el título VI.

Las posibilidades de expropiación persisten, si bien de manera cautelar por correr peligro de destrucción, o sancionadora por estar destinados a un uso incompatible con su valor y significación. No existen en cambio las expropiaciones compensatorias, que contemplaba la posibilidad de expropiar un inmueble cuya conservación fuese manifiestamente onerosa. Todo ello en el artículo 13 del real decreto-ley de 1926.

Por último, las actuaciones compensatorias vienen definidas en el título IX, al que nos referiremos más adelante.

Para terminar este capítulo debe decirse que se mantiene el célebre artículo 27 de la ley de 1933, sobre paralización de obras en cualquier inmueble, con una redacción muy semejante, si bien se ha suprimido toda mención a la razón pública.

El capítulo II del título II es el que presenta una mayor novedad de todo el proyecto de ley: trata de las normas especiales para conjuntos histórico-artísticos.

Demos un breve repaso a la legislación vigente que en esta ocasión comprende dos órdenes normativos diferentes, cuya suma, como dice Tomás Ramón Fernández, con la correlativa duplicación de los órdenes competenciales que resulta de la tradicional sectorialización de los problemas constituye la primera y más notable característica de la situación actual. Son estos dos órdenes: el monumental y el urbanístico.

El primero está constituido por los clásicos real decreto-ley de 1926, ley de 1933 y reglamento de 1936, a los que viene a sumarse la ley de 1955 y la orden de 1964 sobre instrucciones de conjuntos. Atendiendo a la legislación base, la anterior a la guerra civil, sorprende no poco que el tratamiento de conjuntos esté más adelantado en el decreto-ley que en la propia ley de 1933. Así ya en el primero se habla de conjuntos de edificios, cuya protección y conservación sean necesarios para mantener el aspecto típico, artístico y pintoresco, se vuelve a mencionar el carácter típico y tradicional de pueblos y ciudades y lo que es más importante se dedican cuatro artículos a la protección de dichas localidades, con medidas que, como dice Francisco Perales, aportan la nota más interesante de este decreto-ley de 1926, que tiene un fresco aire renovador que quedó ahogado dentro de la legislación del patrimonio posterior.

Así se prevé la extensión de la protección a conjuntos de edificios, sitios y lugares de reconocida y peculiar belleza: los pueblos artísticos. Se establece la obligación de que los ayuntamientos levanten planos topográficos de los núcleos urbanos, debiéndose señalar las áreas dentro de las cuales se limita la libertad de edificación, y se exige que estas determinaciones se tengan en cuenta en los planes de reforma interior, ensanche y extensión. Más aún, se exige también que los pueblos y ciudades pertenecientes al tesoro artístico nacional lleven a sus ordenanzas municipales preceptos obligatorios de conservación.

Desde este punto de vista no cabe duda de que la ley de 1933 constituye un retroceso evidente, y de manera importante, a través del prestigio que la ha rodeado en estos años, ha contribuido con su actitud monumentalista a hacer más ancho el foso entre lo histórico-artístico y lo urbano. Así su artículo 33 hace extensivas todas las prescripciones referentes a los monumentos a los conjuntos urbanos y rústicos, y para ello utiliza como únicas herramientas la posibilidad de expropiar, y en el reglamento la obligación de respetar los monumentos en los planes de reforma interior.

Después de la guerra civil el panorama protector se completa con la obligación de la ley de 1955 de someter a autorización los proyectos de utilización de edificios en conjuntos histórico-artísticos, y con la orden de noviembre de 1964 las *famosas instrucciones para conjuntos*. A estas instrucciones, que constituyen un claro exponente de los principales defectos y del desfase de nuestra normativa de protección monumental cuando afecta a los conjuntos urbanos, los enjuicia Agustín Peiró Amo, con base a estas dos observaciones críticas:

«De una parte, que opera con un alto grado de generalidad y abstracción, siendo así que los problemas que plantea la conservación, por no hablar ya de la rehabilitación, de los conjuntos histórico-artísticos son siempre muy concretos y específicos por lo que hay que abordarlos también con una perspectiva y unos instrumentos muy conectados e integrados a la realidad sobre la que se pretende actuar. Y de otra, que presta escasa atención a la cuestión de su integración con los instrumentos propios de la legislación urbanística.

Todo planteamiento adecuado a la cuestión que nos ocupa ha de partir necesariamente de la decisión previa que afecta al modelo territorial, la cual no puede adoptarse de forma indiscriminada y uniforme, sino de forma matizada y en el marco de una figura de planeamiento específicamente pensada para asegurar el equilibrio debido entre las exigencias del desarrollo económico y las de ordenación territorial y urbana.»

En este sentido hay que decir que las instrucciones que nos ocupan llevan una arbitraria vocación interventora hasta límites verdaderamente impropios de una orden ministerial, pues no contentándose con imponer a las edificaciones unas condiciones de estilo determinadas, deciden incluso un modelo económico territorial al que las poblaciones en cuestión tendrán que acomodar su desarrollo futuro. Así resulta de su norma 5.^a sobre condiciones de uso: «Teniendo en cuenta que la vida económica de estos conjuntos debe orientarse exclusivamente hacia la industria turística, se fomentarán, en cambio, los talleres de artesanía, especialmente los de artesanía artística, los de mercado turístico y los de tradición típica local.»

Con esta explicación he querido resaltar la imposibilidad, cada vez más evidente, de defender los conjuntos con las técnicas histórico-artísticas, y la necesidad de recurrir para ello a la ciencia urbana. Disponemos para ello de una legislación urbanística que cuenta con unos instrumentos específicos de ordenación, como son los planes especiales, que constituyen un vehículo ideal que incluso prevé y reconoce la competencia para este caso del Ministerio de Cultura. Esta legislación tiene en cuenta las cargas que puede ocasionar el vínculo monumental, articula un sistema de participación y permite aplicar una serie de mecanismos de gestión. No tiene nada de extraño que en los últimos tiempos se haya venido clamando por la adopción de técnicas urbanísticas para conservar el patrimonio.

Y, en efecto, este aspecto ha sido por fin considerado en el proyecto que nos ocupa. Veamos cómo. Este es un resumen del capítulo a ello dedicado:

Los conjuntos forman parte de los bienes inmuebles que constituyen el catálogo. Por tanto, cumplirán todos los trámites y requisitos necesarios para su incoación por decreto, que ya hemos visto, y además las normas especiales que resumimos:

La Administración en el momento de la incoación dictará instrucciones que servirán para conceder o no la autorización previa a la licencia de obras de derribos, modificación o alteración de edificios existentes o de construcción de nuevos edificios.

La declaración de conjunto histórico-artístico dará lugar a la obligación de redactar un plan especial de protección, que será formulado por el ayuntamiento correspondiente. Si ya existe plan especial se considerará su grado de adecuación. Si existe plan general se redactará un plan especial que modificará lo establecido en aquél que se oponga a lo establecido en éste. Si no hay plan general se formularán previamente al plan especial.

Previamente a la aprobación definitiva de cualquier clase de planeamiento en un centro histórico-artístico, el órgano urbanístico solicitará informe preceptivo y vinculante al órgano de carácter histórico-artístico.

No vamos a silenciar la enorme importancia de este planteamiento. Por primera vez se tiende un puente entre las dos normativas, lo que desde el punto de vista del patrimonio resulta un gran avance no sólo respecto a la normativa vigente, sino frente a la amenaza del borrador anterior. Pero tomada la gran decisión, ¿qué viejos recelos han impedido la total consumación del acto? Es evidente que entre los redactores han existido reservas y

división de opiniones. Y que en el camino se han ido quedando temas importantes: ayuntamientos, participación pública, licencias, disciplina...

Respecto a este tema, yo creo que la simple adopción del plan especial de protección como pieza clave del tratamiento de conjuntos nos obliga a asumir dos ideas fundamentales:

- Que es necesaria la utilización exhaustiva, coherente y ordenada de los recursos disponibles en los dos órdenes legales. El plan especial no es un parche, ni un cuerpo extraño en la legislación protectora.
- Que el plan especial no constituye por sí solo una herramienta suficiente. Es sólo un punto de partida.

Respecto al primer punto, el aprovechamiento total de cada uno de los dos órdenes y del conjunto de ambos, sólo se me ocurre poner como ejemplo las disposiciones del reglamento de planeamiento, relativas por una parte a la participación pública y por otra a las propias garantías del órgano histórico-artístico mediante la formulación de avances de plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación sobre bases aceptadas en principio y eviten las discrepancias de las tardías intervenciones previas a la aprobación definitiva.

En cuanto al segundo punto sería un error considerar que el plan especial va a resultar taumatúrgico. La ley del Suelo, como dice T. R. Fernández, «que sigue estando orientada preferentemente hacia los problemas tradicionales del ensanche, de la producción del nuevo suelo urbano, dista mucho de ofrecer soluciones válidas para estas tareas de reforma interior, para cuya ejecución, que plantean problemas muy diferentes a los de ejecución de planes de urbanización propiamente tales, no arbitra mecanismos específicos y diferenciados». Tenemos, pues, que ser conscientes de que en estos momentos, en que el urbanismo y el planeamiento están puestos en cuestión, el plan especial puede constituir una herramienta necesaria pero no suficiente.

Sobre todo si se tiene en cuenta que el conjunto histórico-artístico no es más que una segregación organizada por la existencia de determinados valores en grado eminente:

En un momento como el español, en que algunas administraciones locales y una parte de la Administración central, que desde luego no es la parte cultural, están luchando por obtener criterios válidos para la recuperación de la ciudad existente, la opinión de que con el planeamiento especial la cosa está resuelta puede colocar al conjunto histórico-artístico en una clara inferioridad de condiciones.

El título VI regula las sanciones gubernativas que podrán imponerse a las conductas que infrinjan lo dispuesto en la ley, tipificando las infracciones y fijando la cuantía de las sanciones, autoridad competente, procedimiento y plazos de prescripción.

Las infracciones administrativas se tipifican en tres grupos, a los que responde un techo máximo en la cuantía de las multas. Por ejemplo, la multa máxima de 50 millones puede castigar actos tales como el derribo de inmuebles sin autorización y la exportación de bienes muebles o materiales procedentes de inmuebles declarados.

Puedo decir que en el orden administrativo representa un buen avance sobre la legislación precedente dispersa y cuya ley de 1955 preveía sanciones no suficientemente tipificadas.

El título VII regula lo que denomina difusión del patrimonio histórico-artístico que, al parecer, consiste en poner a disposición de los ciudadanos los bienes patrimoniales a fin de que puedan ser estudiados, contemplados o reproducidos. No añade nada a la legislación anterior. Lo que ocurre es que los artículos de ésta se encuentran integrados en el texto, mientras que el hecho de que en el proyecto constituyan un título sustantivo aparece como un poco desproporcionado.

Por último, el título IX se ocupa de las medidas de fomento de la conservación y enriquecimiento del patrimonio. Consisten básicamente en el establecimiento de un plan de utilización de inmuebles monumentales, propiedad de la Administración para los servicios públicos, en permitir la cesión de estos inmuebles a los solicitantes que garanticen su conservación, restauración y difusión (esta es la resurrección de una medida que aparecía en el real decreto-ley de 1926 y desapareció en la ley de 1933). En entronización del inoperante decreto de 1978 sobre el 1 por 100 cultural, si bien ahora las cantidades sólo podrán ser invertidas en la obra concreta y su entorno.

En determinados beneficios fiscales, como pueden ser las deducciones de impuestos por realizar obras de conservación y por donar bienes catalogados, la exención total de impuestos para la importación de obras de arte y la posibilidad de pagar deudas tributarias con bienes catalogados. Debo aclarar que los bienes del inventario no aparecen como preceptores de estos beneficios.

El último aspecto es el que, en mi opinión, desvaloriza este título e incluso compromete el éxito de todo el proyecto de ley. Corresponde al artículo 71 y dice así: «La financiación de las obras de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación que se realicen en bienes inmuebles incluidos en el catálogo o inventario del patrimonio histórico-artístico tendrá acceso a las modalidades de créditos especiales que al efecto establezca el gobierno.» Con este triste párrafo se despacha lo que ya para los legisladores de 1926 constituía la verdad absoluta y la piedra angular de la conservación patrimonial; a saber, que en España el verdadero problema de esta conservación reside en la ausencia de un compromiso por parte de la Administración para la obtención y organización de unos medios (personales, técnicos y sobre todo económicos) que garanticen la puesta en marcha de un eficaz sistema de estímulos y compensaciones. Y con esto no estoy diciendo que nadie se haga rico con el patrimonio. Lo que estoy diciendo es que solamente prohibiendo, vigilando, multando y demoliendo no se consigue nada como no sea que el país termine odiando su propio patrimonio. Y ello será más y más posible cuanto más vayamos perfeccionando la labor de policía y descuidando la de fomento.

Estas son, a grandes rasgos, las características más notables de proyecto de ley que, según su propia disposición derogatoria, se convertiría, en caso de ser aprobado, único cuerpo legal existente en materia de defensa del patrimonio histórico-artístico.

He pensado terminar esta charla con unas conclusiones ordenadas en tres grupos: las permanencias, las novedades y las omisiones (siempre, por supuesto, referidas a los bienes inmuebles).

— *Lo que permanece*

El proyecto de ley tiene un confesado propósito de codificación, sistematización y reconsideración en profundidad de la abundante y desordenada normativa vigente. La memoria de presentación alude a que la mayoría de las normas de la ley de 1933 seguirán

siendo aplicables, por lo que se ha estimado conveniente recogerlas en el nuevo proyecto. De esta forma la ley incorpora todas las normas básicas que afectan a la defensa del patrimonio histórico-artístico y en particular aquellas que establecen el ámbito y clarificación del patrimonio y las limitaciones al derecho de propiedad sobre los bienes comprendidos en él. En mi opinión, la sistematización de lo existente no es clara ni estructurada, quizá porque tampoco se ha realizado la prometida reconsideración en profundidad.

— *Las novedades*

El tema autonómico: La memoria justificativa se refiere a la necesidad de adecuación a la nueva estructura territorial del Estado. Sin embargo, como dice el informe del Consejo Superior de Arquitectos sobre este tema, sorprende que la interpretación dada a los artículos constitucionales dé lugar a un tratamiento tan impreciso y oscuro de la distribución de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas en esta materia.

Así hemos visto cómo en el artículo 5 se distingue entre «la defensa contra la exportación y la expoliación», en la que la ley, desde el título I al VII, es «directamente aplicable a todo el territorio español» y la regulación de los demás «en que la ley se aplicará en defecto del derecho propio de las comunidades autónomas» (títulos preliminar VIII y IX). Con ello se establece una primera distribución de competencias que causa perplejidad, ya que se reserva a la legislación del Estado los contenidos de los primeros títulos que afectan a materias que en cierta medida cuentan con competencia regional, y por otro lado se atribuyen competencias a las comunidades autónomas en materia de fomento (título IX), uno de cuyos principales instrumentos consiste en beneficios fiscales que son competencia estatal.

Además el proyecto no dice nada sobre una cuestión tan importante como es la del patrimonio de interés de la comunidad, que es asumible por ésta.

Por último, y aunque se salga de la cuestión autonómica, no se hace referencia al papel que corresponde a las corporaciones locales en la defensa del patrimonio, cuando estas corporaciones están también vinculadas por el mandato del artículo 46 de la Constitución.

Los conjuntos histórico-artísticos. Desde el punto de vista técnico su tratamiento constituye la principal novedad del proyecto. Ya lo he comentado.

Niveles de protección. Constituye una novedad relativa, pero lo cierto es que amplía y define la protección para un mayor número de bienes. Es de reseñar la pérdida de importancia del factor antigüedad. Sin embargo, la diferenciación entre las distintas clases de bienes no se prolonga hasta una diferenciación paralela y rigurosa de los tratamientos de protección. De ello es ejemplo la escasa protección de los inmuebles pertenecientes al inventario.

Otras novedades son:

La utilización preferente de edificios monumentales para servicios públicos.

El establecimiento del 1 por 100 cultural.

La sistematización del cuadro sancionador.

La ampliación de beneficios fiscales.

La posibilidad de pagar deudas tributarias con bienes catalogados.

— *Las omisiones*

Estructura administrativa. Al contrario que sus antecesores, este proyecto no establece ni siquiera en sus líneas básicas la organización de la Administración tutelar del patrimonio histórico-artístico. Quizás espera a que las comunidades autónomas den el primer paso, quizá quiere dejarlo para el reglamento. Como pequeño desahogo, me permito indicar que lo que no se puede hacer es continuar apoyándose en la Administración honoraria, bajo la forma generalizada de comisiones. En este tema, más aún que en otros, es necesaria una Administración profesionalizada, especializada, que pueda solicitar su opinión a una amplia gama de organismos consultivos.

Medios materiales. Ligada a la existencia de una estructura administrativa sólida y bien dotada se encuentra la disponibilidad de unos medios materiales adecuados a los objetivos que se persiguen. Gran parte de estos medios han de dedicarse al establecimiento de un sistema muy equilibrado y matizado, de estímulos y compensaciones, que de alguna forma contrapesen las obligaciones y limitaciones.

Control de usos. Ya he puesto mis reservas ante la libertad de utilización de los inmuebles del catálogo e inventario, y la ausencia de controles que detecten a priori la incompatibilidad del uso o actividad con su valor o significación. En mi opinión, esto representa un paso atrás incluso respecto a la exigua normativa vigente.

Como último resumen puedo decir que el proyecto de ley me parece tan necesario como insuficiente. Aquello respondiendo a los mitificadores de la ley de 1933, que considero debe ser urgentemente sustituida. Esto considerando que, a pesar de constituir un paso importante sobre lo que tenemos, al proyecto le ha faltado una última zancada de imaginación y coraje para alcanzar el listón mínimo de nuestras necesidades. Su aprobación tal y como está, sin representar un desastre absoluto para nuestro patrimonio, significaría prolongar una situación ambigua e indiferente, y desaprovechar una oportunidad histórica como la que nos brinda la Constitución. Significaría perder la ocasión de que la nueva ley del patrimonio represente y simbolice en 1982 lo que la antigua simbolizó y representó para 1933.

**«PATRIMONIO PROVINCIAL:
DISTRIBUCION ESPACIAL,
TIPOLOGIAS Y ESTADO DE
CONSERVACION»**

OCTAVA PONENCIA

«PATRIMONIO PROVINCIAL: DISTRIBUCION ESPACIAL, TOPOLOGIAS Y ESTADO DE CONSERVACION»

Por D. BRANDIS, R. MAS, I. DEL RIO y M. A. TROITIÑO
(Geógrafos).

En esta ponencia pretendemos aportar los principales resultados del «Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico» (IPAIHA), realizado por encargo del Ministerio de Cultura en 1979, y diseñar una tipología de los conjuntos y elementos de interés de la provincia, centrándonos en especial en el hábitat rural.

1. DISTRIBUCION ESPACIAL

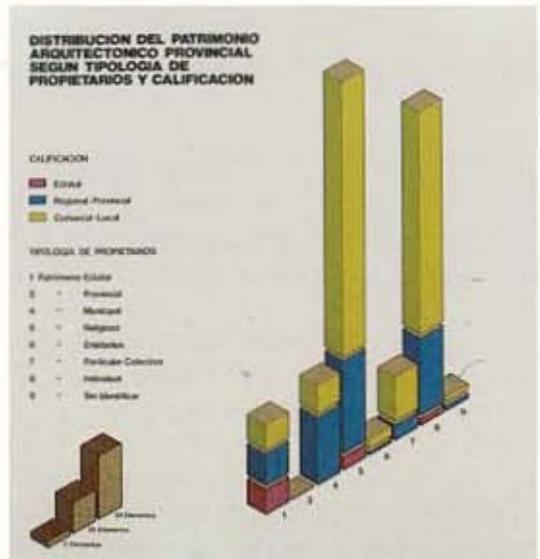
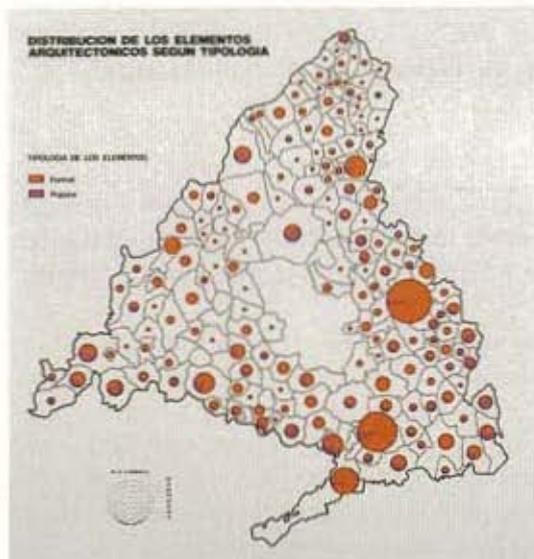
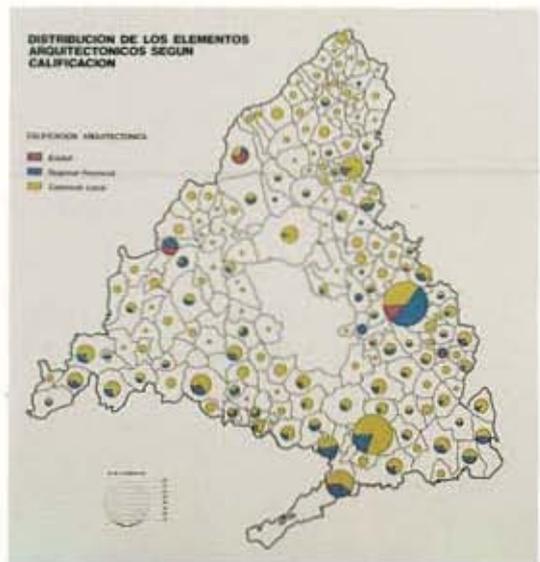
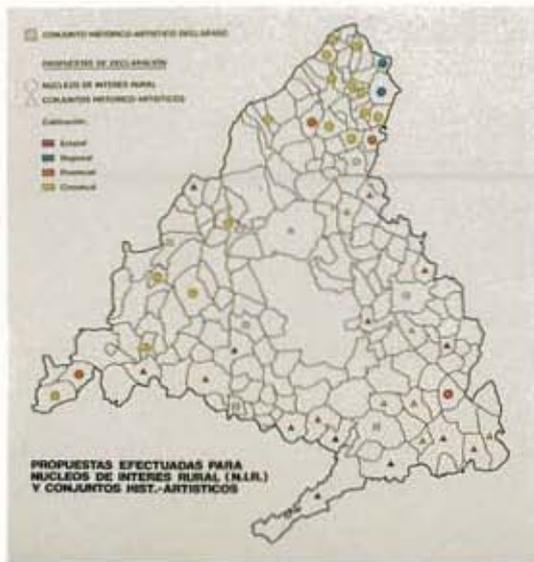
Los grandes contrastes internos de la provincia en lo físico y en lo humano obligan a la búsqueda de unas unidades de análisis de menor tamaño y homogeneidad: las comarcas.

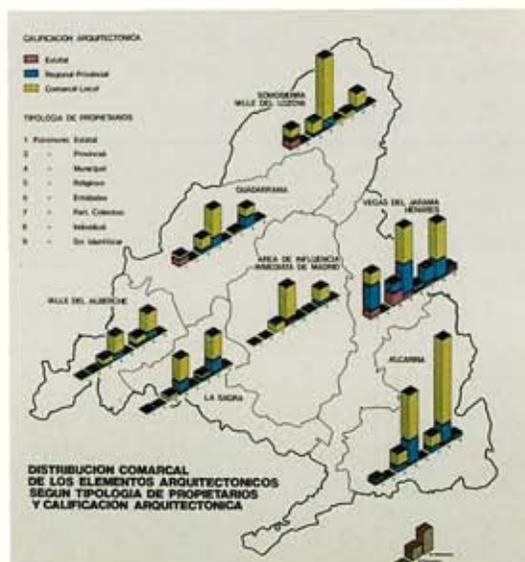
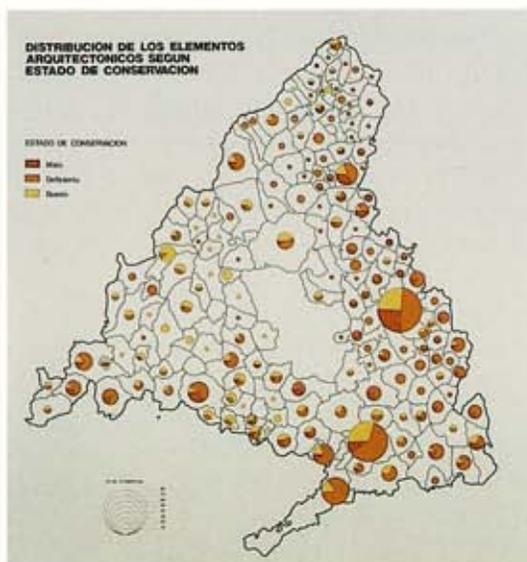
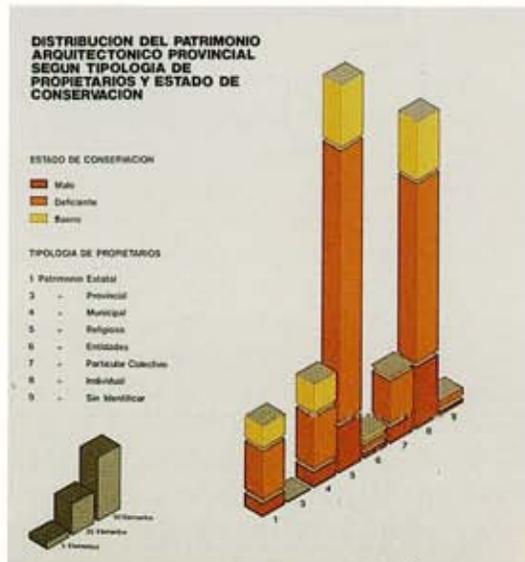
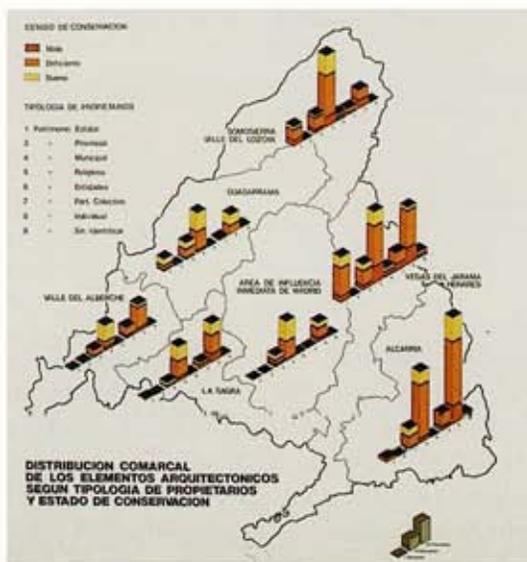
La comarcalización de un territorio con límites administrativos resulta una tarea compleja que no siempre es posible realizar sin un trabajo de investigación que permita valorar en su justo término las variables territoriales, económicas, históricas y sociales. Tras haber recorrido la provincia y haber observado con criterio geográfico su realidad espacial, se ha realizado una comarcalización para explicar las características formales y estructurales del patrimonio arquitectónico madrileño, para acercarnos de una manera sistemática a los problemas actuales y servir de marco al planeamiento futuro.

Los criterios utilizados se encuentran relacionados con tres grupos de variables: las relacionadas con el medio físico, las derivadas del proceso histórico de ocupación y organización del territorio y las que motiva la proximidad e influencia de la capital.

En función del medio físico la provincia de Madrid se articula en torno a dos grandes unidades de relieve: la sierra y la cuenca sedimentaria. Ambas unidades aparecen claramente diferenciadas tanto desde el punto de vista físico como humano.

La sierra, en líneas generales, viene caracterizada por una altitud media elevada, una topografía accidentada y con el predominio de una economía ganadera y forestal. Teniendo en cuenta su naturaleza litológica, la estructura del relieve, la infraestructura viaria y su proceso histórico se pueden diferenciar tres comarcas: a) Valle del Lozoya-Somosierra, organizada históricamente por Buitrago y Torrelaguna y donde la presencia del monasterio del Paular es de vital importancia para explicar su historia. b) Guadarrama, donde Manzanares el Real y El Escorial afirman el papel de la corona en este espacio. c) Alberche, en la que San Martín de Valdeiglesias y Cadalso de los Vidrios son los núcleos organizadores del territorio y donde el castillo de Sieteiglesias y el palacio del marqués de Villena dan fe del poder nobiliario en esta comarca.





La cuenca sedimentaria, caracterizada por una topografía en donde predominan las llanuras escalonadas, con una economía preindustrial de tipo agrario y con Madrid como motor urbanizador, se pueden diferenciar dos subunidades: La Alcarria y las Campiñas del Henares, Jarama y Manzanares.

La Alcarria, entre el Henares y el Tajo, es un alto páramo dividido en dos sectores por el Tajuña y organizada históricamente por Chinchón, Estremera, Pezuela de las Torres y Santorcaz. Constituye una unidad desde el punto de vista natural y también desde una perspectiva arquitectónica, aunque las características del hábitat ofrezcan variaciones en función de la estructura social.

Las Campiñas, que desde el punto de vista natural constituyen un espacio bastante homogéneo, desde una perspectiva histórica y especialmente actual presenta espacios enormemente diferenciados. En éstas hemos distinguido, dando especial relieve a la mayor o menor incidencia del proceso urbano madrileño, las siguientes comarcas: a) Vegas del Jarama-Henares, organizada históricamente por Talamanca, Alcalá de Henares y Aranjuez. b) La Sagra madrileña, cuyas cabeceras históricas serían Valdemoro y Navalcarnero. c) Área de influencia inmediata de Madrid, donde el proceso urbanizador ha tenido un carácter fuertemente destructivo en lo que al medio natural y al hábitat tradicional se refiere.

En conclusión, las comarcas o unidades espaciales que se han diferenciado son:

- Valle del Lozoya-Somosierra.
- Guadarrama.
- Alberche.
- La Alcarria.
- Vegas del Jarama y Henares.
- La Sagra.
- Área de influencia inmediata de Madrid.

Una primera aproximación a la localización de los elementos de interés consiste en la mera cuantificación de los resultados del inventario, tanto de los elementos aislados como de los conjuntos. Al responder a la alternativa de «formal» o «popular» resultó un claro predominio de los elementos de la primera clase, con un 80 por 100 del total de los inventariados, aunque en este resultado influyó el hecho de que muchas veces la arquitectura popular de interés quedara englobada, sin detalle individual, en el conjunto del pueblo, para el que se propone una determinada protección. En efecto, en el inventario se propuso una nueva figura de protección de la arquitectura rural, el Núcleo de Interés Rural (NIR) para aquellas localidades que mantuvieran casi inalterada su fisonomía tradicional y con un hábitat popular de relevancia. Más razones explican el aludido desequilibrio. La propia caducidad del hábitat popular, acelerada por la presión económica de los usos no agrarios y la crisis del sistema económico al que respondía es una de ellas; otra cabe hallarla en la sobreabundancia de elementos formales que la capitalidad generó en la provincia en los siglos recientes. Por fin dejamos constancia de que muchos elementos de interés (tanto formales como populares) no fueron inventariados al estar incluidos en unos conjuntos de alto valor (fig. 1).

En la localización puntual de los elementos inventariados destaca:

- Una mayor concentración en el sector oriental de la provincia debido a la presencia de los núcleos de interés histórico de Torrelaguna, Alcalá de Henares, Chinchón y el sitio real de Aranjuez.
- Con respecto al sector occidental, es evidente una mayor densidad en los centros periféricos, que se caracterizan de igual forma por su interés histórico: Rascafría,

San Lorenzo de El Escorial, Cadalso de los Vidrios, San Martín de Valdeiglesias y el más interior de Navalcarnero (fig. 2).

- Por el contrario, en los municipios cercanos a la capital es notoria la escasez de elementos de interés, salvo en Colmenar, que por ser centro comarcal, conserva un cierto número de los mismos.

Según el carácter de los elementos destaca la arquitectura formal en los centros históricos y en los núcleos con un solo elemento de interés, dispersos por toda la provincia, aunque con un claro predominio en la sierra (fig. 3).

La arquitectura popular se conserva, en líneas generales, en los municipios periféricos a los que no ha llegado de forma alarmante la influencia transformadora de la capital, destacando Somosierra al norte, Brea del Tajo al este y Torrejón de Velasco y Villa del Prado al sur.

Los resultados que se obtienen en la distribución de los elementos inventariados para cada comarca se observan en el cuadro n.º 1, destacando las comarcas de la Alcarria y las Vegas, que concentran algo más del 50 por 100 de los elementos. Ambas se localizan al este de la provincia y en ellas se ubican importantes centros, como Chinchón, en la primera, con el 30 por 100 del total de la comarca, y Alcalá de Henares y Aranjuez, en la segunda, con el 54 por 100 del total de elementos inventariados en las Vegas. La importancia relativa de Somosierra se debe, sobre todo, al mayor número de municipios más que a que destaque algún centro importante, si se exceptúa Torrelaguna. Ver cuadro n.º 1.

CUADRO 1

DISTRIBUCION POR COMARCAS DE LOS ELEMENTOS INVENTARIADOS SEGUN SU TIPOLOGIA

COMARCAS	TIPOLOGIA					
	Popular		Formal		Total	
	Elem.	%	Elem.	%	Elem.	%
Somosierra	20	17,70	93	82,30	113	15,13
Guadarrama	5	6,94	67	93,06	72	9,64
Alberche	22	38,60	35	61,40	57	7,63
La Sagra	18	25,71	52	74,29	70	9,37
Alcarria	53	28,34	134	71,66	187	25,03
Vegas	22	11,40	171	88,60	193	25,84
Area influenciada	13	23,64	42	76,36	55	7,36
TOTAL	153		594		747	

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura. 1980.

Los centros históricos también repercuten en el bajo peso de la arquitectura popular a nivel comarcal. El caso de las Vegas, con sólo el 11,40 por 100 de elementos de interés popular se justifica de esta manera. El escaso número de elementos de esta tipología inventariados en Guadarrama —5— es indicativo del continuado destrozo a que ha sido sometida la arquitectura popular en este sector. Por el contrario, Alberche, una de las comarcas más alejadas de la capital, conserva el más alto porcentaje de elementos populares sobre el total inventariado.

2. TIPOLOGIAS

Más rica es la agrupación de los elementos de acuerdo a los tipos de propietarios. En primer lugar destaca la propiedad eclesiástica, con un 40 por 100 del total inventariado. Se trata de una arquitectura formal que se ha conservado fuera del ciclo especulativo y que testimonia, a modo de plasmación espacial, el poder hegemónico de la iglesia católica en la España preindustrial. El patrimonio religioso, además de ser el más numeroso, es el que presenta una mayor dispersión, pues está presente en la casi totalidad de los núcleos de la provincia, sin que ello obste para hallar una mayor concentración en los centros de poder tradicional (Alcalá de Henares, Torrelaguna, Loeches, Rascafría). (Ver cuadro n.º 2.)

CUADRO 2

ELEMENTOS INVENTARIADOS EN LA PROVINCIA (EXCEPTO CAPITAL)

Tipos de propietarios	TIPOLOGIA		CALIFICACION			TOTAL	
	Popular	Formal	Local/ Comarcal	Prov./ Regional	Estatad	N.º	%
Estatad	6	59	21	25	19	65	8,8
Provincial	1	1	1	—	1	2	0,2
Municipal	15	60	53	22	—	75	10,0
Religioso	25	274	217	72	10	299	40,0
Entidades	2	8	7	3	—	10	1,3
Particular colección	14	33	35	12	—	47	6,3
Individual	89	152	176	60	5	241	32,3
No identificado	1	7	4	4	—	8	1,1
TOTAL	153	594	515	197	35	747	
%	20,5	79,5	68,9	26,4	4,7		

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura. 1980.

El patrimonio privado es también muy numeroso y está compuesto mayoritariamente por residencias de diverso tipo, tal como lo indica el que posea la gran mayoría de los elementos «populares» inventariados. Dicho patrimonio se encuentra también muy disperso y, al igual que el eclesiástico, en él predomina una calificación de bajo nivel (local y comarcal) (fig. 4).

Por el contrario, el patrimonio público es mucho menos numeroso, el 20 por 100 del total. Este reflejo de la tradicional incuria de los poderes públicos en nuestro país es especialmente llamativo en los niveles municipal y provincial. Las propiedades del Estado representadas en lo fundamental en los Reales Sitios, aunque no son muy elevadas, presentan un alto valor arquitectónico, con más de la mitad de los elementos de calificación estatal de la provincia.

Las dos tipologías hasta ahora reseñadas se derivan directamente de la ficha técnica del inventario y no guardan una relación demasiado estrecha con las características espaciales del patrimonio edificado. Urge, pues, realizar una nueva aproximación que, desde

nuestra perspectiva profesional, persigue el encuadre espacial de las formas construidas poniéndolas en relación con el medio natural y social que las genera, y ello a una doble escala, la global, con una caracterización de los pueblos y otra de detalle, con la tipificación de elementos.

A. *Tipos de pueblos*

Las variables utilizadas para la clasificación tipológica propuesta han sido el emplazamiento —o sea, su relación directa con el medio físico a nivel topográfico— y la morfología del núcleo, con especial detalle en el trazado callejero (y su resultado, la forma del pueblo y sus manzanas) y en un determinado dibujo del parcelario. En esta perspectiva queda claro que los resultados tienen que ver en especial con el modo de producción agraria dominante, y que son más claros en los núcleos de pequeño tamaño, pues en las localidades de mayor rango el peso de lo urbano tiende a borrar la morfología de la funcionalidad rural.

Los resultados obtenidos evidencian el peso del mundo físico en la economía agraria, de modo que los ámbitos de la sierra, el páramo y las vegas están en la base de las economías ganaderas y agrícolas de secano y regadío que explican la distinta morfología de los pueblos. Un cuarto tipo, los pueblos planeados, tiene que ver con los diversos intentos, públicos o privados de organizar un espacio habitado.

A.1. *Los pueblos serranos*

Los pueblos de las comarcas serranas (Somosierra-Valle del Lozoya, Guadarrama y Alberche) pueden ser definidos por las siguientes características:

- Búsqueda de una orientación en solana.
- Adaptación a la topografía, con frecuentes desniveles, con emplazamiento dominante a media ladera y fondo del valle.
- Tamaño pequeño.
- Callejero laxo y anárquico, que suele dejar abundantes espacios abiertos.
- Manzanas de tamaño desigual y formas irregulares.
- Parcelas residenciales muy pequeñas.
- Parcelas grandes en las que conviven diversos usos: casa, casilla para el ganado, corrales y huerto.
- En los núcleos más evolucionados (Cadalso de los Vidrios, San Martín de Valdeiglesias, Torrelaguna...) ya es notorio el contraste del tamaño de las parcelas en relación directa con el nivel social de sus ocupantes.

Las muestras representativas de este tipo aparecen en la figura 5.

Puebla de la Sierra, el mejor prototipo provincial de economía serrana cerrada, destaca por el carácter abigarrado del caserío y la homogénea pequeñez de sus parcelas. Zarzalejo, pueblo de la sierra granítica, presenta un parcelario más holgado y abundancia de espacios libres, al igual que Alameda del Valle, uno de los núcleos mejor conservados del valle del Lozoya. Cadalso de los Vidrios tiene un pleno más estructurado que refleja un proceso histórico más largo y su diferenciación interna del parcelario es la evidencia de una economía y sociedad más diversificadas.

A.2. *Los pueblos alcarreños*

Los pueblos de la Alcarria, emplazados por lo común en los bordes y repliegues interiores (barrancos) del páramo, presentan como rasgos comunes los siguientes:

- Callejero organizado y jerarquizado.
- Tamaño mediano o grande.
- Manzanas amplias con tendencia a formas masivas.
- Continuidad edificatoria a nivel de calle.
- Escasez de espacios libres en relación inversa al tamaño de los núcleos.
- Generalización del contraste en las dimensiones de las parcelas.
- Existencia ocasional de hábitat marginal troglodita.

Ejemplos representativos aparecen en la figura 6.

Pezuela de las Torres, núcleo rural de clara funcionalidad cerealícola, cuyo parcelario holgado alberga a múltiples dependencias agrícolas. Campo Real, en la cornisa del páramo, tiene un callejero organizado en torno a la iglesia. Chinchón, prototipo del núcleo de gran tamaño, muestra un callejero adaptado a los desniveles del terreno y una disgregación de los espacios construidos dentro de las parcelas. El barrio de las cuevas de Fuentidueña es el mayor de la provincia y aprovecha el nivel de los yesos y se localiza en los extremos del pueblo.

A.3. *Los pueblos de las Vegas y de la Sagra*

Los pueblos de las planicies cercanas a los ríos o de la Sagra, al carecer de fuertes obstáculos físicos, pueden extenderse con facilidad y propician unas formas cercanas a las localidades manchegas. Además presentan algunos rasgos en común con los pueblos alcarreños, tales como el callejero organizado y la continuidad edificatoria en la calle. Como aspectos más peculiares pueden citarse:

- Sistema evolucionado de plazas.
- Tendencia de las manzanas a la regularidad.
- Parcelario grande.
- Tamaño variable de los núcleos.

En la figura 7 aparecen cuatro pueblos representativos.

Meco, con una clara economía agraria, destaca en las Vegas por su parcelario grande que alberga a casas palaciegas. Valdemoro y Navalcarnero, en la Sagra, presentan en sus partes antiguas una fuerte estructuración en torno a la plaza mayor, con un contraste importante en el parcelario, explicable quizá por su diferente emplazamiento. Alcalá de Henares, por fin, presenta en su calle mayor una estructura claramente urbana, con parcelas de escaso frente y mucho fondo.

A.4. *Los pueblos planeados*

Un caso peculiar en la morfología de los núcleos provinciales lo constituyen los pueblos que tuvieron una ordenación global (figura 8). A tal situación solamente se llegó por iniciativas públicas o de la gran propiedad.

Las mejores realizaciones corresponden a la época borbónica, donde primaban las concepciones monumentales y un esquema rígido de ordenación, tanto en las promocio-

nes regias como en las privadas que las imitan. Al margen de los elementos singulares hallamos una trama regular en Aranjuez y Nuevo Baztán. El primer caso constituye una verdadera joya urbanística dada la holgura de calles y manzanas, conservando parte del antiguo caserío. En San Fernando de Henares se prefiere un plano en estrella con dos plazas, poco compactado por la edificación y con una fuerte renovación actual del alzado.

Finalmente, Villanueva del Pardillo es una muestra de las reconstrucciones que el régimen franquista llevó a cabo en los núcleos afectados por la guerra civil, iniciando un código formal que posteriormente se desarrollaría en los pueblos de colonización.

B. *Tipos de elementos*

En la tipología que desarrollamos a continuación prescindimos de la arquitectura monumental por estar correctamente analizada desde la perspectiva artística y nos centramos en el hábitat popular en un sentido amplio, más vinculado al medio físico y mucho peor conocido.

Un primer conjunto de construcciones viene representado por aquellas no vivideras y vinculadas a las actividades agrarias. Estrictamente ganaderos son los potros, las casillas y tinadas. Solamente algunos pueblos del valle del Lozoya conservan los potros, todavía hoy funcionales, y que, con variaciones de detalle, se sujetan a un claro esquema común.

Potros:



*Gargantilla de los Montes



Paredes de Buitrago

También las casillas de ganado son típicamente serranas, tratándose de construcciones rudimentaristas, normalmente exentas y situadas en los bordes de los pueblos y constituyendo agrupaciones características; su existencia no es óbice para que junto a la casa haya dependencias agropecuarias.

Casillas de ganado:



Gargantilla del Lozoya



Navarredonda

En la cuenca terciaria (Alcarria, Vegas y Sagra) priman las construcciones agrícolas sobre las ganaderas. Graneros y bodegas son las más representativas. El granero exento se corresponde con la gran explotación y en la mayoría de los casos se superpone, en forma de sobrado, a la construcción residencial. Lo mismo sucede con las bodegas, incorporadas en el sótano o en dependencia auxiliar las más de las veces; son características también las zonas de «cuevas» de vino, excavadas en los materiales calcáreos.

Graneros y bodegas:



Pezuela de las Torres



El Molar

Las construcciones residenciales corresponden a «grosso modo» con la tipología de pueblos, de modo que se puede hablar de la casa serrana, la casa alcarreña o del páramo y la casa de las Vegas y de la Sagra.

La casa serrana se caracteriza, en sus soluciones más primitivas, por una total correspondencia con los materiales del medio, de modo que en nuestra provincia coexisten la casa de gneiss (Somosierra-Valle del Lozoya) y la de granito (Guadarrama, Alberche). Se trata de construcciones elementales en las que los materiales de mampostería forman muros de fuerte grosor y dejan huecos de reducido tamaño, cuyos cercos suelen ser de madera en la casa de gneiss y de piedra en la de granito. En los casos más elementales la altura es escasa con los cuerpos edificados más bajos destinados al ganado y las partes superiores a la residencia.

En los núcleos con un cierto papel rector se encuentran algunos edificios de mayor calidad que contrastan con el tipo general reseñado, sus materiales son nobles, producto de una cantería elaborada y con unas soluciones arquitectónicas formales. Una excepción la representan casas urbanas como las de San Lorenzo de El Escorial y Torrelaguna.

Casas serranas:



Puebla de la Sierra



Zarzalejo



Villa del Prado

La fidelidad del medio se traduce en la Alcarria en el predominio de la caliza como material constructivo, aunque sea visible sólo de forma ocasional dada la generalidad del encalado. Las casas del páramo son casas sólidas, normalmente de dos plantas y con unas ciertas pautas regulares en la organización de los elementos constructivos. En la techumbre, junto al general entramado de madera, se introduce el cañizo como soporte de la teja árabe.

Hay un fuerte contraste en la calidad del caserío. Los grupos sociales marginales ocupan la solución arquitectónica más simple, la cueva troglodita, excavada en los materiales calcáreos del páramo y con la clásica planta de óvalos dispuestos en torno a un cuerpo central con acceso directo al exterior. La casa media, con frente de fachada pequeño, suele tener dos plantas, estando la superior destinada a sobrado. Las casonas ocupadas por los grandes propietarios rurales suelen hallarse en las zonas centrales y destacan por la solidez constructiva, la holgura de los huecos y sus grandes parcelas, que permiten la existencia de variadas dependencias agropecuarias.

Casas del páramo alcarreño:



Fuentidueña del Tajo



Olmeda de las Fuentes



Brea del Tajo



Estremera

La casa de las Vegas y la Sagra incorpora como elemento básico la arcilla y la arena, en forma de adobe o ladrillo. En los emplazamientos de vega se puede encontrar en la base del muro unas hiladas de cantos rodados y el ladrillo suele utilizarse en la fachada para enmarcar cuerpos regulares de adobe que pueden estar enjalbegados. Predominan las casas de una planta, aunque es frecuente la existencia de sobrados y abundan los frentes de fachadas amplios y los huecos de gran tamaño. La casa de vega y la casita baja de la Sagra se oponen, por lo demás, a algunas casas de mayor prestancia, con dos plantas, que en los núcleos mayores, como Alcalá de Henares, pueden desembocar en soluciones complejas, propias de un hábitat señorial.

Casas de las Vegas y la Sagra:



Daganzo de Arriba



Alcalá de Henares

3. ESTADO DE CONSERVACION

El primer dato que resalta a este respecto es el deficiente estado de conservación del patrimonio de la provincia, pues sólo un 25 por 100 del total de elementos se encontraba en buen estado. También lo demuestra la circunstancia de que el 16,5 por 100 del total esté en diversos grados de ruina (inminente, parcial o total). (Ver cuadro n.º 3.)

CUADRO 3

DISTRIBUCION POR COMARCAS DE LOS ELEMENTOS INVENTARIOS
SEGUN PROPIEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

Comarcas	TIPOS DE PROPIEDAD																		TOTAL								
	Estatal			Provincial			Municipal			Religioso			Entidades Par. colec.			Individual No identif.			B	D	M						
	B	D	M	B	D	M	B	D	M	B	D	M	B	D	M	B	D	M									
Somosierra	2	8	5	—	—	—	1	9	3	19	27	9	1	—	—	—	3	1	—	8	8	—	—	—	22	65	26
Guadarrama	4	2	1	1	—	—	5	6	1	16	15	2	—	—	—	—	1	1	9	7	—	—	1	—	35	32	5
Alberche ..	—	1	—	—	1	—	—	4	1	14	3	3	1	1	1	—	6	2	2	17	2	—	—	—	16	32	9
Sagra	1	—	—	—	—	—	2	1	—	12	13	3	—	—	1	1	3	—	10	15	7	—	1	—	26	33	11
Alcarria ...	—	3	—	—	—	—	6	8	1	11	46	4	—	—	—	—	10	3	21	56	16	—	1	1	38	124	25
Vegas	9	24	5	—	—	—	5	11	4	12	35	15	2	2	1	—	9	6	2	32	15	—	2	2	30	115	48
Area Infl. ..	—	—	—	—	—	—	3	2	2	17	14	1	—	—	1	—	1	—	3	7	4	—	—	—	23	24	8
TOTAL	16	38	11	1	1	—	22	41	12	100	162	37	3	3	4	1	33	13	47	142	52	—	5	3	190	425	132

B = Bien.

D = Deficiente.

M = Mal.

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura.

La distribución de las categorías de conservación por comarcas muestra que las zonas de mayor riqueza del patrimonio (Vegas, Somosierra) Presentan también un peor estado de conservación, en tanto que en las comarcas con poco patrimonio (área de influencia, Guadarrama) la conservación es mejor. En el caso de Somosierra son núcleos pequeños en los que el hábitat popular está perdiendo funcionalidad y hay una escasa capacidad económica para mantener sus elementos de interés; en las Vegas hay que tener presente la precariedad y fácil deterioro de los elementos constructivos junto a la decadencia de importantes centros históricos (Alcalá de Henares, Aranjuez); en Aranjuez casi la cuarta parte de los elementos están en ruina. Como contraste, en Guadarrama y el área de influencia los escasos edificios inventariados se encuentran en mejor estado de conservación que en el resto de la provincia, tratándose por lo general de arquitectura formal (fig. 9).

Atendiendo a la tipología de propietarios se puede destacar como el patrimonio mejor conservado el eclesiástico, hecho explicable por su carácter formal y por tratarse mayoritariamente de edificios en uso. En el patrimonio estatal resalta que sólo el 25 por 100 de los elementos esté en buen estado de conservación aun poseyendo los edificios de mayor calificación, como ya se anotó; tampoco el patrimonio municipal destaca por su buena conservación con una alta de elementos en ruina. Por último, lo más destacable es el pésimo estado de las propiedades particulares, precisamente aquellas que con mayor facilidad pueden entrar en el ciclo especulativo que acarrea su desaparición (figs. 10, 11 y 12).

Como conclusión general, los principales problemas se concretan en la deficiente política de la administración (escaso control, desconocimiento de los problemas, falta de recursos incluso con los elementos declarados) y la falta de incentivo en los particulares para el mantenimiento y rehabilitación del patrimonio (*).

(*) No nos detendremos sobre el particular por haberlo elaborado ya en «El Patrimonio Arquitectónico de la Provincia de Madrid: problemas de estudio, ordenación y conservación» en las I Jornadas de Estudios sobre la Provincia de Madrid. Diputación, 1979, pp. 556-564.

**EL PATRIMONIO
URBANO-RURAL
EN LA PROVINCIA
DE MADRID**

NOVENA PONENCIA

PATRIMONIO URBANO-RURAL EN LA PROVINCIA DE MADRID

Por EQUIPO PAISAJE:

J. L. GARCIA FERNANDEZ, J. AGUILERA ROJAS, M. E. GOMEZ GARCIA,
J. HUALDE PEÑARANDA, F. JARAVA MELGAREJO Y F. PRIETO GRANDA.

MEDIO RURAL: ESQUEMA DE EVOLUCION HISTORICA HASTA NUESTROS DIAS

Encuadre físico

Antes de entrar a tratar directamente del medio rural de la provincia y los diversos aspectos de su patrimonio se ha creído conveniente efectuar un breve repaso de aquellos factores que han condicionado y condicionan su situación actual.

Existen en la provincia dos áreas muy claramente diferenciadas: la Sierra y la Submeseta Sur, separadas por la curva de nivel de los ochocientos metros; al norte están situados los relieves acusados del Sistema Central, alineación orográfica que sigue una orientación de suroeste a noreste y que es divisoria entre las cuencas de los ríos Duero y Tajo. Este sistema está constituido geológicamente por un macizo granítico de relieve topográfico muy acusado, encajado en un conjunto metamórfico de gneis; en él encontramos las alturas más importantes de la sierra: Peñalara con 2.430 metros y Cabezas de Hierro con 2.348 metros. El extremo oriental de la sierra está formado por pizarras y cuarcitas. Destaca dentro de este conjunto la fosa tectónica del valle del Lozoya. Todo el sistema hidrográfico provincial de orientación norte-sur tiene en la sierra sus cabeceras. Los ríos principales, con caudales muy diversos (de tres metros cúbicos por segundo en el Manzanares hasta treinta y cinco en el Jarama), son el Jarama con su afluente el Lozoya, el Manzanares, el Guadarrama y el Alberche con el arroyo Perales. Los cauces se regulan parcialmente por los embalses, encajados en su mayoría en los pliegues o valles existentes entre las cumbres de la sierra de Guadarrama y las alineaciones de cerros y elevaciones de su borde sur.

En la sierra la vegetación es muy abundante y está constituida por formaciones, más o menos densas y de calidad variable, de pino, roble, encina y enebro en la montaña. En los valles aparecen las praderas con robles (rebollo) y fresnos principalmente.

Al sur y este de *la cota de los ochocientos metros* todo es bastante diferente; la consti-

tución geológica de la submeseta es de materiales sedimentarios miocénicos procedentes de la erosión de los macizos montañosos que la rodean (Sistema Central, Cordillera Ibérica). Podemos distinguir aquí dos grandes áreas: la de las arenas, arcillas y gravas que ocupa la banda central de la provincia y la de los yesos, margas y calizas en el tercio sureste (mesetas entre los ríos Henares, Tajuña y Tajo). Sobre estas dos áreas se superpone una tercera formada por los terrenos aluviales, siendo de destacar las terrazas de los ríos Manzanares, Jarama y Henares.

La morfología de la submeseta es bastante monótona, con relieves suaves y llanuras onduladas que bajan hasta el Tajo y con escasas irregularidades o elementos singulares topográficos, como las cortadas erosionadas y los cerros testigo de las mesetas calizas del suroeste.

Si exceptuamos las extensiones de encinares y dehesas más o menos degradadas que bajan hasta Madrid capital por un lado (las urbanizadas del Jarama, Viñuelas, Monte de El Pardo, Monte de Pozuelo, Casa de Campo) y siguiendo la línea del Guadarrama en el oeste (gran parte de ellas urbanizadas o en vías de desaparición o degradación irreversible) y algunas repoblaciones esporádicas de pino en las laderas del Jarama y Manzanares, la mayor parte de la submeseta se encuentra desarbolada. Son muy importantes en este panorama las agrupaciones de árboles de ribera (chopos y olmos principalmente), destacando los del Guadarrama y el Aulencia por su estado de menor degradación que el resto y sus sotos de sauces y fresnos.

Todos estos factores del medio *dan una estructura general de usos del suelo en la provincia que, a grandes rasgos, es la siguiente:*

En la sierra los usos básicos son el forestal y el ganadero de vacuno, sin olvidar el de esparcimiento y segunda residencia.

Una tercera parte de la provincia tiene usos agrarios (prácticamente la submeseta sur) con una productividad media, siendo el más importante el de cereal de secano; el regadío se circunscribe a las vegas y terrazas de los ríos y a algunas zonas muy puntuales, aunque importantes, en los términos municipales del sur de Madrid (Fuenlabrada, Getafe, Parla, etc.). La ganadería lanar se asienta fundamentalmente en las áreas del cereal de secano.

La gran urbanización se concentra básicamente en los cinturones y corredores residenciales e industriales del Área Metropolitana y en las urbanizaciones de vivienda unifamiliar diseminadas por toda la geografía provincial, pero especialmente concentradas en la sierra y con mayor intensidad en la cuenca del Guadarrama y la Hoya de Villalba.

El paisaje de la provincia, suma del medio natural y de la superposición de las diversas actuaciones humanas, muestra claras diferencias entre las comarcas y espacios paisajísticos de la Cordillera Central, sus pies y los de la submeseta sur.

En los primeros encontramos la mejor calidad de la base paisajística (geomorfología, hidrología, vegetación), los hitos naturales más importantes, la variación mayor y los sistemas menos degradados.

En la submeseta está la menor diferenciación espacial, la base paisajística más uniforme y monótona y una variabilidad visual reducida; por el contrario es aquí donde encontramos los mayores y más importantes asentamientos y los hitos culturales más sobresalientes.

La mayor calidad en estas áreas está en los sotos y parajes de río (degradados sin embargo por las elevadas contaminaciones de los cursos de agua y las explotaciones controladas e incontroladas de áridos y gravas) y en el sistema de dehesas del Manzanares, Jarama y Guadarrama. El resto son llanuras onduladas de secano en las que el olivar y el viñedo (ambos en regresión) y en algunos casos el color y la textura de las tierras son los elementos paisajísticos más destacados.

Los problemas más sobresalientes son:

— Paulatina invasión de vegas y terrazas de regadío por parte de la urbanización con la consiguiente desaparición del uso agrícola intensivo o semiintensivo, una fuerte contaminación de acuíferos y en muchos casos privatización en la práctica totalidad de márgenes del uso público. Ha de sumarse a esto la acción degradatoria en márgenes y vegas por extracciones de áridos.

— Sobreutilización con fuertes deterioros y degradaciones de áreas de sotos y arbolado de ribera de fácil accesibilidad al automóvil.

— Cortes y apropiaciones indebidas de caminos y vías pecuarias, así como degradaciones de áreas de calidad por trazados viarios inadecuados (carreteras y pistas forestales).

— Urbanización de dehesas y encinares y cerco progresivo de áreas naturales de gran calidad (Monte del Pardo, Viñuelas, etc.).

— Desorden e indisciplina generalizada en cuanto a basureros, escombreras, tendidos eléctricos y emplazamientos industriales; el problema es especialmente agudo en el entorno de los núcleos.

— Descuido, cuando no abandono total, de conjuntos agropecuarios, elementos y construcciones de interés. Otro tanto puede decirse de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

— Las áreas y elementos de emisión y de recepción de vistas de interés se encuentran amenazadas de desaparición o degradación, dada la falta absoluta de normativa eficaz relativa a su protección y a la regulación de su uso y dominio.

Núcleos de población

1. *Origen de los poblamientos.* Con carácter generalizador podemos decir que la arquitectura de los núcleos de la provincia se distingue por el predominio de los modelos urbanos o casi urbanos. Lo que se entiende, en general, como construcción rural autóctona está limitada hoy a reducidas áreas de los bordes provinciales y a elementos o agrupamientos de pequeña entidad.

Ello obliga, aunque sea con carácter esquemático, a un recordatorio del proceso evolutivo provincial que permita disponer de un marco general en el que encuadrar la situación actual.

Cabe, pues, diferenciar las siguientes etapas o actuaciones provinciales:

1) Asentamientos prehistóricos en los bordes de las cornisas correspondientes a los terrenos de mayor calidad agrícola: cuevas del Reguerillo y de Perales de Tajuña, así como numerosos yacimientos desde el paleolítico al bronce, además de la tradición de viviendas trogloditas en los valles del Tajo y Tajuña.

2) Complutum y Titulcia como nudos de comunicación de la red ibérica de vías romanas situados en la de Mérida a Tarragona con enlaces al noroeste, sur y sureste.

3) Invasiones e intercambios durante todo el medievo a través de los valles de los ríos, orientados de norte a sur desde y hacia Toledo.

4) Fundación musulmana de Madrid y Talamanca en el siglo IX, además de los asentamientos de carácter también defensivo de los principales puntos de paso y de los agropecuarios localizados en terrenos propicios.

5) Acciones repobladoras cristianas: de los segovianos en el lado sur de la sierra para potenciar su política lanera, de los arzobispos de Toledo en el área central principalmente y de los señoríos laicos, de carácter más puntual.

6) Escasos establecimientos monacales complementarios de la acción repobladora general: benedictino de La Cabrera, cisterciense de Valdeiglesias y cartujo de El Paular.

7) Iniciación de la que había de ser la densa red de vías pecuarias de los siglos siguientes, estructurada a partir de las cañadas principales que cruzan la provincia: Leonesa, Segoviana, Soriana y Galiana.

Ya en la Edad Moderna el traslado de la capital a Madrid es el hecho más trascendente, que repercutió en la provincia a través de los siguientes hechos más importantes:

8) Creación de los Sitios Reales y sus lugares de etapa itineraria.

9) Fundaciones palaciales de grandes fincas en el contorno de San Lorenzo que siguieron a la fundación del monasterio y estancias de Felipe II en él. (El Campillo, La Fresneda y Monasterio.)

10) Aparición de latifundios, como prolongación de los señoríos medievales en vegas, alcarrias y monte como consecuencia de ventas del patrimonio real desde el siglo XVII, que han dado lugar a interesantes agrupaciones de explotación agropecuaria. La Oruga, El Encin, Aldovea, El Rasillo y otras en la vega del Henares y Jarama; San Isidro, Las Infantas, Buenamesón, etc., en la del Tajo; Serracines, Fresno, La Cardosa y El Colegio en el Torote; La Poveda, El Santo y El Rincón en el Alberche; Zarzuela, Monte Encinar, Górzez, Polvoranca y otras muchas en las alcarrias y campiñas.

11) Soluciones urbanísticas modélicas de los siglos XVII y XVIII (extensión y remodelaciones de Alcalá de Henares, Aranjuez y Nuevo Baztán).

12) Implantación de palacios señoriales en núcleos anteriores o paralelos: Chinchón, Boadilla, Villaviciosa de Odón, Corpa, etc.

13) Creación de grandes fincas de carácter residencial o de explotación agropecuaria en el contorno de la capital: Carabancheles, Villaverde, Canillejas, Chamartín, etc.

14) Creación de regadíos en los valles principales, y de los embalses, acueductos, canales y almenaras del Canal de Isabel II.

15) Plazas mayores planificadas o casi planificadas derivadas del modelo capitalino, en los núcleos del borde sur provincial, salvo el caso central de Barajas. (Pinto, Valdemoro, Ciempozuelos, Chinchón y Colmenar de Oreja.)

16) Nuevas poblaciones nacidas con la implantación del ferrocarril, con vocación de segunda residencia: Las Rozas, Las Matas, El Plantío y Pozuelo-Estación.

17) Potenciación del carácter residencial veraniego en poblaciones ya existentes: Cercedilla, El Escorial, etc.

18) Reconstrucciones del Servicio de Regiones Devastadas en Pueblos destruidos total o parcialmente durante la guerra civil: Brunete, Villanueva de la Cañada y del Pardo, Aravaca, Pozuelo, etc.

19) Colonizaciones de carácter predominantemente agrario de la postguerra: Rivas-Vaciamadrid y Belvis de Jarama.

20) Anexión al municipio de la capital de los términos municipales perimetrales.

2. *Situación actual: estructura y distribución.* En la actualidad la ocupación territorial se ofrece según una trama triangular densa que oscila entre las más altas concentraciones del área del Lozoya (lados de 3,5 a 5 kilómetros), la más dispersa de la rampa baja serrana y resto del área sur en la que predomina la distancia internúcleos de 10 kilómetros, y los vacíos orográficos que producen las sierras del Hoyo de Manzanares, cerro de San Pedro y los de propiedad real de El Pardo y Viñuelas.

En cuanto a la distribución altimétrica constituyen excepción las poblaciones situadas entre 1.200 y 1.500 metros: Santa María de la Alameda y diminutos núcleos de su contorno, La Acebeda, La Hiruela y Somosierra.

Entre las cotas de 1.000 y 1.200 metros están los emplazamientos en el fondo del valle de Lozoya, los núcleos en nava y ladera de una estrecha franja que va desde La Cabrera por Miraflores y Becerril a El Escorial y Zarzalejo. La rampa inferior serrana está comprendida entre los niveles de 800 y 1.000 metros, con límite inferior por El Molar, Colmenar Viejo, Torreldones, Valdemorillo y Navalagamella.

Entre las cotas de 500 y 800 metros se dan las siguientes localizaciones:

a) En bordes de cornisa o terraza aluvial que penetran hasta el límite inferior de la sierra desde el provincial del sur.

b) En alcarrias miocénicas, calcáreas y sus bordes yesíferos en las áreas central y del sur.

c) En fondo de valle o a diferentes niveles de terraza aluvial desde la cota más baja de Aranjuez (490 metros), a la más alta de Torremocha del Campo (707 metros).

3. *Características de la arquitectura rural: elementos significativos.* Con carácter general pueden distinguirse en la provincia los siguientes tipos de núcleos de acuerdo con su evolución hacia modelos urbanos:

a) Los de claro carácter rural mantenido por su situación marginal respecto a las vías principales de comunicación, su débil economía agropecuaria, su alejamiento del área de influencia metropolitana reciente y su falta de prestigio respecto a las apetencias de segunda residencia, aun a pesar de la buena calidad ambiental del medio. Pertenecen a este grupo los núcleos situados al norte de Buitrago, de actividad tradicionalmente ganadera y forestal, con una economía agrícola de estricta subsistencia.

La carretera de Irún parte en dos la zona anterior, dejando a naciente un conjunto de pequeñas agrupaciones con arquitectura de mamposerías cuarcíticas y pizarrosas de cantos de pequeño tamaño y, a poniente, sólidas construcciones de gneis y granito. Las prime-

ras, por la baja calidad de los aparejos de sus muros, fían su resistencia en estructuras de madera complementarias independientes o incorporadas a la fábrica y las segundas, de planta más generosa en la mayoría de los casos, tienen muros de grandes mampuestos constituyendo crujías de vivienda de 4 a 7 metros de separación.

Las viviendas, de una o dos plantas, aprovechan el espacio bajo cubierta para situar en él los atrojes para el grano y conservan, en algunos casos, el horno de pan de planta semicircular resaltando al exterior.

Son casi siempre núcleos concentrados, aunque esponjosos, en los que aún en los más evolucionados, como Montejo de la Sierra, predominan las unidades familiares de casa principal y auxiliares enlazadas por cerramientos bajos que abarcan también corrales y patios de diverso carácter y áreas de pasto o huertas. Estas cercas, las de los encerraderos de ganado y las de los terrenos de cultivo o de pasto, juegan un importante papel estructurante del núcleo y su contorno inmediato.

Además de las iglesias como edificios más significativos (Montejo, Braojos y Prádena tienen las más importantes, con el ábside mudéjar de San Mamés), cabe destacar, como más representativos de la cultura agropecuaria, las agrupaciones de tenadas de La Puebla de la Sierra, de los bordes del embalse de El Atazar y tramo contiguo del Lozoya en los alrededores de Cervera y la larga alineación situada en la ladera de poniente, de los cerros que limitan por este lado el término de La Puebla, así como los herraderos, los encerraderos de planta circular, algún colmenar importante como el de La Hiruela, y los abandonados molinos harineros de Horcajuelo, Prádena y La Puebla.

En las muestras más antiguas es arquitectura sin revestimientos exteriores con algunas soluciones de adobe en las plantas altas, más generalizadas entre Berzosa y Cervera y al borde del embalse de El Atazar, por estar próximas al límite de las arcillas del mioceno.

Es área de gran despoblamiento y degradación de la edificación, en la que sobran los planeamientos de carácter urbanístico ante la carencia de los más elementales servicios. Precisa una planificación general dirigida a la explotación racional y conjunta de los recursos y una ayuda urgente y directa encaminada a la revitalización y mejora de las viviendas.

b) Los municipios de la rotunda unidad espacial del valle alto del Lozoya (Rascafría, Oteruelo, Alameda, Pinilla y Lozoya) asentados al borde del río, tienen una división administrativa de límites transversales al valle, lo que los hace participar de los terrenos de cultivos y pastos del fondo, de los forestales de las laderas y de los pastos de verano de las cumbres.

Son núcleos, como los del segundo grupo anterior, de arquitectura de grandes mampuestos. Los edificios más antiguos son en su mayor parte de una sola planta, sobrado para atrojes y crujías de 3 a 7 metros (las de mayor luz, con estructura complementaria de madera de roble). Constituyen agrupaciones de trama esponjosa con grandes espacios vacíos y en las que se aprecian alineaciones continuas de cierto carácter urbano al lado de las características organizaciones ganaderas de corrales anteriores, en mayor o menor número según el grado de desarrollo. Las cubiertas, en general a dos aguas, denotan por su tamaño, una mayor superficie de vivienda y establos y, paralelamente, una mejor situación económica que en las casas del área anterior.

Rascafría y Lozoya tienen el carácter de cabecera comarcal, esta última respecto a las áreas de Canencia y Villavieja, compartida con Buitrago. Alameda del Valle es el núcleo que conserva más íntegras las características propias de la actividad ganadera, con múltiples tipologías de unidades familiares abiertas a corrales delanteros adosados a la vivienda, constituyendo volumen edificado único, diferenciado del de aquélla o formando alineaciones independientes de ella, situadas al borde del casco antiguo.

En las cabeceras comarcales están presentes los modelos urbanos del siglo pasado en versión modesta, de una y dos plantas, con sus cerrajerías normalizadas.

Además de las soluciones de carácter estrictamente autóctono destacan el Palacio del Marquesado de Lozoya en la Plaza de esta villa y las casonas de patio delantero en Rascafría.

La renovación y ampliación de estos núcleos se ha venido produciendo como consecuencia de la tradición de excursionismo comarcal, de la expansión de las instalaciones invernales de Navacerrada y Cotos, y del más modesto turismo que genera El Poular, con introducción de tipologías de edificación extrañas al medio y urbanizaciones de segunda residencia en áreas inconvenientes (fondos de valle de gran calidad agrícola) y en ladera (alrededores de Lozoya).

c) En lo que se denomina sierra madrileña, que comprende el área situada por encima de la curva de 800 metros, que siguen los núcleos de El Berrueco, La Cabrera, Colmenar Viejo, Torrelodones y Valdemorillo y que se continúa por Chapinería hasta San Martín de Valdeiglesias y Cadalso de los Vidrios predominan, como en el área anterior, la arquitectura de granito y la especialización ganadera, aunque disminuida en este último.

En los núcleos de mayor carácter rural se encuentran soluciones análogas a las del valle alto del Lozoya, incluso también existe, como relictos, en otros más evolucionados: Colmenar Viejo, Galapagar y Valdemorillo; al área del Alberche llegan las salpicaduras de la arquitectura popular de Gredos, con plantas bajas de mampuestos graníticos y altas de adobe o ladrillo, con estructura de madera.

Sin embargo, una característica distintiva de esta zona respecto a la del Lozoya es la influencia que ejercen las primeras casas de veraneo en algunos núcleos a partir de los últimos años del siglo pasado, dando lugar al nacimiento de nuevas tipologías, no sólo de casas unifamiliares aisladas, sino de una arquitectura de carácter semiurbano y de residencia permanente en alineaciones continuas, con una o dos plantas, en las que el granito se limita a zócalos, recercados de huecos, impostas y esquinazos. Se revisten y encalan los entrepaños y se introduce la pizarra comercial en cubiertas, a partir de las primeras construcciones del área de El Escorial, que siguieron el ejemplo de los Austrias en las del Monasterio de San Lorenzo hechas a imitación de las soluciones flamencas, también se emplea la teja plana como nuevo producto industrial de la época.

Paralelamente a esta influencia de las primeras corrientes veraniegas y, como consecuencia de la mejora de los medios de transporte se produce a partir de aquellos años la introducción de modelos urbanos en versiones modestas de carácter predominantemente unifamiliar, de dos plantas, reducido frente de fachada, revestido casi siempre por completo, con las cerrajerías del momento en sus balcones volados o enrasados y hasta con sencillas interpretaciones del mirador de madera o de hierro.

Los núcleos de esta Sierra madrileña son, en general, de mayor tamaño que los de las

áreas anteriores, con plantas más evolucionadas, en las que los cascos antiguos han ido perdiendo su carácter rural, primero por las reseñadas actuaciones de la segunda mitad del siglo XIX y primera del actual y más recientemente, y de forma más brutal, por el nuevo fenómeno de urbanización de segunda residencia que, con su masificación y nuevos modos de vida, ha influido sobre la estructura existente alterando notablemente los cascos antiguos.

Colmenar Viejo puede ser el más claro ejemplo de las más burdas intervenciones especulativas, no sólo en cuanto a la introducción de arquitecturas inconvenientes sino en la destrucción indiferenciada de un tejido urbano de sensibles e interesantes soluciones que van desde las más rurales y características de la predominante actividad ganadera hasta las equilibradas intervenciones de carácter urbano del siglo pasado.

Remitiéndonos a las soluciones de carácter autóctono cabe destacar los encerraderos y plazas de tienta de ganado bravo de las áreas de Miraflores, Manzanares y El Escorial entre otras de menor densidad; las bellas soluciones arquitectónicas del compacto casco antiguo de Cadalso de los Vidrios, el buen viacrucis de granito de Robledo de Chavela y las organizaciones ganaderas de Valdemorillo y Colmenar Viejo, ejemplos estos extraídos muy simplificada de un extenso repertorio del que tienen que quedar fuera, entre otras, las interesantes y distintas organizaciones arquitectónicas de las grandes fincas de especialización ganadera por razones de limitación de tiempo.

d) Con una gran generalización puede afirmarse que en el resto de lo que fue el medio rural de la provincia se construyeron muros de carga o cercas de adobe, tapial, mampostería caliza o ladrillo, según las áreas geológicas sobre las que estaban localizados.

Posiblemente fueron el adobe y el tapial los primeros materiales empleados, que sucesivamente relegaron a segundo término el ladrillo y la mampostería al irse mejorando las condiciones socioeconómicas, pero nunca fueron abandonados por completo, sino que se alternaban, según el tipo de construcción y las cargas que habrían de soportar. Aparecen así los aparejos mixtos de tapial calicastro en cabujones de los que quedan muy pocas muestras en las construcciones más populares de la parte sur; tapial o adobe con verdugadas de ladrillo y casetones de ladrillo con mampostería, adobe o tapial, además de los muros constituidos por mamposterías de distinta calidad, según la de los suelos calizos, o de ladrillo en soluciones más recientes.

El yeso fue en esta zona otro de los materiales básicos, por abundante, especialmente en la mitad sur, empleándose no sólo en revestimientos y rejuntados de gran calidad, sustituyendo la cal, más propia del clima lluvioso de la mitad norte, sino en muros de poca carga, en relleno de bovedillas de forjados y en pavimentos.

La delimitación de zonas en las que predomine una u otra solución es difícil no sólo por las grandes transformaciones habidas en los últimos tiempos, sino porque, en gran parte, estas arquitecturas están revestidas tradicionalmente, salvo en los ejemplares de mayor importancia en los que se conservan los aparejos de mayor calidad (casetones de ladrillo y mampostería, tapial o adobe) y en las más modestas construcciones (cercas y edificación auxiliar) con mamposterías de baja calidad, en general.

Los edificios van ganando en esquematismo hacia el sur, en donde las fachadas y volúmenes más antiguos y autóctonos son lisos y escuetos en composición, con finos revestimientos de yeso sin pintar, huecos sin recercados y cerrajerías muy sencillas, superpuestas tardíamente sustituyendo a los antiguos antepechos de madera.

En las zonas de tradición vinícola aparece la bodega excavada en el mismo edificio o, menos frecuentemente, en cuevas independientes. Ya hemos hecho referencia anteriormente a las viviendas excavadas de la cuenca del Tajuña (Titulcia, Perales, Tielmes y Carabaña), con el caso singular de Fuentidueña del Tajo, con sus alineaciones a lo largo del borde inferior de una cornisa y con agrupamientos en zonas erosionadas de múltiples soluciones de acceso, ventilación y distribución.

Los cascos antiguos son, en general, de mayor tamaño que en el resto de las zonas y tienen una tendencia (desde los crecimientos del siglo XIX) a adquirir una estructura aparentemente urbana, a partir de la formación de manzanas cerradas de edificación continua, interrumpida casi exclusivamente por los portones de acceso a los corrales interiores. Su proximidad a la capital o a las vías principales de comunicación influye en estos crecimientos y en las renovaciones del siglo XIX, cuyos modelos edificatorios predominan sobre los demás, acusando el carácter urbano a que hemos hecho referencia.

Son poblaciones de recursos agrarios de secano, de regadío (superficial en las vegas y por pozos en la alcarria aluvial del área Humanes-Fuenlabrada).

No existen tipologías de cascos antiguos medievales de traza regular y plano compacto, de planificación y desarrollo pleno, como los de las repoblaciones de los siglos XII al XIV del norte y levante de la Península. Destacan los otogonales de Torrejón de Ardoz y Leganés, el radioconcéntrico de Móstoles, el bellamente orgánico de Colmenar de Oreja y los de Pinto y Móstoles estructurados a partir de un egido en el que concurren varias vías pecuarias.

Crecimiento y evolución reciente de los núcleos de población

La primera fase del proceso de urbanización de los núcleos de la provincia es paralela al desarrollo de la red viaria y de la mecanización del transporte. La implantación del sistema radial de carreteras y ferrocarriles con centro en la capital hace permeables los intercambios, que en la segunda mitad del siglo pasado puede decirse que anuncian el proceso de conurbación posterior.

Los primeros años de la posguerra se caracterizan por una limitada actividad constructiva, que se concreta fundamentalmente en reformas menores y mayores de la edificación existente; estas obras se dirigen a mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las viviendas y al ensanchamiento de los huecos de paso de la edificación auxiliar, con renovación y «modernización» de las carpinterías de madera por otras de hierro, de mayor prestigio y durabilidad.

Paralelamente, y en un proceso de puesta al día, se introducen los nuevos materiales industriales (plaquetas, pinturas preparadas, papeles pintados, generalización del ladrillo visto prensado, etc.), se transforma la distribución interior para adecuarla a la de las casas de pisos, con renovación de los pavimentos de madera o baldosa de barro cocido por terrazos y, en algunos casos, de los forjados por estructuras de vigueta y bloque. También se produce la instalación de bloques sanitarios en las viviendas y de los primeros electrodomésticos, lo que provoca el abandono de las antiguas fuentes, lavaderos y otros servicios comunes que habían sido elementos básicos de la cultura rural.

En plena etapa autárquica de posguerra y en las áreas de las batallas de Madrid y Brunete el servicio de Regiones Devastadas introduce esquemas y modelos de tradición

colonial completos o en piezas agregadas a los núcleos antiguos y, especialmente, unos modos constructivos que han de seguirse en mayor o menor grado.

En el Area Metropolitana se producen los procesos siguientes:

— La primera oleada emigratoria, que tiene un carácter campamental de ocupación más o menos transitoria, trae soluciones de chabolismo o de construcciones unifamiliares, sobre suelo perimetral a los núcleos que siguen los modos constructivos autárquicos o populares.

A) Estas actuaciones de extensión y renovación se generalizan e incrementan en la fase siguiente, caracterizándose aquéllas por un crecimiento que es suma de piezas urbanas independientes, con bloques abiertos, en las que se reconoce cada unidad promovida por la inmobiliaria correspondiente, por su trazado viario o por la tipología particular de los bloques, que van mejorando la calidad material a medida que se reduce la demanda. Las actuaciones de renovación en los cascos antiguos se caracterizan, en general, por aumentos de altura, máxima ocupación de los solares, rotura de los módulos parcelarios, modificación de alineaciones e introducción de tipologías de edificación extrañas.

— Al mismo tiempo se produce la urbanización de las áreas de mayor calidad ambiental o de tradición veraniega, con vivienda de segunda residencia. La parcela y el chalet se ofrecen como un producto comercial más, como el piso, frente a la imagen degradada de la vivienda antigua.

Todo este fenómeno urbanizador se produce sin un planeamiento adecuado, en el que unas endebles normas subsidiarias permiten las más liberales e indiscriminadas actuaciones.

Una imagen general de la situación actual se puede resumir en los puntos siguientes:

— Destrucción generalizada de los cascos del contorno madrileño, tanto municipios anexionados como primera y segunda corona exterior, con grandes extensiones muy densas.

— Renovación en diversos grados y extensiones menores en el resto de los núcleos, especialmente en las coronas exteriores de la mitad sur.

— Actuaciones sólo puntuales en los núcleos de las áreas deprimidas, con degradación y ruina muy avanzadas.

— Urbanización extensiva de segunda residencia en las mejores áreas de la falda y pie de la sierra.

B) Esta situación es el resultado de una política continuada de menosprecio y abandono de los recursos naturales y culturales y de fomento, o en el mejor de los casos, vía libre a la urbanización indiscriminada del territorio, presidida por el único criterio del máximo beneficio a corto plazo.

Un planeamiento racional de puesta en valor de los recursos aún existentes y de recuperación y mantenimiento del patrimonio provincial debería orientarse, contra la tendencia habitual de elaborar políticas sectoriales extensivas a todo el territorio, hacia la formulación de una planificación integral de carácter local y comarcal, que pueda ajustarse a las características y situaciones concretas de cada área o núcleo.

Un punto importante de esta planificación sería el relativo a potenciar la reutilización de los recursos agropecuarios.

Por otra parte, las situaciones tan dispares que se dan en los núcleos, desde los más deprimidos hasta los muy evolucionados, hacen necesaria una definición de objetivos para cada caso, y una política urbanística consecuente, hacia la preservación o revitalización del patrimonio existente o, en su caso, hacia la renovación de las áreas de menor valor.

**ACTUALIZACION
DE INVENTARIOS,
DECLARACIONES
E INCOACIONES**

DECIMA PONENCIA

ACTUALIZACION DE INVENTARIOS, DECLARACIONES E INCOACIONES DE MADRID Y SU PROVINCIA

Por Dolores JIMENEZ GOMEZ y
M.^a Jesús de TORRES-PERALTA

Este trabajo actualiza y amplía la comunicación presentada en las I Jornadas, celebradas en diciembre de 1979 (1). Entonces, siguiendo las normas que las rigieron, sólo tratamos el tema ciñéndonos a la provincia y presentando una panorámica de las disposiciones legales y publicaciones de la Dirección General de Bellas Artes que directa o indirectamente inciden sobre ella. El informe que presentamos ahora aporta los datos relativos a la capital y actualiza los de la provincia, tratando los siguientes temas:

1. INVENTARIOS:

- 1.1. «Inventario del Patrimonio Artístico de España» o «Inventario Artístico».
- 1.2. «Inventario del Patrimonio Arquitectónico de interés histórico-artístico» o «Inventario Arquitectónico».
- 1.3. «Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España».
- 1.4. «Inventario resumido de Conjuntos Histórico-Artísticos, Sitios Mixtos Urbano-Rurales» (IPCE).
- 1.5. «Inventario resumido de Monumentos de Arquitectura Militar» (IPCE 2).

2. CATALOGOS:

- 2.1. «Catálogo Monumental de España: Madrid».
- 2.2. «Monumentos Españoles. Catálogo de los declarados Histórico-Artísticos».

3. DECLARACIONES E INCOACIONES:

- 3.1. Declaraciones:
 - A) Madrid capital.
 - B) Provincia.
- 3.2. Incoaciones:
 - A) Madrid capital.
 - B) Provincia.

4. APENDICE DOCUMENTAL:

- 4.1. Relación de edificios del Conjunto Histórico-Artístico de Madrid.
- 4.2. Fichas-tipo utilizadas en los Inventarios Artístico y Arquitectónico.

1. INVENTARIOS

La cantidad de disposiciones legales que se han elaborado sobre el patrimonio artístico demuestra que es un tema que ha preocupado; el problema es que la legislación no se ha aplicado en muchos casos y los resultados no son tan satisfactorios como hubiéramos deseado. Aunque se suele remontar a las Partidas, en realidad la primera disposición que regula de una manera orgánica la protección de ese Patrimonio es la «Novísima Recopilación», que recoge la Real Cédula de 6 de junio de 1803, dictando normas y realizando una enumeración de bienes muebles e inmuebles. Posteriormente, el Real Decreto de 1 de junio de 1900 ordena la catalogación completa de la nación, y en agosto de 1926 se definen los bienes muebles e inmuebles que integran el Tesoro Artístico Nacional, además de reconocer la necesidad de defender el ambiente que rodea a los monumentos. Es con la Ley de 13 de mayo de 1933 —vigente hasta la fecha, aunque en estos momentos ya se ha elaborado un proyecto de ley actualizada— cuando se prevé en su artículo 1 la realización del Inventario del patrimonio artístico desarrollando el artículo 45 de la Constitución de la II República española; posteriormente este artículo 1 se restringe cuando el Reglamento de 16 de abril de 1936 (artículos 83 y 84) dicta normas para la confección del inventario sobre la base de un «Catálogo complementario de monumentos», creado con fines preventivos (artículo 35).

Posteriormente se han elaborado otras disposiciones al respecto, pero han tenido como base la Ley de 1933, llevándose a la práctica diferentes tipos de Inventarios a través de la Dirección General de Bellas Artes, cuyas características exponemos a continuación.

Los datos obtenidos tras la realización de estos Inventarios constituyen las dos bases de datos (2) del «Área del patrimonio de los puntos de información cultural», conocidos como PIC, del Ministerio de Cultura. Este sistema de difusión cultural se realiza mediante soportes informáticos que permiten archivar en ordenadores de gran capacidad grandes volúmenes de información, haciéndose posible su consulta fácil y rápida, pudiendo ser utilizados gratuitamente por toda aquella persona que lo desee.

1.1. Inventario del patrimonio artístico de España (Inventario artístico)

En el año 1961 se crea, por Decreto de 22 de septiembre, el SERVICIO NACIONAL DE INFORMACION ARTISTICA con la misión de realizar el «Inventario Artístico de la Nación», cuyas normas para la formalización de este Inventario se habían dictado en el decreto de 12 de junio de 1953. A pesar de los intentos legislativos y de la realización de los Catálogos Monumentales, iniciados a partir de 1900, se tenía la necesidad de disponer de un Centro que se encargara de inventariar la riqueza artística, y así ha sido hasta el momento actual en que se sigue potenciando esta tareas (3).

Dentro de esta serie, el INVENTARIO ARTISTICO DE LA PROVINCIA DE MADRID (4) fue el que rompió filas, publicado en 1970 y estando en la actualidad en proceso de codificación en los PIC del Ministerio.

Dentro de los presupuestos del año 1982 se ha previsto la contratación de un equipo para realizar el INVENTARIO ARTISTICO DE MADRID, iniciándose los trabajos con la «Arquitectura religiosa de los siglos XVII y XVIII». Está en estudio el proyecto de adjudicación del trabajo tras convocatoria pública, cuyas bases aparecerán publicadas en el «BOE»: este sistema de adjudicación es el mismo que se llevó a cabo con el «Inventario Arquitectónico» en 1979, y supone una novedad, ya que hasta ahora para la realización de los «Inventarios Artísticos» se contaba con personal especializado vinculado a las Cátedras de Arte de los diferentes distritos universitarios, en su mayoría Profesores adjuntos o ayudantes.

1.2. Inventario del patrimonio arquitectónico de interés histórico-artístico (Inventario arquitectónico)

Iniciado a partir de 1979 en toda España simultáneamente (5), en la actualidad sus datos codificados forman parte de la base de datos del «Area del Patrimonio de los PIC».

El «INVENTARIO ARQUITECTONICO DE MADRID Y SU PROVINCIA» se entregó el 31 de marzo de 1980, aunque su entrega estaba prevista para diciembre de 1979 tal como indicábamos en nuestra anterior comunicación (6). La demora en la entrega puede decirse que fue casi general por parte de las demás provincias, y en el caso de Madrid es comprensible dado el volumen del trabajo: consta de 2.266 fichas de Elementos y 253 de Conjuntos, además de una Memoria explicativa de la metodología seguida, criterios empleados de valoración, dificultades surgidas, y una relación de propuestas de Declaración, aportando una categoría de Conjunto: el denominado NIR (núcleo de interés rural), concebido como aquella agrupación que mantiene casi inalterada su fisonomía tradicional, en la que un hábitat popular ocupa un lugar preferente.

La tarea realizada por el equipo (7) consiste en una catalogación nominal y fotográfica de Elementos y Conjuntos de Madrid y su provincia, pero falta bibliografía, descripciones y observaciones, datos imprescindibles exigidos a la hora de la adjudicación del trabajo. Partiendo de la información facilitada por estas fichas, el Servicio de Inventario General del Patrimonio Cultural ha encargado la confección de expedientes de determinados Elementos y Conjuntos (fotos, planos y memoria histórico-artística) con objeto de agilizar los trámites de declaración.

Según el «Inventario Arquitectónico» se puede establecer la siguiente clasificación:

Núcleos de interés rural (NIR)

- Cadalso de los Vidrios (casco antiguo).
- Cenicientos.
- Chapinería.
- El Atazar.
- El Berrueco.
- Garganta de los Montes.
- Horcajuelo de la Sierra.
- La Acebeda.
- La Hiruela.
- Moralzarzal (casco antiguo).

- Paredes de Buitrago.
- Patones de Arriba.
- Pinilla de Lozoya.
- Puebla de la Sierra.
- Robledillo de la Jara.
- Robledo de Chavela.
- Robregordo.
- Serna del Monte.
- Serrada de la Fuente.
- Sieteiglesias.
- Valdemorillo (casco antiguo).
- Villa del Prado.
- Zarzalejo (casco antiguo).

1.3. Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España

Se trata de una publicación periódica, realizada por los Técnicos del Centro Nacional de Información Artística a partir de 1973 (8). Es un importante elemento de consulta, y sus datos puestos al día constituyen una colección completa de todas las declaraciones oficiales y legales, constando su norma legislativa, fecha, denominación exacta, correspondencia con la «Gaceta de Madrid» o «Boletín Oficial del Estado», y la parte del texto dispositivo transcrito literalmente.

Están en prensa las declaraciones de los años 1979 y 1980, y durante 1981 se han recopilado diariamente los textos aparecidos en el «BOE» para su posterior publicación.

1.4. Inventario resumido de Conjuntos Histórico-Artísticos, Sitios Mixtos Urbanos-Rurales (IPCE).

Constituye el primer volumen de una serie previa a la formación en nuestro país del «Inventario de Protección del Patrimonio Cultural Europeo» o IPCE, creado por el Comité de Ministros del Consejo de Europa por Resolución de 29 de marzo de 1966.

Se publicó en 1967 (9) y en lo concerniente a la provincia de Madrid establece la siguiente clasificación:

A) *Conjuntos Histórico-Artísticos de primer orden:*

- Madrid.
- Alcalá de Henares.

B) *Conjuntos Histórico-Artísticos de segundo orden:*

- Aranjuez.
- Arganda.
- Colmenar de Oreja.
- Colmenar Viejo.

- Chinchón.
- Navalcarnero.
- Pinto.
- San Lorenzo de El Escorial.
- San Martín de Valdeiglesias.
- Valdemoro.
- Villarejo de Salvanes.

C) *Sitios Mixtos Urbano-Rurales:*

- Batres.
- Boadilla del Monte.
- Buitrago de Lozoya.
- Cadalso de los Vidrios.
- Cercedilla.
- Manzanares el Real.
- Meco.
- Móstoles.
- Nuevo Baztán.
- Patones.
- Perales de Tajuña.
- San Fernando de Henares.
- Santorcaz.
- Talamanca del Jarama.
- Torrejón de Velasco.
- Torrelaguna.
- Villaviciosa de Odón.
- Valdemorillo.

1.5. **Inventario resumido de Monumentos de Arquitectura Militar (IPCE 2)**

Es el segundo Inventario que se publica en España bajo los principios y con el método creado por el Consejo de Europa, continuación del citado anteriormente. Su eficacia protectora viene asegurada por la Ley de Defensa del Patrimonio Artístico de 13 de mayo de 1933 y por el Decreto de protección de los castillos españoles de 22 de abril de 1949.

Según esta obra, existen obras de arquitectura militar —en muy diferente estado de conservación e incluso restos— en las siguientes zonas de Madrid y su provincia:

- Alcalá de Henares.
- Arganda.
- Arroyomolinos.
- Batres.
- El Berrueco.

- Buitrago.
- Cadalso de los Vidrios.
- Campo Real.
- Chinchón.
- El Escorial.
- Fuentidueña del Tajo.
- Galapagar.
- Madarcos.
- Madrid (capital).
- Madrid (Barajas).
- Madrid (El Pardo).
- Madrid (Viñuelas).
- Manjirón.
- Manzanares el Real.
- Navas del Rey.
- Paracuellos del Jarama.
- Perales de Tajuña.
- Pinilla del Valle.
- Pinto.
- San Martín de Valdeiglesias.
- Santorcaz.
- Somosierra.
- Talamanca del Jarama.
- Titulcia.
- Torrejón de Ardoz.
- Torrejón de Velasco.
- Torrelaguna.
- Valdeavero.
- Valdemaqueda.
- El Vellón.
- Villamanrique del Tajo.
- Villanueva de La Cañada.
- Villarejo de Salvanes.
- Villaviciosa de Odón.

2. CATALOGOS

Se han empezado a revisar y poner al día algunos de los «Catálogos Monumentales de España» que se iniciaron a partir de 1900, de los que algunos se publicaron pero otros

han permanecido inéditos debido a diferentes causas, siendo una de ellas el diferente nivel intelectual de los equipos que intervinieron en su realización.

El «Catálogo Monumental de Madrid y su provincia» permanece inédito y se conserva manuscrito en el Instituto Diego Velázquez del Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Se encargó de su realización a Rodríguez Marín el 21 de mayo de 1907, y en 1921 entrega: un volumen de texto correspondiente a la provincia (tomo II) y dos volúmenes de 298 láminas (tomos III y IV).

En 1976 el Instituto Diego Velázquez ha publicado el «Catálogo Monumental de Madrid. I Colmenar Viejo», realizado por un equipo de especialistas en Arte (10), estando próximo a aparecer el volumen «II Torrelaguna», de los mismos autores.

2.2. Monumentos españoles. Catálogo de los declarados Histórico-Artísticos

En estos momentos en el Centro Nacional de Información Artística se está llevando a cabo la actualización de esta obra iniciada en 1932, ampliada en 1953 (11), y publicada por el Consejo Superior de Investigaciones Científicas (Centro Estudios Históricos - Instituto Diego Velázquez). Dado el número de declaraciones realizadas hasta la fecha, lo más probable es que la publicación se lleve a cabo en volúmenes independientes por provincias, en lugar de hacerse toda España en tres volúmenes siguiendo el orden alfabético de provincias como en anteriores publicaciones. Naturalmente, un volumen corresponde a Madrid y su provincia.

3. DECLARACIONES E INCOACIONES

Refundidas las diversas denominaciones y clasificaciones desde las primeras declaraciones realizadas a mediados del siglo XIX, la terminología ha quedado fijada en: Conjuntos o Monumentos Histórico-Artísticos, de interés nacional, provincial o local.

El trámite administrativo que se sigue para llevar a cabo una Declaración es realizar primeramente la incoación, que puede llevarse a cabo de dos maneras: una, excepcional, por vía de urgencia cuando el caso lo requiere, publicándose de modo inmediato en el «BOE», y otra, el cauce más generalizado, consistente en que a partir de una propuesta o denuncia —que incluso puede ser a nivel particular— la Administración pide información a los Servicios Técnicos y procede a la incoación. El Director General de Bellas Artes comunica la resolución al Jefe de la Sección de Declaraciones. Al mismo tiempo que el escrito del Director General se notifica al Delegado, Obispo, Alcalde o particular, según el caso, se envía el texto para su publicación en el «BOE» a la Secretaría General Técnica. Una vez publicada la incoación en el «BOE» se pide la documentación correspondiente al Centro Nacional de Información Artística, Servicios Técnicos, Consejeros, etc., para confeccionar un informe con fotos, planos y memoria histórico-artística. Este expediente se remite a la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando para que dictamine, designando la declaración con carácter nacional, provincial o local. Se pregunta a Diputaciones o Ayuntamientos si asumen sus funciones, y a continuación se inicia un trámite de audiencia en el que se pueden presentar alegaciones. Después se prepara un Real Decreto, si se trata de una Declaración de interés nacional, y una Orden Ministerial de ser de interés provincial o local. A partir de su publicación en el «BOE» la declaración tiene vigencia legal.

A continuación se indica la relación de declaraciones e incoaciones llevadas a cabo en Madrid y su provincia, haciendo constar los de interés provincial o local, siendo el resto obra de interés nacional.

3.1. Declaraciones

A) *Madrid capital*

- Academia de Bellas Artes de San Fernando.
- Antiguo Hospital Provincial.
- Academia de la Historia (edificio del Nuevo Rezado).
- Capilla del Cristo de los Dolores de la Venerable Orden Tercera.
- Capilla de San Isidro en la iglesia de San Andrés.
- Capilla de San Juan de Letrán, vulgo del Obispo, en la iglesia de San Andrés.
- Casa de Lope de Vega.
- Claustro de la iglesia de San Jerónimo.
- Convento de Santiago el Mayor, de las Comendadores de Santiago.
- Convento e iglesia de San Ildefonso de monjas Trinitarias.
- Convento de Madres Reparadoras.
- Cuartel del Conde Duque.
- Edificio del Antiguo Hospicio.
- Edificio Social del Círculo de Bellas Artes.
- Ermita de la Virgen del Puerto.
- Hospital de Jornaleros.
- Hospitalillo del Carmen.
- Iglesia del Monasterio de la Encarnación, vulgo de San Plácido.
- Iglesia del Santísimo Sacramento, vulgo de (Caballero de Gracia).
- Iglesia de Nuestra Señora de Montserrat.
- Iglesia de San Antonio de la Florida.
- Iglesia de San Antonio de los Alemanes.
- Iglesia de San Marcos.
- Iglesia de San Sebastián.
- Iglesia parroquial de San Nicolás de Bari.
- Iglesia parroquial de Santa Bárbara.
- Iglesia de San Cayetano.
- Iglesia y torre de San Pedro el Viejo.
- Instituto Valencia de Don Juan.

Jardines Artísticos:

- Jardín de La Zarzuela, en El Pardo.
- Jardín de la Princesa, en la Ciudad Universitaria (desaparecido).

- Jardín de la Estufa (desaparecido).
- Jardín de la Quinta de El Pardo.
- Jardín Botánico.
- Jardín de la Alameda de Osuna.
- Jardín del Príncipe, en El Pardo.
- Jardines denominados «del Palacio», en El Pardo.
- Jardines del «Campo del Moro» y «Casa de Campo» del Palacio Real.
- Parque del Retiro.
- Parque de la Quinta del Berro.
- La Corrala.
- Monasterio de Corpus Christi (Las Carboneras).
- Muralla de la Villa (restos).
- Museo Arqueológico Nacional.
- Museo del Prado.
- Museo de Arte Contemporáneo.
- Museo de Artes Decorativas.
- Museo de América.
- Museo del Pueblo Español.
- Museo Romántico.
- Museo Lázaro Galdiano.
- Museo Cerralbo.
- Museo Sorolla.
- Museo Etnológico.
- Palacete de la Moncloa.
- Palacio de Bauer (hoy Escuela Superior de Canto).
- Palacio de El Pardo.
- Palacio de Liria, con la colección de obras de arte de la Casa Ducal de Alba que en el mismo se conserva.
- Palacio Nacional (sic.).
- Palacio de Altamira.
- Palacio de Miraflores.
- Palacio de los Duques de Pastrana.
- Palacio de Linares.
- Palacio de Gamazo.
- Paraninfo de la Universidad Complutense.
- Puente de Toledo.
- Puerta de Alcalá, con el entorno de la plaza de la Independencia.
- Templo de San Francisco el Grande.

- Torre de la Iglesia de San Nicolás.
- Iglesia mudéjar del Cementerio de Carabanchel Bajo.

B) *Madrid provincia*

ALCALA DE HENARES:

- La ciudad (Conjunto Histórico-Artístico).
- Monasterio de San Bernardo.
- Edificio de la Universidad: fachada y primera crujía.
- Hotel Laredo (interés local).
- Ermita de los Doctrinos.
- Iglesia de los Santos Justo y Pastor (Magistral).
- Palacio Arzobispal.

ARANJUEZ:

- Palacio y jardines.

BATRES:

- Castillo, fuente de Garcilaso y paisaje que lo rodea (conjunto histórico-artístico).

BOADILLA DEL MONTE:

- Palacio, jardines y convento de Carmelitas y parque o monte situado al pie del mismo (conjunto histórico-artístico y paraje pintoresco).

BUITRAGO DE LOZOYA:

- El Castillo.
- Hospital (en ruinas).

CADALSO DE LOS VIDRIOS:

- Palacio de Villena y el conjunto formado por los jardines colindantes, terraza, escalera, estanque y fuente.

CAMPORREAL:

- Iglesia de Nuestra Señora del Castillo.

CHINCHON:

- El pueblo (conjunto histórico-artístico).

GETAFE:

- Iglesia de Santa María Magdalena.

MANZANARES EL REAL:

- Castillo.

NUEVO BAZTAN:

- Palacio, iglesia de San Francisco Javier y las dos plazas inmediatas.

PATONES:

- Cueva del Reguerillo.

PERALES DE TAJUÑA:

- Cuevas prehistóricas.

RASCAFRIA:

- Cartuja de Santa María de El Paular.

RIVAS-VACIAMADRID:

- Ex convento de Ribas de Jarama (interés provincial).

SAN LORENZO DE EL ESCORIAL:

- Zonas del Real Sitio que figuran en el plano (conjunto histórico-artístico).
- Palacio-monasterio de San Lorenzo, con sus dependencias y jardines.

TALAMANCA DEL JARAMA:

- Iglesia de San Juan Bautista.
- Ruinas de Talamanca.

TORRELAGUNA:

- La Villa (conjunto histórico-artístico).

TORRELODONES:

- Casa del Canto del Pico.

VALDEMORO:

- Iglesia parroquial de la Asunción.

VILLA DEL PRADO:

- Iglesia parroquial de Santiago Apóstol (interés provincial).

VILLAREJO DE SALVANES:

- Iglesia, castillo y Casa de Tercia (conjunto histórico-artístico).

3.2. Incoaciones

A) *Madrid capital*

- Antigua Residencia de Estudiantes, Antiguo Instituto Escuela y su Auditorio, y el Instituto Hispano-Marroquí.
- Antiguo Observatorio Astronómico.

- Biblioteca Nacional.
- Casa de las Flores.
- Casas de la calle Ferraz, 68 y 70.
- Casón del Buen Retiro.
- Edificio central de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad.
- Edificio de Seguros «La Aurora».
- Ermita de Valverde, en Fuencarral.
- Estación de ferrocarril de las Delicias.
- Hipódromo de la Zarzuela.
- Iglesia parroquial de San Ginés.
- Inmueble de la calle Serrano, 9.
- Instituto Internacional, calle Miguel Angel, 8.
- Palacio O'Reilly.
- Templo de San Manuel y San Benito.

Conjuntos histórico-artísticos:

- Las zonas y los monumentos con sus correspondientes entornos que figuran en el plano unido al expediente. (Se enumeran en el apéndice.)
- Plaza de la Cibeles.
- Plaza Mayor.
- Colonia «Cruz del Rayo».
- Parque «El Capricho» de la Alameda de Osuna.
- Paseo del Prado.

B) *Madrid provincia*

ALCALA DE HENARES:

- Ermita de Santa Lucía.

ARANJUEZ:

- El Soto, recinto monumental y el casco de la ciudad.

BRAOJOS DE LA SIERRA:

- Iglesia parroquial de San Vicente Mártir.
- Ermita Virgen del Buen Suceso.

CERCEDILLA:

- La calzada romana, y los puentes de Enmedio, Descalzo, La Venta y del Reajo o del Molino (Conjunto histórico-artístico y arqueológico).

CIEMPOZUELOS:

- Monumento romano existente al margen oeste del río Jarama (Monumento histórico-artístico y arqueológico).

COLLADO MEDIANO:

- Cementerio.

EL ESCORIAL:

- Iglesia de San Bernabé.

EL MOLAR:

- Iglesia de la Asunción.

ESTREmera:

- Iglesia parroquial de Nuestra Señora de los Remedios.
- Cueva de Pedro Fernández (Monumento histórico-artístico y arqueológico).

FUENTElsAZ:

- Iglesia de San Pedro Mártir.

GETAFE:

- Antiguo Hospitalillo de San José.

LOECHES:

- Monasterio de la Inmaculada Concepción (Dominicas).

MANZANARES EL REAL:

- La Villa (Conjunto histórico-artístico).

MECO:

- Iglesia parroquial.

NAVALCARNERO:

- Plaza Mayor.

NUEVO BAZTAN:

- Conjunto histórico-artístico todo el núcleo urbano.

PARACUELLOS DEL JARAMA:

- Edificio «Casa Grande» o «Casa del señor feudal» (interés local).

PATONES DE ARRIBA:

- El pueblo (Conjunto histórico-artístico).

PELAYOS DE LA PRESA:

- Ruinas del monasterio de San Bernardo.

PINTO:

- Iglesia de Santo Domingo de Silos.

SAN FERNANDO DE HENARES:

- El casco antiguo (Conjunto histórico-artístico).

TORRELAGUNA:

- Iglesia de Santa María Magdalena.

VALDEMORO:

- El pueblo (Conjunto histórico-artístico).

VALDETORRES DEL JARAMA:

- La villa romana (Monumento histórico-artístico y arqueológico).

VALDILECHA:

- Iglesia de San Martín.

NOTAS

(1) «Informe sobre inventarios y declaraciones en la provincia de Madrid.» En I Jornadas de Estudios sobre la Provincia de Madrid, 1979, págs. 824 a 828.

(2) «Area del Patrimonio de los PIC.» Tiene dos bases de datos:

— «Inventario de los monumentos histórico-artísticos declarados de interés nacional», con la siguiente información: recoge el número de O. M. por la que se declara de interés un monumento o conjunto, incorporando relación de los edificios y monumentos contenidos y, en algunos casos, una breve descripción de los mismos.

— «Descripción del patrimonio histórico-artístico», en un número aproximado de 2.500 elementos con: características geográficas y de identificación, características técnicas y administrativas y características artísticas.

(3) Se iniciaron en varias provincias, algunos se han publicado ya y en estos momentos prácticamente se realiza en todo el territorio, español. Se trata de recoger de modo científico el arte mueble e inmueble.

(4) Especialistas en Arte bajo la dirección de José María de Azcárate: Ana García Páramo, Aurea de la Morena, Pedro Navascués, Víctor Nieto Alcaide, M.^a Teresa Pérez Higuera, Domingo Sánchez Mesa, M.^a Jesús de Torres-Peralta y Joaquín Yarza Luaces.

(5) Op. cit., pág. 825.

(6) Op. cit., pág. 825.

(7) Equipo compuesto por: Rafael Mas Hernández, Dolores Brandis, Miguel Angel Troitiño, Isabel del Río, geógrafos; Pedro Pérez Blanco, arquitecto; Inés Ruiz Montejo, especialista en Arte, y la filóloga Isabel Torralba.

(8) Realizaron la obra de 1973: M.^a Luisa Herrero García, M.^a Luisa Luxán, Paloma Mena, José M.^a Montero, Mercedes Moreno Alcalde y M.^a Jesús de Torres-Peralta. Han participado también en las siguientes ediciones: Félix González, Dolores Jiménez Gómez y Pablo Valero, todos ellos Técnicos del Centro.

(9) Op. cit., pág. 826.

(10) Dirección de José María de Azcárate. Especialistas en arte: Victoria Chico, Aurea de la Morena, Antonio Momplet y Dulce Ocón.

(11) Francisco Javier Sánchez Cantón publica el de 1932 en el Centro de Estudios Históricos; José María Azcárate en 1953 lo actualiza con el mismo título. Es un estudio de cada monumento con fecha de declaración, plano, fotografía y bibliografía básica sobre el mismo.

RELACION DE EDIFICIOS QUE SE INCLUYEN EN EL CONJUNTO
HISTORICO-ARTISTICO DE MADRID (*)

1. TORRE DE SAN NICOLAS (declaradas la torre e iglesia MHA).
2. TORRE DE SAN PEDRO (declaradas la torre e iglesia MHA).
3. CAPILLA DEL OBISPO (MHA).
4. CAPILLA DE SAN ISIDRO (MHA).
5. IGLESIA DE SAN ANDRES (MHA).
6. CASA-PALACIO DEL DUQUE DEL INFANTADO.
7. CAPILLA DEL CRISTO DE LOS DOLORES DE LA V.O.T. (MHA).
8. SAN FRANCISCO EL GRANDE (MHA).
9. CAPILLA DEL HOSPITAL DE LA V.O.T.
10. ANTIGUO SEMINARIO.
11. CASA DE CISNEROS.
12. BASILICA DE SAN MIGUEL.
13. AYUNTAMIENTO DE MADRID.
14. IGLESIA DEL SACRAMENTO (MHA).
15. CAPITANIA GENERAL.
16. PALACIO REAL (MHA).
17. IGLESIA DE LA ALMUDENA.
18. TEATRO REAL.
19. CONVENTO DE LA ENCARNACION (MHA).
20. PALACIO DE LOS DUQUES DE GRANADA DE EGA.
21. PALACIO DEL SENADO.
22. CONVENTO DE REPARADORAS.
23. PLAZA MAYOR (incoada).
24. MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES.
25. IGLESIA DE SANTA CRUZ.
26. CONJUNTO DE EDIFICIOS DE LA PUERTA DEL SOL.
27. MINISTERIO DE LA GOBERNACION.
28. CASAS DEL «CORDERO».
29. IGLESIA DE SAN GINES (incoada).
30. PALACIO DE GAVIRIA.
31. DESCALZAS REALES.
32. CASA DE PALACIOS (en la calle Mayor).
33. IGLESIA DEL CARMEN.
34. MINISTERIO DE HACIENDA.
35. REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES (MHA).
36. BANCO ESPAÑOL DE CREDITO.
37. IGLESIA DE LAS CALATRAVAS.
38. BANCO MERCANTIL E INDUSTRIAL.
39. BANCO DE BILBAO.
40. BANCO HISPANO AMERICANO.
41. TEATRO MARIA GUERRERO.

(*) Algunos tienen declaración o incoación independiente citándose entre paréntesis.

42. PALACIO DE MIRAFLORES (MHA).
43. CATEDRAL DE SAN ISIDRO.
44. FUENTECILLA DE LA CALLE TOLEDO.
45. PUERTA DE TOLEDO
46. IGLESIA DE SAN CAYETANO (MHA).
47. ESCUELA DE VETERINARIA (antiguo Casino de la Reina).
48. FABRICA DE TABACOS.
49. RUINAS DE LAS ESCUELAS PIAS Y LA CORRALA (esta última MIHA).
50. IGLESIA DE SAN LORENZO.
51. PALACIO DEL MARQUES DE PERALES.
52. IGLESIA DE P. P. DOMINICOS (en calle Cañizares).
53. IGLESIA DE SAN SEBASTIAN (MHA).
54. CAMARA DE INDUSTRIA.
55. CINE MONUMENTAL.
56. ACADEMIA DE LA HISTORIA (MHA).
57. CONVENTO DE TRINITARIAS (MHA).
58. CASA DE LOPE DE VEGA (MHA).
59. PALACIO DE LAS CORTES.
60. PALACIO DE VISTAHERMOSA.
61. HOTEL PALACE.
62. FUENTES Y JARDINES DEL PASEO DEL PRADO (incoado: el paseo del Prado y la Cibeles).
63. EDITORA DE EL QUIJOTE (en calle Atocha).
64. COLEGIO DE SANTA ISABEL.
65. HOSPITAL PROVINCIAL.
66. FACULTAD DE MEDICINA DE SAN CARLOS.
67. TEATRO DE LA ZARZUELA.
68. ESTACION DE ATOCHA.
69. MINISTERIO DE FOMENTO (hoy de Agricultura).
70. MUSEO ETNOLOGICO (MHA).
71. OBSERVATORIO ASTRONOMICO (incoado).
72. PUERTAS Y EDIFICACIONES DEL JARDIN BOTANICO (MHA).
73. MUSEO DEL PRADO (MHA).
74. IGLESIA DE SAN JERONIMO EL REAL (declarado el Claustro MHA).
75. ACADEMIA DE LA LENGUA.
76. CASON DEL BUEN RETIRO (incoado).
77. MUSEO DEL EJERCITO.
78. PALACIO DE CRISTAL (en el Retiro).
79. PALACIO DE VELAZQUEZ (en el Retiro).
80. BOLSA DE COMERCIO.
81. BANCO DE ESPAÑA.
82. ACADEMIA DE JURISPRUDENCIA.
83. PALACIO DE COMUNICACIONES.
84. PALACIO DE LINARES (MHA).
85. PALACIO DE HEREDIA-ESPINOLA O ZABALBURU.
86. IGLESIA DE SAN JOSE.
87. CASA DE LAS SIETE CHIMENEAS (se declaró en 1948 y se anuló por sentencia del Tribunal Supremo en 1952).

88. MINISTERIO DEL EJERCITO.
89. CONVENTO E IGLESIA DE SAN PASCUAL.
90. PALACETE DEL DUQUE DE SESTO.
91. PALACETE DE LOPEZ DORIGA.
92. PALACIO DEL MARQUES DE SALAMANCA (Banco Hipotecario).
93. PUERTA DE ALCALA (MHA).
94. CASAS SALABERT (Puerta de Alcalá).
95. IGLESIA DE SAN MANUEL Y SAN BENITO (incoada).
96. ESCUELAS AGUIRRE.
97. BIBLIOTECA NACIONAL Y MUSEO ARQUEOLOGICO (incoada la Biblioteca, y declarado MHA el Museo).
98. PALACIO DE JUSTICIA E IGLESIA DE SANTA BARBARA (MHA la iglesia).
99. PALACIO DE LONGORIA.
100. ANTIGUA ACADEMIA DE FARMACIA.
101. IGLESIA DE SAN ANTON.
102. IGLESIA DE MERCEDARIAS DE DON JUAN DE ALARCON.
103. IGLESIA Y PLAZA DE SAN ILDEFONSO.
104. IGLESIA DE SAN ANTONIO DE LOS ALEMANES (MHA).
105. CONVENTO DE BENEDICTINAS DE SAN PLACIDO.
106. IGLESIA DE SAN MARTIN.
107. ORATORIO DE CABALLERO DE GRACIA (MHA).
108. PALACIO DE ALTAMIRA (MHA).
109. EDIFICIO CAPITOL.
110. IGLESIA DE SAN MARCOS (MHA).
111. UNION MINERA ASTURIANA.
112. CONVENTO E IGLESIA DE LAS CARMELITAS.
113. CASA DE VECINOS de la calle Ferraz c/v. Plaza de España.
114. MUSEO CERRALBO (MHA).
115. JARDINES Y PALACIO DE LIRIA (MHA).
116. CUARTEL DEL CONDE DUQUE (MHA).
117. CONVENTO E IGLESIA DE COMENDADORAS DE SANTIAGO (MHA).
118. BENEDICTINOS DE MONTSERRAT (MHA).
119. CONVENTO DE SALESAS NUEVAS (en calle San Bernardo).
120. INSTITUTO LOPE DE VEGA.
121. CASA DE LOS SIETE JARDINES.
122. CONSEJO NACIONAL DE EDUCACION.
123. INSTITUTO CARDENAL CISNEROS.
124. ESCUELA NACIONAL DE CANTO (PALACIO BAUER) (MHA).
125. PALACIO DEL MARQUES DE LA SONORA (MINISTERIO DE JUSTICIA).
126. ANTIGUO HOSPICIO (MUSEO MUNICIPAL) (MHA).
127. COLEGIO DE JESUITAS DE ARENEROS.
128. ESTACION DE GASOLINA de la calle Alberto Aguilera c/v. a Vallehermoso.
129. CASA DE LAS FLORES (incoada).
130. COLEGIO DE SAN RAFAEL «LA SALLE» (en la calle Guzmán el Bueno).
131. PABELLON DE GOBIERNO DE LA CIUDAD UNIVERSITARIA.
132. PUERTA DE HIERRO.
133. PUERTA DE LA LATINA.

134. ERMITA DE SAN ANTONIO DE LA FLORIDA (MHA).
135. ERMITA DE LA VIRGEN DEL PUERTO (MHA).
136. PUENTE DE SEGOVIA.
137. PUENTE DE TOLEDO (MHA).
138. ESTACION DEL PRINCIPE PIO.
139. CENTRAL TERMICA DE LA CIUDAD UNIVERSITARIA (en avenida de la Moncloa).
140. FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS.
141. FACULTAD DE CIENCIAS.
142. CONJUNTO DE FACULTADES DE MEDICINA Y FARMACIA.
143. IGLESIA DE P. P. SALESIANOS (en la calle Francos Rodríguez).
144. HOSPITALES DE LA CRUZ ROJA (en avenida Reina Victoria).
145. INSTITUTO GEOGRAFICO Y CATASTRAL.
146. IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES (en la calle Bravo Murillo).
147. COLEGIO DIVINA PASTORA (en la calle Santa Engracia).
148. HOSPITAL DE JORNALEROS (MHA).
149. DEPOSITO Y FUENTE DE AGUAS DEL CANAL DE ISABEL II.
150. ESCUELA DE MINAS E INSTITUTO GEOLOGICO MINERO.
151. PARQUE DE BOMBEROS Y DEPENDENCIAS MUNICIPALES.
152. ASILO DE CONVALECIENTES (en la calle José Abascal).
153. CONVENTO P. P. PAULES (en la calle García de Paredes).
154. HOSPITAL HOMEOPATICO (en la calle Eloy Gonzalo).
155. COLEGIO SIERVAS DE MARIA (en la calle glorieta de Chamberí).
156. CONVENTO DE SALESAS REALES (en la calle Santa Engracia).
157. ASILO DE SAN DIEGO.
158. IGLESIA DE SAN FERMIN DE LOS NAVARROS.
159. INSTITUTO VALENCIA DE DON JUAN (MHA).
160. RESIDENCIA DE SEÑORITAS (en la calle Martínez Campos).
161. EDIFICIO PRENSA ESPAÑOLA.
162. FRONTON BETI-JAI.
163. CASA DE VECINOS (en la calle Velázquez, 63).
164. IGLESIA DE LA CONCEPCION.
165. COLEGIO DE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR.
166. COLEGIO DE NUESTRA SEÑORA DEL LORETO.
167. HOSPITAL DEL NIÑO JESUS.
168. HOSPITAL DE SANTA CRISTINA Y MATERNIDAD.
169. ASILO DE ANCIANOS (en la calle Doctor Esquerdo).
170. PLAZA DE TOROS MONUMENTAL.
171. MUSEO LAZARO GALDEANO (MHA).
172. MUSEO SOROLLA (MHA).
173. ESCUELA DE SORDOMUDOS.
174. MUSEO DE CIENCIAS NATURALES Y ESCUELA DE INDUSTRIALES.
175. EDIFICIOS DEL INSTITUTO ESCUELA (hoy INSTITUTO RAMIRO DE MAEZTU). (Incoado: antigua Residencia de Estudiantes, antiguo Instituto Escuela, su Auditorio y el Instituto Hispano-Marroquí.)
176. TORRE Y PANTEON DE NUESTRA SEÑORA DE ATOCHA.

Madrid, diciembre 1981.

INVENTARIO ARQUITECTONICO

MODELOS DE FICHA-TIPO UTILIZADAS PARA LA TOMA DE DATOS
«IN SITU»

UNA CORRESPONDE A «ELEMENTOS» Y OTRA A «CONJUNTOS»

INVENTARIO ARTISTICO

MODELO DE FICHA-TIPO UTILIZADA PARA LA TOMA DE DATOS «IN SITU»

D. G. P. A. C.

C. P. A.

S. I. A. A. E.

CUESTIONARIO INICIAL	CONJUNTO URBANO
LOCALIDAD _____	PARTIDO JUDICIAL _____
SITUACION GEOGRAFICA _____	PROVINCIA _____
(ZONA MONTAÑOSA, VALLE, _____	CALLES CON CASAS NOBLES
JUNTO A UN RIO, ETC.) _____	CALLE _____
¿TIENE MURALLAS O RESTOS? _____	N.º DE CASAS CON ESCUDO O DE INTERES _____
CASAS _____	CALLE _____
TIPO MEDIO N.º PISOS _____	N.º DE CASAS CON ESCUDO O DE INTERES _____
MATERIALES _____	CALLE _____
CUBIERTA _____	N.º DE CASAS CON ESCUDO O DE INTERES _____
COLOR PREDOMINANTE _____	(SI SON MAS DE TRES DECIR VARIAS)
TIPO MAS UTILIZADO DE PAVIMENTACION _____	ESTILO PREDOMINANTE DE LAS CASAS NOBLES _____
PLAZA PRINCIPAL _____	OBSERVACIONES
EDIFICIOS PUBLICOS (AYUNT., IGL.) _____	AUMENTO DE POBLACION _____
SOPORTALES (ARCOS, DINTELES) _____	TIPO DE CULTIVOS _____
ILUMINACION (FAROLA, ETC.) _____	GANADERIA _____
TIPOS DE PUENTES _____	¿HAY MUCHOS EDIFICIOS POSTERIORES A 1950? _____
MONUMENTOS, ROLLOS, CRUZ CAIDOS, OTROS _____	TIENE PUENTES ANTIGUOS EN SU TERMINO _____
CONMEMORATIVOS _____	_____
NOMBRE DE OTRAS PLAZAS IMPORTANTES _____	_____
(SI SON MAS DE DOS CITAR VARIAS) _____	_____
_____	_____
_____	_____

Nota: Se está estudiando la realización de una ficha que recoja los datos del «conjunto urbano» y la «arquitectura civil» de una forma más amplia.

**EL PLANEAMIENTO
GENERAL Y EL
TRATAMIENTO
DE LOS CENTROS
HISTORICOS**

UNDECIMA PONENCIA

EL TRATAMIENTO DE LOS CENTROS URBANOS EN LA PLANIFICACION URBANA

Por Fernando ROCH

LA CIUDAD COMO TOTALIDAD

Los centros urbanos antiguos han venido a situarse recientemente en España en un primer plano de la preocupación urbanística, después de muchos años de olvido, en beneficio de los problemas que planteaban los nuevos crecimientos de nuestras ciudades.

Ha sido preciso que su degradación y su destrucción alcanzaran cotas alarmantes para que se dirigiera de nuevo la atención a esta forma peculiar de espacio urbano. La gravedad y la celeridad con que se ha desarrollado el proceso ha obligado a improvisar intervenciones que repetían modelos o fórmulas ensayadas en otros países con mejor o peor fortuna, casi siempre desde una actitud defensiva y sin haberlas podido o sabido valorar críticamente por falta del marco teórico adecuado.

Es evidente que una teoría sobre la ciudad histórica necesita tiempo y experiencias para adquirir valor científico y utilidad práctica, pero sobre todo es imprescindible que se reconozca la necesidad de su existencia. En ese sentido quisiera enfocar esta intervención, al mismo tiempo que trataré de significar la oportunidad que se presenta en la actualidad de establecer este enfoque teórico desde la perspectiva de un proyecto de ciudad popular.

Hay que empezar reconociendo que la preocupación por la ciudad existente, la toma de posiciones respecto a ella y las actuaciones en su seno no constituyen ninguna novedad.

La elaboración del modelo de ciudad burguesa contemporánea tiene sus raíces mucho más atrás y ya en sus albores se plantea de diversas formas el qué hacer con la ciudad heredada. La historia de la ciudad moderna muestra cómo a lo largo de más de un siglo se suceden, se simultanean y siempre se complementan dos fórmulas básicas de intervención: la reforma interior y la extensión, es decir, la reordenación y el crecimiento.

Una y otra representan los dos aspectos de un mismo hilo conductor, de un mismo proyecto: la construcción de la ciudad capitalista moderna, y ese proyecto que se va perfilando a lo largo de su mismo proceso de construcción va decantando las formas de intervención y los modelos de organización espacial, para ajustarlos a las necesidades cambiantes, al desarrollo de las fuerzas productivas del nuevo sistema, a los intereses de las clases

dominantes en cada momento, es decir, de los bloques hegemónicos que imponen su práctica urbana. Estamos, en consecuencia, ante una nueva formación social basada en un sistema productivo que le es propio y para la que se propone una organización espacial que trata de ajustarse a los intereses de la clase dominadora. Con esto quiero señalar que la ciudad actual es el resultado de un proceso histórico concreto, consecuencia de una correlación de fuerzas que han actuado y de la naturaleza del sistema al que sirve, y en ningún caso la única que permiten el desarrollo alcanzado por las fuerzas productivas y el progreso científico y cultural.

Desde el principio, la reforma interior, la reconversión, la destrucción y reedificación de la ciudad heredada forma parte de un proyecto que mira a la totalidad de la ciudad concebida como el espacio de la nueva formación social, en el sentido de que establece las condiciones espaciales de su reproducción como sistema productivo y social. De esta concepción surgen los criterios que permiten guiar la práctica urbanística y fijar las fórmulas de intervención en cada momento.

Mientras los utopistas lanzan sus propuestas de sociedades nuevas en espacios nuevos, al margen de los problemas reales de la ciudad industrial en gestación, los constructores de la nueva realidad urbana parten de los condicionantes heredados para transformarlos y, si en ocasiones hacen uso de las fórmulas de aquéllos, siempre será después de sacarlas de su contexto utópico, limitándose generalmente a los aspectos formales de las mismas, esto es, asimilándolas por su lado más asequible y desde luego lentamente, siguiendo el consejo metodológico cartesiano de no cambiar el orden establecido por más imperfecto que se muestre, sino de forma parcial y gradual, y siempre después de comprobar su adecuación al nuevo principio ordenador, buscando la articulación del orden nuevo con los anteriores, en lo cual el sistema capitalista, maestro indiscutible, ha superado con mucho las expectativas del filósofo.

UNA PRACTICA DE CLASE

Sobre la identidad y la naturaleza del nuevo orden que se impone en la ciudad y en el conjunto de la sociedad no caben dudas. La propia génesis de la disciplina urbanística, como bien señala Leonardo Benevolo, nos muestra una práctica patrocinada y dirigida por las clases dominantes, contraria a los intereses populares que, después del desmantelamiento de sus organizaciones a mediados del siglo pasado, se concentran en la lucha política y sindical, manteniéndose así hasta la reciente incorporación del movimiento ciudadano.

Esta circunstancia ha permitido el desarrollo de una práctica urbanística alienadora que aún no ha sido contestada sino de forma marginal, ya que las reivindicaciones planteadas por la clase trabajadora se han orientado fundamentalmente a la mejora de las condiciones de habitabilidad y a la obtención de los llamados equipamientos comunitarios, que no sólo no contradicen el modelo sino que lo perfeccionan y reajustan. Es evidente que esta lucha es necesaria, pero también parece claro que no es suficiente.

Por lo que a la intervención sobre los centros históricos se refiere, hay que anotar, en la actualidad, una novedad respecto al proceso histórico seguido hasta la fecha. En estos momentos ya no constituye una práctica destinada a elaborar el nuevo modelo de ciudad. Esta vez ya está definido el papel que les corresponde asumir en el concierto general. Ya

no hay ensayo, ya no es preciso inventar operaciones de remodelación cargadas de intencionalidad creadora. Bastan los pretextos. Ahora, simplemente, hay un modelo que opera con sus reglas de oro la transformación, que dispone de su propia dinámica asimiladora. Actúa como una máquina de reciclar residuos históricos, ya que las condiciones para la transformación están puestas y eso le permite trabajar a nivel de parcelario, casa por casa, de forma separada pero convergente, reproduciendo el orden espacial establecido sobre el conjunto de la ciudad.

No es éste el lugar para entrar en el detalle de las componentes del orden que caracteriza la ciudad capitalista moderna, pero acaso convenga, para evitar malentendidos, aclarar que cuando hablo de modelos no me refiero a aquéllos que la literatura urbanística ha dado en calificar de tales y que no representan sino los aspectos más irrelevantes de su forma física (por ejemplo: radioconcéntrico, reticular, lineal, nucleado, en mancha de aceite, etc.). El modelo al que me refiero no es otra cosa que la forma espacial (orden espacial y mecanismos que operan su realización) que resume todo el conjunto de instancias que caracterizan a cada formación social concreta, y en ese sentido propone una división del espacio que se ajusta tanto a la división social del trabajo como a la separación de las distintas clases sociales que, a su vez, son el resultado de las relaciones de producción. Del mismo modo, traduce el desarrollo alcanzado por las fuerzas productivas, dando respuesta a sus necesidades de concentración o dispersión, expresa las formas culturales y sociales y, en definitiva, todos los elementos que componen el sistema concebido en su totalidad, de tal modo que la ciudad representa la condición espacial de su reproducción como sistema. Para ello se vale de la segregación de funciones y de clases que se localizan de acuerdo con una jerarquía, que se va adaptando a los cambios sucesivos que se producen en el seno de la formación social. Se trata, pues, de un orden segregado y jerarquizado que al mismo tiempo desarrolla un sistema de comunicación que permite la colaboración conjunta de sus partes como un todo, pero sobre todo, es una forma de control que mantiene a través de mecanismos como la renta del suelo (donde ésta no existe su papel lo realizan otros operadores) a cada función y a cada ciudadano en el lugar designado y que organiza la vida cotidiana a través de la vivienda, la fábrica, la oficina, el consumo, los diversos equipamientos e incluso el espacio para el ocio, estableciendo no sólo el orden en el espacio sino también en el tiempo.

Si desde el momento en que se inicia la práctica urbanística contemporánea la ciudad heredada fue objeto de profundas transformaciones que daban lugar a los nuevos centros de poder, de representación, y de realización mercantil, al mismo tiempo que lanzaban a la periferia recién creada la población expulsada, prefigurando así el espacio que iban a ocupar en lo sucesivo, también es preciso reconocer que esas acciones representaban esfuerzos de creación de una nueva centralidad que, al mismo tiempo que ponía las bases del nuevo orden segregador de clases, originaba situaciones renovadas de complejidad, acaso por no disponer aún de un modelo (orden, fórmulas tipológicas espaciales y operadores, no lo olvidemos) suficientemente perfilado. También hay que señalar que esas operaciones tenían limitaciones espaciales muy precisas, estratégicamente situadas desde luego, pero que permitían que áreas importantes de la ciudad antigua se sustrajeran al cambio. Se prefiguraba la naturaleza del cambio pero aún quedaba un camino largo por recorrer.

Desde entonces, el modelo ha ido adquiriendo cuerpo teórico e instrumental, ha dado a luz fórmulas espaciales de nuevo cuño como la vivienda moderna o como el centro

comercial, por poner algún ejemplo, que han seguido una evolución cuyas etapas pueden reconocerse perfectamente y que han ido despojando al espacio colectivo de la ciudad de casi todos sus atributos, encajando bien con uno de los rasgos más característicos del sistema: la apropiación privada de las ventajas que proporciona el conjunto social. Paralelamente se ha ido desarrollando un sector productivo capaz de instrumentalizar la realización del modelo, construyendo los espacios del nuevo orden y apoyándose para ello en la renta del suelo como eficaz operador de la segregación espacial al tiempo que se aseguraba, de esta forma, la alianza con la clase propietaria superviviente del antiguo régimen. Esta alianza que ya se ha roto en algunos países no tiene carácter estructural; es una articulación que establece la dependencia de los residuos del antiguo modo productivo con respecto al nuevo, cuyas clases dirigentes van perfilando su composición y consolidando su hegemonía, de la misma manera que madura su modelo espacial.

LA DESTRUCCION, CONSECUENCIA INEVITABLE DE LA APLICACION DEL MODELO

El centro histórico, lugar público por excelencia, espacio colectivo que resumía el universo contradictorio de la vida urbana, generador de alternativas, banco de pruebas de nuevas formas, tiene ahora su papel asignado como una pieza más del engranaje. De espacio universal, superposición conflictiva de actividades y clases y, por ello, estímulo creativo, ha pasado a ser el recipiente de un programa reducido de actividades privadas y controladas: oficinas en las que se entra y se sale con ficha, grandes almacenes que dominan amplios territorios hundiendo la diversidad del pequeño comercio, formas residenciales atípicas como los apartamentos o las viviendas para determinados sectores de clase que, en el mejor de los casos, practican el consumo cultural de lugares históricos; todas ellas parasitarias y desecadoras de la riqueza del espacio colectivo, apoyándose para su extensión a la totalidad de la ciudad central en mecanismos que permiten operar parcela por parcela. Con ello la riqueza del sistema social de equipamiento, la coexistencia de formas residenciales y de actividades industriales o comerciales alternativas desaparece y, éstas, que se han mantenido a pesar de que su espacio vital se desmorona, son por fin enviadas a las periferias donde consumarán su desarraigo tal como establece el modelo y cumplirán con su deber de alimentar la máquina productiva inmobiliaria, capaz de llevarlo a la práctica. El lugar abandonado se convierte en patrimonio exclusivo de una clase, y el capital fijo acumulado por la colectividad durante siglos pasa a incorporarse al capital productivo privado de las nuevas actividades.

El resultado de esta operación clarificadora, clasificadora y apropiadora es que mientras miles de viviendas quedan vacías en espera de ser recicladas o derribadas con una pérdida irresponsable de patrimonio edificado, el empleo y la población se esparcen por lugares cada vez más alejados, desviando importantes recursos económicos en la colonización de nuevos espacios no siempre necesarios, y a costa del tiempo libre de los trabajadores y de su esfuerzo por reconstruir desde cero un marco ciudadano que sólo podrá ser un pálido reflejo del que les fue expoliado.

Si el modelo urbano capitalista ha encontrado en el sistema inmobiliario moderno un eficaz colaborador no es menos cierto que también ha encontrado en él una peligrosa carga, ya que se ha convertido en un aparato productivo hipertrofiado que se alimenta de destruir y transformar, así como de colonizar nuevas áreas periféricas, amenazando con

lanzar grandes contingentes al paro si llega a detenerse. Por otra parte, si reproduce fielmente las leyes espaciales del modelo, no siempre lo hace de la manera más racional (sobre esto existen numerosos estudios) y desde luego hay que reconocer que ha sido incapaz de ofrecer una vivienda digna a la clase trabajadora, sin contar aquéllos a los que ni siquiera puede ofrecérsela.

Vemos así que remodelación y crecimiento son dos premisas de funcionamiento también para el sistema inmobiliario y que su vinculación mutua es indisoluble, pero al mismo tiempo sabemos que, incluso en el supuesto de que se produjera un cambio nada probable en las leyes espaciales del modelo, nunca podría esperarse de ese sistema la recuperación del centro histórico en toda su complejidad espacial y mucho menos en sentido favorable a los intereses populares, porque está adaptado a la construcción de espacios homogéneos y segregados y, como acabo de señalar, tampoco puede cubrir todo el espectro de la demanda. Por sí solo, el modelo está condenado a destruir la ciudad histórica tal como aquí se concibe y a mantener el crecimiento, con mayor o menor intensidad, según las circunstancias.

Una ciudad como la que se deduce de estos hechos, no sólo es una realidad urbana donde la vida ha quedado reducida a un esquema, no sólo es un espacio de control unilateral, es, además, muy cara de mantener.

Los costes se pagan de muy diversas maneras: a través de un sistema de transportes inevitablemente deficitario con tendencia creciente, que pagamos todos (el modelo sólo colectiviza los déficit); con la pérdida también creciente del tiempo libre en desplazamientos laborales, docentes, de consumo, etc.; con el empobrecimiento de las relaciones sociales; con el aumento de diversas patologías que además de los costes sociales y personales pagan su factura en los gastos médicos, y, para terminar una relación que no pretende ser exhaustiva, a través del abandono del capital fijo que representa el patrimonio edificado y la consiguiente construcción de nuevas áreas, tal como comentaba más arriba.

Se trata, en definitiva, de cambiar un espacio más rico en posibilidades y más barato de precio, que ofrece un margen de libertad más amplio, por un orden segregador, represivo, patológico y despilfarrador y, además, pagar por ello. No es el precio del progreso, porque nadie sensato puede admitir que eso sea compatible con el progreso. Es el resultado de una práctica dominadora no contestada que sólo mira a los intereses de su reproducción, de su perpetuación, para lo cual necesita destruir la vida ciudadana y su soporte espacial histórico que sin ser precisamente un paradigma en su especie, se me antoja, con mucho, el mejor punto de partida del que disponemos para levantarlo.

NECESIDAD DE UNA ELABORACION CRITICA

Me consta que las reflexiones precedentes están muy lejos de constituir una teoría. Son muchos los vacíos que es preciso llenar, numerosas las afirmaciones que es preciso matizar o modificar y no faltan las dudas que se plantean, pero también creo haber expuesto suficientes argumentos para que se considere la necesidad de un cuerpo conceptual que permita saber en qué sentido trabajan las intervenciones que se propongan, que permitan fijar objetivos y elaborar criterios, que nos permita salir de las discusiones apoyadas en argumentos de autoridad, en presunciones improvisadas o en discursos inconsútiles de contenido estético o ideológico.

En cualquier caso creo haber esbozado, en líneas generales, cuál es el papel asignado al centro histórico en el modelo de ciudad capitalista y, en consecuencia, cuál es la naturaleza de las transformaciones que está sufriendo. También creo haber apuntado cómo cabría imaginarlo desde una perspectiva radicalmente opuesta, y mucho me temo que las tareas de planeamiento emprendidas últimamente y el carácter de la engañosa disputa entre conservacionistas y renovadores, sea cual fuere su resultado, contribuyan muy poco a encauzar el proceso en esa dirección. Por el contrario, se limitan a elaborar una solución de compromiso que, respetando el modelo, permita arbitrar fórmulas intermedias que apacigüen el conflicto suscitado por su aplicación indiscriminada y desconsiderada. En otras palabras, la extensión del orden espacial al centro histórico no ha contado con instrumentos y fórmulas adecuadas, se ha producido con una absoluta falta de sensibilidad y se han violentado intereses diversos. Todo ello ha generado un conflicto que precisa soluciones conciliadoras. Hay que señalar que la contestación popular, cuando se ha producido, ha sido decisiva en el resultado, aunque desgraciadamente sólo ha actuado en áreas reducidas, mientras que por lo general los centros históricos han sufrido un proceso de decantación social y demográfica y de degradación física que hacen impensable que la contestación pueda surgir de forma espontánea.

Por el momento, el instrumento de planeamiento que empieza a utilizarse con mayor profusión es el Plan Especial de Reforma Interior. Con frecuencia estos planes se realizan al margen del Plan general de la ciudad, por equipos distintos, formados por presuntos especialistas, y no son pocas las veces en las que el Plan Especial ni siquiera se incluye en un proceso de revisión del planeamiento general, sino que se concibe como un instrumento de intervención específica y aislada. De esta forma me parece imposible e inaceptable resolver el problema real y mucho menos ofrecer respuestas alternativas.

Creo haber argumentado suficientemente la relación que existe entre el centro histórico y el conjunto de la ciudad y parece estar claro que su separación sólo beneficia su destrucción y recuperación de clase. En efecto, una vez arrancado de la totalidad, todo se reduce a buscar su especificidad y a ponerse de acuerdo sobre su papel y sobre el cómo realizarlo, es cuestión de encontrar la fórmula más adecuada y menos conflictiva.

Llegados a este punto, los renovadores argumentan que, si en otras ocasiones se ha reconstruido la ciudad, no hay razón para oponerse a que se vuelva a hacer ahora y que, impedirlo, sería negarle a la arquitectura moderna una oportunidad legítima de expresarse. En efecto, no hay nada que oponer a esta aspiración a no ser que se apoya en una extrapolación hecha muy a la ligera, sin base histórica ni crítica, que hace abstracción de la realidad urbana, del modelo al que sirve, que empieza por parcelar la ciudad para evitar compromisos indeseables y que, por el contrario, en nada contribuye a crear las fórmulas espaciales que precisa la nueva sociedad democrática a que aspiramos. Por otra parte, se apoyan fundamentalmente en el sistema inmobiliario cuya naturaleza e incapacidades están sobradamente apuntadas y que ellos se empeñan en ignorar. Se entregan a un ejercicio formal que facilita su asimilación por los intereses reaccionarios que controlan la ciudad. Este ejercicio se limita a la consideración de ciertos aspectos formales, entendidos de manera claramente historicista, que luego se permiten extrapolar sin imaginar siquiera las consecuencias que ello pueda tener en la organización social de la ciudad, en la distribución de la población y de las actividades y en la vida misma de las personas. Confunden el decorado con la obra porque entienden que la arquitectura explica por sí sola la ciudad y que mantiene su autonomía respecto a las relaciones sociales, culturales, económicas, etc., a condición de que sea buena arquitectura.

Para llegar a esta conclusión, que si no es cierta al menos es atrevida, realizan una misteriosa pirueta teórica que en ningún modo explica la naturaleza del mecanismo que convierte a la arquitectura en síntesis de todo y mucho menos el corolario de su autonomía. La arquitectura de la ciudad puede prescindir del conocimiento del modelo y de la realidad histórica de la formación social sobre la que actúa porque tiene el mágico poder de expresar lo que desconoce.

Si como argumentación es confusa y contradictoria, tiene la ventaja de salvar el escollo que representa tener que profundizar en el conocimiento de las fuerzas de diversa índole que encuentran en la ciudad contemporánea no sólo la forma histórica de su expresión actual, sino que pugnan por establecer las condiciones de su reproducción futura. Si en momentos históricos ya pasados el arquitecto podía decir que su cliente era la sociedad, y está bien claro a qué parte de la sociedad se refería, en la actual formación de base democrática es preciso tomar posición porque existen intereses antagónicos perfectamente identificables y sólo es homogéneo el espacio del poder. No se nos oculta la dificultad que existe para adoptar compromisos desde las evidentes limitaciones del ejercicio profesional tal como se viene entendiendo, esto es, como diseño a secas, pero aunque resulte ciertamente tranquilizador hacer arquitectura (se entiende, naturalmente, que buena arquitectura) me parece muy insuficiente si se reduce, en el mejor de los casos, a la búsqueda de algunos indicios formales como puedan ser ciertas formas tipológicas de la edificación o algunas regularidades de la trama urbana cuya reinterpretación permite resolver el problema de enlazar lo nuevo con lo viejo, el futuro con el pasado, de los edificios se entiende, porque las personas no tienen cabida en esta liturgia.

La renovación del parque inmobiliario que se deduce de esta posición se nos presenta vacía de contenido, esto es, al margen de un proyecto de ciudad concreta, sin otro objetivo que el de servir a la propia arquitectura erigida como la expresión última de lo urbano, con el pretexto de la creación de un espacio de calidad, no se sabe para quién ni con qué sentido, pero poco importa porque la calidad es buena para cualquiera. Esta destrucción-reconstrucción so pretexto de arte sería aceptable si no fuera porque su realización se hace a costa de un grupo social numeroso que tendrá que renunciar a disfrutarla; pero es que, además, entre la concepción de este proyecto utópico sin utopía y su práctica, media un abismo, como no podría ser de otra forma. El arte y la calidad quedarán condicionados a la casual intervención del artista en algún edificio aislado, el resto será presa fácil de los agentes inmobiliarios encargados de ejecutar y extender el modo de ciudad dominante y su orden espacial, esta vez con un resultado más elegante.

Esta concepción se complementa bien con la opción conservacionista más extendida. Bueno está renovar pero hay edificios que es preciso conservar; unos dirán que porque tienen calidad arquitectónica, otros que representan símbolos culturales de nuestra identidad histórica, otros, en fin, porque constituyen signos del poder que las nuevas clases dominantes necesitan apropiarse para completar su imagen de prepotencia.

Se trata de rescatar restos históricos que les permita pasar sin sobresaltos del pasado al futuro, una vez reducida la herencia histórica de la ciudad a unos cuantos edificios.

Frente a estas posiciones se levantan los que argumentan la necesidad de conservar no sólo los edificios sino las actividades y la población residente. Es una hermosa propuesta que puede terminar en «museo animado» si no se hace desde la perspectiva de una transformación recuperadora protagonizada por las fuerzas populares, desde el proyecto de un auténtico espacio para ciudadanos libres.

UN PROYECTO DEMOCRATICO CIUDADANO

De este modo, a través del poder municipal, la izquierda europea ha emprendido tareas de recuperación que representan un importante cambio de actitud a pesar de las dificultades que han atravesado y de arrojar resultados muy parciales. Sin embargo, aun en los casos más famosos, el centro se ha seguido contemplando como un elemento singular dentro del conjunto urbano, es decir, con una función propia diferenciadora.

En lugar de dirigir los esfuerzos a la contestación del modelo de ciudad capitalista en su globalidad, se ha identificado a los intereses inmobiliarios como el enemigo principal no reconociendo el carácter instrumental que tienen. Comprendo que en determinadas circunstancias el protagonismo que adquiere este sector pueda hacer pensar incluso en la existencia de un modelo basado en la renta del suelo, pero un modelo así no puede explicar la transformación del espacio comercial de una ciudad, la aparición de la vivienda moderna, o la reorganización del espacio urbano que precisa el alojamiento del aumento experimentado recientemente por las clases medias, por poner algunos ejemplos. El sector inmobiliario no puede elegir el sentido de sus intervenciones, se limita a ejecutarlas como puede y siempre que las condiciones se lo permitan. Puede imponer determinadas formas de crecimiento, que no son sino variantes formales del mismo modelo, o adaptarse a las condiciones preexistentes, como es el caso de su actuación en los centros cuando no puede romperlas.

Dar la batalla a los especuladores, reduciendo los aprovechamientos urbanísticos o rescatando parte de las plusvalías generadas en los procesos de transformación, no evita que éstos se produzcan con las consecuencias que conocemos. Puede que la actual relación de fuerzas no permita otra cosa mejor pero difícilmente podrá encontrarse una alternativa si no se busca. Negociar puede ser positivo a condición de no perder de vista el fondo de la cuestión, donde hay que incluir la necesidad de recuperar el control de la producción del espacio de la ciudad.

Por otra parte, estamos asistiendo a los comienzos de una fuerte crisis en el sector inmobiliario que, además, se superpone a una fuerte inflexión en la tasa de crecimiento demográfico, combinada con una reestructuración de la producción industrial, que se caracteriza por la reducción de plantillas y la dispersión del proceso productivo. Son muchos y mal conocidos los factores que inciden en la crisis, pero está claro que las condiciones sumamente favorables que disfrutó el sector inmobiliario en la década pasada han sufrido profundas transformaciones.

Nuevas formas como el cooperativismo emergen en esta situación y empiezan a cambiar el panorama de la producción espacial: hasta hace poco casi exclusivamente en manos privadas. Esta novedad pone en manos de la colectividad de usuarios el control y la gestión de la obra y representaría un acortamiento alentador si no fuese porque, hasta ahora, se han limitado a actuar en aquellos lugares prefijados y ordenados, incluso a nivel de Plan Parcial por el sistema, es decir, a terminar de hacer lo que no es rentable. Se está utilizando el mismo suelo que tenían dispuesto para sus operaciones frustradas. Son ahora otras manos las que realizan el mismo modelo, y es preciso reconducir este impulso colectivo en el sentido de empezar a levantar una alternativa.

Parece inaplazable empezar a dar contenido a lo que podría ser una ciudad alternativa de base popular y creo que el punto de partida está en los centros históricos, porque es

en ellos donde aún quedan restos de complejidad urbana y de vida ciudadana, es allí donde aún queda un margen de libertad cada vez más estrecho, es el único espacio que el modelo todavía no ha podido dominar totalmente. No se trata de establecer un modelo alternativo sino de crear las condiciones para que ningún modelo pueda establecer su orden unilateral. Se trata de iniciar un camino de creación sin precedentes, cuyos logros deben extenderse a toda la ciudad para romper con la dialéctica centro-periferia o cualquier otra forma de segregación y control.

En realidad el proceso ha comenzado y es preciso ir incorporando de forma crítica las experiencias existentes.

En contra de lo que afirman algunos es imprescindible preparar Planes defensivos, porque la práctica magistral aconseja disponer una buena defensa antes de tratar de recuperar la iniciativa, a condición de que esa defensa contenga los elementos del contraataque.

Es preciso preservar los edificios, pero sobre todo la riqueza del espacio colectivo, que debe ser el gran protagonista de la nueva ciudad, lo cual incluye todas las actividades que descansan sobre él. Hay que mejorar las condiciones de habitabilidad y reconstruir la diversidad poblacional que tenían antes de que se produjera su expulsión.

Es más barato para la colectividad arreglar un edificio en la ciudad consolidada que construir otro en la periferia y además emplea una mayor cantidad de mano de obra, permite su especialización y se adapta bien a la formación de pequeñas unidades productivas de carácter cooperativo, que pueden ser patrocinadas por los poderes locales.

Es preciso trabajar en la creación de nuevos tipos de vivienda urbana moderna que podrían ir sustituyendo a los que fueran inadecuados, bajo el control colectivo.

Es necesario recuperar la dispersión del proceso productivo que señalaba anteriormente encauzándole hacia la ciudad histórica.

Es preciso terminar con la periferia y su crecimiento innecesario y como primera medida es necesario afrontar la recuperación de los innumerables pisos vacíos que existen en la ciudad o que se encuentran infrautilizados, por ejemplo, con el control de las licencias de apertura de oficinas que están destruyendo el centro. Habría que impedir la construcción de los gigantescos equipamientos comerciales que destruyen la diversidad del pequeño comercio y dictan las pautas de consumo, al tiempo que despojan el espacio urbano.

Para ello es necesario habilitar todos los recursos que habrían de ser destinados a la creación de nuevas periferias innecesarias. Siempre que sea posible, un plan de recuperación y revitalización es mejor que un plan de extensión. Esa es precisamente la labor que puede tener el planeamiento en esta empresa.

ALGUNAS NOTAS SOBRE EL PLANEAMIENTO

El planeamiento puede desincentivar la degradación del centro histórico redistribuyendo la renta del suelo y puede recuperar recursos de la periferia reinvirtiéndolos en aquél, con lo cual desincentiva al propio tiempo el crecimiento de ésta. Existen medios

para hacerlo, cuya exposición nos apartaría considerablemente del objetivo que aquí persigo.

El plan puede fijar la inclusión de actividades que tengan una aportación positiva en la revitalización de la ciudad o bien proponer actuaciones de carácter estratégico que den entrada a nuevas actividades y permitan el ejercicio de una arquitectura dispuesta a responder a este desafío. Para ello se dispone de planes especiales y programas de ejecución.

Para que estos instrumentos sean efectivos es preciso apoyarlos en el conocimiento profundo de las situaciones concretas de partida. No pueden ser fórmulas genéricas.

Los trabajos previos no podrán consistir, como hasta ahora, en una recogida convencional de material inútil, sino que deberán aportar las claves locales del modelo y sus debilidades. Mostrarán la relación de fuerzas dominantes para buscar la manera de orientar las políticas de intervención en el sentido de favorecer los intereses populares. Deberán identificar las fuentes de recursos necesarios e imaginar procedimientos nuevos para obtenerlos. Deberán proponer actividades productivas alternativas. Estudiarán sistemas energéticos aplicables a la reducción de los costes de mantenimiento, que podrán servir de base a la redacción de los nuevos proyectos de viviendas y espacios colectivos. Definirán la política de vivienda adecuada a la realidad. Propondrán nuevas formas de vida ciudadana no alineadas y la recuperación del tiempo libre.

Desde luego se trata de una tarea difícil para la que se precisan personas que es preciso empezar a formar ahora, del mismo modo que se van acumulando experiencias y se va perfilando el camino a seguir, pero en todo caso es inútil si las fuerzas populares no toman conciencia de su necesidad y la hacen suya. De ahí que haya preferido orientar esta intervención más hacia los principios que hacia los instrumentos, tratando de dejar claro que tendremos la ciudad que seamos capaces de construir y en caso contrario otros lo harán por nosotros y en contra de nuestros intereses ciudadanos.

**LA REHABILITACION
SOCIAL DE LA CIUDAD.
INSTRUMENTOS OPERATIVOS
DE INTERVENCION
PUBLICA**

DUODECIMA PONENCIA

LA REHABILITACION SOCIAL DE LA CIUDAD. INSTRUMENTOS OPERATIVOS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA

Por Mario NOLLA

1. EL CONTEXTO GENERAL DE LAS INICIATIVAS PÚBLICAS GENERALIZADAS EN LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL: CRISIS ECONOMICA Y AUSTERIDAD EN LA EUROPA OCCIDENTAL

Envalentonado por el marco «permisivo» en el que deben moverse unas intervenciones en unas jornadas de estudios se puede, quizá, disculpar que se inicie esta intervención con una afirmación, en cierta medida polémica, en una medida cierta injusta, pero que en cualquier caso debe servir para entender el muy relativo entusiasmo con que abordo la reflexión sobre la nueva panacea que los profesionales del urbanismo y, pronto, de la propia Administración hemos encontrado: la *rehabilitación*. Así pues, considero que el inicio de las actuaciones públicas en materia de rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial coincide, en la inmensa mayoría de los países de la Europa occidental, con las primeras manifestaciones de la profunda crisis económica que se padece en la actualidad; de manera más precisa hay que asociar la preocupación oficial sobre el problema con la crisis en el sector de la construcción... primero lenta, a partir de 1975, y manifestada brutalmente en el trienio 1979-1981; la «ralentización» de la actividad económica, los cierres de las empresas y el brutal incremento del paro reducen considerablemente las inmigraciones interregionales e internacionales en los países de Europa occidental; a resultas de todo ello los constantes flujos de población inmigrante, que constituían el soporte de agresivas políticas de extensión periférica de la ciudad y de renovación sistemática de los centros urbanos, se reducen considerablemente en las áreas metropolitanas europeas y en las grandes urbes.

Debe añadirse a ello algunas repercusiones de la crisis económica sobre la formación de hogares en las ciudades, tales como la reducción de la natalidad, el aumento del número medio de años que la población joven permanece en los hogares paternos, así como la reducción de la movilidad espacial de la población activa; debe concluirse, pues, en su conjunto, que existe una crisis de envergadura del modelo de crecimiento urbano continuo que, a pesar de su arbitrariedad, estaba implícito en las políticas y en las prácticas urbanísticas que se impulsaban desde las administraciones en numerosos países de Europa occidental.

En aquellos países de fuerte intervención pública estatal en la política de viviendas, como es el caso de Francia, la respuesta a la crisis desde los poderes públicos fue brutal y esclarecedora, tanto de su carácter clasista como de su autoritarismo en el ejercicio del poder. Su actitud se puede caracterizar, suavemente, por:

— Drástica reducción de los créditos para la construcción de viviendas «protegidas» (de inmediata repercusión en la producción real de viviendas).

— Liquidación del sistema de «ayuda a la construcción» en el sector social, sustituyéndola por una ayuda «personal», de la que únicamente se favorecía un sector muy reducido de la población (1).

— Ofensiva generalizada contra la previsión y la planificación en materia de urbanismo y vivienda, sustituyendo sistemáticamente los documentos legales susceptibles de traducir una política global para el desarrollo urbano (y capaces, por otra parte, de comprometer en su realización al conjunto de las administraciones), por actuaciones sistemáticamente puntuales, y seleccionadas cuidadosamente aquéllas que ofrecieran garantías de éxito desde el punto de vista de la inversión privada.

— Una atención nueva, desde la Administración, a los problemas y a las perspectivas que pudieran abrirse a la rehabilitación del patrimonio urbano residencial. Atención motivada en cierta medida por la necesidad de ofrecer a las corporaciones locales, a la opinión pública en general y, sobre todo, a la demanda potencial de viviendas, una «compensación relativa» frente a las drásticas reducciones de los programas de construcción de viviendas; atención motivada igualmente por la necesidad de aportar algún tipo de respuesta a una creciente presión social, movilizada por la salvaguardia de los patrimonios culturales y sociales, por la mejora de las condiciones de vida en las ciudades y por un rechazo creciente al urbanismo «carcelario» de las grandes extensiones urbanas de los años sesenta y primera mitad de los setenta.

La rehabilitación del patrimonio construido es hoy en toda Europa bandera de todos, en la izquierda y en la derecha, en los gobiernos centrales y en las colectividades locales.

A algunos nos ha tocado vivir esa brusca mutación de las tecnocracias que desde el aparato del Estado dirigían toda la política urbanística y de la vivienda, en un país tan significado en nuestro campo de actividad como es Francia: las circulares ministeriales y los textos legales que estructuran una compleja, burocrática y nepótica intervención pública en la rehabilitación de viviendas han salido de los mismos despachos, de los mismos hombres que habían entregado, apenas una década antes, los centros de las ciudades a las piquetas de la renovación, y que organizaron la extensión residencial de la ciudad, siempre «más allá».

No obstante, sería injusto y parcial el limitar a las anteriormente descritas las motivaciones de los poderes públicos en el lanzamiento de la ola de rehabilitación que actualmente invade Europa; ¿qué duda cabe que la crisis económica ha agudizado la sensibilidad colectiva ante el problema de la «escasez», ante el problema del «despilfarro»!; así, aunque la reflexión es peligrosa y la asumimos con grandes reservas, así como no ha faltado quien considera la guerra como motor de buena parte de los avances tecnológicos de la humanidad, no ha de faltar quien atribuya a la crisis económica, y sobre todo a la austeridad para las mayorías, el papel detonador de la búsqueda de nuevas fuentes de energía, del ahorro energético, de la rehabilitación de nuestro patrimonio construido.

Es precisamente en el terreno de los objetivos de la rehabilitación donde se vislumbran diferencias serias entre lo que podríamos llamar izquierda y derecha, priorizando la primera el valor de uso, el valor social del patrimonio, y los derechos adquiridos de las poblaciones residentes; priorizando los segundos el valor de cambio del bien restaurado (lo que conlleva a una extremada selectividad en el patrimonio «merecedor de rehabilitación»), así como la búsqueda de garantías de reinserción asegurada del bien restaurado en el mercado inmobiliario (lo que conlleva a políticas sociales de rehabilitación diametralmente opuestas (2).

Por otra parte, las dos y a veces tres generaciones que en nuestras ciudades sólo conocemos el cemento y la verticalidad, que padecemos crecientes desplazamientos cotidianos, hemos hecho en nuestras propias carnes la experiencia de una progresiva deshumanización de la ciudad, de un deterioro, que hoy nadie niega, de nuestro consumo de ciudad; la exigencia de ciudades más humanas, concebidas a una escala asequible, se encuentra hoy día generalizada; prestar oídos sordos a ello no sería razonable. Sin embargo, el problema de la rehabilitación puede ser abordado de formas muy distintas y el conjunto de medidas e instrumentos que arbitre cada administración puede reflejar objetivos sociales y políticos muy distintos. Consideramos que similares actuaciones técnicas en materia de rehabilitación pueden provocar efectos sociales muy distintos: el quid de la cuestión se encuentra, como siempre, en los «para quién rehabilitar», «con qué medios rehabilitar» y, cuestión sólo aparentemente superflua, «quién asume los programas operacionales de rehabilitación». Queremos decir igualmente que otros aspectos que tanto preocupan a los técnicos, tales como el «qué rehabilitar» y el «cómo rehabilitar», los consideramos perfectamente controlables hoy sobre la base de las respuestas que se dan a los interrogantes arriba planteados.

2. Y EN ESPAÑA...

Las condiciones particularmente favorables a la especulación generada por la mayor parte de los planeamientos urbanísticos vigentes, la ausencia de criterios restrictivos de naturaleza urbanística en la concesión de créditos para la construcción de viviendas de protección oficial, y en líneas generales para el conjunto de las licencias de construcción, han sido, entre otras, las razones de mayor peso que han contribuido a enmascarar durante varios años la crisis del sector de la construcción; en 1980 algunas cifras brutales han puesto de manifiesto la magnitud del problema:

REDUCCION SISTEMATICA DEL NUMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS EN LOS ULTIMOS AÑOS

(Provincia de Madrid)

Períodos	N.º total viviendas construidas	Media anual	Año máximo
1971-75	306.599	61.320	70.531 (1973)
1976-80	213.848	42.769	52.198 (1977)
1980	31.000		

INCREMENTO IMPORTANTE DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN OFERTA
(Terminadas y no vendidas)

(Area metropolitana de Madrid, exceptuada la capital)

1974	1975	1976	1977	1978	1979
21.115	23.043	24.810	19.442	25.159	35.418

En el ámbito provincial, y particularmente en el área metropolitana de Madrid, se ha producido entre 1970 y 1980 un incremento importante del número de viviendas inocupadas, habiendo llegado a representar, al 1 de marzo de 1981, el 14 por 100 del parque total de viviendas, evaluado a 1.700.000 viviendas; crisis de la oferta, tanto más cuanto que una parte muy significativa de ellas se encuentra en manos de los promotores, que no han encontrado comprador. Dicho indicador, inapelable, de la crisis del sector completa el dato al que anteriormente se hacía alusión: la drástica reducción del número de viviendas construidas en 1973 frente a las 31.000 de 1980. Drástica reducción que no ha absorbido, sin embargo, el exceso de oferta.

Al mismo tiempo en la estructura interna misma de la oferta y de la demanda se producen serias mutaciones, caracterizadas fundamentalmente por un radical incremento de los precios (derivados de incrementos de costos particularmente sensibles en repercusiones de suelo y precio del dinero-financiación (3), y caracterizadas igualmente por un creciente proceso de insolvabilización de la demanda. Se trata de dos movimientos de sentido opuesto, capaces de crispar en mayor medida el sector, introduciendo, como es el caso, las paradojas de un enorme parque inocupado y de un sector de la demanda, el más popular, no satisfecha).

La crisis del sector de la construcción la están padeciendo, como toda crisis capitalista, sobre todo los trabajadores del sector (en sólo tres años, de 1977 a 1980, se han perdido 60.000 empleos en el sector de la construcción de la provincia, equivalente al 28 por 100 del paro total), así como los sectores más populares de la demanda, que corresponden sociológicamente a las categorías de población más afectadas por la crisis económica; de ahí que pervivan, a pesar de los grandes esfuerzos realizados en este campo, fenómenos de infravivienda y hacinamiento.

Así pues, en el área metropolitana de Madrid en particular, la situación del sector de la vivienda debe calificarse de preocupante:

— Los gigantescos conglomerados residenciales de algunas zonas del sur y este de Madrid están generando, de manera constante, elevados costes de «parqueo» en las infraestructuras y equipamiento, tanto locales como metropolitanos.

— Debemos considerar como prácticamente irreversibles (o al menos de horizonte de «rectificación» muy alejado) los brutales desequilibrios residencia-trabajo que atraviesan a lo largo y a lo ancho nuestra área metropolitana.

— Nos hallamos ante un centro envejecido y terciarizado, y con un conjunto en el que se da, en el ámbito residencial, una gran segregación social por zonas de habitación.

— Nos hallamos ante el fenómeno evidente, aunque aún no asumido, de que una parte significativa de las construcciones residenciales de la posguerra y del aluvión cons-

tructivo de 1960-1977 tiene problemas de habitabilidad, de bajas calidades de construcción, de obsolescencia de algunos elementos de la construcción, hasta el extremo de que muy pronto deberá extenderse a dichas edificaciones los por otra parte aún inexistentes programas de rehabilitación social (y a su entorno inmediato).

— Nos encontramos ante la persistencia de los procesos de degradación de las viviendas antiguas (al respecto debe quedar claro que los primeros *síntomas* de preocupación y las primeras *intenciones* de actuación apenas si han trascendido en las conciencias).

— Nos hallamos en última instancia ante la *incertidumbre*, tanto en las perspectivas de la evolución demográfica como de la evolución del empleo, y del comportamiento del sector inmobiliario, tan poco proclive a escuchar la «voz de la razón» (si previsiones cabe hacer, y las situamos en los horizontes de 1900, nada incita al optimismo ante el problema del empleo, al tiempo que parece que el futuro crecimiento demográfico debe contar más con las tendencias del crecimiento natural de la población que con la que parecía fuente inagotable de la inmigración).

Tantos largos etcéteras describen, sin paliativos, una crisis, aunque es igualmente cierto que razón tiene el que afirma que en el sector de la construcción por fin la oferta se adapta, malamente, a la demanda (como razón tienen los que constatan que es la demanda más popular la que está obligada a adaptarse al paro, la incertidumbre ante el trabajo, la falta de recursos). En cualquier caso, en el ámbito urbanístico se diría aquello de que «el mal ya está hecho», y que seremos generaciones de contribuyentes y residentes los que vamos a pagar los platos rotos de ese matrimonio de razón, entre irresponsabilidad y corrupción, cuyo mejor exponente son los actuales núcleos de población del área metropolitana de Madrid.

Ante una situación tan compleja observamos con esperanza, pero también con mucha frialdad, la existencia de los rumores, o las amenazas de algunos textos legales reglamentando la ya ineludible actuación pública en los problemas de la rehabilitación de barrios y edificios residenciales. Si desde una perspectiva «patrimonial» el futuro es esperanzador, desde una perspectiva puramente sectorial, entendida como «el problema de la vivienda», nos negamos categóricamente a la manipulación, a la presentación de la actuación en ese campo como panacea, capaz de resolver cuantitativamente problemas de necesidades de viviendas, capaz de contribuir notablemente a la absorción del paro en el sector de la construcción: ello sería demagógico por parte de algunos, ingenuidad por parte de otros (4).

Una política pública de rehabilitación social implica:

— Una modificación significativa de algunas intervenciones en el suelo urbano, caracterizadas por el recurso sistemático a la «renovación». Pasar de la piqueta a la «intencionalidad rehabilitadora» implicaría, en la España de hoy que tan castigada se encuentra en la mayoría de sus núcleos urbanos, un giro radical, una sensibilidad nueva tanto por parte de la Administración como por parte de los propietarios de inmuebles.

— La coordinación de reglamentaciones e instrumentos operativos diversos, inexistentes o dispersos hoy, y que deben hacer frente a variadas situaciones, tanto en el régimen de tenencia como en las características y recursos de los propietarios e inquilinos afectados; desde el punto de vista de las inversiones y ayudas públicas, debe entenderse que es preciso un elevado control social de destino y uso de los fondos públicos destinados a la rehabilitación de viviendas y edificios.

— Una absoluta coordinación entre planeamiento general, planeamiento especial, programas de actuación específica, equipos operacionales y, sobre todo, medios técnicos, financieros e instrumentación legal.

A pesar de la indigencia y carencias con que nos enfrentamos en la actualidad existen algunos puntos de apoyo sobre los que fundamentar los nuevos instrumentos operacionales de la rehabilitación. De manera sucinta se enumeran a continuación.

3. ALGUNOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA

En un régimen democrático toda clarificación de las responsabilidades respectivas de la Administración central y de las administraciones locales es una contribución, por mínima que fuera, al buen funcionamiento y «entendimiento» de las instituciones democráticas. Aplicada dicha generalidad al caso que nos ocupa creemos y defendemos que la elaboración de programas de intervención en materia de rehabilitación, la fijación de sus objetivos, la dirección (y a veces realización directamente) de las obras, etc., son responsabilidades que deben corresponder a las administraciones locales.

Puede decirse que algunos textos legales fundamentales van en ese sentido en lo que se refiere a la dimensión urbanística de la rehabilitación (leyes de Régimen Local y ley del Suelo y sus correspondientes reglamentos); en efecto, debe entenderse que la rehabilitación social debe tener como marco de actuación barrios o zonas muy bien diferenciadas; se apoya en un soporte técnico a dicha escala (planes especiales «ad hoc» y programas operacionales), desarrollados a partir de los planes generales de ordenación.

No obstante, en la dimensión «vivienda» de la rehabilitación, dichas competencias escapan, hoy por hoy, del área de actuación de las corporaciones locales, creándose ahí una sistemática fuente de conflictos que es necesario prever y atajar, conscientes como somos todos que la rehabilitación social de barrios y ciudades constituye una actuación integral que no admite rupturas desde su concepción hasta su realización efectiva, y menos aún la multiplicidad de agentes públicos no coordinados. (La última parte de esta exposición abordará los análisis y las propuestas de creación de instrumentos operativos, teniendo en cuenta la fragilidad de todo proyecto de actuación pública en materia de rehabilitación en el contexto actual, diferenciador a ultranza entre el urbanismo y la construcción.)

En cuanto a las «responsabilidades» que en nuestro «reparto» atribuimos a la Administración general en materia de rehabilitación señalamos:

— El propiciar y proponer a las Cortes la aprobación y ratificación de los textos legales necesarios para hacer viable una política pública de rehabilitación social del patrimonio residencial.

— El habilitar los fondos necesarios, con cargo a los presupuestos generales, para dotar a los programas de rehabilitación, de los créditos y subvenciones necesarios. A ese respecto, creemos firmemente que es ilusorio y demagógico el pretender una política de rehabilitación de un mínimo impacto, sin compromisos asistenciales claros por parte de la Administración central; ello implica dos ideas claves:

— No hay rehabilitación social sería sin fondos públicos.

— No hay rehabilitación social con incidencia real si la Administración central se «desentiende» de esas responsabilidades y hace recaer sobre las administraciones locales y los solos particulares el peso económico de las intervenciones.

El prestar, mediante la creación en el seno del MOPU, de determinadas unidades de asistencia técnica a las corporaciones locales, que es imprescindible en la inmensa mayoría de los ayuntamientos del país, dada la complejidad de los estudios previos de los programas de actuación, tanto en el «montaje» de las operaciones como en la puesta a punto, para cada caso, de técnicas de rehabilitación, de siempre difícil, si no imposible, «normalización».

Así pues, asumiendo la arbitrariedad relativa del esquema, pero convencidos como estamos de la necesidad de proceder a clarificaciones en la «fase previa» en la que nos hallamos en nuestro país, digamos que compete a las administraciones locales el establecimiento de los objetivos y programas de rehabilitación operacional, así como la dirección y el control de los trabajos incluida la interlocución con los propietarios e inquilinos afectados por las operaciones; por su parte, compete a la Administración central, desde su «distancia», la puesta a punto de una infraestructura, tanto en el terreno de la normativa como en el financiero y técnico, básicamente de apoyo y asistencial, privilegiando su intervención en el problema a través de la Administración local. Sobre la intervención de la Administración central en el problema no caben idealizaciones, y debe quedar claro que a través de esa línea asistencial se reflejará una política social determinada, tanto en la importancia de las subvenciones como en los criterios establecidos para su obtención y por último en el alcance de la tutela que se ejercerá sobre las administraciones locales; haciendo acopio de buena voluntad puede considerarse que la política al respecto que se padece hasta hoy es toda una política de «inhibición».

3.1. Rehabilitación y planeamiento urbanístico: de la programación al urbanismo operacional

El planteamiento urbanístico en nuestro país está siguiendo una evolución que le lleva a ser entendido de manera creciente como la traducción espacial de políticas municipales (y supramunicipales concertadas, en algunos casos), a ser asumido desde las exigencias de la gestión municipal, y a expresar en contenidos y programas de actuación la propia gestión a su vez.

Esa orientación, positiva en líneas generales, le lleva a contemplar, al menos en sus líneas generales, el conjunto de las políticas de vivienda, el patrimonio existente y su tratamiento, si bien sobre todo a través de las ordenanzas; no obstante y ante la evidente insuficiencia que el planteamiento general tiene sobre el problema, se recurre sistemáticamente a las figuras del planeamiento especial a veces haciendo plena abstracción de éste. En ese sentido proponemos una modificación sistemática de los contenidos actuales de los planes especiales de mejora y protección en el sentido siguiente:

- a) Llevando al planeamiento general los contenidos de planeamiento y sistemas generales de información.
- b) Transformando el plan especial en verdadero estudio previo de operaciones-programas de rehabilitación social.

¿Qué contenido debe tener un estudio previo de rehabilitación social?

— En cualquier caso, se inicia a partir de un convenio marco de actuación, que justifique el desarrollo del estudio previo y del programa de acciones. Es decir, el estudio previo no se desarrolla *unilateralmente* por la corporación, a partir del planeamiento, sin garantía plena alguna de cumplimiento por parte de los numerosos implicados en una rehabilitación social, sino a partir de compromisos previos de éstos, así como de una delimitación espacial precisa del campo de la actuación, mediante un desarrollo multilateral.

Ello presupone además otra línea de reflexión. La verdadera rehabilitación social de barrios no es posible, viable, sin una acción concertada de los distintos afectados e implicados.

NOTAS

(1) Importante concesión al sector privado de construcción, al restablecer la economía de mercado a lo largo y a lo ancho del sector.

(2) Sería saludable que hubiera malpensados que afirmaran que la fiebre rehabilitadora puede alcanzar, en España, a determinados propietarios que verían en ello una excelente ocasión para reintroducir en el mercado bienes antes obsoletos, con el dinero de los contribuyentes (subvenciones y ayudas varias).

(3) Acrecentado por la importancia de los capitales inmovilizados en suelo.

(4) Las directrices de planeamiento del área metropolitana de Madrid hacen énfasis particular en la rehabilitación de viviendas, atribuyendo a dicha actuación incidencia cuantitativa importante en la oferta de viviendas e incluso en su repercusión en el nivel del empleo del sector, con efectos positivos, por considerar que la rehabilitación movilizará más mano de obra por peseta invertida que la construcción de nuevas viviendas. Si dicho planteamiento es conceptualmente irreprochable, qué duda cabe que sólo un impulso inédito y vigoroso de la Administración para hacer posible una tal política permitirá, en el 1990, alguna contabilización estadística al respecto: la tentación de la panacea y de la demagogia están implícitas en las directrices metropolitanas en lo que se refiera a la rehabilitación de viviendas.

MINISTERIO DE CULTURA
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

Inventario del
PATRIMONIO ARQUITECTONICO
de Interés Histórico Artístico

CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS CONJUNTOS

Madrid, 1979

Croquis o plano

147	C	148	N	150	F	187	C	188	N	190	F	227	Nº TIPOLOGIA I	229	Nº TIPOLOGIA I	236	Nº TIPOLOGIA I	238
152		153		155		192		193		195		230		232		239		241
157		158		160		197	Campa, romería	198		200		233		235		242		244
162		163		165		202	Parques, jardines	203		205								
167		168		170		207	Otros espacios arbolados	208		210								
172		173		175		212	Juegos, recreo	213		215								
177		178		180		217	Fuente, abrevadero, lavadero	218		220								
182		183		185		222	Feria, mercado	223		225								
							Eras											
							* Otras											

* Acompañar listado completo tipologías
L.-INTERES 1. Estatal 2. Nacional o Regional
3. Provincial 4. Comarcal 5. Local
6. Ambiental

246	T	247	N	249	F	276	T	277	N	279	F	287	T	288	N	291	F	292	N	294	F	297	N	299	F	302	N	304	F
251		252		254		281	Residencial, palacial	282		284		287	Residencial doméstica	289		292	Residencial	294		297	Comercial	299		302	Industrial	304		307	Deportiva o recreativa
256		257		259		286	Residencial	287		289		292	Comercial	294		297	Industrial	299		302	Deportiva o recreativa	304		307	Deportiva o recreativa	310		313	Otros
261		262		264		291	* Otras	292		294		297	Deportiva o recreativa	299		302	Deportiva o recreativa	304		307	Deportiva o recreativa	310		313	Deportiva o recreativa	316		319	Deportiva o recreativa
266		267		269		296		297		299		302	Deportiva o recreativa	304		307	Deportiva o recreativa	310		313	Deportiva o recreativa	316		319	Deportiva o recreativa	320		323	Deportiva o recreativa
271		272		274		301		302		304		307	Deportiva o recreativa	310		313	Deportiva o recreativa	316		319	Deportiva o recreativa	320		323	Deportiva o recreativa	326		329	Deportiva o recreativa

T.-TIPOLOGIA
E. Conjunto estructurado
A. Singular aislada
S. Existencia de ambas
N.- Edificación-comarcal
F.- Edificación ficha independiente

Reformas menores de edificación	306	EXTENSION	Escolar	318
Reformas mayores de edificación	307	1.- Total	Asistencial	319
Renovación ponderada de edificación	308	2.- Predominante	Cultural	320
Renovación especulativa de edificación	309	3.- Sectorial	Deportivo o recreativo	321
Edificación cerrada o sin uso	310	4. Puntual	Comercial	322
Deterioro por abandono	311			
Ruina	312			

Saneamiento	313	1. Nivel alto	2. Nivel medio	3. Nivel insuficiente
Agua	314			
Luz	315			
Pavimentación	316			
Teléfono	317			

Declaración C.H.A.	324	ACTUACION INMEDIATA <input type="checkbox"/> 323	CALIFICACION CAMPO <input type="checkbox"/> 329
Planeamiento Nivel Plan General	325	URGENCIA	CALIFICACION FINAL <input type="checkbox"/> 330
" Normas Subsidiarias	326	1. Muy urgente	
" Plan Especial	327	2. Urgente	
" Estudio de detalle	328	3. Corto plazo	
		4. Medio plazo	

INTERES 1. Estatal
2. Nacional o Regional
3. Provincial
4. Comarcal

DESCRIPCION

OBSERVACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

MINISTERIO DE CULTURA
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

Inventario del
PATRIMONIO ARQUITECTONICO
de Interés Histórico Artístico

CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979

Croquis o fotografía

ELEMENTOS

Provincia

NUMERO FICHA 1

Clave autor 16

Municipio

Fecha: Año 18

Mes 22

Conjunto y Sector

U.T.M. 24

x

Elemento

10

14

LOCALIZACION, IDENTIFICACION

Municipio

210

Provincia

190

Entidad

251

Barrio 271

Denominación

286

Localización (calle, plaza, paraje)

326

ACCESIBILIDAD Km.

Fácil permanente

33

Difícil ocasional

33

Difícil permanente

33

Vehículo ordinario

Vehículo todo terreno

a pie

35

37

37

37

TIPOLOGIA ENTORNO

1.- Total, 2.- Predominante, 3.- Parcial

Ordenado

39

Semiordenado

40

Edificado

41

TIPOLOGIA ELEMENTO

42

Simple

Complejo

43

Andrino o popular

" Formal "

RELACION CON ENTORNO

Calidad visual

Extensión amplia

44

Extensión media

45

Extensión escasa

46

Grado interés

1.- Destacado

2.- Apreciable

3.- Escaso

NECESIDAD ACTUACION ENTORNO

Declaración

50

Ordenación

51

Intervención

52

Otras

53

Calidad ambiental

Extensión amplia

47

Extensión media

48

Extensión escasa

49

SIGLO O ETAPA HISTORICA

Más relevante

Otras etapas

(Acompañar listado completo o claves) *

ESTILO

Más relevante

UNIDADES PARCIALES INVENTARIADAS SEPARADAMENTE (en su caso)

Identificación o Tipología

Nº

Nº Fichas

400

402

430

432

460

462

490

492

520

522

550

552

580

582

428

458

488

518

548

578

608

DESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

OBSERVACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

**LOS PLANES
ESPECIALES
EN LA PROVINCIA
DE MADRID**

DECIMOTERCERA PONENCIA

DOCUMENTO RESUMEN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ARANJUEZ

Por el EQUIPO REDACTOR:

José Rafael MONEO, Manuel de SOLA-MORALES, Juan BUSQUETS,
Juan José ECHEVERRIA y Manuel SALINAS

La importancia del palacio

Todo intento de explicar el real sitio ha de arrancar de la historia de palacio y de un modo más amplio de la historia de la posesión y del dominio de las nuevas tierras de la corona. Construcción, colonización y territorio van siempre íntimamente ligados y podría de algún modo hacerse la historia de Aranjuez desde la historia de palacio.

Al finalizar el reinado de Felipe II, Juan de Herrera había construido (probablemente sobre primeras trazas de Juan Bautista de Toledo) un cuarto real. La propiedad real, regada ya por el caz y por la acequia del embocador, aparecía deslindada por largas hileras de árboles que, produciéndose tangentes a las acequias, suponen ya un intento de visualizar el dominio de la tierra; la calle de la reina, por un lado, y «la plaza de árboles, cercada de palenques y puertas, para correr toros y hacer herraderos al frente de los balcones de palacio» (Quindós) son ya elementos claves de un futuro desarrollo.

El palacio en tiempos de los Austrias

La posición de este primer palacio definirá las direcciones de la futura cuadrícula ya señaladas en la calle de Poniente o de Palacio y por lo que será más tarde plaza de las Parejas y calle de Valeras. A poniente, mirando hacia Toledo, se abre el gran espacio cercado, un deforme pentágono definido por tangentes al caz, al río y a la ría de la isla. Tal recinto extiende la actividad del cuarto real y establece la división del territorio mediante el caz (tierras regadas y tierras altas) que se mantendrá más tarde como distinción entre área de palacio y dominio de la población.

El salto del río, la relación entre río y palacio, aparece ya también como uno de los factores predominantes de la estructura del territorio. Desde uno de los vértices del cercado, desde el final de la futura calle de Madrid, se construye un puente desde el que se produce una radiación en la que, a pesar de su carácter abstracto, cabe apreciar una cierta voluntad de estructurar el territorio; las nuevas propiedades reales se presentan con una nueva estructura, la que proporcionan los trazados.

Los trazados

Estos trazados, que sirvieron en un principio como mecanismo formal mediante el que consolidar la propiedad agraria o como marco que hace evidente el peso de elementos construidos, iban a tener una gran influencia en el modo en que la ciudad se establece; la calle de la Reina, la carretera de Toledo... son claros ejemplos de lo dicho, poniendo de manifiesto la importancia que en el desarrollo de Aranjuez han tenido los trazados.

El palacio de los Borbones

Los Borbones tratan de mejorar las condiciones del viejo cuarto real y procurarán reconvertir la posesión austríaca en un mundo total y completo, en un ambiente barroco. El primer escalón de esta reconversión será la ampliación del palacio planteado como una extensión lateral que permita un mayor contacto, desde su condición focal con los jardines, y olvidar la arquitectura cerrada, antigua, del palacio herreriano.

El palacio de los Borbones es sensible a la presencia del río y a la importancia de la vega. Sus elementos más destacados, como los trazados y direcciones ya existentes, tratarán de utilizarse, estableciéndose una continuidad entre jardines y palacio que sugieren la característica más acusada del real sitio. Pues Aranjuez iba a ser, en primer lugar, la ciudad en que los reyes podían sentir próxima aquella naturaleza cultivada que tanto elogiaran los hombres del siglo de las luces.

Todo estaba, por tanto, preparado para la corte, hasta el extremo de que no podían pernoctar en ella quienes no fueran sus servidores.

El poblamiento de Aranjuez

La primera malla de la ciudad

Fue Fernando VI el primer monarca que permitió se establecieran pobladores en Aranjuez y encargó a Santiago Bonavía la confección de un plano de lo que constituiría la primera ordenación de lo que hoy conocemos. Esto se produjo hacia el año 1747. Este trazado se apoyaba, por una parte, en las ya construidas avenidas de la Reina, del Príncipe y de las Infantas y, por otro, en las directrices formadas por la construcción de las Casas de Oficios y Caballeros, que además determinó el tamaño de las manzanas de este primer sector. De este modo se completaba la trama primera de la ciudad que estaría limitada al sur por la actual calle del Gobernador, donde pasa el caz de las Aves, que sirvió para delimitar la primera extensión de la malla. El rey concedió terrenos sin gravamen tributario en 1757, asegurando el libre uso de las fincas levantadas por los dueños, pero exigiéndoles se sujetasen y amoldasen a las normas de composición preestablecidas con el fin de armonizar las construcciones.

La segunda malla de la ciudad fue trazada pocos años después, en 1770, apoyándose en las trazas de la anterior y haciendo las manzanas menos largas que en la primera malla. Entre ambas mallas se dejó un amplio espacio libre que se llamó plaza de Abastos, puesto que cumplía dicho fin; era una franja de espacio que cruzaba de este a oeste con una anchura de lo que actualmente es el jardín existente entre el Ayuntamiento y el mercado, único resto de aquel espacio libre que se utilizó como plaza de Abastos.

La segunda malla

En esta segunda malla se situaron tres elementos importantes: los cuarteles limitándola por el oeste, la plaza de toros por el sur y el convento de San Pascual por el este.

En una real orden de fecha 18 de junio de 1794, el arquitecto Juan de Villanueva, maestro mayor de Aranjuez en aquellos años, reglamentó la limpieza y ornato de fachadas y el cuidado y empedramiento de las calles.

Durante este período de tiempo se fueron construyendo casas en las manzanas ya delimitadas con sus consiguientes alineaciones.

La plaza de San Antonio

Convendrá señalar la importancia que tenía en la estructura de la ciudad la plaza de San Antonio, a través de la cual se establecerá la conexión entre la homogénea trama formada por las manzanas y el episodio que daba origen a la ciudad: el palacio.

La plaza de San Antonio es un ejemplo del urbanismo tardo barroco de la segunda mitad del siglo XVIII, y junto con el puente de barcas pone de manifiesto su vocación de convertirse en el nuevo acceso.

La condición de ciudad planeada que Aranjuez tiene con los Borbones se pone de manifiesto en el examen de su arquitectura, permitiendo un análisis de la misma poner en evidencia el valor que el concepto de tipo tiene para entender la ciudad y su crecimiento.

La conexión e interdependencia entre tipo y disciplina geométrica que permite la extensión de la ciudad y la continuidad existente entre tipología y forma urbana aparece con claridad y hace posible apreciar cuánto en la división de la manzana, en la parcelación, está presente la conciencia de lo que será la construcción futura, dado que en una ciudad planeada la mecánica establecida para la definición de la propiedad del suelo y de las actuaciones que sobre él se hagan suponen la conciencia y el conocimiento de las construcciones que sobre él se levantan.

El concepto del tipo

El tipo con que se construye Aranjuez se define con precisión canónica. La casa con patio colectiva, la corrala, se establece en Aranjuez con un rigor constructivo desde la geometría, bien poco frecuente.

La construcción con muros de carga (de tapial preferentemente) está en la base del mismo y la conciencia de trabajar sobre áreas y superficies regulares hace que el tipo se produzca con una generalidad poco común; la posición del patio se lleva a cabo sobre una virtual trama de crujías que se hacen dobles en las calles y que son simples en el interior.

El patio es el responsable de la estructura de la casa, tanto desde una óptica estrictamente dispositiva (las viviendas se organizan en torno al corredor que sobre él se define, hay una sola escalera, un solo acceso, etc.) como desde una consideración constructiva (recogida de aguas, esquemas resistentes, etc.). Tamaño y orientación del patio, por último, contribuirán a definir las condiciones de la casa y a establecer una cierta jerarquía entre ellas: en general a patios pequeños corresponden cuartos menores, viviendas más modestas.

El patio

El patio, por otra parte, y desde su poder aglutinante, da lugar a una operación constructiva autónoma, independiente con respecto a las inmediatamente próximas, lo que permite construir parcela a parcela sin establecer servidumbres entre ellas.

En pocas ciudades aparece tan claramente como en Aranjuez el compromiso que el tipo tiene tanto con los sistemas constructivos como con los esquemas dispositivos: la construcción en este caso es absolutamente coincidente, congruente, con la disposición.

Flexibilidad del tipo

Convendría también destacar la generalidad con que el tipo se adapta a las distintas situaciones (esquinas, medianerías, etc.) en la trama. Se trata pues de un tipo sumamente flexible, que incluso llega a resolver una manzana entera dando así lugar a que pudiera hacerse sólo al tipo sin escalón intermedio, responsable del entero trazado.

Extensión del casco

Hasta finales del siglo XIX se fue extendiendo el casco hacia el sur, por lo que hubo de cambiarse la situación de la plaza de toros, que además había sufrido un incendio, que impedía dicha extensión, trasladándola hasta el lugar que hoy ocupa.

Se puede afirmar que en estas fechas estaba ya consolidado lo que hoy consideramos como conjunto histórico-artístico.

En general, puede decirse que continúa aplicándose el orden tipológico descrito aunque con alguna transformación, que es, sobre todo, un proceso de subdivisión que respeta las componentes tipológicas primarias y que seguramente se debe a la necesidad de responder al mecanismo de división inherente a la idea de propiedad y herencia. Así se identifica con claridad cómo se desdoblan algunas de las casas-patios, o cómo se han sustituido algunas plazas por otras con crujías más amplias o cómo algunos muros dan paso a una serie de pilares.

Las transformaciones del tipo

Mientras las limitaciones anejas al respeto tipológico se mantuvieron puede decirse que la imagen de Aranjuez no se perdió, y ha sido más tarde cuando esta concepción de continuidad tipológica de que hemos hablado se ha olvidado, cuando la imagen de la ciudad de Aranjuez ha comenzado a desfigurarse.

A partir de este momento se olvidan cuáles habían sido hasta ese momento las leyes internas y naturales de crecimiento y en lugar de asimilarlas y adaptarlas se produce una ruptura y un cambio cualitativo.

En principio el crecimiento se hace por el este prolongando el Tridente (calle del Príncipe, de la Reina e Infantas), y llenando los sectores intermedios con edificación de tipo abierto. En los últimos sesenta años se ha ido produciendo en la zona llamada Nuevo Aranjuez (sureste), de una manera confusa en su trazado y en su tipología. Comenzó siendo para vivienda unifamiliar, luego se fue transformando en manzana de casco en algunos sectores y en otros se edificaron bloques abiertos, existiendo en estos momentos una mezcla de usos y tipologías muy difícil de reconducir.

Últimos asentamientos de Aranjuez

Recientemente se ha desarrollado al oeste del casco una promoción de la Obra Sindical del Hogar, luego Instituto Nacional de la Vivienda, de 1.500 viviendas: El polígono de las Aves, que se ha apoyado en trazados y directrices preexistentes.

Situación actual

La situación actual se caracteriza, por una parte, por el olvido de la tipología y, por otra, por el deterioro del trazado.

Olvido de la tipología

La condición homogénea y unitaria que el real sitio tenía ha comenzado a perderse cuando se han olvidado los componentes de la tipología originaria y cuando los elementos de su trazado han quedado desvirtuados por razón del uso tan diverso a que han sido destinados.

Deterioro del trazado

A nadie escapa el cambio sufrido por el paseo de la Florida y por la carretera de Andalucía, al dejar de ser una conexión caminera y convertirse en una de las vías con mayor tráfico en el año 1980. Aranjuez ha quedado seccionada y el palacio ha quedado a la otra orilla, dado la intensidad y características del tráfico sobre la carretera de Andalucía; esto ha dado lugar, por otra parte, al olvido de la regularidad con que el trazado se producía, puesto sobre todo de manifiesto al oeste de la calle de la Florida en el área comprendida entre ésta y la calle de Valeras.

El trazado, por otra parte, se ha perdido aunque su capacidad de generar trama urbana se haya hecho presente en los alrededores de la plaza de toros, donde actuaciones de carácter muy distinto han hecho olvidar la imagen del Aranjuez tradicional.

Otro tanto cabe decir, por último, en la calle del Foso y sus alrededores donde el antiguo casco de Aranjuez entraba en contacto con los nuevos barrios.

Al mismo tiempo hay que señalar el daño sufrido por el Aranjuez tradicional a expensas de las nuevas construcciones que se han producido, sin excepción, olvidando el respeto a las antiguas. El número de las nuevas construcciones es importante y aparecen homogéneamente por el casco, encontrándose prácticamente todas las zonas afectadas.

Las nuevas construcciones

El área de mayor interés del casco —la calle Infantas y del Príncipe— es la más afectada por la renovación, hasta el punto de haber sustituido en ella, casi totalmente, varias manzanas.

La lesión a la tipología tradicional por las nuevas construcciones no se reduce a la ignorancia de las invariantes tipologías, sino que además introduce un elemento importante de distorsión que es la altura. Un casco tan homogéneo como el de Aranjuez queda afectado por construcciones aisladas que superan en dos, tres y cuatro a sus colaterales, apareciendo medianeras que van deteriorando, aún más, la imagen unitaria que tenía.

Las consecuencias de estas transformaciones del viario y del deterioro de la tipología

ha hecho temer en estos últimos años por el futuro de Aranjuez, por lo que la solución que se adopta respecto a la carretera de Andalucía y las normas que se dicten para la construcción en el casco son de vital importancia.

Aspectos a los que debe dirigirse el plan

Para corregir la tendencia actual de deterioro y para volver a poner en valor el casco de Aranjuez el Plan Especial de Reforma Interior considera necesario la:

Delimitación del casco

1. Delimitación del casco de forma que establezca sin ofrecer ninguna duda, sobre todo en sus bordes, con la ayuda del viario, lo que implica la extensión del orden del viario en aquellos bordes donde se ha perdido.

La variante de la N-IV

2. Inclusión en el trazado de las variantes de uso que se derivan de la construcción de una variante de la N-IV. Esta variante es una necesidad sentida por todos y una gran parte de las propuestas para reordenar y de vitalizar la ciudad pasa necesariamente por dicho desvío.

Normas para la renovación

3. Redacción de normas para establecer unos criterios de renovación en aquellos edificios o manzanas que ofrezcan poco interés o aquellos en que su estado de conservación sea irreversible, atendiendo a criterios de conservación del carácter y del tipo.

Normas para la conservación

4. Redacción de normas para establecer unos criterios de conservación en aquellos edificios o manzanas que ofrezcan interés.

Como complemento de dicha política de conservación estará la definición de un catálogo de edificios o monumentos de carácter histórico-artístico, que comprenderá aquellos que ya tienen consideración de tales y los que se propongan por el presente plan especial.

Mejora de la escena urbana

5. Además de establecer las normativas de renovación y conservación se pretende la mejora de la escena urbana reconvirtiendo espacios públicos hoy degradados y modificando las secciones de muchas de las calles del casco.

Propuestas de planeamiento

El Plan Especial de Reforma Interior ha considerado las necesidades de planeamiento antedichas y propone, referente a cada una de ellas, lo siguiente:

1. Delimitación del casco, de forma que la misma toma como referencia el orden implícito del trazado regular que caracteriza a Aranjuez, lo que supone, asimismo, tanto la inclusión de aquellos edificios de mayor rango monumental como la de aquellos que por mantener en alto grado su tipología tradicional merecen ser conservados.

La delimitación

Esta delimitación se realiza apoyándose en elementos reconocibles como el viario o el Tajo o en operaciones de nuevo viario, que al efectuarse evidencien de algún modo la construcción física de la misma.

Así, se delimita por el oeste con la calle de Valeras separando el casco del polígono de las Aves, que poco tiene que ver por tipología, escalas, trazado, etc. con el casco.

Por el este la calle del Foso establece el límite del casco con el nuevo Aranjuez, asentamiento que no utilizó ni el potencial desarrollo de los trazados del mismo ni su tipología característica.

Por el norte, son el Tajo y los jardines quienes delimitan el casco.

La delimitación por el sur la define la extensión del acceso (paseo del Deleite) de la variante de la N-IV, separando el llano donde se asienta el casco de las primeras estribaciones de los cerros que por el sur delimitan el núcleo urbano.

2. Aceptando el traslado de la N-IV hacia el oeste, Aranjuez recupera y vuelve a utilizar dos importantes vías urbanas: la carretera de Andalucía y el paseo de la Florida, que al quedar liberado del paso de la N-IV puede completarse hasta llegar al paseo del Deleite. Con ello se rescataría un espacio urbano de tanto valor como la plaza de San Antonio.

El viario

Asimismo, el acceso por el oeste desde la variante contribuye a establecer orden en el borde sur del casco y ayuda a configurar, conectando con el nuevo Aranjuez por el sur del convento de San Pascual, una travesía este-oeste, necesaria por la importancia de los desplazamientos industria-trabajo entre esas áreas.

Este acceso se articula alrededor de la plaza de toros apoyándose en la geometría de la misma, ordenando su espacio perimetral. Un circuito interior alrededor de la plaza, separado física y topográficamente, da servicio a la misma sin interferir con la vía de acceso.

3. Ha guiado la ordenanza de renovación el propósito de conseguir para el casco de Aranjuez la homogeneidad y continuidad que le caracterizaba.

Homogeneidad y continuidad que se han perdido, en gran medida, cuando los principios que permitieron dicha construcción han sido olvidados, o cuando el grado de transformación de lo construido es tal que su aspecto primitivo ha quedado irreversiblemente alterado.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza ha comprendido, pues, tanto aquellos edificios y manzanas en los que por no haberse dado la presencia de aquellos principios primeros no existen elementos de interés para su conservación, como aquellos otros en los que el grado de deterioro es tal que se hace inviable una operación de conservación.

La ordenanza puede entonces calificarse como de renovación y ha pretendido, por tanto, la recuperación de tales principios; por ello ha vuelto a considerar como elemento urbano fundamental la parcela, de dimensiones próximas al cuadrado y que daba lugar a

casas con patios a modo de atrio, resultando de la unión de las mismas las manzanas a las que Aranjuez debía su imagen, y en las que su rasgo característico más propio era la continuidad, fruto del orden formal que se desprendía de la lógica con que tales construcciones se había llevado a cabo.

Principios de la renovación

Esta ordenanza ha pretendido, en lo posible, el insistir en tales principios, lo que ha obligado a:

1. Tratar de volver a recuperar el tamaño y la dimensión de las parcelas típicas.
2. Exigir la continuidad de la manzana establecida a través de una modulación de dobles crujías.
3. Lo que supone la presencia de patios, a los que sin duda ha obligado a dotar de nuevo espíritu, dado el cambio que se ha operado en las costumbres.

Dimensiones y trazado de la edificación

Las dobles crujías

Por ello se ha insistido en:

- a) Las dimensiones de la edificación y en las normas para su trazado, entendiéndose que el respeto a los principios de homogeneidad y continuidad enunciados anteriormente lleva a establecer que la construcción sobre una parcela se ha de producir de manera que la manzana, considerada como una unidad, aparezca formada por un sistema de dobles crujías.

Las cubiertas y los patios

Las cubiertas y los patios son objeto de especial atención. Aquéllas por constituir el reflejo de la estructura unitaria y completa de la manzana y éstas por ser elemento fundamental en la estructura de la ocupación y uso del suelo que se hace de cada parcela. Por otra parte hay que hacer notar que si bien el patio da autonomía a las actuaciones singulares en cada parcela es a través de él como éstas adquieren continuidad y llegan a definir una unidad superior y homogénea, la manzana.

La modulación

Otro de los aspectos considerados es la modulación, ya que la regularidad pretendida para la manzana que se consolida en el dimensionado de las crujías con las que construir en la parcela, exige el establecimiento de normas de modulación para la equilibrada disposición de los huecos y accesos; se entiende que una componente más en la definición de la imagen de Aranjuez es el modo en que se manejen y distribuyan los elementos menores.

- b) Las condiciones de uso, ya que el respeto a la lógica de la construcción de que dio origen a Aranjuez afecta a los usos de las nuevas edificaciones que hacen de tal respeto su fundamento.

Las condiciones del uso

Así, por ejemplo, un uso diverso se da a los patios, elemento clave de la estructura tipológica adoptada, que pasa a servir de acceso a peatones y vehículos, introduciendo con ellos una mayor actividad que aquellas que estrictamente se deriva de su condición estructural.

c) En la definición de los elementos y de los materiales de construcción, dado que la imagen de Aranjuez se apoya, en buena medida, en el valor que tiene la repetición de elementos que adquieren el valor de característico y que se repiten como si estuvieran normalizados: buhardillas, aleros, rejas, etc. aparecen indiscriminadamente en las casas de Aranjuez, y de lo generalizado que está su empleo puede deducirse la adecuación con que tales elementos se producen.

Los elementos y materiales de construcción

La construcción hoy día, por el contrario, ve proliferar sistemas y elementos diversos cuyo libre uso entra en conflicto con la existencia en los mismos elementos que caracterizaba la construcción del pasado, de la que tan claro ejemplo es Aranjuez; sin pretender la mimética de los elementos castizos, la ordenanza ha dado elementos y materiales, intentando reducir las opciones con el deseo de alcanzar así los objetivos propuestos.

La conservación

4. La ordenanza de conservación se ha dirigido tanto a edificios de rango monumental como a casas y manzanas en las que se muestran con claridad los principios que permitieron la construcción de la ciudad, y en las que todavía cabe encontrar la homogeneidad y continuidad que caracterizaba el casco de Aranjuez hasta comenzar el crecimiento indiscriminado que recientemente ha sufrido.

La ordenanza que se dicta para la conservación de los mismos establece distintos grados. Por otra parte son objeto también de conservación los jardines de interés histórico-artístico y aquellos elementos singulares urbanos que tan definitivamente contribuyen a definir el carácter de Aranjuez.

La mejora de la escena urbana

5. Para la mejora de la escena urbana se han estudiado secciones y tratamientos de las vías, a un tiempo que se han propuesto ordenanzas de reforma y toda una serie de operaciones concretas recogidas en capítulos de la ordenanza.

**LA REVISION DEL
PLAN GENERAL
DE MADRID Y
LA RECUPERACION
DEL PATRIMONIO
CONSOLIDADO
EXISTENTE**

DECIMOCUARTA PONENCIA

LA POLÍTICA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EN EL PLAN GENERAL DE MADRID

Por Eduardo LEIRA SANCHEZ

La política de protección del patrimonio edificado no puede ser nunca concebida —supongo que ya se habrá dicho repetidas veces en este ciclo— como algo adicional, como algo al margen de la intervención urbanística sobre la ciudad, como algo separado y diferente de la concepción de esa intervención.

En la actualidad, la necesidad de plantearse una política de protección que comprenda la ciudad en su conjunto surge por razones objetivas: En el marco de la crisis, con la puesta de cuestión del «crecimiento inagotable» (en definitiva, de un modelo de crecimiento), esa necesidad surge, por un lado, por condiciones que podríamos considerar más estructurales, de índole económica y, por otro lado, desde un punto de vista más cultural, por una idea de ciudad que pone énfasis en la recuperación de la ciudad existente. Política, que ha de ser de protección y conservación de la ciudad en su conjunto, de la ciudad heredada, más allá de la protección de edificios aislados en una visión monumentalista, falsamente llamada «culturalista», de conservación de la piedra, de elementos que, aun con validez suficiente como para ser considerados objetos dignos de protección, constituyen tan sólo hitos aislados. No obstante, frente a esa posición, estrecha, de la política de protección como algo aislado o complementario tampoco puede plantearse una idea, en el extremo opuesto, de un conservadurismo a ultranza de toda piedra de la ciudad.

La concepción más amplia de la protección, referida a la ciudad, se plasma en el Plan General de Madrid en un planteamiento hoy plenamente aceptado en la cultura urbanística y arquitectónica y que hemos querido acuñar como «*recuperación activa*». Responde a un entendimiento, a una interpretación de la ciudad, de cómo la ciudad se produce como sucesión de estadios constantemente cambiantes, que resulta de una serie de procesos que se dan en sus distintos ámbitos; procesos que hay que entender y que en último término hay que interpretar como resultado de la lucha por el dominio social del espacio en cada punto, en cada localización, absoluta y relativa, en la ciudad, y que se produce con una morfología y con una tipología concretas que responden a ese proceso de dominación. Y frente al cual, el planeamiento tiene indudablemente qué decir y qué hacer y no puede ni aceptarlo como un hecho intocable ni, por el otro extremo, pretender que puede intervenir en esos procesos de una manera ni autónoma ni total, pretendiendo trastocar sus «leyes», reconocibles al analizar e interpretar esos procesos distintos, en cada uno de los ámbitos de la ciudad.

Por tanto, desde el plan general, parece necesario establecer una política de protección de la ciudad en su conjunto a partir de un mínimo entendimiento con ese planteamiento teórico-conceptual (que se traduce en metodológico) de cómo interpretar, de cómo entender la ciudad.

A lo largo del tiempo, como resultado de la dominación del espacio en cada una de las localizaciones de la ciudad, se implanta una morfología determinada y con una tipología que, en principio, es coherente con esa morfología. Esa presunta coherencia del proceso de implantación de los distintos asentamientos en el espacio constituye un principio de partida sobre el cual plantearse tanto el análisis como, consecuentemente en términos metodológicos, la interpretación de la ciudad para intervenir sobre ella, superando así la rotura entre el momento analítico y el momento propositivo.

Junto a ese principio de coherencia en la implantación primigenia que responde a un proceso de ordenación habrá que detectar, igualmente mediante el análisis, la evolución de las distintas tramas o morfologías (y en último término de toda la ciudad) bajo los efectos de *acciones*, tanto de infraestructura como de edificación singular, desencadenantes de nuevos y complejos procesos. Acciones infraestructurales que generan procesos estructurantes y que por inducción actuarán más allá del entorno inmediato en donde se ejercen. Acciones de edificación singular que con un determinado uso generarán, por difusión en el entorno inmediato, la atracción o expulsión de otros usos, «calificando» así el área donde se ejercen.

En esa superación del momento analítico y el momento propositivo, analizando e interpretando esos procesos de implantación en el espacio, en cada una de las localizaciones de la ciudad, con su trama y su tipología primigenia coherente con esa trama, y analizando los efectos que han producido esas acciones a lo largo del tiempo, y sólo entendiendo los procesos que aquéllas generan, podremos plantearnos una intervención urbanística en términos realistas, que así concebida —a partir del entendimiento de hecho de la ciudad— ofrece las bases conceptual y metodológicamente coherentes de la protección.

Se tratará entonces de recuperar, cuando ello sea posible, la coherencia primigenia entre trama y tipología, si no ha tenido lugar aún un proceso de transformación irrecuperable. En otros casos, cuando esa transformación se haya producido (por efecto de acciones de ordenación o calificación en ese ámbito o de estructuración fuera de él) asumirla y planear bien la culminación de aquel proceso (en el caso extremo replanteando por remodelación un cambio de trama), o consolidar, mediante medidas ordenancísticas, la continuación de aquella transformación aun sabiendo que no podrá recuperarse la coherencia primigenia trama-tipología.

Toda esa «lectura» de la ciudad en términos procesuales exige una «disección» bastante pormenorizada en áreas o ámbitos homogéneos y diferenciados pero, a la vez, requiere también una síntesis, de índole estructural, obviando la consideración autónoma de cada uno de aquellos procesos que, lógicamente, se influyen entre sí de manera diferenciada en relación con las acciones que ya se han producido o de las que puedan programarse al intervenir.

Esos ámbitos, en función de los procesos urbanos que presentan (localización-morfología-tipología), han venido clasificándose, en términos ya acuñados, como estables, colmatados y obsoletos. En los términos generales en que ahora se expone la aproximación

conceptual —metodológica, los *estables* serían aquellos ámbitos en que la coherencia primigenia trama-tipología se ha mantenido en la evolución de la ciudad. Los *colmatados* serían aquellos en que, por aplicación de ordenanzas distintas a las inicialmente previstas o por efecto de acciones diversas, se ha roto esa coherencia en mayor o menor grado. Por último, los ámbitos en que se dan procesos *obsoletos* serán aquellos en que bien la degradación o la disfuncionalidad de uso y, consecuentemente, de su urbanización y/o edificación reclaman la conveniencia de transformación de su trama en función de la localización relativa en la ciudad. Frente a esos tres tipos genéricos de procesos el plan ha de ofrecer una respuesta diferenciada.

Los ámbitos en que se dan procesos obsoletos constituyen «áreas de oportunidad» en la ciudad, al reclamar una transformación, incluso de la trama donde se ha apoyado ese proceso y que exigen una remodelación más o menos completa de la trama primigenia.

En el otro extremo, los procesos estables, considerados con esa base de coherencia a que me refería antes, serán o habrán de ser objeto de una ordenación que sea coherente por tanto con esa coherencia y que permita mantener y reforzar esa estabilidad.

Y en el intermedio, ante esos procesos que podíamos en términos genéricos calificar como colmatados, cabe una gama de intervenciones que va desde intentar recuperar y parar, frenar la colmatación creciente de esos procesos algunos casos extremos hasta aceptar, como decía antes, que se ha creado una «nueva coherencia» con nueva tipología que podemos reforzar, dejando terminar esa colmatación con la que, lógicamente, se va a crear un producto distinto ante el que habrá que intervenir por otra vía, en términos, por ejemplo, de «esponjamiento» para obtener espacios libres que faltarán en un tejido que, como consecuencia de un proceso de colmatación, va a llegar a una densidad que la propia trama no permite soportar.

En términos asimismo muy generales, esa es la gama de intervenciones urbanísticas que se plantean desde esa aproximación a la protección de la ciudad entendida como recuperación activa, que ni rechaza ni rehúye la transformación planeada de aquélla.

Así concebida la política de protección no se apoya tan sólo en medidas de conservación, de restauración o rehabilitación de los edificios. Tampoco se cifra sólo en medidas ordenancísticas diferenciales según los ámbitos. Confía en la incidencia de medidas «complementarias» con las que cuenta, con las acciones cuyos efectos se han constatado en el análisis y que hay que utilizar en la intervención para reforzar la vigencia real de las medidas normativas. Con estas acciones se reforzarán o pararán procesos en marcha o se generarán nuevos procesos. Así se ha transformado la ciudad y así podremos lograr su recuperación activa, no rechazando toda transformación ulterior.

Esa interpretación más genérica o abstracta tiene su plasmación en ejemplos concretos que están en la mente de todos. La realización de un parque en el seno de un área con un cierto grado de obsolescencia introduce un elemento recalificador que se traducirá en una «recalificación» social, al alza, en el tejido residencial. Si más allá de la protección de la piedra se plantea una política de protección de los usuarios, la forma en que esa «recalificación» social al alza (que implicará la expulsión de los anteriores moradores) puede contrapesarse con la inserción, junto al nuevo parque, de una operación de «vivienda social» no haciendo por otra parte sino «recuperar» plusvalías «en especie» generadas por la colectividad con aquella primera acción de inversión pública.

En resumen, sólo ese entendimiento procesual y diferenciado por distintos ámbitos de la ciudad junto al entendimiento de los efectos de las distintas acciones pasadas permitirá establecer una intervención urbanística legitimada y justificada en una línea de protección. Esta intervención habrá de ser asimismo diferenciada en el espacio complementando las medidas ordenancísticas con las acciones puntuales, que son de inversión pública en infraestructura o edificación, concebidas, más allá de su contenido dotacional, como elementos de forma y arquitectura de y en la ciudad, generadoras de procesos regulados a su vez mediante ordenanzas y trazado.

Ese entendimiento analítico no quiere decir que se hayan de utilizar esas acciones y medidas del mismo modo ni con los mismos objetivos en que fueron aplicadas en el pasado, pero sólo conociendo su lógica interna podremos superar el voluntarismo abstracto que ha presidido tantos planes hasta ahora.

Esta ha sido el enfoque conceptual y metodológico seguido en el Plan General de Madrid, que ha llegado a su fase de Avance y que en el próximo mes de marzo se expondrá al público.

Es un plan que no se concibe para un gran crecimiento de Madrid. Se parte, precisamente, de la constatación del no crecimiento de la ciudad de Madrid. Aunque el área metropolitana sigue creciendo empieza a reducir sus tasas de crecimiento. Frente a esa situación, uno de los objetivos básicos del plan de Madrid es ofrecer el derecho a quedarse en la ciudad central cuando el crecimiento global del área metropolitana en este momento está fundamentalmente nutrido de la expulsión de las capas populares de Madrid por las condicionantes del mercado de vivienda, que impide a la mayoría de los nuevos hogares que se forman acceder a una vivienda asequible en Madrid municipio. Hacemos la hipótesis de que esa opción de irse a vivir a los municipios del área metropolitana no es una opción voluntaria, sino que se produce únicamente como expulsión causada por el mercado de vivienda.

Para ofrecer ese derecho surge la necesidad —y así se propone en el plan— de que se construyan viviendas de protección oficial en Madrid, con precio tasado y por tanto asequibles a esa mayoría de hogares que tiene que hacer ese éxodo no voluntario. Esta medida, sólo aparentemente, se sale del tema objeto concreto de esta charla sobre la protección de la ciudad, responde a una concepción de esa protección en términos más amplios, como *derecho a la ciudad*. Y que nos lleva evidentemente a plantear el que esa protección de la ciudad, y el plan por tanto, no puede centrarse tan sólo en el estricto tejido consolidado, sino que necesita unos ciertos márgenes de flexibilidad que a la vez nos van a permitir hacer una serie de operaciones de remate o terminación de la ciudad y de reordenación de los bordes de la periferia del propio municipio de Madrid, absolutamente roto y caracterizado por no estar ordenado, por estar constituido por piezas ligadas únicamente con el centro y cada una de ellas hechas a «filafas», a trozos, sin rematar. Esa política va a permitir precisamente contar con unos usuarios potenciales que en este momento no los hay, porque la demanda ahora no puede adquirir las viviendas que se están construyendo en Madrid con unos precios que crecen más que los otros precios de consumo y con casi 130.000 viviendas vacías. La situación actual no nos permitiría plantear nuevas operaciones para acometer esas tareas, fundamentales a su vez para proteger el consolidado, de remate, de terminación y, muy importante, de «sutura», para corregir el resultado de un proceso de crecimiento «a saltos», de corte claramente especulativo del que Madrid puede ser un ejemplo paradigmático.

En esa concepción, por tanto, la política de protección planteada y la política urbanística global del plan se confunden (1).

El Avance recoge lógicamente propuestas sobre el conjunto de la ciudad, de carácter más estructural, consecuencia de la estrategia global y de las políticas sectoriales que de ella se derivan. A la vez plantea una serie de instrumentos con los que afrontar la intervención urbanística en dos niveles complementarios entre sí. Las líneas de intervención diferenciadas sobre y a partir de *la ciudad de hecho* (2), y los instrumentos jurídico-urbanísticos para regular *la ciudad de derecho*, considerando los derechos, que no las expectativas, consolidadas por el planeamiento anterior. En esa consideración cobra extraordinaria importancia la clasificación de suelo. En el suelo urbano la ley reconoce unas ciertas rentas históricas generadas por el mercado de suelo. En el urbanizable, programado o no, ese reconocimiento legal de lo que no son sino rentas diferenciales no existe. Los instrumentos o las medidas concretas a aplicar como consecuencia de una política de protección tienden a identificarse con los mecanismos de actuación en suelo urbano. No obstante, en el marco de esa concepción más amplia parece necesario referirse a los instrumentos de intervención en general, en definitiva los instrumentos para ordenar la ciudad.

El Avance plantea las propuestas en dos niveles: uno, en el que se formulan llegando incluso a adelantar algunas formalizaciones tentativas; otro, en el que se apunta la instrumentación de las propuestas, estableciendo el nivel de definición que se quiere alcanzar en el plan.

Esos instrumentos se remiten a tres líneas de intervención; lo que hemos llamado, ya en el Avance, áreas de intervención, ámbitos de ordenación y acciones puntuales. En último término se trata de tres líneas para alcanzar el objetivo central: la ordenación de la ciudad, protegiendo así el patrimonio que la propia ciudad significa en su conjunto.

Las *áreas de intervención* son aquellas que, para su remodelación o nueva ocupación de suelo, requieren un proceso completo de concepción ex novo de la trama, o transformación morfológica. En términos de planeamiento son aquellas en que habría que aplicar una figura tipo plan parcial, y qué términos físicos requieren nueva urbanización o reurbanización.

En su conjunto, esas áreas no se establecen como un continuo en la ciudad, como una gran franja más o menos indiscriminada de expansión fuera del consolidado sino que se delimitan una a una, de una manera relativamente precisa, como enclaves, en función de su localización y las características propias y del entorno. Una vez individualizadas ya en el Avance, se plantea para cada una de ellas una ordenación tentativa llegando incluso, en algunos casos, a hacer un tanteo de ordenación formalizada, precisamente para que se pueda visualizar y entender qué tipo de propuestas se plantean como plasmación de los objetivos genéricos de rematar, terminar, reordenar y suturar distintas tramas como cuestión fundamental en este momento en Madrid, sobre todo en toda esa periferia deshilachada de que hablábamos antes.

La segunda línea de intervención se plasma en lo que hemos denominado *ámbitos de ordenación*. Estos sí forman un continuo referido al consolidado y cuyo tratamiento se ha de hacer mediante la definición de trazados y ordenanzas, es decir, un tratamiento normativo, regulando los espacios públicos y condiciones de la edificación y cuya caracterización en cada ámbito responde a ese intento de consolidar, frenar o provocar procesos diferenciados que van a realizarse en cada uno de ellos y que se apoya evidentemente en una

constatación de la situación de ese proceso, de dónde viene y cómo se ha hecho, tanto la primera implantación como su transformación posterior en el marco de la transformación general de la ciudad.

Y por último, en paralelo, como complemento fundamental y que ha de considerarse pues en conjunto con las dos líneas anteriores de áreas de intervención y ámbitos de ordenación, lo que hemos llamado genéricamente *acciones*. Acciones que van desde la construcción de piezas infraestructurales en la ciudad a operaciones de edificación de elementos o piezas que definen la arquitectura de la ciudad en enclaves estratégicos y que no pueden plantearse, y éste es la novedad y el gran reto a nivel del plan general, como una respuesta simplemente cuantitativa como dotación que hacen falta para cubrir un estándar. Esas piezas, que se van a construir fundamentalmente con inversión pública, han de concebirse como elementos catalizadores, provocadores, de freno o de reforzamiento de esos procesos de transformación interna en el tejido consolidado.

La forma por tanto de esas acciones no es algo que pueda ser considerado al margen del planeamiento, algo que viene después, que se aborda con proyectos genéricos hechos por cada organismo inversor. El control de esa forma constituye en muchos casos una cuestión estratégica fundamental desde el propio plan general.

Esas tres líneas de intervención se plasman en tres planos que son, en definitiva, los que van a convertirse en los más operativos y característicos del plan. Cada uno de ellos con los códigos correspondientes remiten a un fichero. Aun con un carácter tentativo en el avance, en las fichas se detalla qué y cómo ha de ser planteada el área de intervención, qué tipo de tratamiento ha de tener cada ámbito de ordenación, contando el proceso que se ha detectado en ese ámbito y por tanto el tipo de ordenanza que requiere. En las acciones se establece qué características tiene cada una de ellas, cómo debe plantearse con criterios incluso de diseño, para que esa acción cumpla el objetivo que se ha planteado de incidencia sobre el entorno o sobre ámbitos mayores en los casos de intervención de carácter estructural.

Cabe destacar también la manera en que se conciben otros instrumentos generales. En primer lugar, *el tipo de ordenanzas* al que de pasada antes me he referido. Hay en este momento dos tendencias que, en vez de contraponerlas, deberían ser concebidas como complementarias. De un lado estudiando el proceso de degradación de la ordenanza a lo largo del tiempo, se está legitimando para regular la edificación por la que exista en momento actual, planteando así que aun en caso de sustitución del edificio, lo que como máximo se puede construir hoy es lo equivalente a lo que ahora hay. Esa aproximación parte del entendimiento que en los distintos cambios que se han ido produciendo se han tendido siempre a degradar, a macizar, a densificar, en definitiva a aumentar el aprovechamiento de cada una de las distintas tramas; está tan rota la coherencia entre esa trama y su tipología primigenia que cualquier corte que demos, es decir, si no dejamos seguir el proceso, siempre estaremos recuperando una situación anterior y por tanto podemos y debemos cortar y debemos regular la ordenanza por el volumen y de acuerdo con las características de edificación existente, incluso en el caso en que se permita su sustitución.

De otro lado, que también he apuntado antes como posibilidad, hay casos en que es tal el nivel de rotura de coherencia entre trama y tipología que pueda llegarse a asumir como más lógico aceptar esa rotura y plantear una ordenanza que permita la continuación del proceso, llevando incluso a la transformación de la propia trama. Esta aproximación

exigiría, complementariamente, la aplicación de medidas de captación de suelo público para esponjar esa trama incluso con procesos puntuales de renovación y derribo de edificación existentes.

Parece ineludible plantearse todos los mecanismos de reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano, aceptando y asumiendo las rentas históricas consolidadas en un mercado histórico que por exigencia legal han de ser consideradas, recurriendo a mecanismos que, aun cuando están en este momento en discusión, son absolutamente imprescindibles de abordar. Mecanismos del tipo de las TAU, o lo que a nuestro juicio es más potente y eficaz, aunque todavía no se cuente con una sentencia del Tribunal Supremo para «bendecirla»: la reparcelación económica. Este tipo de reparcelación abreviada se aplica mediante compensaciones en metálico en una caja de compensación del Ayuntamiento para que el reparto se produzca de forma automatizada y, sobre todo, para que haya posibilidad de programar la obtención de los suelos públicos, como consecuencia de un trámite reparcelatorio que se puede y se debe hacer conjuntamente con el plan general.

La aplicación de esos mecanismos no puede concebirse como algo autónomo ni constituye una línea distinta, «de los abogados», para instrumentar unas determinaciones de ordenación adoptadas al margen. La consideración de esos mecanismos constituye un elemento sustancial cuando queremos, como aplicación de la política de protección, conservar la edificación tal y como está o, en la otra línea, todavía más claramente, cuándo vamos a dejar sustituir edificios y llegar a una cierta colmatación ulterior pero recuperando para el colectivo unas ciertas plusvalías y unos posibles suelos públicos, cuya obtención responde no solamente a plantearse el *qué* y el *cómo* sino *para quién*, dimensión, si acaso novedosa en su consideración explícita pero ineludible componente de todo planeamiento que encierre un contenido distributivo. Con ello se plantea un reto adicional que está en la base de toda política de protección más amplia que pretenda proteger también a los usuarios. En definitiva, hay una recuperación «en especie» para la población; mantener viviendas para las capas populares en el centro o áreas relativamente centrales significa en este momento una transferencia «en especie», en términos de una accesibilidad y una centralidad que la colectividad transfiere a una población secularmente sometida al proceso de expulsión a la más extrema periferia incluso fuera de la ciudad. En ese sentido, el programa de remodelaciones conseguido con la reivindicación de los vecinos en todo el anillo que antes era periférico (el borde de la ciudad en los años cincuenta) pero que evidentemente en estos momentos ha adquirido una centralidad relativa muy importante en Madrid, significa un precedente y el primer hito importante en el cambio de pautas de localización residencial. A éste se añaden las batallas de los vecinos del centro por conseguir quedarse donde viven, con viviendas nuevas o rehabilitadas; en definitiva, la lucha por esa captación de plusvalía «en especie». Más allá de la reivindicación de la vivienda surge otra: que sea en el sitio donde históricamente han estado asentados. Esos precedentes abren una línea que ya está, pese a sus dificultades, apuntada y probada en relación a las pautas de localización de residencia popular a la contra del mercado. Esa línea hay que mantenerla y reforzarla en los planes, precisamente para garantizar la permanencia de las distintas capas que han sido tradicionalmente usuarios de los distintos enclaves en la ciudad. Pese a la dificultad de su aplicación, sobre todo en suelo urbano, es imprescindible que haya viviendas de precio tasado, incluso en localizaciones centrales. Esta línea ha sido ya puesta en marcha por el Ayuntamiento de Madrid con su primer programa de 400 viviendas de promoción pública en determinados enclaves centrales, rompiendo así las pautas de localización convencionales. La intención de que se construyan viviendas de

precio tasado ha de quedar reflejada en esos mecanismos de reparto, con el aprovechamiento diferencial correspondiente respecto a otros tipos de viviendas y que han de entrar en el cálculo de esas compensaciones económicas. La transferencia de esas plusvalías se realiza pues mediante el propio proceso de gestión urbana y no mediante un mecanismo genérico de fiscalidad, que luego se traspassa a esas capas populares.

Por último, el tema que está latente en toda una política de protección y que puede llevar, en último término, a cuestionar si no estaremos haciendo políticas declarativas y retóricas y no tanto una política real: es el tema de la *rehabilitación*.

Evidentemente, detrás de un plan de protección de la ciudad, de recuperación social de la ciudad, del intento de centrarse sobre la ciudad existente, en la concepción de la política de vivienda ligada a todos los demás elementos de la política urbana, la rehabilitación ha de adquirir un papel predominante. Lo que ocurre, y esto hay que aceptarlo y no pretender hacernos ilusiones en este momento, es que con las medidas de planeamiento hay escasa base para poder plantear una política de rehabilitación de los edificios.

Faltan las bases mínimas de regulación normativa y financiera general que ofrezcan los elementos de actuación sobre el patrimonio edificado (3).

Quiero señalar algo adicional a tener en cuenta: no podemos, y creo que puede ser adecuado plantearlo en una charla como ésta —ya que puede dar lugar a un debate importante—, reclamar una nueva legislación de rehabilitación por las buenas. Una ley de rehabilitación en este momento, sin una experiencia de rehabilitación, sin unos procesos en marcha en que sean constatados los problemas y tanteadas soluciones, aunque sea en operaciones piloto, sería muy peligroso. En este momento sí se está en condiciones de hacer una normativa de remodelaciones de barrios periféricos de urbanización marginal. ¿Por qué?, porque se cuenta con la experiencia de diez años. No obstante, aunque pueda verse como una hipótesis demasiado pesimista, si se hiciera esa ley o ese decreto o esa normativa general sobre las remodelaciones, se tendría en cuenta la experiencia de estos diez años, pero precisamente para que no se repitiera. A mí me parece una actitud discutible la de los lamentos sistemáticos, que seguramente ha habido a lo largo de estas jornadas, y que es bastante común en reuniones como ésta en que lógicamente nos lamentamos por no contar con los instrumentos de una normativa legal ni con los recursos para hacer frente a la rehabilitación. Es preciso intentar por todos los medios contar con experiencias de rehabilitación, poner a prueba mecanismos, aun con todas las dificultades que tiene. Sólo sobre esa experiencia se podrá batallar por una nueva normativa legal. La experiencia en ese sentido de otros países europeos es clarificadora. Ese tipo de legislación ha sido finalmente promulgada tras largos y complejos procesos. En ese sentido, el Ayuntamiento de Madrid está abordando operaciones piloto que esperamos sean de gran utilidad (4).

Desde el plan intentamos llegar a plantear una exigencia de cambios o «añadidos» legislativos que, incrementalmente, creen las bases para abordar la rehabilitación sobre la experiencia de esas operaciones piloto, de esas operaciones de negociación con propietarios e inquilinos que se espera tengan, además, un efecto multiplicador, provocando actuaciones privadas en el tejido de la ciudad. Eso es lo que es importante, demostrar que la rehabilitación es posible, demostrar que la rehabilitación puede incluso llegar a ser más atractiva en términos, incluso económicos de rentabilidad privada, para determinados agentes económicos. De lo contrario mientras se diga, aun impropriadamente, que la rehabilitación es mucho más cara que la nueva vivienda y, siendo tan limitada la capacidad

pública de intervención directa, los efectos serán escasos. Evidentemente, la dificultad de abordar la rehabilitación se remite a la lógica de la política de vivienda dirigida exclusivamente a la vivienda nueva y en la onda de las pautas de comportamiento de los agentes financieros. En este sentido recuerdo un ejemplo dramático, la Caja de Ahorros de Ronda, como agente pretendidamente «benefactor» de la ciudad, financiaba viviendas muy malas, pero nuevas, fuera de la ciudad, mientras que dejaba caer, literalmente, las magníficas casas antiguas en el casco de Ronda para las que no daba financiación alguna. Es preciso contribuir desde los planes, de un lado, a eliminar los incentivos para que los agentes económicos y financieros deriven sus recursos de la rehabilitación; de otro lado, a fomentar, tanto con medidas ordenancísticas como de acción puntual, a que cambien las pautas de comportamiento de esos agentes.

Y termino con una mención a algo que constituye posiblemente una incógnita para muchos en Madrid: qué actitud adopta el plan general respecto al Plan Especial Villa de Madrid, recientemente aprobado. En definitiva, este plan especial no hizo más que avanzar una política de protección sobre la base de un plan general que no contenía estos principios, que no encerraba una política de protección, sino que por lo contrario era un plan que incentivaba la sustitución de lo viejo con una ramplona concepción de «ciudad moderna».

Aun dentro de ese marco que lo haría difícil, el plan especial ha cuajado; ha tenido unos efectos muy importantes aunque se siga estando sometidos a las tensiones generadas por los incentivos que encierra el plan general todavía vigente. En esa situación el nuevo plan general se plantea, ante todo, la eliminación de esos mecanismos de tensión, de presión, de incentivo para romper la protección. Y por tanto se plantea, digamos, quitar esa presión y reforzar y ampliar entonces, y sobre esa base, las medidas de protección que ya ha introducido el Plan Especial Villa de Madrid. La coherencia por tanto entre ambos planes será total. Desde ese punto de vista el plan general no es más que un gran «paraguas» que con los criterios que sustentan el plan especial vendrá a eliminar las limitaciones del plan especial. De la aplicación del plan especial creo que hay que sacar una consecuencia a mi juicio fundamental. Posiblemente es la consecuencia de todo un proceso, muy importante, de debate social relativamente amplio, de un cierto consenso sobre el hecho de que ya no había posibilidad de derribar los edificios. Desde la aplicación del plan, en estos momentos, los propietarios de un edificio en las áreas centrales de Madrid ya no piensan en «términos de solar» y eso creo que es el gran salto logrado por los mecanismos de protección. Se piensa, y eso evidentemente ha de hacer la iniciativa privada, cómo sacarle rentabilidad a un edificio existente pero ya no en términos de solar. Y ese hito que creo que ya se ha producido en Madrid muestra como, mediante una intervención relativamente modesta si se quiere, recriminada en ocasiones por corta, se pueden conseguir cambios fundamentales en las pautas de comportamiento de los propietarios.

Con ese tipo de medidas, sobre la base del planeamiento urbanístico que crea el soporte, y mediante unas acciones municipales —que evidentemente requieren voluntad política de hacerlo y saber hacerlo—, hay que conseguir incidir en la rehabilitación, implementando la protección en los edificios. Aunque puntuales, esas acciones constituyen una forma de arrastre a una nueva lógica económica de los propios agentes, que necesariamente acotados normativamente (impedidos de hacer otras cosas) tiendan ya a pensar en esa rehabilitación necesaria y base de la recuperación de la ciudad que pretendemos.

NOTAS

- (1) De ahí que el contenido del plan se haya sintetizado, en su exposición al público, en el eslogan (que sin duda es más que un eslogan) de «Recuperar Madrid».
- (2) Lo que se ha llamado en los documentos y la exposición del avance «instrumentos operativos».
- (3) Con posterioridad a esta conferencia se ha promulgado por primera vez un decreto sobre ayuda a la rehabilitación. Pese a su manifiesta insuficiencia encierra la ventaja de haber introducido por primera vez en el «BOE» el término rehabilitación.
- (4) Otra sesión de estas jornadas se ha dedicado al proyecto de rehabilitación de la manzana de Cascorro, que constituye la operación piloto más importante ahora en marcha.

**POLITICAS DE PLANEAMIENTO
PARA LA RECUPERACION
SOCIAL DEL PATRIMONIO
CULTURAL DE LA CIUDAD.**

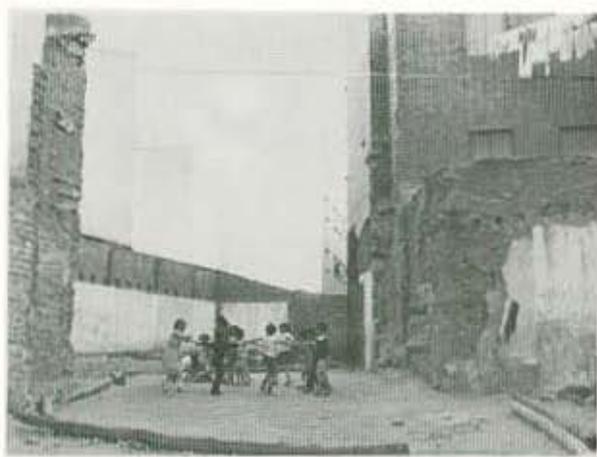
**EL PLAN ESPECIAL PARA LA TOTALIDAD
DEL SUELO URBANO DE GETAFE.**

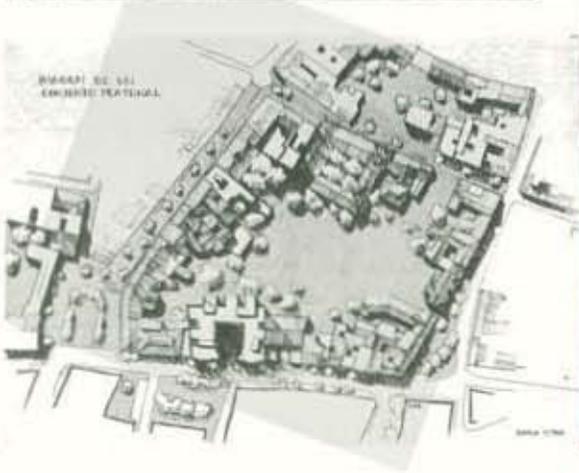




TRANSFORMACION DE UN SOLAR EN LA C/ SAN JOSE EN JARDIN VECINAL.

(12)





DECIMOQUINTA PONENCIA

Por Javier GARCIA BELLIDO *

(Director del equipo redactor del PERI de Getafe, arquitecto urbanista, jefe del Servicio Técnico de Urbanismo de la Diputación de Madrid.)

PARTE I. GENERALIDADES SOBRE EL PROBLEMA DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD Y LA CAPACIDAD ACTUAL DE INTERVENCION POLITICA

1. Discusión preliminar sobre la teoría y la práctica urbanísticas

1. La articulación del *concepto* de Patrimonio Cultural con la realidad material del *objeto*, que pretende identificar y en el que se trata de intervenir, debe realizarse en el nivel de la estructura de la formación social concreta en que ambos se hallan inmersos. Toda otra aproximación al llamado *problema* de la conservación de los «casos históricos» o de la «ciudad existente» o del «patrimonio arquitectónico» me parece un enfoque metafísico o a-histórico (por otro lado respetable como divagación filosófica). Y si es un «problema» lo es para una estructura social concreta, en un tiempo histórico determinado y para un grupo, clase social e ideología precisos. Parece claro que esto no era el mismo tipo de «problema» para los mayas, ni lo es hoy para los chinos o los cubanos, por ejemplo; como tampoco lo es para los que entre nosotros tienen por profesión y medio de enriquecerse la destrucción sistemática de dicho Patrimonio urbano.

2. Por ello la teorización sobre el concepto de «Patrimonio arquitectónico» cobra sentido únicamente para ser una verdadera *teoría*, si se analiza en la *totalidad* no hegeliana del objeto material de conocimiento que quiere delimitar y se contrasta experimentalmente con dicha realidad sujeta a la investigación. Por razones puramente científicas (lo demás son ideologías o filosofías, por otro lado, respetabilísimas) no se puede —o al menos no conviene a los fines de la ciencia— elaborar teorías explicativas que sólo sean parciales, ignoren la globalidad o posibles interrelaciones de los fenómenos que contemplan, que no sean experimentables o —mucho menos— que la práctica demuestre que son falsas o insuficientes. En nuestro campo de las ciencias sociales la mayor dificultad estriba en la parcialidad de la experimentación, por la limitación de los instrumentos de intervención, dada la compleja totalidad que examina; así como en el dilatado tiempo que requiere para su comprobación y en la delicadeza o fragilidad del objeto sometido a experimentación: el hombre y su formación social. Lo que no se debe consolidar en todo caso son

* Dibujos del autor y fotografías de Ricardo Hernández Sanjuán y Francisco Luxan, Arquitectos miembros del equipo redactor del PERI.

teorías que desconocen la complejidad de la totalidad sobre la que operan o que conscientemente oculten la realidad: eso son las ideologías.

3. Repítase, pues, una vez más, que no puede construirse una *teoría sin práctica* que la anteceda y respalde y que, recíprocamente, aquella no será válida si no puede mostrarse con posterioridad su veracidad experimental. En nuestro campo de las realidades urbanas las teorías explicativas, justificativas o predictivas (los llamados «modelos» mecanicistas) sólo pueden experimentarse mediante la *práctica política*. Y la «política» la hacen las fuerzas sociales en un proceso histórico concreto y continuo, determinado por las clases sociales dominantes en el seno de un modo de producción por ellas moldeado.

4. Luego, únicamente el conocimiento científico —no ideológico— de las *relaciones sociales de producción*, que se articulan en cada formación social dada, permitirá la construcción de una *teoría* válida para resolver aquellos «*problemas*» concretos mediante su propia *práctica política*, históricamente necesaria. Toda otra teoría que ignore la compleja totalidad de la *estructura social y económica* operará a través de una práctica política que no resolverá los problemas que pretende, porque puede haber enmascarado éstos o porque haya carecido de una *estrategia política* a medio o largo plazo; o porque acuda a soluciones conscientemente parciales que desplazan o aplazan los conflictos, cuando éstos radican en los niveles de la estructura social.

5. Para llevar a la práctica un proceso de transformación de la realidad que solvente los problemas detectados pueden escalonarse las actuaciones parciales, cuando éstas son, cuando menos, necesarias para poner en juego la teoría política que las sustenta y otorga congruencia; porque *reproducir* los fenómenos que la «teoría explicativa» —no transformadora— ha demostrado, evidentemente, no permite *transformar* aquellas realidades. Por ello se necesita una *teoría* y una *práctica políticas* (en este campo que no es el de las ciencias exactas), pero que además sean objetiva e históricamente *transformadoras de la realidad existente*.

6. En nuestro contexto de las ciencias sociales el planeamiento urbanístico, o la planificación del territorio, es un instrumento práctico pseudocientífico de intervención en la realidad que puede abarcar o rozar una gran parte de los fenómenos estructurantes que componen la totalidad de esa compleja realidad. Es un medio parcial de transformación, pero que puede ser incisivo sobre algunos de los factores que sustentan la formación social concreta que poseemos. Y podrá serlo más si la práctica política que controla las intervenciones es capaz de utilizar los escasos instrumentos disponibles, bajo la dirección de una teoría y en el seno de un proceso estratégico, que, ciertamente, alcancen a transformar algunos de aquellos elementos estructurales.

2. Hacia un concepto integrador del Patrimonio Cultural

7. Si entendemos y delimitamos el concepto de Patrimonio urbano como una globalidad de *objetos, funciones, grupos de intereses o interrelaciones*, con referencia en la *base estructural* de la sociedad y como resultado de un proceso histórico determinado, la intervención sobre cada uno de los elementos constitutivos de esa totalidad compleja podrá estar dirigida, congruentemente con la teoría que oriente su transformación, a las auténticas raíces de los problemas. En esta compleja totalidad no se puede aislar al Patrimonio arquitectónico o histórico-artístico de su trama de conexiones que lo insertan en la ciudad y en las relaciones de producción que lo generan o destruyen. La intervención urbanística, para poder actuar sobre algo más que sobre las «piedras» —al menos sobre una parte

significativa de las fuerzas que destruyen dichas «piedras»—, debe afrontar el concepto teórico del Patrimonio y la delimitación del conjunto de elementos que lo constituyen, ampliando su esfera en la práctica política de la planificación integral —cuando menos *integradora*— de la globalidad de fenómenos realmente operantes.

8. Así pues, incluimos la teoría «explicativa» del proceso de formación y destrucción del patrimonio urbano en un concepto más amplio: el *Patrimonio Cultural*, como conjunto de bienes sociales y económicos que conforman la identidad histórica de un pueblo. Y como aspectos diferenciales —a efectos descriptivos y manejables para la intervención puntual en ellos con los escasos instrumentos disponibles— distinguiremos dentro del Patrimonio Cultural:

- a) Un *patrimonio ambiental*, referido al medio físico y natural del territorio (parques, paisaje, fauna, flora, agua, etc.), así como a la calidad del medio urbano en sus aspectos visuales, estéticos, antropológicos, históricos; en suma: las relaciones campo-ciudad, sociedad-medio.
- b) Un *patrimonio arquitectónico y urbanístico*, referido a los conjuntos urbanos, tipológica y morfológicamente considerados, a los edificios y elementos aislados sean artísticos o no; en suma, a la «ciudad existente» como un todo, al patrimonio urbano consolidado o edificado.
- c) Un *patrimonio social y económico*, que infunde contenido a los anteriores, referido al conjunto de actividades económicas, usos, prácticas, grupos y clases sociales que conforman el tejido social e histórico del pueblo; mientras los anteriores otorgan sus continentes o *contenedores* formales, el patrimonio social y económico es la última *ratio* estructurante, el *contenido* de las relaciones de producción que hacen posible la existencia, transformación o conservación del patrimonio heredado, o bien su destrucción progresiva e irreversible.

9. En este enfoque globalizador del Patrimonio Cultural ninguno de los aspectos parciales se debe explicar en sí ni por sí mismo, sino en relación a la estructura que lo hace posible. Ni, por ello, la teoría o la práctica urbanística de intervención en esa realidad puede ignorar la interconexión de unos fenómenos con otros y su determinación, en última instancia, por el modo concreto de cómo éstos se producen.

10. Al referirnos a la *recuperación* del Patrimonio heredado no me parece, por ello, que podamos quedarnos en una simple conservación de las «piedras» y su aspecto o en una recuperación material del objeto como contenedor formal —con todo y ser esto parte de las condiciones de ese patrimonio, incluso por razones económicas—, sino que habrá que avanzar hacia una *recuperación social* del Patrimonio en sentido lato, al servicio de la sociedad para la que intervenimos y en el contexto de sus relaciones de producción, con los fines propios de esa función pública y política que cohesiona la teoría y la práctica de la *intervención urbanística*. Se requiere una *recuperación integral del contenido sociológico* —y, por tanto, económico— del patrimonio urbano heredado, interviniendo sobre las raíces que producen y reproducen los *usos, clases o funciones*.

3. Condicionantes estructurales que limitan el alcance de las intervenciones: el planeamiento como práctica legitimadora

11. Son conocidas las tensiones actualmente operantes en nuestro contexto socioeconómico y urbanístico que provocan la destrucción del Patrimonio Cultural. Como base para valorar las políticas urbanísticas que adoptemos posteriormente con la planificación

concreta y su capacidad de incidencia en las *estructuras* que se han de intentar transformar, interesa recapitular que ahora están operando las siguientes grandes solicitudes y tensiones.

12. En el nivel de la *estructura* o *base económica* de las relaciones de producción:
 - a) La apropiación privada de las rentas (o tributos) diferenciales, absolutas y monopolistas creadas en el proceso colectivo de producción del espacio es una de las raíces del antagonismo crítico en el seno de la moderna planificación estatal o social. En este aspecto clave se manifiesta la contradicción profunda entre la pervivencia de las relaciones de posesión y apropiación no productivas de carácter feudal (tributos del suelo, propiedad privada del *medio de producción* llamado suelo, etc.) y el *modo de producción* dominante industrial-capitalista. Este modo de producción está soportando unas relaciones improductivas, atávicas y antihistóricas, enquistadas en él, de corte precapitalista. Es el ya clásico antagonismo entre el *desarrollo de las fuerzas productivas*, más avanzadas históricamente y el *estancamiento retrógrado de las relaciones de producción casi feudales*; lo que genera tensiones hacia la transformación de las estructuras de propiedad, en este contexto, en favor de las formas de posesión más evolucionadas del derecho burgués. En su sentido urbanístico más específico estas tensiones se manifiestan en la apropiación integral, en manos de la propiedad privada, de todos los beneficios y sobrebeneficios creados por la comunidad urbana, sin que reviertan a ésta los incrementos de valor, rentas o precios por ella generados (participación o reparto de los plusvalores urbanísticos, mecanismos de redistribución y cesión de los beneficios y cargas del planeamiento).
 - b) La acentuada segregación, sustitución y concentración de usos, funciones y clases en el territorio urbano ha generado una progresiva *división social y económica del espacio* mediante el mecanismo de los precios del suelo y la vivienda. Los precios actúan como factor de selección de clases y funciones, según estrategias determinadas de apropiación del espacio por las clases y funciones dominantes. Responde al importante concepto de la economía política —en un espacio históricamente configurado por la propiedad privada— por el que los precios del suelo urbano vienen determinados, en última instancia, por los usos y funciones establecidos según las estrategias de la clase dominante que busca la apropiación de ciertos espacios concretos. Los precios «espontáneos» o «naturales» del mercado del suelo urbano no determinan mecánicamente los usos o clases que pueden apropiarse dichos espacios concretos, según su mayor capacidad adquisitiva; ni tan sólo las llamadas economías de aglomeración y escala, ni los factores de accesibilidad o centralidad explican por sí mismos la distribución concreta de los precios, clases y usos dominantes en el suelo urbano. La expulsión de las clases y estratos sociales inferiores de los centros urbanos por nuevos usos terciarios, comerciales y clases de rentas superiores es el resultado de un proceso de dominación y competitividad de contenidos ideológicos, políticos, culturales y económicos, donde la fijación de los precios no responde directamente al valor objetivo del espacio, actuando, por el contrario, como mecanismo o instrumento al servicio de una estrategia última de clase.

13. En el nivel de la *supraestructura* de la formación social concreta en que nos hallamos las principales tensiones que inciden en los procesos de transformación y deterioro del Patrimonio cultural y urbano están determinadas por las características infraestructurales anteriores; de tal modo que las prácticas políticas urbanísticas son su desarro-

llo explícito jurídico, ideológico y cultural, e instrumentan técnicamente la legitimación y garantías de ejecución para la reproducción de las tendencias sociales y económicas dominantes. Los mecanismos utilizados en este nivel de la práctica política concreta, en materia de planificación urbanística, que se apoyan en los aparatos jurídicos y técnicos precisos para respaldar su estrategia, podemos resumirlos en:

- a) Elevación sucesiva del *aprovechamiento urbanístico* (o alturas y edificabilidades), con la creación de rentas diferenciales suplementarias que otorgan incentivos para el derribo de lo existente con el fin de obtener la máxima rentabilidad del volumen concedido por el plan.
- b) Trazado de *alineaciones* de calles e interiores de manzana que trastocan toda la estructura y morfología urbanística del tejido urbano consolidado, y afectan gravemente a la edificación existente, quedando ésta «fuera de ordenación» e imposibilitada para realizar obras de consolidación o rehabilitación.
- c) Definición de *usos compatibles*, indiscriminados o genéricos, en la ciudad que provocan la sustitución de usos residenciales, por terciarios, de usos industriales o artesanales por residenciales, y (lo más notable) de usos públicos de dominio privado o público (escuelas, cines, estaciones, cuarteles, iglesias) por usos residenciales o terciarios, gracias a la posibilidad de obtener las rentas diferenciales que esta transformación de usos engendra (mecanismos de «calificación» de suelo, «zonning», segregación de funciones, etcétera).
- d) Utilización al máximo de los instrumentos legales urbanísticos, legitimadores de la transformación especuladora de la ciudad, conocidos como «fuera de ordenación» y «ruina» técnica o urbanística, auténticas bombas retardadas de relojería que van demoliendo la ciudad irreversiblemente y desahuciando a los usos y pobladores tradicionales.
- e) La *clasificación de suelo* extensiva, creando generosas ofertas en la periferia urbana —práctica apropiada de la ideología «desarrollista»— es la más eficaz estrategia para el vaciamiento, destrucción y «renovación» de la ciudad existente. No sólo es un fin en sí misma, para la apropiación de las rentas absolutas que la extensión de la ciudad genera, sino que habilita la rotación, sustitución y filtrado del patrimonio inmobiliario, y de los usos y población que habitan los centros urbanos al secundar estratégicamente la obtención de nuevas rentas diferenciales de localización en los lugares centrales de la ciudad. El abandono y degradación urbanística de los barrios centrales por la Administración es la práctica política que refuerza la tendencia del capital inmobiliario a succionar del centro lo que desplaza a la periferia, sustituyendo contenidos y continentes tradicionales por renovadas estructuras de superior renta.

4. Necesidad y posibilidades de transformación mediante la planificación

14. Todas estas tensiones de origen infraestructural y las prácticas concretas de la política urbanística de nuestro sistema jurídico y político —que se integran íntimamente y legitiman en un intrincado proceso dirigido a la destrucción del Patrimonio Cultural de la ciudad existente— son de tal magnitud y eficacia aniquiladora, y están tan profundamente incorporadas en los fundamentos económicos y en la ideología dominante de nuestra formación social, que no pueden por menos de sembrar la duda ante la impotencia para poder llegar a alterarlas.

15. Esto no sólo genera un abandonismo, por la infructuosa posibilidad práctica de transformar la realidad, entre los políticos y urbanistas comprometidos (inmadurez de las condiciones objetivas y subjetivas, refugio en el utopismo paralizante, etc.), sino que también provoca una posición teórica muy extendida de renunciar, por el momento, a tomar decisiones transformadoras y experimentales en la ciudad existente, por carecer de un «cuerpo de doctrina», un «modelo», o una «teoría suficiente» explicativa y predictiva de los efectos que produzca lo que se pueda y quiera alcanzar; legitimándose con ello la práctica urbanística de asumir las «tendencias» históricas detectadas y de reproducir los fenómenos dominantes, por ser difícilmente reconducibles, refugiándose a lo sumo en canalizarlos y reglarlos sin alterar sus resultados.

16. Sin embargo, el proceso tendencial de positiva destrucción del patrimonio urbanístico posee una dinámica y fuerza tales actualmente que no cabe renunciar —en una perspectiva histórica responsable— a actuar sobre él *esperando* a poseer unas condiciones estructurales que garanticen la intervención o a tener un «modelo teórico predictivo» correcto que justifique suficientemente las transformaciones necesarias. Tan sólo, para que la «espera», hasta que estas condiciones objetivas y teorías modelísticas se produzcan, pueda garantizar que al final de la misma todo el patrimonio no ha degenerado en algo objetivamente irreversible e irrecuperable, y pueda permanecer intacto tal y como hoy día se encuentra o al menos para disminuir su proceso acelerado de deterioro, se requieren *actuaciones urgentes* de, por lo menos, *igual magnitud y sentido contrario* a las tendencias destructivas conocidas. Para paralizar una fuerza o disminuir su intensidad y efecto acelerador, se precisa de otra fuerza opuesta y, cuando menos, de similar magnitud vectorial. Es en este contexto político donde es preciso recuperar la iniciativa.

17. Tamaña empresa no puede permitir adoptar el cómodo lujo intelectual de inhibirse o renunciar a toda práctica política y acción transformadora por ausencia de claros modelos y teorías compulsadas sobre la ciudad. Las teorías se rectifican y construyen desde la práctica, desde la experimentación. Hoy día ya poseemos una práctica suficiente de *lo que no debe ser* la ciudad y unos objetivos sociales y económicos, enunciados desde las teorías políticas de transformación de la sociedad, como para poder plantear nuevas actuaciones, congruentes con estos objetivos políticos, e instrumentar intervenciones transformadoras en todo caso experimentables.

18. Ciertamente que los aparatos jurídicos dominantes marcan los márgenes de la acción, al menos legalmente, estableciendo un estrecho y limitado campo de transformación. Mas, desde el conocimiento y explicitación dialécticos de las contradicciones en el seno de las relaciones de producción establecidas y desde las prácticas políticas reformistas de los aparatos ideológico, cultural y jurídico de la supraestructura, es pensable, e históricamente necesario, llegar al convencimiento de que puede interaccionarse y reaccionarse, con un limitado índice de eficacia, en última instancia, sobre la infraestructura o base económica de las relaciones de producción que operan en el marco de nuestra formación social concreta.

19. La planificación urbanística —como elemento supraestructural inserto en la instancia jurídico-política, y en tanto que dotado de una perspectiva totalizadora y con amplias funciones estatalizadoras, necesarias para la reproducción del propio modo de producción— puede jugar un papel transformador significativo al incidir sobre ciertas bases estructurales que son los pilares del edificio: la propiedad privada, las condiciones de reproducción de ciertas formas de capital y de la fuerza de trabajo, la división económica y social del espacio, la concentración territorial de funciones económicas dominantes, las inversiones públicas, etc. (ver párrafo 6).

20. Todo ello, conociendo sus limitaciones políticas, ideológicas y la considerable inercia de la gran masa de intereses afectados en movimiento, requiere una importante dosis de *voluntarismo* para convencerse de que es oportuna y viable la transformación necesaria. Este convencimiento sólo puede partir de un análisis político concreto de cada realidad local. Y desde la práctica y la teoría políticas, con una clara formulación de objetivos sociales e impulsando la acción con el imprescindible *motor utópico de todo avance hacia el cambio*, se puede entonces, y sólo entonces, abordar una planificación integradora, globalizadora que nos lleve a la necesaria recuperación social del Patrimonio Cultural de la ciudad, como un todo comprensivo.

21. Este superior convencimiento político de que es inaplazable la transformación de la ciudad —a partir de un conocimiento científico y racionalizador de las fuerzas realmente actuantes y con plena conciencia de la carga voluntarista de utopía política que conlleva— es el principal impulsor para RECUPERAR LA INICIATIVA HISTORICA DE LA RECUPERACION SOCIAL DE LA CIUDAD, hasta el momento en manos de las fuerzas destructoras del Patrimonio Cultural.

PARTE II. ARTICULACION DE LAS POLITICAS URBANISTICAS DE INTERVEN- CION EN LA CIUDAD: EL CASO DE GETAFE

1. Rasgos esenciales del suelo urbano y estrategia del PERI de Getafe

22. No vamos a aburrir al lector con una pesada descripción de la información urbanística de Getafe, ni siquiera con un resumen de datos de la misma, sólo inteligible para quien conozca la propia ciudad. Tan sólo dar los rasgos clave que justifiquen la estrategia adoptada para el caso concreto de la recuperación social de la ciudad. Baste señalar, pues, que Getafe es una ciudad obrera industrial importante (el 75 por 100 de la población activa está ocupada en el sector industrial) del cinturón de «ciudades dormitorio» e industriales del sur del Area Metropolitana de Madrid.

23. Esta duplicidad de funciones de producción y de reproducción no implica que exista un equilibrio local de empleo-población activa, ya que el 30 por 100 de los activos residentes salen diariamente del municipio hacia Madrid capital y resto del área, y un 40 por 100 de los empleos locales son ocupados por residentes de fuera de Getafe. Rasgo típico, por otro lado, de las relaciones de dependencia funcional de un núcleo inmerso en su área metropolitana.

24. Si bien, inicialmente, el desarrollo e implantación industrial-militar de Getafe es anterior al crecimiento residencial desbocado de los años 65-75 —lo que distingue a Getafe de los demás núcleos de la periferia metropolitana de Madrid—, por ello mismo sus condiciones de núcleo ya formado le hacen ser uno de los primeros receptores de la fuerte demanda residencial de los años 60 y con ello, también, uno de los que muestra peores condiciones urbanísticas en los barrios de la periferia, cuando la guardia para hacer cumplir las exigencias legales a los promotores estaba más baja.

25. Getafe pasa de tener 22.000 habitantes, en 1960, a 70.000 en 1970, 117.000 en 1975 y 130.000 en 1981. Ha multiplicado por seis su población en los 20 años cruciales del desarrollo metropolitano madrileño, crecimiento muchísimo menor que en otros núcleos del área (Alcorcón 42 veces, Móstoles 52, Leganés 19, Fuenlabrada 27). Este crecimiento relativamente moderado se ha explicado por unos precios de suelo y vivienda superiores

a la media del entorno, por una rápida saturación del suelo urbano y de reserva previsto y por una acaparadora intervención del sector privado, que ha regulado los precios, con muy escasas promociones oficiales de viviendas protegidas para obreros, excepto las colonias de militares. De hecho, la selección ha generado una considerable presencia de residentes con empleos terciarios en Madrid capital, o de obreros cualificados en el sector de industrias metalúrgicas, dominantes en Getafe (aviación, tractores, electrodomésticos, laminados, etc.). La presencia de importantes acuartelamientos militares y un campo de aviación completan su localización y empleo estratégicos.

26. Así, el crecimiento y transformación del núcleo original de Getafe (1) (núcleo rural manchego, en el camino de Toledo a Madrid, conocido desde el siglo XI) se ha realizado en los tres ámbitos espaciales clásicos:

- Por transformaciones puntuales destructoras del patrimonio arquitectónico rural del núcleo central.
- Por ensanches ortogonales de manzana cerrada en los bordes del casco viejo.
- Por «saltos» de grandes polígonos y bolsas de suelo urbano de promoción privada que han ido apareciendo en la periferia del núcleo, totalizando ocho polígonos residenciales, más o menos dispersos, y tres grandes promociones privadas de suelo industrial.

27. En Getafe el planeamiento precoz de que se dotó ha jugado un importante papel moderador de la destrucción de la estructura urbana preexistente que, sin embargo, ha azotado a otras ciudades próximas en mayor grado. Tras el Plan General para la totalidad del Area Metropolitana, de 1963, Getafe redacta en 1968 sus propias Ordenanzas y un sedicente Plan Parcial de su núcleo urbano, que, aunque nunca llegó a aprobarse definitivamente, cumplió su papel como norma para controlar las licencias (2). Las alturas máximas autorizadas en el casco viejo eran de tres, cuatro o cinco pisos, caso singular para entonces. La fuerte subdivisión de la propiedad y una continuada actividad y atractivo del centro antiguo, con la permanencia de las clases populares que lo ocuparan, ha dado lugar a un proceso esporádico de sustituciones aisladas de piezas/solares y de usos terciarios en ciertas calles axiales que no ha transformado gravemente la estructura antigua, aunque sí la tipología edificatoria, manteniéndose aquí y allá edificios rústicos, colonias de chalets, viviendas unifamiliares en línea, incluso industrias o talleres, etc., enquistadas en el casco urbano y rodeadas por el desarrollo densísimo de los nuevos ensanches y polígonos.

28. El espacio generoso, en oferta desde 1963, para suelo urbanizable exterior ha absorbido la demanda residencial e industrial en estos últimos quince años, preservando el centro viejo relativamente no muy transformado. Las alturas admisibles, excepcionalmente moderadas para lo que era usual en aquel desarrollismo especulador de los 60, han jugado el papel disuasor mencionado. No obstante, los Planes parciales de la periferia son un ejemplo típico de las altas densidades, del abandono intraestructural, de la ausencia de urbanización secundaria, y de la más indigente gestión y ejecución urbanística que carac-

(1) Llamábase *Xetafe*, que «en lengua arábica dicen que Xata quiere decir *cosa larga*..., porque en este pueblo fue fundado en el asiento donde está agora de otra fundación cerca de este mismo pueblo que se decía Alarnes..., se vinieron algunos vecinos a hacer casas a manera de ventas en el camino real..., se vino poco a poco todo el pueblo poblando siempre a las orillas del camino a la larga, y por esta razón tenemos entendido que por ser el principio del pueblo largo se llama *Xetafe*». *Relaciones de los pueblos de España Ordenadas por Felipe II* (prov. de Madrid), CSIC, Madrid, 1949, págs. 284-5. Y en los *Anales de Madrid*, de 1658, al referirse al año 1150, se dice: «Por este tiempo fue reparado el pueblo de Getafe con este mismo nombre donde estuvo en tiempo de los moros el lugar de Satafi. Dista dos leguas de Madrid camino de Toledo». Antonio de León Pinelo, *Anales de Madrid (desde 447 a 1658)*, editado por Pedro Fernández Martín, en la Biblioteca de Estudios Madrileños, t. XI, Instituto de Estudios Madrileños, CSIC, Madrid, 1971, pág. 21.

(2) El autor del Plan, a la sazón arquitecto municipal de Getafe, fue José Martín Crespo.

terizan la época del sacrificio colectivo frente al Eldorado de la construcción. Hay barrios nuevos de los años 60 que llegan a contar con 270 viviendas por hectárea, donde viven hacinados decenas de miles de habitantes, sin jardines, sin espacios libres ni, muchísimo menos, espacio físico posible para aparcamientos, verdadero e irresoluble problema de los barrios dormitorio de la España del desarrollismo.

La casi saturación del suelo de reserva, empero, ha volcado en los últimos años la presión de la renovación urbana sobre el casco viejo, acentuándose una aceleración reciente de la transformación del núcleo antiguo, con fuerte sustitución de usos y estructuras.

29. En 1978-9 se redacta y aprueba por COPLACO la revisión del Plan General municipal, así como su adaptación a la Ley del Suelo del 75 (3), siendo el primer municipio del Area Metropolitana que acoge su planeamiento general a la nueva ley. Mas *la totalidad del suelo urbano*, tras una fuerte oposición, *es omitida íntegramente de la ordenación y postpuesta para ser desarrollada por un PERI de inusuales y extraordinarias dimensiones*. El Plan General es aprobado definitivamente en enero de 1980, sólo en el suelo urbanizable, extensísimo, y en el no urbanizable, con esta carencia insólita de determinaciones para su suelo urbano; mientras tanto serían de aplicación las Ordenanzas de 1968. La nueva Corporación democrática, salida de las urnas de abril de 1979, de signo netamente de izquierdas, mediante concurso nacional, encarga ese mismo año el PERI que ahora nos ocupa. En julio y octubre del 79 se suspenden licencias en espacios y para usos concretos en su ámbito.

30. Casi simultáneamente a la redacción del avance y fuerte campaña de participación pública (marzo 1980) —que obtendría el Premio Nacional de Urbanismo de ese año—, y con la presentación del plan definitivo (julio 1980), se han iniciado las conversaciones con COPLACO para la autonomía municipal en la revisión del Plan General del Area Metropolitana de Madrid, fundándose el Consejo de Municipios Metropolitanos (CMM) en julio y pactándose el decreto 11/1980 para la revisión por partes del Plan del Area (septiembre) (4). Esto implica un cambio político sustancial en las competencias municipales para proponer su propio planeamiento y un giro en la política urbanística local. El Plan General de Getafe, recién aprobado en enero, es puesto en cuestión de inmediato. Se aprovecha el PERI para plantear los nuevos objetivos, criterios y directrices de la revisión del mismo, así como para constituir el *plan de vanguardia* de lo que sería la nueva política urbanística de los municipios de izquierdas en el seno del Consejo de Municipios del Area Metropolitana de Madrid, para la revisión de todos los planes municipales de la misma.

31. Este cambio de Corporación, de ideología y de objetivos políticos del urbanismo democrático suscita la necesidad de tramitar, simultáneamente con el PERI y junto con otras razones jurídico-formales, la modificación del Plan General de Getafe, como enfoque y paso previo a su revisión íntegra, que tendrá lugar en el proceso de compatibilización intermunicipal abierto por el decreto 11/80 y por las Directrices de planeamiento metropolitano, aprobadas posteriormente en octubre de 1981. La vida del Plan General adaptado de Getafe de 1980 no puede ser más efímera. En septiembre de 1980 se aprueba inicialmente el PERI y, tras sucesivas incidencias formales y administrativas sin cuento, en octubre de 1981 es aprobado provisionalmente y el 22 de julio de 1982 es aprobado defini-

(3) El técnico autor del Plan General fue Justo Uslé Álvarez, arquitecto.

(4) El vicepresidente primero del CMM fue quien luego, en diciembre de ese mismo año de 1980, sería presidente de la Diputación de Madrid, siendo elegido para la vicepresidencia del CMM el alcalde de Getafe, Jesús Prieto, quien dirigió el Consejo durante un año, hasta enero de 1982.

tivamente por COPLACO, junto con la modificación parcial del Plan General, sin ninguna corrección sustancial de lo propuesto por la Corporación municipal (5).

32. El interés de esta ya larga descripción del contexto en que se desarrolla el PERI de Getafe es poner de manifiesto que su reciente aprobación le otorga la condición histórica de ser el primer documento de planeamiento vigente en el Área Metropolitana de Madrid ya elaborado con los que habrían de ser los criterios y objetivos de las nuevas Corporaciones democráticas, adelantándose, pues, a la revisión de otros planes del Área y constituyendo una avanzada del tratamiento del suelo urbano, piedra angular de todo planeamiento (6).

34. En resumen, el PERI de Getafe constituye el ordenamiento integral de todo el suelo urbano, con categoría de tratamiento propia de Plan General, como si la revisión de éste se hubiese empezado por la delimitación y planificación de su suelo urbano. De este modo la revisión nominal del planeamiento municipal cuenta ya con la pieza fundamental de su trabajo resuelta, reduciéndose, pues, a la ordenación y reducción racional del suelo urbanizable y a un más cuidadoso tratamiento del suelo no urbanizable; sin perjuicio de las correcciones o modificaciones que, entre tanto, el aprendizaje de la gestión del PERI haya aconsejado introducir en el suelo urbano del mismo.

35. En algunos círculos urbanísticos se es partidario de proceder a las revisiones del suelo urbano de los planes por partes, mediante sucesivos Planes Especiales de Reforma Interior —especialmente desde la aparición del decreto 16/81 que otorga la competencia aprobatoria al propio Ayuntamiento, cuando es mayor de 50.000 habitantes, y siempre que no implique modificación del plan general (7)—. Pero, normalmente, no sólo es preciso modificar el plan anterior, sino absolutamente imprescindible, siendo necesario someter a la Comisión Provincial de Urbanismo las sucesivas modificaciones. Con el establecimiento previo de un proceso congruente, unos objetivos claros políticamente pactados y una homogeneidad de tratamientos, nada jurídicamente obstaculiza a este proceder, más dilatado, más gobernable, con menores requerimientos puntuales de recursos técnicos y humanos; frente al costoso, abrumador, sobrecargado y traumático proceso de revisar todo de un solo golpe. Cada coyuntura política concreta y cada caso aconsejará uno u otro proceso. (8)

2. Objetivos de la política urbanística para el suelo urbano de Getafe

36. Las condiciones y garantías de intervención en el suelo urbano consolidado vienen estrechamente determinadas por la magnitud y calidad de la oferta de suelo que se

(5) Estos comentarios han sido añadidos con posterioridad, obviamente, al texto de la conferencia de las Jornadas de la Diputación de enero de 1982 y para la presente publicación de las mismas.

(6) El «Documento de Criterios y Objetivos de la revisión del Plan General de Madrid capital» se publica en julio de 1980, cuando el PERI de Getafe ha realizado ya su avance y está a punto de aprobarse inicialmente. El documento de Criterios y Objetivos del Consejo de Municipios fue presentado en febrero de 1981, colaborando en el mismo el autor de estas líneas, cuando el PERI de Getafe ya había sido aprobado inicialmente y expuesto al público. Las Directrices metropolitanas aprobadas en octubre del 81 son paralelas a la aprobación municipal provisional del PERI. El avance del plan de Madrid capital no saldría hasta febrero de 1982, cuando se estaban dando los últimos toques, por la Oficina de Urbanismo municipal de Getafe, para la aprobación definitiva del PERI, que iría al último pleno de COPLACO de julio del 82.

(7) Esta política, sólo justificable según cada caso concreto, es precisamente la que se ha llevado en el PERI del casco antiguo de Jerez de la Frontera, ya expuesta en mi ponencia de las Jornadas sobre Recuperación y Rehabilitación de Núcleos Urbanos, Jerez, mayo 1982, organizados por el Ayuntamiento y el CEUMT, en el que, prácticamente igual que en Getafe, el PERI es un primer paso de la revisión del plan general del 69.

(8) El dictamen del Consejo de Estado, solicitado previamente a la revisión del Plan de Madrid, era contrario a este proceso de revisión formal por partes o barrios de Madrid. La modificación posterior de las circunstancias jurídicas por los decretos 11/80 y 16/81 aconseja su reconsideración.

genere en el suelo urbanizable. Esta ha sido la principal carga de profundidad que ha dejado como herencia el efímero plan general del 80, cuyas repercusiones en el suelo urbano pueden ser considerables: el sector III del suelo urbanizable programado, con 354 Ha. y capaz para 4.500 viviendas, en una ubicación totalmente desaconsejable y cuyo costo de oportunidad es muy elevado (saltando al lado oeste de la carretera N-401 de Madrid a Toledo, en óptimas tierras agrícolas) ha sido, empero, abanderada por una cooperativa socialista para viviendas de protección oficial, con tipología de viviendas unifamiliares de dos pisos y jardín, baja densidad y óptimas condiciones urbanísticas y económicas, constituyendo un éxito político y sociológico. Sin embargo, gran parte de la demanda es de las clases medias procedentes del propio casco urbano de Getafe, lo que está provocando un abandono significativo del núcleo que se trataba de recuperar con el PERI. Esto es, simplemente, una muestra de ciertas contradicciones en la política urbanística de los planes cuando es tomada en partes separadas, diacrónicas, y cuando no son respuesta a un programa coherente y coordinado que establezca la relación recíproca entre el suelo urbano y el suelo de expansión urbanizable. Las últimas razones de la acción política y coyuntural no necesariamente van ligadas a las razones abstractas a largo plazo de un proceso de recuperación social de la ciudad. Los procesos incrementalistas y coyunturales de producción de la ciudad deben incorporarse al razonamiento urbanístico predictivo, como una pieza fundamental de éste. (Ver lo dicho en el párrafo 13.e.)

37. Recogiendo este acelerado vaciamiento imponderable de los recursos y clases sociales para reestructurar la ciudad, empezando por su núcleo urbano consolidado, deben extremarse ahora los mecanismos de control urbanístico de los usos y funciones que pueden venir a sustituir en el centro de la ciudad los espacios dejados vacantes. El proceso de «filtrado ascendente» por sustituciones con usos más rentables en localizaciones centrales es ahora más notable incluso animado por precios más bajos que hasta el presente debidos a la crisis económica e inmobiliaria.

38. Los grandes objetivos estratégicos de la política urbanística del PERI, de modo muy sucinto, pueden estructurarse:

- a) Consolidar al máximo los actuales niveles de densidad, reduciéndolos sensiblemente respecto a los potenciales expectantes, para no agravar los déficits estructurales existentes, reequipando el casco, intensa y dispersadamente, con todos los espacios vacantes susceptibles, mediante una asignación estratégica de tipologías a conservar y del derecho edificable potencial que reduzca los procesos de renovación/saturación. La obtención, sin embargo, de equipamientos intersticiales con el mínimo costo público requiere moderar el ya clásico proceso de que el nuevo crecimiento interior facilite los equipamientos necesarios cubriendo parte de los déficits, lo que genera un incremento relativo de la densidad actual para poderla equipar mejor.
- b) Consolidar los usos y actividades productivas o reproductivas actuales impidiendo la centrifugación de los equipamientos públicos y privados, industrias o talleres, comercios, etc., induciendo complementariamente el reequipamiento de barrios carentes de ellos mediante la obstaculización de la concentración de los mismos en los centros tradicionales y evitando la terciarización central con desalojo de residentes.
- c) Revitalizar las zonas o polígonos industriales netos con posibilidad de usos residenciales alternativos, equipamientos públicos y dotaciones comerciales en sus lugares de trabajo, que reduzcan la monopolización de actividades excluyentes en

estructuras susceptibles de una más racional diversificación y aprovechamiento integral.

- d) Inventariar y catalogar el patrimonio arquitectónico tradicional, típico, culto o incluso industrial, potenciando su recuperación con usos alternativos públicos o privados adecuados que conserven su estructura, función y tipología. El apoyo de la Administración y su intervención directa en estos procesos de rehabilitación, conservación y recuperación social debe acentuarse en prioridades y medios económico-financieros, para evitar el desplazamiento por el mercado de las clases y usos tradicionales.
- e) Recuperar la iniciativa municipal en la gestión para la terminación, acabado y urbanización primaria y secundaria de la ciudad en todos los barrios periféricos y centrales haciendo participar a los vecinos en la resolución económica y en el diseño de los espacios públicos (interbloques, calles peatonales, aparcamientos, jardines, medianerías, juegos, plazas, plantaciones de arbolado, mobiliario urbano, etc.), así como arrastrando por inducción al capital privado en la rehabilitación y conservación del patrimonio urbano alterando la dinámica habitual de dependencia de la iniciativa privada y diversificando las inversiones públicas hacia los barrios periféricos peor urbanizados, incluso en áreas industriales obsoletas, recurriendo a todos los medios económicos financieros, contribuciones especiales, ejecuciones subsidiarias, etcétera.

39. En todo ello hay, por encima de objetivos sectoriales técnicos, espaciales o formales, una clara intención política de tratar los aspectos sociales y funcionales, integrados en la gestión continua de la ciudad, como objetivos preeminentes, ya que son estos aspectos, en última instancia, los generadores de las condiciones concretas necesarias (aunque no suficientes) para que los primeros puedan desarrollarse.

40. El Plan persigue establecer las reglas de un juego continuo, que ha de desarrollarse en concreto posteriormente, entre la iniciativa privada y la pública, y entre las diversas formas de la competitividad privada en el seno de sus propias reglas de mercado, si bien controlada y fiscalizada por la Administración en bien del interés público. El refuerzo de los órganos de gestión y control urbanístico, con los mínimos recursos humanos y técnicos imprescindibles, es, finalmente, la estructura sobre la que toda la gestión debe apoyarse.

41. Aun teniendo el plan suficiente determinación de elementos fijos, constrictivos e inalterables (pero no más de los necesarios) deja un considerable margen de flexibilidad (no en sus determinaciones legalmente exigibles) para la articulación continua de su gestión más abierta, coyuntural e incrementalista. Repasemos a continuación los elementos clave de la política urbanística que preconizamos.

3. Políticas urbanísticas de carácter infraestructural

42. Es obvio que toda la política urbanística se articula con la realidad de cada formación social en el nivel o instancia de la supraestructura de sus relaciones de producción. Por ello, al referirse a las actuaciones urbanísticas supraestructurales propuestas, que, por su carácter, incidan más directamente en los contenidos de la base económica y social (infraestructura) de las relaciones de producción en el espacio urbano, se hace como referencia a lo dicho en el párrafo 12, y como utilización de un instrumento político supraestructural y adjetivo como es el planeamiento urbanístico capaz de «reaccionar» o

«contestar» a los fundamentos sustantivos e infraestructurales del sistema urbano (ver párrafos 19 y 20).

43. En este contexto del planeamiento urbanístico, propio de las relaciones jurídicas y normativas que lo configuran, podemos describir brevemente las grandes políticas que se articulan en el Plan, en tanto que instrumentos o medios técnicos de intervención para la transformación de las estructuras. Tales son:

- a) Delimitación del contenido normal de la propiedad a través de su «aprovechamiento urbanístico tipo», como inductor de los precios de suelo y garante de una gestión equitativa que permita la recuperación de rentas diferenciales creadas por la comunidad (respuesta al párrafo 12-a).
- b) Limitación y control de usos admisibles en la edificación como inductor de ciertos precios del suelo y de la vivienda, así como medio para reducir la concentración y segregación de actividades y clases en el espacio (respuesta al párrafo 12-b).

3.1. Delimitación del contenido normal de la propiedad

44. La identificación de un contenido homogéneo del «*ius aedificandi*», o derecho de edificación para todas las propiedades urbanas en una misma zona o en la totalidad del suelo urbano, propone un principio de equidad general de importantes consecuencias urbanísticas y económicas, por la afección que establece, en el origen, al ejercicio del derecho de propiedad. Su instrumento técnico es la fijación de un *coeficiente de edificabilidad* básico otorgado por el plan que regula el contenido máximo y mínimo urbanístico de la capacidad de edificar de todo propietario y que constituye su único acervo del derecho patrimonial, efectivo e inherente a su titularidad dominical, según el estatuto jurídico de la propiedad definido *en y por* el plan: a este contenido básico o normal (según el art. 87.1 LS) le he llamado «*Aprovechamiento Urbanístico Tipo*». (Remito, para más detalles de su justificación jurídica y técnica, a sendos artículos publicados sobre las «Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico» en *Ciudad Territorio* n.º 3, 79; en la *Revista de Derecho Urbanístico*, n.º 65, 1979, y en el CEUMT, n.º 44, 1981; totalmente legitimadas tras las dos Sentencias favorables del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1981 y de 4 de mayo de 1982.) No obstante, aquí interesa resaltar ahora que el método para la fijación del aprovechamiento tipo y la cuantía del mismo son piezas claves del plan para poder garantizar, junto con otros parámetros, la conservación del patrimonio edificado de la ciudad.

45. El método de su cálculo parte de que la estructura urbana histórica (*espacio y contenido*) es un reflejo de las relaciones de producción dominantes, según la formación social que produjo este tejido concreto de ciudad, en la que la *morfología, localización y tipología* de la trama urbana y de su edificación son respuestas condicionadas por el régimen de propiedad, funciones, clase social, condiciones físicas, usos y relaciones entre ellas en el momento de su formación espacial. Excluyendo las intervenciones posteriores que han transformado el tejido original, por constituir rupturas lingüísticas ajenas a la lógica de su formación —especialmente actuaciones especulativas de los últimos 10 ó 20 años por cambios en las formas de promoción y uso del espacio consolidado— se puede hallar la *moda* estadística de las formas (morfología) de ocupación o producción del espacio más frecuentemente repetidas; lo que sería su esencia formal, sus invariantes *típicas*, la *tipología* que caracteriza ese trozo de ciudad (de ahí su nombre de aprovechamiento *tipo*). La moda o la media de los coeficientes de edificabilidad de todas las manzanas netas y su

ponderación por criterios históricos y de homogeneidad morfológica del contexto urbanístico nos permiten acercarnos con prudencia a lo que sería el «derecho histórico de edificación», según los contenidos jurídicos vigentes.

46. En este caso concreto de Getafe, para la totalidad del suelo urbano del PERI, aunque en su ámbito haya muy diversas morfologías urbanas, formas de propiedad y de utilización, que conviven en zonas espacialmente diferenciadas, se ponderaron unos aprovechamientos tipo que oscilan entre 1,30 y 0,60 metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo generalmente residencial, y alrededor de 0,30 en polígonos industriales o Planes especiales menores, como valores numéricos del contenido normal de la propiedad, tanto pública como privada.

47. La trascendencia de esta fijación del derecho patrimonializable (*ius aedificandi*), inherente a la facultad del derecho de propiedad para edificar que otorga el plan (art. 76 LS), es que todo el suelo, toda parcela tiene el mismo componente urbanístico de su Renta Diferencial II (de tipo II: aprovechamiento, intensidad, edificabilidad potencial); aunque otros componentes de la misma y su Renta Diferencial I (de localización relativa, uso y clase de que es susceptible) pueden hacer variar su precio final de mercado. Por lo tanto, se ha equiparado inicialmente el derecho a obtener iguales rentas diferenciales II por cada metro cuadrado de suelo, con independencia de su uso o posición relativas, dependiendo de éstas tan sólo el precio y valor urbanísticos que el fluctuante mercado le confiera. (9).

48. La importancia de este hallazgo para el suelo urbano (en el urbanizable existe el «aprovechamiento medio» matemático) sólo se apreciará hasta sus últimas consecuencias al relacionarlo con la gestión y ejecución del plan; por lo que, en el seno de la institución reparcelatoria, el contenido urbanístico, el «*ius aedificandi*» de la propiedad podrá ser ubícuoto, transferido, acumulado, segregado de un lugar a otro, *con independencia relativa del derecho a la nuda propiedad del suelo*. Prueba de ello es que el suelo calificado de cesión obligatoria, al no poseer más que el aprovechamiento tipo como valor urbanístico inherente, tiende en los casos experimentados a tener el mismo precio en toda la ciudad, se encuentre donde se encuentre, ya que su precio de oferta en el mercado es indiferente a la posición o localización de la demanda, supuesta elástica. La clave de este proceso de análisis jurídico-económico y de su instrumentación normativa reside en la importante disociación conceptual que realiza el derecho urbanístico entre la *nuda propiedad del suelo*, como bien inamovible, localizado, poseído *ab initio* por el propietario privado del espacio concreto, y el *ius aedificandi* que otorga el plan como función social, bien mudable y «mueble», del que puede disponer el propietario en ejecución del deber social de producir la ciudad. Términos de una dicotomía que son homólogos, en conceptos económicos, a la distinción entre la Renta Diferencial I (localización relativa) y la Renta Diferencial II (valor añadido), respectivamente. Se cumple la conjunción jurídico-económica de dos pares de conceptos: *nuda propiedad* es a Renta Diferencial I, lo que *ius aedificandi* es a Renta Diferencial II.

49. Por otro lado, en los edificios existentes que se quiere conservar, el efecto que este aprovechamiento tipo homogéneo puede generar es el de reducir —cuando es inferior al aprovechamiento actual— las expectativas e incentivos de demolerlo para alcanzar la superior edificabilidad que el plan, en otro caso, le hubiera dado. Gran parte de las causas de demolición residen en el aprovechamiento diferencial superior que el plan otorga a los

(9) Para una recapitulación de las rentas del suelo urbano y su naturaleza jurídico-económica, cfr. mi trabajo «La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística», *Ciudad y Territorio*, N.º 3/1982 (en prensa). Y antes en: *Política de Viviendas del PSOE*, ed. Pablo Iglesias, Madrid, 1982, pp. 61-115.

edificios antiguos declarándolos automáticamente «fuera de ordenación» por edificación insuficiente. Si el derecho base de la edificación potencial que una propiedad posee es inferior al actualmente construido, ciertamente se habrán reducido las probabilidades de que se derribe, por no ser lucrativo, en principio, disminuir la superficie edificada susceptible de generar rentas. Con ello el propietario preferirá rehabilitar y consolidar lo que tiene antes que perderlo para obtener menores rentas (ver párrafos 13.a y 13.d).

3.2. Limitación y control de usos

50. Ya se ha enunciado la hipótesis político-económica (ver párrafo 12.b) de que los precios del suelo y de la edificación se forman en función de los usos y clases dominantes que estratégicamente quieren ocuparlo. El precio lo marca el demandante que más alto puja por ese espacio concreto, según su peculiar estrategia de localización espacial y la utilidad marginal —la que sea— que por ello pueda obtener (*bid-rent-curve* de William Alonso, Muth, Mill, etc.) (10).

51. Pongámonos en el razonamiento marginalista. Si por la posesión de un edificio de esquina de la ciudad central, entre dos calles comerciales, pueden competir (*en igualdad de condiciones de admisibilidad de usos*) viviendas, sedes bancarias, comercios de joyería, talleres industriales, panaderías, gasolineras, zapaterías, oficinas de seguros, etc. resulta evidente que el solar o el edificio entero o sus bajos comerciales lo adquirirán aquellos usos que, en principio, puedan subir tanto la oferta de precio como para dejar atrás a los que no puedan soportar esa inversión: los usos, firmas comerciales y clases de mayor capacidad adquisitiva desplazarán a los «inferiores». Si además en esa esquina ya hay establecidos y concentrados muchos comercios lujosos, bancos y oficinas los precios del suelo y de los locales serán aún más altos, por apropiarse de los beneficios de las economías externas de aglomeración.

52. Pero, ¿qué puede ocurrir si las *condiciones de admisibilidad de usos no son iguales* para todos los competidores? ¿Qué pasaría si en esa esquina no pudiesen ubicarse ni más bancos, ni oficinas, ni joyerías, ni otros usos de elevada capacidad de puja? En principio el precio del solar, al restringirse el ámbito de la demanda cualificada potencial, tendría que ajustarse más bajo para permitir la entrada de usos de menor rentabilidad en los locales comerciales. Por ejemplo, compensaría destinando las plantas superiores del edificio a oficinas o similar. Pero, ¿si tampoco pudiese, ni esperase que las oficinas se localizaran en los pisos? Tendería a destinarlo para pisos o apartamentos de lujo, u hotel, etc. Pero ¿y si no pudiese destinarlo más que a viviendas de protección oficial?

53. La concentración de usos en un espacio limitado reporta sobrebeneficios, mientras no se llegue a la saturación, a quienes allí se establecen, por aumentar sus rentas o su accesibilidad, o su prestigio comercial y social. Pero no está claro, más bien lo contrario, si reporta equivalentes beneficios a quienes son expulsados del lugar central o a quienes han de desplazarse al centro para cubrir sus necesidades primarias y de trabajo; y desde luego en absoluto es beneficioso para el tráfico, para la ciudad como un todo, para los residentes, ni para los compradores de suelo o techo que han de invertir en capitales fijos inmovilizados cuantiosas sumas que detraen de sus rentas y capitales activos.

54. Las farmacias, las gasolineras, los estancos, los centros de socorro, los notarios

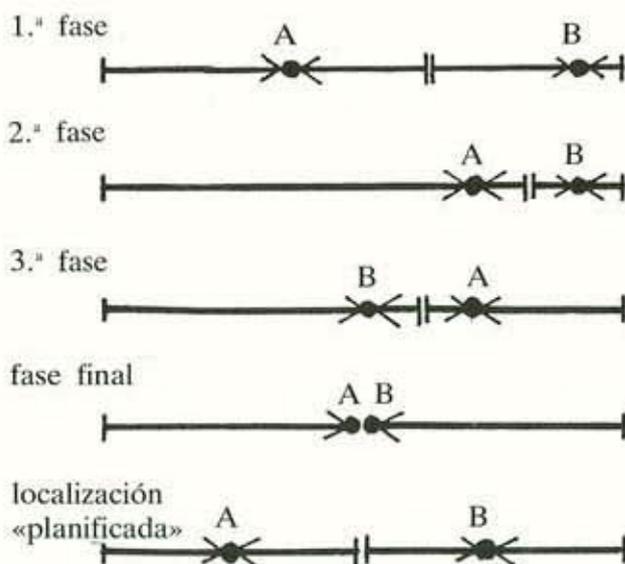
(10) Cfr. mi trabajo «La especulación del suelo, la propiedad privada, la gestión urbanística», *op. cit.*, especialmente epígrafe 3.

y otros servicios públicos, sensibles a los umbrales de eficiencia del servicio y de competencia de mercado, han establecido (en líneas no idénticas) sus propias normas de distribución y *convivencia* espacial, con un doble propósito:

- a) garantizar un mejor servicio a los usuarios acercando su establecimiento a las áreas de demanda para minimizar los desplazamientos de éstos, y
- b) garantizar, además, un mínimo de ventas o servicios en un área de mercado estable, que hagan rentable sus costos de instalación y reduzcan las libertades de entrada de nuevos competidores que puedan hacer ruinoso el servicio.

55. No resisto recordar el famoso y sencillo principio de la *localización media* de los vendedores a lo largo de una línea (H. Hotelling, 1929; Alonso, 1964), según el punto de vista de quien considere la «localización óptima». Supongamos un vendedor de helados en una playa igualmente densa de bañistas. El heladero querrá maximizar sus ventas. Los bañistas minimizar sus paseos para comprar helados, deseando que el vendedor esté lo más cerca posible de ellos. Un tercer punto de vista puede ser el del guardia municipal que otorga las licencias de venta, que querrá minimizar la cantidad total de paseos en beneficio general, sin disminuir las ventas del heladero. Un único vendedor para toda la playa, aún siéndole indiferente dónde se instale, tenderá a hacerlo en la posición media de la playa, donde minimizará los recorridos de los bañistas (salvo que vaya ambulante, que, a estos efectos, reduce totalmente los paseos de los bañistas, si bien acaba cansándose).

56. Supongamos dos vendedores, A y B, inicialmente retirados entre sí (fase 1.^a) acaparando cada uno la mitad de los bañistas de la franja de playa que los separa y los situados en sus extremos respectivos. El vendedor A examina la situación y decide aproximarse tanto a B como para captar todos los bañistas a su izquierda, reduciendo el mercado de B y ampliando el suyo (fase 2.^a). El vendedor B decide entonces, ante la agresión comercial, saltar al centro de la playa para recuperar posiciones de mercado (fase 3.^a).



57. Ante ello el heladero A se coloca también en el centro, junto a B, repartiéndose cada uno, estabilizadamente, la mitad de los bañistas, incluso beneficiándose ambos mutuamente de la aglomeración de compradores en el mismo centro (esperando que no entren nuevos heladeros); pero obligando a los bañistas situados en los extremos a recorrer media playa cada vez que quieren un helado (fase 4.^a y final de concentración y

aglomeración en la posición central de mercado en beneficio del vendedor, pero en perjuicio del interés colectivo).

58. Ante las quejas de los bañistas (supuesto que, por esta razón, no hayan tendido también, todos ellos a amontonarse en el entorno central creando graves problemas de densidad y hacinamiento incluso de orden público) el policía municipal ordenará a cada vendedor que se sitúa en los cuartos (1/4) de la playa, de manera que los bañistas solamente tengan que recorrer como máximo 1/4 de la misma, en vez de la mitad; sin que por ello deje de vender cada uno a la mitad del total de bañistas, igual que en las ventas de la posición precedente (localización equitativa, racional y «planificada» en el interés colectivo).

59. En la hipótesis de que la asignación pormenorizada de usos (art. 13.2 LS) y el control de sus compatibilidades espaciales, según zonas o áreas urbanas, permiten en cierto modo regular los precios de mercado de suelo y la edificación —en virtud del objetivo de política urbanística de evitar la concentración/segregación de usos y clases en el tejido urbano para potenciar su diversidad (párrafos 12-b, 13-c y 38-b de este trabajo)— hemos propuesto la regulación normativa de la localización, intensidad y compatibilidad de las actividades de producción y de las de reproducción, con los siguientes parámetros:

- a) *Máximo porcentaje de ocupación* en planta baja de cada actividad económica, que regule su intensidad espacial, medida por unidad de manzana completa (áreas edificables cerradas comprendidas entre calles públicas, descontando los espacios públicos edificados o libres) (11).
- b) *Superficies máximas totales* construidas de la planta baja del local, piso y edificio de la misma unidad de establecimiento del grupo o subgrupo de actividad, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), que regula el tamaño unitario de cada establecimiento.
- c) *Plantas de pisos* de la edificación en las que está permitida la instalación o apertura de ciertas actividades concretas, que regula la distribución en altura de las actividades.

60. Para su control urbanístico se cuenta con la preceptiva licencia municipal de apertura, de la primera utilización u ocupación y de la modificación de uso de los edificios e instalaciones en general, así como de los demás actos que señalen los planes (arts. 178 LS y 1 RD). Para su instrumentación pormenorizada se han ordenado, por su impacto urbano y jerarquía económica o comercial, las actividades de servicios, comercios, residencias, industrias, etc., según el «subgrupo» (rúbrica de cuatro dígitos) o «grupo» (rúbrica de tres dígitos) de la CNAE.

61. De este modo se estructuran estas actividades en grandes categorías o grupos:
- I. Comercio diario, alimentación, etc. (rúbrica 641).
 - II. Comercios ocasionales (rúbricas 642 a 648, 671 y 97).
 - III. Servicios, restaurantes, etc. (rúbricas 651 a 653).
 - IV. Servicio hospedaje (rúbricas 654 y 66).
 - V. Oficinas e instituciones financieras (755, 756, 81, 82, 85).
 - VI. Servicios privados consulta (83, 84, 96 CNAE).

Siguiendo igualmente con industrias molestas compatibles, almacenes, talleres artesanales, garajes, etcétera.

(11) En una primera propuesta (aprobación inicial PERI-Getafe, julio 1980) establecimos el criterio de la distancia lineal entre locales y usos ya establecidos —al igual que los estancos, gasolineras y farmacias—, pero razones jurídicas de peso observadas por Luciano Parejo, por cuanto se establecía una condición temporal-accidental («el principio de la cola») al ejercicio del derecho objetivo de propiedad, mutamos el criterio a una base propia del planeamiento.

62. Con ello se hace el clásico cuadro de doble entrada poniendo las categorías o grupos de actividad por un lado, y por otro lado el máximo porcentaje de ocupación, superficie máxima admisible unitaria y las plantas de pisos de la edificación en que es admisible cada grupo. Su cruce nos permite limitar a las oficinas bancarias y comercios de lujo, por ejemplo, la posibilidad de ocupar un 25 por 100, como máximo, de la superficie de cada manzana de una subzona urbana determinada; limitarlas, si es el caso, a tener una superficie máxima unitaria por establecimiento en planta baja de, por ejemplo, 250 m²; y a prohibir que se instale por encima de la planta baja y primera de los edificios. Y así con todos los usos pormenorizados y por subzonas urbanas centrales donde sea conveniente regularlo. Y abrir las posibilidades en las zonas que sea preciso que se extiendan estos usos. Las matizaciones contenidas en el Plan son numerosísimas. Esta técnica urbanística la he propuesto por vez primera en el plan de Getafe (la Corporación suprimió el control de porcentaje de manzana) y en el PERI de Jerez es donde, por primera vez, e íntegra, ha entrado en vigor (12). Esperemos las reacciones y su experiencia.

63. Esta técnica de control urbanístico que proponemos como mecanismo supraestructural de reacción en los contenidos estructurales básicos de la producción de ciudad, persigue las siguientes metas:

- a) A través de la limitación de grupos de actividades compatibles, en porcentajes máximos de ocupación por manzana y área urbana, se pretende:
 - i. Evitar las concentraciones/aglomeraciones de usos monopolísticos en ciertos sectores urbanos, que desplazan a otros de inferior «rango», potenciando la diversidad funcional urbana.
 - ii. Garantizar en cierto aspecto la dispersión de comercio-servicios públicos por la trama urbana y prestar un mejor servicio a los usuarios demandantes de actividades de primera necesidad, así como estabilizar áreas funcionales de mercado sin competidores.
 - iii. Permitir, por el contrario, centros de actividad lúdica, intensa convivencia social en determinadas áreas donde se relajan las limitaciones o se impulsa la aparición y dispersión de bares, restaurantes, cafés, etc., así como hostelería u hospedaje donde convenga.
 - iv. Los usos ya establecidos no están «fuera de ordenación» y saturan la capacidad legal de entrada de otros de su mismo grupo.
- b) A través de la limitación de la superficie máxima unitaria por establecimiento y grupo de actividad en planta baja se persigue evitar la aparición de grandes comercios, almacenes o supermercados que tenderían a arruinar el empleo y pervivencia de los comercios pequeños tradicionales, según áreas urbanas, dirigiendo su posible implantación a lugares donde no concurren contra las actividades establecidas. La llamada competencia comercial perfecta «al servicio del usuario» es un mito legitimador de las grandes empresas de capital monopolista que debe desvelarse, ya que está demostrado que no descienden los precios ni mejora la calidad con su aparición.
- c) A través de la limitación de «ascenso» de usos y actividades terciarias por las sucesivas plantas de los edificios se pretende evitar la expulsión de las viviendas que contiene, la subida de los alquileres y el incentivo a la demolición que implica la obtención de rentas diferenciales marginales de aprovechamiento por uso,

(12) El PERI de Jerez fue definitivamente aprobado, con modificación simultánea del plan general de 1969, por la CPU de la Junta de Andalucía de 30 de marzo de 1982. (BOP, 10 de julio 1982).

para adaptar —aunque sea con el mismo volumen— estructuras edificadas residenciales a necesidades terciarias. También se evitaría la monopolización terciaria de sectores centrales urbanos en peligro, garantizando la pervivencia de residentes y vida urbana tradicional.

64. Todos estos mecanismos tienden a forzar a la baja los precios del suelo urbano de la edificación, respondiendo metódicamente a las preguntas formuladas en el párrafo 52 anterior. Pero el más potente mecanismo, desde el momento en que implica una tasación oficial de precios del suelo y la vivienda, es la calificación pormenorizada de *Viviendas de Protección Oficial* (VPO). Esto se hace en el plan a través de señalar los porcentajes obligatorios mínimos de VPO, de promoción pública o privada, en cada Estudio de Detalle. Obviamente, en el Plan su aplicación a ciertos sectores de suelo es una garantía de mantener a las clases populares en el centro y evitar la «neocolonización» total por la burguesía de estos espacios centrales apetecibles. Esta técnica de las VPO, recomendable como regulador de usos pormenorizados y precios del suelo, la he utilizado por vez primera en este PERI de Getafe, ya en julio de 1980. Su incidencia, como inductor social y económico en la política urbanística de recuperación de la ciudad, es patente y efectiva. En el avance del Plan de Madrid se instrumenta como pieza fundamental en la política urbanística, pero limitada al nuevo suelo urbanizable.

4. Políticas urbanísticas de carácter supraestructural

65. En este nivel de las propuestas del planeamiento se pretende regular, mediante instrumentos de *diseño* urbano y *gestión* jurídica y económica las actuaciones, las formas concretas de producción del espacio urbano existente, a través de sus operaciones puntuales aisladamente consideradas, edificio a edificio, pieza a pieza. En este contexto individualizado y controlado en cada licencia, continuando solidaria y agregadamente con las políticas infraestructurales precedentes, podemos distinguir las siguientes políticas:

- Referentes al *diseño urbanístico*:
 - a) Actuaciones unitarias y sectoriales, mediante Estudios de Detalle principalmente, con fuerte carácter estructurante que inciden sobre el entorno por inducción y difusión, en un proceso de estructuración y calificación de equipamientos públicos y actividades complementarias (peatonización, etcétera).
 - b) Determinaciones de ordenación espacial general mediante alturas, alineaciones e intervenciones arquitectónicas en edificios catalogados, que actúan por vía tipológica y normativa en el proceso de ordenación paulatino.
- Referentes al *proceso de gestión jurídica y económica*:
 - c) La reparcelación discontinua y voluntaria mediante las transferencias de aprovechamiento urbanístico (TAU), como instrumento globalizador de la política urbanística de gestión en el suelo urbano.
 - d) Limitaciones y controles de los mecanismos de fuera de ordenación y ruina del patrimonio arquitectónico.
 - e) Posibilidades económicas de intervención para la rehabilitación pública y privada.

4.1. Actuaciones unitarias por Estudios de Detalle

66. La figura de los estudios de detalle es una innovación trascendental que institucionaliza la Ley del Suelo 75. El juego que esta figura de diseño —en desarrollo concreto,

a niveles arquitectónicos, del Plan parcial o del suelo urbano— permite instrumentar para la ejecución del plan es doble:

- a) Ordenar detalladamente, según los criterios, usos, alineaciones y determinaciones del Plan, una pieza urbana, un «agujero» del tejido urbano que debe suturarse, completarse, cerrarse. Con su ordenación se persigue recuperar un espacio que establezca un flujo sobre el entorno, inductor o difusor de una actividad estructurante, un equipamiento público, un uso social, una intensidad organizadora de nuevas relaciones urbanas.
- b) En ellos se preverá su ejecución posterior, mediante la delimitación de las unidades de actuación necesarias, continuas o discontinuas, que permitan una más justa distribución de cargas y beneficios del planeamiento.

67. El Estudio de Detalle, a través de la resolución concreta de su ordenación interior, permite llegar a obtener unidades completas de equipamientos públicos, bien por autocompensar la totalidad de las cesiones que, en virtud del Plan, deba realizar o bien porque los aprovechamientos por exceso que el plan le asigne deba compensarlos en unidades exteriores o discontinuas complementarias.

68. En este aspecto es, o puede ser, una figura de diseño de reparto de volúmenes que está directamente ligada a su ejecución, como un a modo de proyecto de reparcelación «a priori», que se ordena pensando en el inmediato reparto de las cargas y beneficios que contiene a través de su unidad de gestión y ejecución. La posibilidad de su desarrollo combinado y simultáneo con el ejercicio de las TAU y de la reparcelación económica, entendiendo al ámbito del Estudio de Detalle como una unidad continua o fraccionada (según lo que le exija, en cada caso, el Plan) enriquece las oportunidades de su utilización como importante generador de procesos estructurales globales dirigidos por el planificador. Es en este nivel donde se permite la fijación de viviendas de protección oficial y usos pormenorizados recuperadores.

69. En el ámbito de los procesos de estructuración y calificación —a que se refiere Solá-Morales en el plan alternativo de la Ribera de Barcelona (13)— podríamos incluir las propuestas de peatonización de calles en el casco viejo, como actuaciones estructurantes generadoras de nuevos espacios públicos urbanos y canales de convivencia antes ocultos, induciendo en el entorno procesos de revitalización y reequipamiento positivos.

4.2. Ordenaciones tipológicas pormenorizadas

70. El objeto de la conservación integral del Patrimonio cultural, arquitectónico y ambiental adquiere con la normativa de las ordenanzas de edificación todo su significado espacial concreto y pormenorizado. En esta línea se han llevado en el Plan dos grandes áreas de definición detallada de la «imagen» que se quiere obtener con la ordenación propuesta:

- a) Definición de la altura y alineaciones de cada edificio, parcela o solar.
- b) Catalogación exhaustiva de cada edificio a conservar.

71. La determinación homogénea de los aprovechamientos urbanísticos tipo, que se ha visto en el apartado 3.1., como base de la definición de la magnitud del derecho a edificar para todos por igual, permite ahora establecer aprovechamientos por exceso o por

(13) Cfr. M. de Solá-Morales, Busquets, *et al.* «Barcelona, remodelación capitalista o desarrollo urbano en el sector de la Ribera oriental», ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1974, de quienes somos deudores de algunos de estos conceptos metodológicos del diseño urbanístico.

defecto, alrededor del tipo, con suficiente flexibilidad como para poder redibujar el perfil y forma de la ciudad que se quiere conservar, recuperar o transformar. La clave de esta liberada flexibilidad es que ya no es preciso, ni conveniente, fijar el volumen edificable por mecanismos groseros y simplificadores, como es el de las alturas iguales por ancho de calle, o líneas de cornisa a cordel. La realidad y las posibilidades de moldearla son mucho más ricas, diversas, variadas. Ahí reside el atractivo y la complejidad de la ciudad histórica, del suelo urbano consolidado.

72. La garantía generalizada y explícita de que los aprovechamientos resultantes de la ordenación, por exceso o por defecto sobre el tipo, han de repartirse equitativamente, libera la mente del planificador para poder fijar alineaciones interiores y exteriores de manzana y alturas de edificación, en todos y cada uno de los casos que se presentan, trabajando a escala 1/500, con el máximo mimo diseñador; sin fondos máximos edificables arbitrarios, que ignoren la riqueza de soluciones interiores de los patios de parcela, y sin alturas falsamente igualitarias, que destruyen la histórica y enorme diversidad de los perfiles de una calle. Tan sólo dos criterios generales:

- a) No alterar ni una alineación exterior o interior de las edificaciones existentes, ni achaflanar esquinas, ni obligar a innecesarias declaraciones de «fuera de ordenación» por una simple raya; salvo muy justificadas intervenciones de nuevos viales, pasajes, etc. que actúen en edificios vacíos o Estudios de Detalle.
- b) Establecer las alturas de la edificación y sus aprovechamientos «por exceso» sobre el tipo con lo mismo que ahora tienen, sin crear rentas diferenciales innecesarias; salvo en solares vacíos o edificios en ruina irrecuperable o sin interés cuando, no conviniendo darles igual altura que los antiguos, interesa «tapar errores», escalonar la altura, igualar o cerrar las transformaciones tipológicas y morfológicas existentes cuando éstas son francamente dominantes en un trazado de calle ya irreversible. Los aprovechamientos precisos «por exceso» o «por defecto» resultantes de la ordenación resolverán regladamente las diferencias creadas cuando se presente cada caso y proyecto respectivos.

73. Por otro lado, la elaboración del catálogo de edificios a conservar ofrece cierto interés, utilizando los conceptos y matizaciones del PERI original de Jerez, por el nivel de precisión elaborada para regular las intervenciones y obras en cada uno de los grados de conservación propuestos. La ya clásica graduación individualizada del patrimonio arquitectónico catalogable mediante su protección *integral*, protección *estructural* y protección *ambiental* se generaliza al patrimonio «no catalogado» mediante la protección de conjuntos menores, protección *normal* y, por exclusión o negación, la individualización de los *edificios y elementos impropios*, que estarán fuera de ordenación con carácter *sustantivo* (graves rupturas) o *adjetivo* (decoraciones, añadidos) y que deberán suprimirse o alterarse para su adecuación a las normas generales.

74. La clasificación de las intervenciones por tipos de obras, ya consagradas en la literatura urbanística, de *conservación* (con mantenimiento y consolidación), *restauración* (arqueológica y con recuperación), *rehabilitación* (con modernización y reforma) y *reestructuración* (con reconstrucción integral, esencial y sustitución interior) se desarrolla con la especificación de los elementos de la edificación respectiva que pueden o no ser alterados, tales como su tipología (organización y distribución), estructuras (portantes o sustentantes), cerramientos (exteriores e interiores), cubiertas, instalaciones (menores y mayores), acabados y espacios libres conexos; con variaciones según las obras de intervención anteriores admisibles o compatibles con cada grado de protección del edificio y las obras de intervención pormenorizadas que le corresponden.

75. El aprovechamiento tipo y los aprovechamientos excepcionales o por exceso (que, en su caso, correspondieran al edificio catalogado para el ejercicio de las TAU) juegan aquí un papel potenciador de la conservación: el exceso de aprovechamiento actual que un edificio catalogado poseyera sobre el tipo, considerando el deber de su conservación integral o estructural, no tendrá que ser aportado mediante reparcelación.

76. Más aún: cualquier edificio que realice obras de rehabilitación recuperadora de su estructura y volumen actuales, esté o no catalogado, queda exento de aportar el aprovechamiento que le faltase, caso de tenerlo por exceso sobre el tipo.

77. Si fuese al revés, que estando catalogado poseyese actualmente un aprovechamiento inferior al tipo establecido, tendrá todas sus motivaciones para iniciar la aplicación del artículo 87.3 LS, que le confiere el derecho a indemnización *si no puede*, y sólo en ese caso, *ser objeto de distribución equitativa*—. Y ésta la pueden obtener ejercitando su derecho a solicitar, a petición del interesado, la delimitación de una unidad de actuación por reparcelación obligatoria (art. 118 LS) o económica (art. 125.2 LS) y, ante su dificultad, recurrir libremente a la reparcelación voluntaria y discontinua de las TAU, cediendo al municipio gratuitamente parte o todo el edificio (arts. 117.3, 118 y 124 LS).

78. La misma posibilidad le cabe al propietario de un edificio catalogado que, no soportando los costos de la obligación de conservar (art. 181 LS), desee deshacerse de él y, con independencia del estado de la edificación que fijaría su tasación concreta, decide cederlo gratuitamente al municipio, mediante su reparcelación voluntaria, quien podrá o no aceptarlo (efectos del art. 100 LS).

4.3. Las Tranferencias de Aprovechamiento Urbanístico y la aplicación generalizada de coeficientes correctores.

79. Ya se ha hecho referencia a las TAU y sus publicaciones en el párrafo 44, por lo que remito a lo escrito sobre ellas para explicar ahora las últimas aportaciones que generalizan su función como auténtico instrumento auxiliar de la política urbanística de dirección y control del proceso de gestión continua.

80. La lógica y prevista tendencia —experimentada ya en los planes de Petrel, Ibi y Elda— de que inicialmente se aporten como cesión los terrenos de uso público del Plan en la periferia de la ciudad antes que los del centro es, obviamente, debida a los precios inferiores del suelo en aquella localización, y a que la transferencia de un metro cuadrado de techo de aprovechamiento desde la periferia al centro (donde generalmente se demanda con mayor capacidad para absorber los costos marginales que implica la operación), con un mínimo valor de T_i/T_j , es convertido en valores de uso y de cambio muy superiores a los del origen. Esto ha generado una tendencia a la elevación de los precios de mercado de las zonas de cesión en la periferia (por soportar mayor demanda) y a un descenso en el centro, aproximándose la curva de precios a la nivelación tendencial teóricamente previsible, con menor pendiente que la del suelo edificable contiguo. De hecho, los precios conocidos de venta del suelo de cesión en las zonas centrales son la mitad de los suelos edificables en esas zonas, y los precios de la periferia casi iguales que los edificables.

81. Esta situación —por más que injusta «éticamente» para muchos observadores, ya que beneficia relativamente a los promotores del centro al aprovecharse de un mercado imperfecto— genera cesiones en lugares marginales a veces y no en el centro más conges-

tionado, donde son más necesarias, sin perjuicio de que haya mecanismos de dirección de las compras y cesiones por parte del Ayuntamiento en cumplimiento de su política de equipamientos.

82. Se plantea la posibilidad de aplicar *coeficientes correctores de homogeneización* a las reparcelaciones voluntarias que aproximen los precios de los terrenos de cesión a los valores de mercado reales, por un lado; y por otro, y en consecuencia, se equilibren los *valores de uso* y aprovechamiento urbanístico con fines sociales de los terrenos que se ofertan y ceden, relacionándolos a los valores de uso para los que se demanda y edifica: vincular el *origen* al *destino* de las transferencias, evitando distorsiones innecesarias y complementando la política urbanística perseguida. La determinación de los coeficientes se ha hecho por muestreo de precios reales de mercado según zonas urbanas y usos concretos de la edificación y del suelo, como ponderaciones sobre los índices municipales de valores del suelo (plusvalía).

83. Con estas hipótesis, datos conocidos y objetivos, se han establecido unos coeficientes correctores de homogeneización que son factores acumulativos y que actúan *induciendo-disuadiendo* al tráfico privado de las TAU, según los usos de las parcelas del origen y del destino de la transferencia de la cesión, con arreglo a la siguiente notación (ver artículos C, y T, 3/79, CEUMT, 44/1981 y las ordenanzas de Getafe o Jerez):

- Si $P > A$, $C = P - O = R + Ti$; y $Ti = C - R$; siendo C la cesión del suelo total y R el resto del solar de uso público (para simplificar haremos $R = O$, entonces: $Ti = C$).

Y será: $Tj = (Ki/Kj) \times Ti \times q_n$, siendo:

Tj = la cesión de suelo por transferencia del solar oferente en la zona j de aprovechamiento tipo Kj ;

Ti = la cesión correspondiente ($C = Ti$) en la misma zona i del solar demandante, donde se acumula la edificabilidad, con aprovechamiento tipo Ki ; y

$q_n = q_a \times q_b \times \dots \times q_m$.

Si se quisiese «suavizar» el efecto multiplicador de los coeficientes podrían hacerse sumatorios, aunque se podrían producir desajustes desequilibradores de la política pretendida:

$$q_n = \sum q_m$$

84. En virtud de ello se han propuesto diversos criterios (que en Getafe son algo distintos a los que presentamos en Jerez o Petrel), dependiendo rigurosamente, insisto, de los fines y objetivos concretos de la política urbanística en cada situación precisa:

- a) Las superficies de cesión serán inversamente proporcionales a los tipos unitarios del valor corriente en venta de los terrenos respectivos [demandante, donde se acumula (q_v) y oferente que se cede (q'_v)] fijados por el Ayuntamiento en el vigente —en cada momento— Índice Municipal del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos («impuesto de plusvalía»). Podría hacerse con el de la contribución urbana, pero no es, por ahora, muy aconsejable (homogeneización de precios reales). Así: $q_a = 2 q_v/q'_v$.
- b) Si la transferencia o autoacumulación se produce desde terrenos que están calificados por el Plan como viales de cualquier nivel o destinados a aparcamientos, el coeficiente multiplicador será el doble de la superficie correspondiente a los viales cedidos: $q_b = 2$. (En la versión definitiva de Getafe se ha suprimido este coeficiente de homogeneización, estando vigente en Petrel y Elda.)
- c) Si el destino de la transferencia se realiza para la construcción de un edificio de

oficinas, en su totalidad o en parte, y en las zonas o calles donde es admisible, según los controles de uso expuestos en el apartado 3.2, la superficie de cesión será doble, en la parte proporcional correspondiente a dicho uso en el edificio (excepto cuando sea un servicio de dominio y utilidad pública o cuando se instale en un edificio a conservar, ver letras h y j de este párrafo) el coeficiente será: $q_c = 2$.

- d) Si la transferencia se realiza desde una parcela de uso público en una zona industrial, la superficie de cesión se multiplicará por 3 (también suprimido en la versión definitiva de Getafe) y el coeficiente será: $q_d = 3$.
- e) Si la cesión del suelo se realiza en una parcela con un inmueble catalogado para conservarlo completo y se cede la totalidad de la unidad predial en dominio público (o en derecho de ocupación temporal de la parte no cedida), con el fin de dar incentivos al incremento del patrimonio municipal de inmuebles, podrá suceder (ver paralelamente párrafos 75, 76 y 94):
- Edificio primer grado: se hace $q_n = 1$; cualquiera que sean q_a , q_b , q_m .
 - Edificio segundo grado: $q_n = (q_a \times q_b \times q_c \times q_d) 1/2$.
 - Edificio tercer grado: $q_n = (q_a \times q_b \times q_c \times q_d) 3/4$.
- (Este incentivo a la demanda para transferir suelo con inmuebles catalogados se complementa con el incentivo a la oferta del propietario, con el «premio de afección» en la tasación del edificio a que se refiere el párrafo 94.)
- f) Si el destino de la construcción para la que se solicita licencia es para un edificio completo de garaje-aparcamiento, exclusivamente para residentes empadronados (no oficinas ni comercios), no le será de aplicación la cesión del exceso de aprovechamiento que le correspondiera (como si fuese rehabilitación, a que nos referíamos en los párrafos 75 y 76), dando incentivos a cubrir un déficit actual importante. En este caso, $q_n = 0$ y $C = 0$ (cero).
- g) En la implantación, ampliación o reestructuración de usos industriales ligeros o de talleres artesanales en zonas residenciales la cesión correspondiente que proceda vendrá corregida por $q_n = 0,75$ (animando a conservar lo que hay y a la diversificación del empleo local en el tejido urbano residencial, dando incentivos a la mezcla de usos y sin perjuicio de los correctores industriales de aplicación).
- h) Si la edificación se destina a un uso público, previsto o no previsto, de dominio público o privado (escuela, academia, museo, etc.) $q_n = 0$ y $C = 0$, eximiéndose de la transferencia que le correspondiese (como si fuese rehabilitación, animando a la creación de actividades revitalizadoras de la vida de relación).
- i) Si la edificación es para vivienda unifamiliar de una determinada tipología, tamaño y condición asimilables a VPO, estará exenta de las transferencias: $q_n = 0$ y $C = 0$.
- j) Igualmente, si la edificación para la que se solicita licencia está catalogada en cualquiera de sus grados se permitirá la apertura de alguno de los usos limitados por las condiciones impuestas en el apartado 3.2 (control de usos terciarios, oficinas, comercios), aunque no le correspondiese por aplicación de las mismas, obligándose a efectuar todas las obras requeridas por tipo de intervención, para dar incentivos al capital para rehabilitar y conservar, no aplicándose el coeficiente de homogeneización q_c (oficinas).

85. Con estos correctores creemos que se convierten las TAU en un verdadero instrumento de los aprovechamientos urbanísticos no en una simple utilización de los coeficientes de edificabilidad, aproximándose a sus contenidos económicos reales de mercado y

a ser una herramienta de la política urbanística global para la consecución de los objetivos del Plan.

4.4. Ponderación de los conceptos de fuera de ordenación y ruina

86. Es conocido que la declaración de «fuera de ordenación» de los edificios, construcciones y usos constituye la pseudorazón jurídica, muchísimas veces ignorada por el planificador incauto, del abandono irreversible y demolición del patrimonio edificado, ¡frecuentemente por una imprudente alineación, alegremente trazada, que retranquea 30 cm. misérrimos los edificios de una calle entera! (ver párrafos 13-d, 49, 63-a-iv y 72-a).

87. En virtud de una lectura cuidadosa, no literal, de lo que dice el art. 60 LS —y como corroboran Sentencias del Supremo— estará *disconforme* con el plan lo que el plan diga explícitamente que *lo está* y, *sensu contrario*, no estará disconforme con sus determinaciones generales lo que el plan diga que *no lo está* concreta y explícitamente.

88. Como se ha indicado en el párrafo 73 se identifican y explicitan en los planos los *elementos impropios* que estarán, respectivamente, calificados de fuera de ordenación con carácter *sustantivo* o *adjetivo*, y se desarrollan pormenorizadamente las obras requeridas para demoler o devolver a su origen o adecuar las intervenciones infortunadas anteriores.

89. En todo caso se hace mención detallada de los supuestos normativos que el art. 61.1 LS habilita para introducir «tolerancias que de modo general se prevean en las normas urbanísticas o en las ordenanzas de edificación». Así se prevé la posibilidad de asignar ciertas nuevas determinaciones (alineaciones precisas, alturas o usos) en edificios existentes para el caso en que, por fuerza mayor (incendio, ruina), hubiese de reedificarse; pero que, por criterios de oportunidad, ahora ni en los próximos 15 años se quiere imponer la obligación de transformación a edificios habitados y en buen uso, considerándolos en situación excepcional, a los efectos del art. 60.3 LS.

90. Tampoco estará fuera de ordenación ningún edificio o instalación que no fuese declarado «elemento impropio sustantivo», aunque no cumplierse actualmente todos los demás requisitos de las normas, permitiéndose en ellos las obras de consolidación, reforma y mejora con arreglo a las ordenanzas. En consecuencia, no serán inscribibles en el Registro Municipal de Solares (154.3 LS), ni tendrán la consideración de «construcciones insuficientes» del art. 42 del RD 3250/76, ni serán, por este solo motivo, declarados en estado de ruina urbanística del art. 183.2-c LS (salvo que concurrentemente coadyuvaran los demás supuestos), ni serán objeto de excepción a la prórroga del arrendamiento (arts. 60.4 LS y 78 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

91. Y respecto al *estado ruinoso de las edificaciones* se han introducido en Getafe, con interesantes modificaciones, las mismas ordenanzas de ruina de Madrid que fueron objeto de un Premio Nacional de Urbanismo de 1980. Las positivas modificaciones aportadas consisten en lo siguiente:

- a) Se articula más detalladamente los mecanismos de medición de las obras de reconstrucción de los elementos estructurales para la determinación del daño no reparable técnicamente.
- b) Se detienen los *coeficientes de depreciación por edad (Ce)*, para el cálculo de *Valor actual (Va)* del edificio ($Va = Vr \times Ce \times Cu$), en cien años de antigüedad, por el principio de presunción de que con esta antigüedad pueden ser declarados monumentos (art. 1.º Ley Patrimonio Histórico Artístico Nacional, 1933).
- c) Se excluye la depreciación por edad (Ce) y por uso (Cu) en los edificios cataloga-

dos o declarados, quedando $V_a = \text{Valor de reposición (Vr)}$ y limitando la superficie de cálculo para los módulos mínimos de construcción del Colegio de Arquitectos a la útil, cuando ésta sea menor del 70 por 100 de la total (caso de murallas).

92. La tasación objetiva del valor de los edificios y la responsabilidad de la ruina y su reparación tiene enorme interés el conectarla con la obligación de conservación de los propietarios, de quienes dependerá el costeamiento de las obras *si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde*, siendo en otro caso a cargo del organismo que lo ordena (arts. 182.2 LS y 10 y 11 RD). La aportación más significativa reside aquí al resolver una larga e infructífera discusión sobre el concepto jurídico indeterminado del «límite del deber de conservación», estableciendo este límite, el del costo de las obras para garantizarlo, precisamente, en el 50 por 100 del valor actual del inmueble; por encima del cual el edificio puede entrar en ruina jurídica y su conservación obligada serle ajena al propietario; pero solamente le son «ajenas» aquellas obras cuyo coste exceda del 50 por 100 del valor del edificio, de tal forma que la Administración ordenante sólo tendría que aportar la diferencia entre el coste total menos el 50 por 100 de V_a .

93. Esto adquiere gran trascendencia al tasar los edificios que se obtengan por cesión gratuita, de oficio o voluntaria, de inmuebles históricos y artísticos o catalogados; pudiendo suceder que, en pura lógica económica-jurídica, al ser técnicamente «ruinosa» su conservación, por superar el costo de ella el 50 por 100 del valor actual del edificio o por haber solicitado y declarado el estado de ruina el propietario, el valor de tasación sea nulo, obteniendo el municipio gratuitamente el suelo y el edificio, para destinarlo a los fines que el Plan le autorice.

94. Para dar incentivos a la oferta de inmuebles a conservar para el dominio público se introduce un «premio de afección» en la tasación de edificios, según su grado de catalogación (arts. 105.3 LS, 147 RG y 47 LEF).

- Edificios 1.º grado: hasta un 15 por 100 más del valor definitivo.
- Edificios 2.º grado: hasta un 10 por 100 más del valor definitivo.
- Edificios 3.º grado: hasta un 5 por 100 más del valor definitivo.

4.5. Posibilidades económicas de intervención para la rehabilitación pública y privada

95. La condición del planeamiento urbanístico, en nuestro contexto político, de ser una intervención voluntarista, supraestructural, guiada al interés colectivo en abstracto, se enfrenta en el terreno de lo concreto con las imponderables actitudes económicas de cada uno de los agentes privados que, sin embargo, poseen el control real de la mayor parte de la producción —o destrucción— de la ciudad. Por ello, este marco supraestructural, que no controla la decisión de hacer o no hacer, invertir o no invertir de los infinitos actores particulares («*homunculus oeconomicus*») que nutren el cambio y el desarrollo urbano, tan sólo se limita a proponer actuaciones públicas, bajo su estricta responsabilidad económica, jurídica y política, que *puedan llegar a inducir* a la iniciativa privada a seguir una línea determinada, si ésta *decide invertir*, delimitándole el marco de lo que puede hacer. Mas, si *no decide invertir o decide no hacer nada*, la intervención pública malamente puede obligarle, reduciéndose su actuación a una siempre penosa *función subsidiaria* (a rastras de la inacción privada) y *función expropiatoria o sancionadora* (a rastras de castigar a la iniciativa privada por lo que ha hecho, pero mal, o por lo que ha dejado de hacer cuando debiera haberlo hecho bien). La tensión perpetua entre los intereses públicos y los priva-

dos se pone de manifiesto agudamente desde su propio momento inicial: ¿quién toma la iniciativa de hacer o no hacer y a qué precio y con qué costo social esa iniciativa puede ser animada? De aquí que la razón última del planeamiento público sea una constante valoración de las medidas de *inducción y disuasión* de la iniciativa privada.

96. El campo del intervencionismo estatal en materias urbanísticas y específicamente en materias económicas y financieras de la ciudad, con todo el contexto ideológico del *rol* del Estado como subsidiario del capital privado y suavizador y reproductor —que no transformador— de las relaciones sociales de producción dominantes, ha sido extensamente analizado en la moderna literatura socio-política (14).

97. Asumiendo las determinaciones, en última instancia, de los aparatos ideológico y jurídico del Estado actual y dejando para otro momento el análisis de otras líneas críticas de su intervención transformadora en esta materia económico-urbanística, nos limitamos a exponer las tres grandes líneas clásicas de intervención municipal/estatal en el proceso de recuperación de la ciudad vía rehabilitación del patrimonio edificado; sin ocultar que en el seno de alguna de ellas, con una profundización de las políticas de intervención, pueden alumbrarse medidas transformadoras más hondas. Así, pueden aplicarse todas o algunas de las siguientes líneas:

- *Intervenciones directas inductoras*, en mejoras positivas de las condiciones de urbanización y operaciones piloto de rehabilitación del patrimonio municipal, que remocan manzanas, calles o barrios induciendo por difusión similares mejoras en el patrimonio privado circundante.

- *Intervenciones compulsivo-sancionadoras*, en las que la actuación puntual, mediante expedientes de sanción, expropiación o ejecución subsidiaria, sólo permite intervenciones aisladas, dispersas, impopulares y en casos muy concretos.

- *Intervenciones financieras de ayuda o subvención* a la iniciativa privada, bien mediante líneas especiales de crédito, subvenciones directas, préstamos a fondo perdido o por relajación de tasas municipales, incluso convenios con instituciones privadas o públicas de crédito.

98. En cualquiera de las líneas de apoyo a la recuperación del Patrimonio urbano está claramente explícito que el desembolso y las capacidades financieras de la Administración han de quedar garantizadas, con fuertes sumas impensables hasta ahora en la práctica cotidiana de los Ayuntamientos. Esta política de recuperación social de la ciudad y de rehabilitación de su patrimonio, inexistente como objetivo en las Administraciones españolas, exige de ellas no sólo ver cómo políticamente es prioritario dicho objetivo, sino disponer de nuevos medios y recursos financieros considerables, cuyo costo de oportunidad, al retirarlos de otras inversiones tradicionales, compensen con sus beneficios sociales y políticos. Porque si bien es viable aumentar el misérrimo nivel medio de endeudamiento de las Administraciones locales españolas, que están dejando perder cuantiosos recursos de inversión ociosos en la banca privada y pública, no es menos cierto que el aumento de la presión fiscal municipal es siempre fácil e impopular recurso, cuando los presupuestos en la mayoría de las Corporaciones locales podrían sanearse con incrementos de un 30 por 100 si los sistemas recaudatorios de las Haciendas central y locales fuesen realmente eficaces, sin necesidad de incrementar los tipos impositivos actuales.

(14) Cfr. Ralph Milliband: *The state in capitalist society*, Quartet Book Ltd. London 1973; J. O'Connor: *The Fiscal Crisis of the State*, St. Martin's Press, New York, 1973; Jean Lojkin: *El marxismo, el Estado y la cuestión urbana*, 1977; Alain Lipietz: *Le capital et son espace*, Maspero, París 1977; F. Fourquet et al.: *Los equipamientos del poder* (1973), Gustavo Gili, 1978; Harloe (ed): *Captive Cities: studies in the political economy of cities and regions*, London, J. Wiley, 1977; Harloe & E. Lebas (ed) *City, Class and Capital*, Arnold, London 1981; etcétera.

99. De entre las *intervenciones directas inductoras* cabe distinguir dos grupos de acciones positivas de la Administración:

- a) Inversiones en la mejora y renovación de las infraestructuras urbanas de la ciudad (alcantarillado, iluminación, enterramiento de las conducciones de luz y teléfono, gas-ciudad, pavimentaciones con materiales tradicionales, etc.) y en el mobiliario urbano y ajardinamiento (plantaciones masivas de árboles en las calles, rediseño y revitalización de los «interbloques», jardincillos dispersos, ampliación decisiva de aceras, instalación de bancos, juegos, pintado y decoración de medianerías, quioscos con un digno diseño, aparcamientos bajo árboles, relocalización de cabinas telefónicas y señales de tráfico que obstaculizan al peatón, pasos de cebra defendidos, rebajos de bordillos y rampas en escaleras para inválidos y cochecitos, etc.). La cuestión financiera de estas inversiones suele chocar con la dificultad e impopularidad de su recuperación vía contribuciones especiales, ahora liberalizadas por la ley 40/81.
- b) Inversiones directas en la rehabilitación integral «piloto» de viviendas, conjuntos, manzanas o barrios de la periferia o del centro, bien en propiedades municipales previamente obtenidas, compradas o expropiadas, o bien por convenio con los propietarios e inquilinos mediante la subvención municipal de la operación. De este proceder existen numerosos ejemplos en toda Europa y en España se están introduciendo con desigual fortuna (15).

100. En todo caso, la cuestión clave reside en las garantías dudosas de que las operaciones previstas de recuperar o mantener a la población humilde en sus propios pisos o ámbitos, mediante la promoción de tipos de viviendas de protección oficial, incluso con talleres artesanales y comercios tradicionales, no sean a la postre absorbidas, por «filtrado ascendente», por otros grupos sociales estratégicamente interesados en retomar el centro urbano y sus ventajas locacionales. El control de la propiedad privada en el ejercicio libérrimo de sus prerrogativas en el Derecho civil y en el seno del mercado todavía está lejos de poder instrumentarse. Con ello barrios centrales, viejos y decrepitos, o colonias obreras de «chalets» de la periferia, aún cuando se impida su destrucción para operaciones de «renovación y saneamiento» típicas de la especulación burda de los años 70, son ahora pacíficamente retomadas, gota a gota, por clases superiores sin poderlo evitar desde el Derecho urbanístico. El control cauteloso de los usos hemos visto en este trabajo que puede plantearse, necesitando tiempo y estudio para seguir el proceso. La presunción de que la creación de un grupo de viviendas de protección para clases necesitadas, enquistadas en un barrio, puede inducir la detención de un proceso de escalada social del conjunto por «contaminación social», sin introducir otras correcciones complementarias de intervencionismo en la disponibilidad de la propiedad que alteren el proceso, no deja de ser una hipótesis de trabajo sociológico no comprobada todavía. Sin embargo, como se ha explicado en los párrafos 63 y 64, en Getafe y Jerez lo hemos intentado.

101. Las *intervenciones compulsivo-sancionadoras* son de estricta aplicación, en todo caso, como medida de *credibilidad* en la autoridad municipal, en el Plan y en sus objetivos políticos. Si no se han aplicado con decisión es porque han faltado recursos

(15) Cuando estoy corrigiendo pruebas sale el Real Decreto 2.555/1982 de 24 de septiembre («BOE» 11 de octubre 1982) por el que se garantizarán, mediante la declaración del *Area de Rehabilitación Integrada* aprobada por Decreto y por los Programas Anuales de Actuación, la coordinación y vinculación de las inversiones públicas de los Ministerios implicados en conjuntos o núcleos de carácter histórico-artístico, con efectos implícitos de declaración de urgencia para expropiaciones, complemento importantísimo e imprescindible del Decreto anterior 357/1982 que comentamos en el párrafo 103.

técnicos y, sobre todo, decisión política para ejecutar lo que la ley prescribe y exige al Ayuntamiento.

102. Tal es el caso de la obligación de conservar, inherente a la propiedad, que exige el art. 181 LS. Incluso de realizar obras y reformas, aunque no estuviesen comprendidas en plan alguno de ordenación (art. 182.1 LS). Todo el expediente coactivo para emplazar al propietario a que realice las obras, y el sancionador consiguiente con multas por su incumplimiento, hasta la ejecución de las obras subsidiariamente por el Ayuntamiento (art. 10.3 Regl. Disciplina.), suele quebrarse por la incapacidad o falta de disponibilidad municipal para dicha ejecución subsidiaria, dada la enorme dificultad del cobro de las obras realizadas, por vía de apremio y embargo para pública subasta, pudiendo por esta vía obtener el municipio el edificio entero; no obstante ser más factible si se sistematiza y normaliza el proceso en todas sus fases. Para los inmuebles catalogados la tramitación es aún más expeditiva, pudiendo expropiarse directamente el edificio cuando el propietario no realizare las obras exigidas por el plan (arts. 66 LS y 23 a 26 de la ley del Tesoro Artístico Nacional de 1933). En esta línea de intervención sistemática se funda el cuidadoso proceso de tasación de edificios, incluso de los catalogados y ruinas, para delimitar económicamente el alcance de la obligación de realizar obras de conservación hasta el 50 por 100 del valor actual del edificio por cuenta de la propiedad, complementando la Administración que lo ordena la diferencia (ver párrafos 92 y 93 de este trabajo). El valor ejemplificador de unas cuantas actuaciones compulsivas de este género creemos puede inducir/disuadir a otros propietarios, por difusión, de la necesidad de conservar y rehabilitar.

103. *Las intervenciones de financiación, ayuda o subvención*, directas o indirectas, a la iniciativa privada, supuesto que ésta puede actuar económicamente y ha decidido actuar, sirven para animarla dando facilidades excepcionales de diversos tipos:

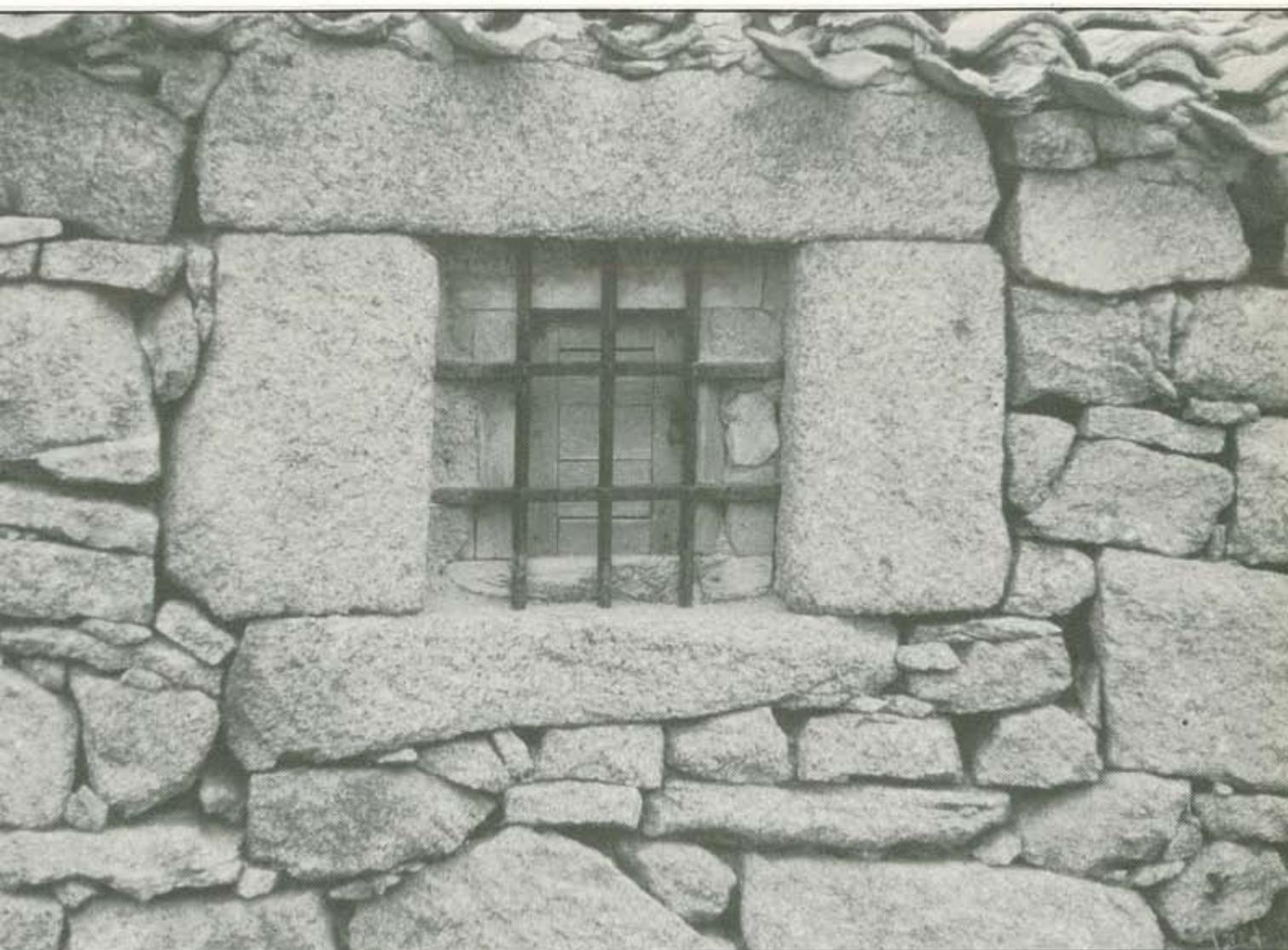
- a) La legislación general española para rehabilitaciones y mejoras es notoriamente inexistente, a diferencia de otros países próximos, como Francia, Italia o Portugal, como es harto sabido. Recientemente ha salido el Real Decreto 357/1982 de 12 de febrero, desarrollado por la OM de 23 de abril de 1982, tan sólo dirigido a monumentos histórico-artísticos ya declarados o conjuntos históricos, y a instalaciones, servicios, seguridad y ahorro energético de los edificios, excluyendo a los inmuebles en el llamado estado ruinoso o fuera de ordenación urbanística (prácticamente en estas situaciones está actualmente la totalidad del patrimonio urbano rústico y el de todas nuestras ciudades con los planes vigentes desarrollistas). Los préstamos serán sobre el 70 por 100 de las obras, sin exceder de 600.000 pesetas por vivienda, en un plazo de siete años y al 14 por 100. Las subvenciones o ayudas económicas y fiscales a los edificios catalogados son conocidas, en virtud de la legislación sobre el Tesoro de 1933 y la que lo desarrolla; mas los recursos disponibles en el Ministerio de Cultura y el procedimiento de otorgarlas hacen prácticamente inalcanzables estas fuentes para los edificios no «monumentales» (ver nota 15, y las modalidades de financiación cualificada, ciertamente positivas, que introduce dicho reciente R.D. 2.555/1982).
- b) Formación presupuestaria de un Fondo de inversiones municipales o caja de cooperación para obras de rehabilitación con el fin de dar o bien subvenciones a fondo perdido, en cantidad fija por cada proyecto o en porcentaje de obra, o bien subvenciones de los intereses de los préstamos en líneas especiales de crédito, con garantía hipotecaria, convenidos con instituciones privadas de crédito (Cajas de Ahorro, Bancos) u oficiales (Banco Hipotecario), garantizando previa-

mente el Ayuntamiento la idoneidad de las obras e incluso la selección de los propietarios que no tuvieran medios económicos suficientes para emprender por sí mismos las obras de mejora. El relanzamiento del Banco Hipotecario Español y de otros Bancos Privados (Hispano Hipotecario) a la línea hipotecaria de la construcción abre esperanzadas posibilidades en estos caminos de la financiación de obras de rehabilitación tanto para la iniciativa privada como municipal. Las obras requeridas que sobrepasaran el deber de conservación de los propietarios serían realizadas con cargo a esta caja (art. 182.2 LS), así como las ayudas en las restauraciones de edificios catalogados de nivel municipal, hasta un 50 por 100 de las mismas (Decreto 1864/1963 de 11 de julio que modifica el Decreto de 22 de julio de 1958 y art. 182.3 LS). La repercusión del costo de las obras emprendidas en los contratos de inquilinato podrá alcanzar el 12 por 100 anual del capital invertido, no pudiendo exceder dicha repercusión del 50 por 100 de la renta anual mediante recibos mensuales complementarios (art. 108 LAU y ley 46/80 de 1 de octubre). La habilitación a los inquilinos para poder solicitar estos préstamos o subvenciones municipales para obras de mejora de sus inmuebles, y poder hacer ellos las obras, ante la pasividad del propietario (con su anuencia no hay problema) exigiría una modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por otro lado, imprescindible de todo punto. El propio Real Decreto 357/1982 citado prevé convenios entre los inquilinos y propietarios, sin más prescripciones (16).

- c) Finalmente, otra fórmula de subvención (aunque de escasa cuantía), acogiéndose a la capacidad municipal para fijar los tipos de sus tasas, mediante ordenanza aprobada, y similar conceptualmente a la bonificación del 90 por 100 de la tasa por licencia de obra en VPO, sería la que hemos propuesto (y aplicado en Jerez), por la que el Ayuntamiento concederá una subvención al propietario de las obras de rehabilitación, conservación o restauración, previa comprobación de su realización adecuada, cuyo importe no será inferior al 3,50 por 100 del presupuesto de las obras relativas a las estructuras portantes y sustentantes, según la liquidación definitiva del pago de la licencia municipal; siendo acumulable esta subvención a las viviendas de protección oficial cuando se acojan a la rehabilitación.

104. Las grandes cuestiones sobre la recuperación social del patrimonio cultural de la ciudad siguen en pie: ¿para quién se recupera la ciudad? ¿Quién se apropia de los beneficios directos de la rehabilitación urbana? ¿Cómo intervenir, con qué recursos económicos y con qué costos políticos puede la Administración garantizar que tales beneficios sean ciertamente sociales y vayan dirigidos a la conservación *también* de las clases y usos más débiles? ¿Cómo obligar en una economía de mercado y propiedad privada a que *no estén vacías y ociosas cientos de miles de viviendas* o se dejen arruinar una cantidad tan enorme de inmuebles con fines simplemente especulativos? ¿Cómo impedir, en fin, que los beneficios sociales del planeamiento o de la conservación del patrimonio urbano vayan a ser acaparados exclusivamente por la apropiación de las rentas en manos de la propiedad privada, ideológicamente extendida a todas las clases sociales?

(16) En esta misma línea financiera acaba de aprobarse también la «Ordenanza Reguladora de la Ayuda Municipal o la Rehabilitación de edificios residenciales en el ámbito del Plan Especial de la Villa de Madrid», del Ayuntamiento de Madrid, septiembre 1982, que creo es una de las más completas que hay en este momento en el país.



CATALOGO DE LA EXPOSICION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO

DELEGACION DE CULTURA

DIPUTACION DE MADRID



CATALOGO DE LA
EXPOSICION:

PATRIMONIO
ARQUITECTONICO Y
URBANISTICO DE
MADRID

Diputación Provincial de Madrid
Oficina Medios de Comunicación
Depósito legal: M-42058 - 1980
I. S. B. N.: 84 - 500 - 4154 - 6
Impreso en la Imprenta Provincial de Madrid

EXPOSICION: PATRIMONIO ARQUITECTONICO DE LA PROVINCIA DE MADRID

Por Dolores BRANDIS, Rafael MAS
Isabel del RIO y Miguel Angel TROITINO
(Geógrafos)

0. PRESENTACION

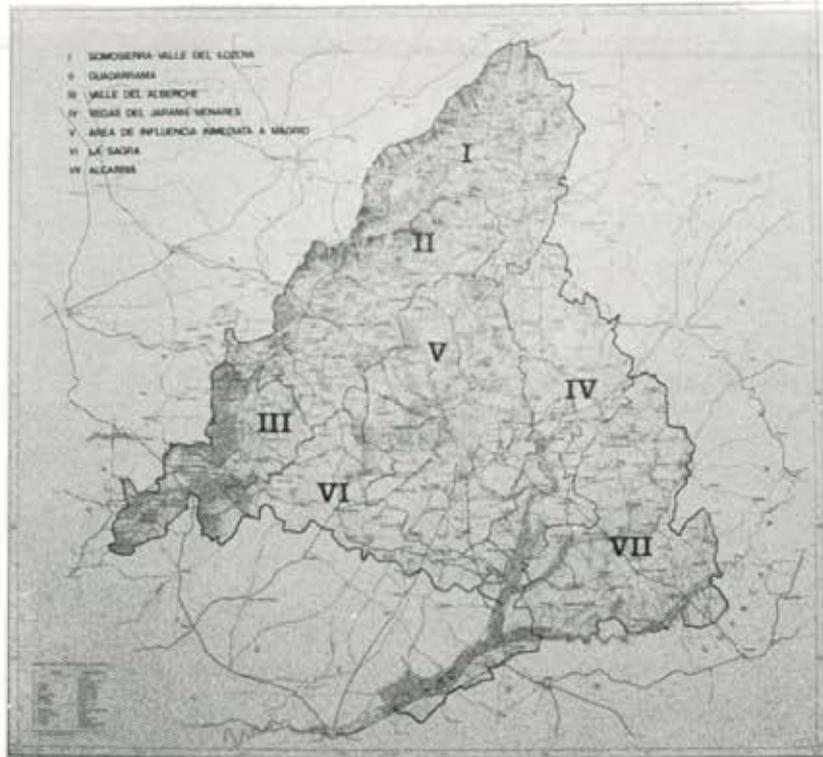
Esta exposición, preparada por el equipo de geógrafos que realizó el inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico de la provincia de Madrid (Ministerio de Cultura, 1980), pretende cubrir los siguientes objetivos:

- 1.º Mostrar una selección de los elementos arquitectónicos y conjuntos urbanísticos, en su distribución comarcal, para un mejor conocimiento y valoración del patrimonio provincial.
- 2.º Diseñar una tipología de elementos y conjuntos centrada, sobre todo, en el habitat rural.
- 3.º Poner de manifiesto, de alguna manera, los problemas de degradación y destrucción del patrimonio en lo formal y estructural.

Las características y problemáticas del patrimonio arquitectónico madrileño guardan relación, de forma especial, con tres variables: diversidad del medio natural, fuerte transcendencia de la capitalidad estatal y expansión reciente del área metropolitana.

En el marco físico la provincia registra un acusado contraste entre dos grandes unidades naturales: la Sierra y la Depresión del Tajo. Las condiciones fisiográficas y climáticas varían de forma sensible y esto tiene un primer reflejo en la planta y materiales constructivos de los núcleos rurales. Asimismo, la influencia del medio físico en el modo de producción tradicional justifica la presencia de elementos arquitectónicos propios de cada comarca: potros, casillas y tinadas en las zonas serranas y bodegas, eras o graneros en las tierras de la depresión.

La sucesión de hechos históricos ha tenido desigual importancia, pues la impronta de los siglos posteriores a la fijación de la capitalidad en Madrid es muy superior a la de la época anterior, a pesar del papel que pudiera desempeñar el período medieval como



1. Mapa Topográfico Provincial.



2. Mapa de Tomás López.



3. Mapa de Claudio Coello.

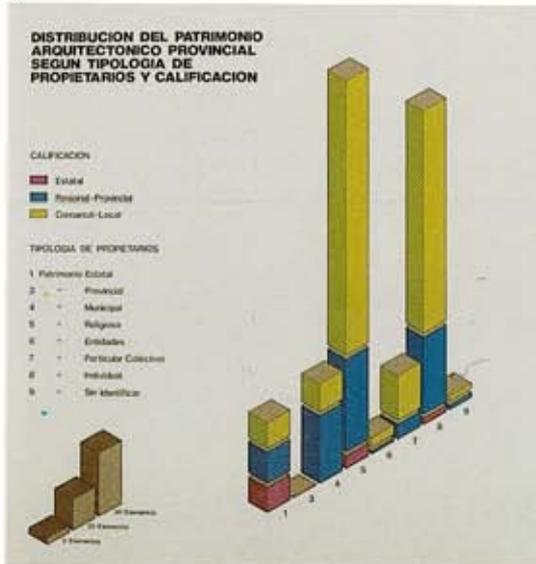


4. Mapa Geológico.

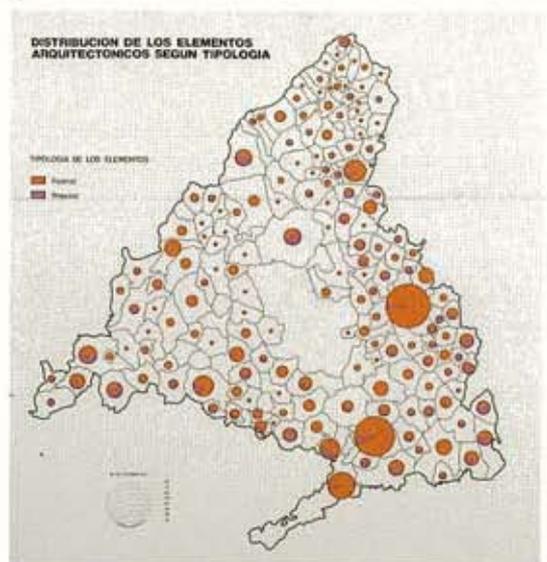


3(b). Cromolitografía del siglo XIX. Provincia de Madrid.

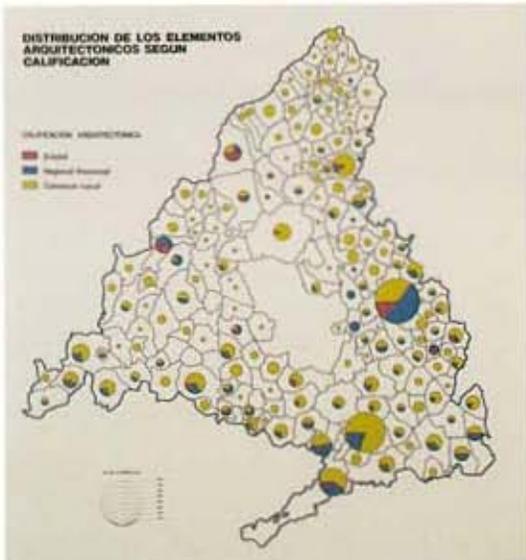
5



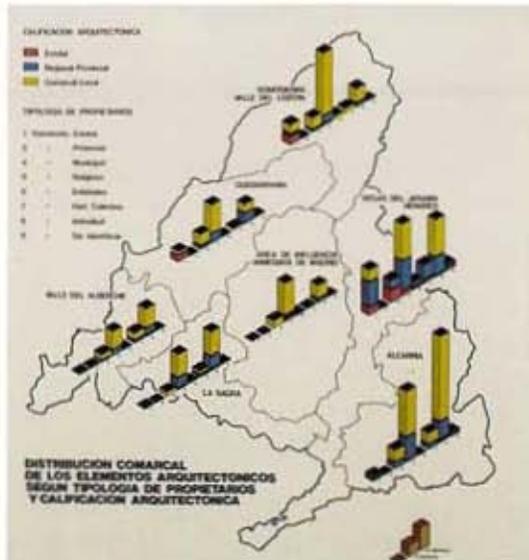
6



6



7



8

organizador del territorio. Con la capital como centro progresivo de la provincia, los hitos de la Villa y Corte son los que explican múltiples fenómenos de la misma. De un modo derivado, grandes propietarios y nobles, establecidos al socaire de la corte, dejan también su huella.

Lo fundamental del peso económico y demográfico de la provincia reside en el área metropolitana, concentración que rebasa los límites de la región y que sólo puede entenderse a nivel estatal. La influencia de la capital se ejerce a través de una infraestructura viaria de carácter radial en la que carretera y ferrocarril son los canales por los cuales se propaga, generándose transformaciones diferenciadas en el tiempo y en el espacio. Primero fueron Getafe y Alcorcón, pero hoy es Alcalá y toda la provincia, en suma, la que gravita en torno a la ciudad central. Centralización administrativa, crecimiento industrial y poder financiero explican, en gran medida, el tamaño desmedido que tiene actualmente el área metropolitana madrileña.

I. INFORMACION DEL AMBITO PROVINCIAL

1. *Mapa topográfico provincial.* En este mapa, donde se señala la comarcalización para facilitar la localización, destaca, junto a los contrastes topográficos entre la Sierra y la Depresión, el fuerte impacto espacial de la capital..
2. *Mapa de la provincia levantado por Tomás López en 1763.* Aun con el rudimentario sistema de la cartografía antigua resulta evidente la gran diferencia de la provincia de Madrid en el siglo XVIII con respecto a la actualidad.
3. *Mapa provincial de Claudio Coello (1853).* Este mapa, que incorpora las técnicas cartográficas modernas, refleja el resultado de la distribución provincial de 1833.
- 3(b). *Cromolitografía del siglo XIX. Provincia de Madrid.*
4. *Mapa geológico provincial.* El contraste litológico entre los granitos y gneis de la Sierra frente a las arenas y arcillas de las Vegas y Sagra, además de las calizas de la Alcarria dan una gran diversidad de materiales constructivos, sentando las bases de nuestra comarcalización.
5. *Distribución del patrimonio arquitectónico provincial.* Según tipología de propietarios y calificación.

II. DISTRIBUCION ESPACIAL DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

6. Distribución de los elementos arquitectónicos según tipología.
7. Distribución de los elementos arquitectónicos según calificación.
8. Distribución comarcal de los elementos arquitectónicos según calificación.

III. VALLE DEL LOZOYA - SOMOSIERRA

1. El medio físico

En esta comarca cabe establecer una diferenciación topográfica entre el valle del Lozoya y Somosierra. El primero es un claro valle de fondo plano con dos paredones que

CUADRO 1

**TIPOLOGIA Y CALIFICACION DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DE LA
PROVINCIA (EXCEPTO CAPITAL) SEGUN PROPIETARIOS**

TIPOS DE PROPIETARIOS	TIPOLOGIA		CALIFICACION			TOTAL	
	Popular	Formal	Local comarcal	Prov. regional	Estatad	N.º	%
Estatad	6	59	21	25	19	65	8,8
Provincial	1	1	1	—	1	2	0,2
Municipal	15	60	53	22	—	75	10,0
Religioso	25	274	217	72	10	299	40,0
Enidades	2	8	7	3	—	10	1,3
Particular colectivo	14	33	35	12	—	47	6,3
Individual	89	152	176	60	5	241	32,3
No identificado	1	7	4	4	—	8	1,1
TOTAL	153	594	515	197	35	747	100,0
Porcentaje	20,5	79,5	68,9	25,4	4,7	—	

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura (1980).

lo enmarcan al norte y al sur; el desnivel es muy fuerte, proporcionando una gran nitidez al valle. Somosierra, en lo topográfico, se resuelve en una hilada montañosa y un descenso general hacia el sur; con todo, los ríos van muy encajados y dan la imagen de una topografía abrupta.

La homogeneidad geológica no es total pues, aunque dominan los materiales primarios, con el gneis y el granito como mejores representantes, son notables algunos enclaves calcáreos, uno en pleno valle del Lozoya y, otro, que se corresponde con la hilada de Patones-Redueña, que representa el borde meridional de la sierra.

Las condiciones climatológicas son las propias de una zona de montaña; del rigor térmico y aumento de las precipitaciones son testimonio pretérito los nichos glaciares de la Carpetana, con Peñalara como hito y muestra actual la abundancia de la innivación que provoca la existencia de algunas estaciones de esquí. También el paisaje vegetal es relevante; el rebollo se queda en la parte baja en tanto que el pino silvestre llega casi hasta las cumbres donde se halla un equivalente del prado alpino. Destaca el hayedo más meridional de España, en el término de Montejo de la Sierra.

2. La utilización tradicional del espacio

La vocación ganadera de la comarca obedece a la abundancia de pastos naturales, presentándose la alternancia clásica de fondo de valle en invierno y las cumbres en verano. También conduce a un predominio de la ganadería las dificultades con que topa la agricultura, pues pocas plantas se adaptan a los rigores climáticos de la sierra y a los suelos de poco espesor. El rigor climático también está en la base del aprovechamiento tradicional del bosque.

Los testimonios del pasado indican los papeles preeminentes del monasterio del Paular, Buitrago y Torrelaguna. El monasterio del Paular poseía la mayor parte del valle del Lozoya y ello explica tanto las magnitudes y prestancia del monasterio como la ausencia generalizada de grandes casonas en los pueblos del valle y un tamaño bastante homogéneo de éstas. También Buitrago organizó el territorio de sus alrededores. El papel rector de Torrelaguna, en los últimos siglos, se traduce en una gran concentración de edificios religiosos y de administración territorial.

Una economía agraria y largo tiempo cerrada correspondiente a una estructura señorial del espacio explica lo esencial del paisaje humano tradicional.

La pequeñez de los actuales términos municipales y de los núcleos edificados son la fiel expresión de la fuerte densidad poblacional que caracteriza a muchas montañas submediterráneas, como esta solana del Sistema Central. Otro rasgo claro es la homogeneidad existente entre los distintos pueblos que responden a un prototipo que se adapta a distintos materiales del subsuelo o a diferentes emplazamientos.

El elemento formal más destacado es, sin duda, el habitat rural, caracterizado por la casa de piedra y madera. Estas construcciones rústicas se realizaron durante generaciones de un modo similar y, de ahí, proviene la similitud que los distingue. Al habitat popular se opone la pobreza de las construcciones públicas, sean civiles o religiosas. Sólo en los sucesivos centros de poder —el Paular, Buitrago o Torrelaguna— las construcciones adquieren una mayor prestancia.

3. Funcionalidad actual

El cuadro tradicional ha perdido hoy casi todo su valor y es sólo significativo a nivel residual. Así, la pérdida de población adquiere carácter masivo en el siglo XX y especialmente a partir de 1930.

El retroceso demográfico es más notable en los pequeños municipios que en los grandes, los cuales permanecen estancados desde principios de siglo. La traducción espacial del fenómeno consiste en la abundancia de casas derruidas o abandonadas, aunque no existe ningún pueblo totalmente vacío de población.

En la sierra hay algunos hechos que se deben más a la proximidad de Madrid-ciudad que a cualquier otra causa. Con el embalse de Puentes Viejas comenzó la supeditación de la zona serrana a los intereses de la ciudad, perdiendo el agua y las zonas agrícolas. Ha sido ICONA el encargado, después de la guerra, de impedir la existencia de determinado ganado y de repoblar grandes zonas montuosas con pinar; de tal modo se obtenía un agua más pura para la ciudad y había un menor aterramiento en los embalses, pero se minaban los escasos recursos económicos de la zona.

Así pues, la actual desertización del sector tiene mucho que ver con la infraestructura que necesita una capital millonaria. Los embalses han aumentado y algunos pueblos, como el Atazar, han quedado casi aislados.

En lo formal las manifestaciones son múltiples. La ruina progresiva de muchos edificios debida a la emigración de sus moradores se complementa con un fenómeno de sentido contrario, las nuevas construcciones; ningún pueblo se salva de contener alguna casa nueva; estas residencias suelen romper una unidad formal de los cascos y son el resultado

del pequeño ahorro, muchas veces conseguido en la ciudad, y sirven de descanso al antiguo habitante del pueblo.

Además, en algunos pueblos del valle del Lozoya existen promociones de segunda residencia destinadas al habitante de la ciudad; por lo general no son muy grandes, pero tampoco se distinguen por haber conseguido insertarlas formalmente en su entorno natural y edificado.

CUADRO 2

TIPOLOGIA Y CALIFICACION DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DEL VALLE DEL LOZOYA - SOMOSIERRA SEGUN PROPIETARIOS

TIPOS DE PROPIETARIOS	TIPOLOGIA		CALIFICACION			TOTAL	
	Popular	Formal	Local comarcal	Prov. regional	Estatad	N.º	%
Estatad	4	11	7	1	7	15	13,3
Provincial	—	—	—	—	—	—	—
Municipal	2	11	11	2	—	13	11,5
Religioso	5	58	57	5	1	63	55,7
Entidades	—	3	3	—	—	3	2,7
Particular colectivo	4	—	4	—	—	4	3,5
Individual	5	10	12	3	—	15	13,3
TOTAL	20	93	94	11	8	113	100,0

Fuente: Elaboración propia del IPAlHA del Ministerio de Cultura (1980).

9. La Hiruela. Pueblo calle localizado en posición marginal del Alto Jarama. Conserva una gran pureza en sus formas construidas.

10. Puebla de la Sierra. Un aislamiento secular sólo roto recientemente con la nueva carretera explica la pervivencia del habitat tradicional. La economía cerrada propicia una organización del paisaje agrario en unidades funcionales, prados, cereal y monte, en torno al pueblo.

11. El Atazar. Prados, eras, rediles y la gran deforestación son testimonio del antiguo sistema agrario roto por los embalses destinados al servicio de la capital. El plano es de gran holgura y en la edificación se asocian los usos residencial y ganadero.

12. Buitrago. El emplazamiento defensivo y la situación estratégica, en las rutas de Somosierra junto al poder del señorío de Buitrago explican la actual riqueza arquitectónica.

13. La Acebada. Pequeño núcleo edificado situado en media ladera, conserva una excelente aureola de huertos y prados. Las manchas de rebollar se encaminaban al carboneo y los pinares testimonian la repoblación reciente.

14. El Paular. Este antiguo centro de poder religioso organizador del valle del Lozoya se encuentra en un lamentable estado de conservación. En la parte destinada a hotel se ha restaurado la edificación principal e introducido elementos nada acordes con el carácter del coniuuto.

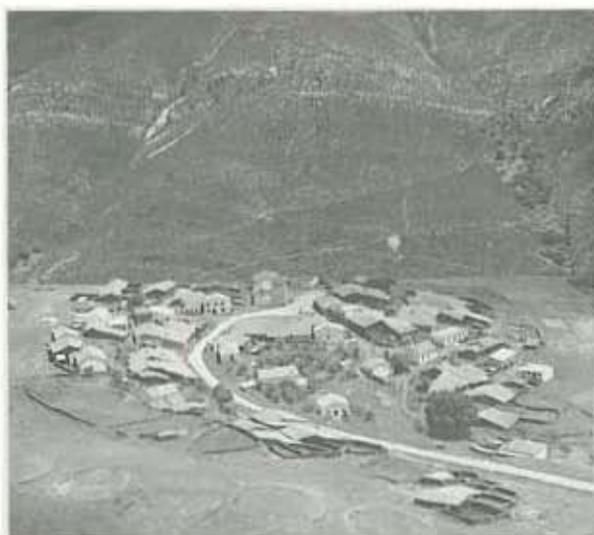
15. La Cabrera. Uno de los núcleos de la comarca más afectados por la segunda residencia gracias a la carretera nacional y a la localización meridional. Situado en la solana de la sierra del mismo nombre, su caserío original se conserva dificultosamente.



9



10



11



12



13



15



16



17



18



19



20



21



22

9. *La Hiruela.*
10. *Puebla de la Sierra.*
11. *El Atazar.*
12. *Buitrago.*
13. *La Acebeda.*
15. *La Cabrera.*
16. *El Berrueco.*
17. *Torrelaguna.*
18. *Potro. Gargantilla.*
19. *Potro. Paredes de Buitrago.*
20. *Casilla. Gargantilla de los Montes.*
21. *Casillas. Patones.*
22. *Cobertizo. Navarredonda.*



23



24



25



26



27



28



29



30



31



33



32



34



35

- 23. *Tinada. Guadalix de la Sierra.*
- 24. *Eras. Patones.*
- 25. *Bodega. El Molar.*
- 26. *Casa de geis. Prádena del Rincón.*
- 27. *Detalle constructivo. El Atazar.*
- 28. *Casas y casillas. Cinco Villas.*
- 29. *Casa y casillas. Gargantilla de los Montes.*
- 30. *Sieteiglesias.*
- 31. *Alameda del Valle.*
- 32. *Casa. El Molar.*
- 33. *Casona. Rascafría.*
- 34. *Casa urbana con síntomas de deterioro. Torrelaguna.*
- 35. *Casa Palaciega Barroca. Torrelaguna.*

16. El Berrueco. El granito aflora en canchales y se incorpora a los edificios. La laxitud del plano es característica de estos pueblos del piedemonte.

17. Torrelaguna. Aprovechando el pasillo de calizas y en contacto con la depresión del Jarama, ha organizado la vida de la sierra meridional. El recinto intramuros está declarado Conjunto Histórico-Artístico.

Elementos agrarios

La mayor parte de los pueblos de la comarca conservan construcciones de uso agropecuario. Los *potros*, destinados al ganado vacuno, están exentos y son cada vez más raros; aprovechan los materiales «in situ», granito y gneiss. Las *casillas* para guardar el ganado pueden estar anejas a las construcciones residenciales pero suelen formar agrupaciones específicas, que en algunos pueblos ya están derruidas. Las *eras* testimonian la antigua economía cerrada de los pueblos serranos. Y las *bodegas* aparecen vinculadas al borde meridional de la sierra y a los terrenos calcáreos.

18. *Potro*. Gargantilla de los Montes.

19. *Potro*. Paredes de Buitrago.

20. *Casilla*. Gargantilla de los Montes.

21. *Ruinas del área de «casillas»*. Patones de Arriba.

22. *Cobertizo de aperos*. Navarredonda.

23. *Tinada*. Guadalix de la Sierra.

24. *Eras*. Patones de Arriba.

25. *Bodegas*. El Molar.

Elementos y conjuntos residenciales

26. *Casa de geis*. Prádena del Rincón. La asociación de piedra sin labor y madera enmarcando unos huecos de pequeño tamaño caracterizan las construcciones más primitivas.

27. *Detalle constructivo*. El Atazar.

28. *Casas y casillas*. Cinco Villas.

29. *Casa y casilla*. Gargantilla de los Montes. La inclinación de las cubiertas permite la juxtaposición de usos en una misma construcción.

30. *Vista parcial de Sieteiglesias*. Ligazón entre los canchales graníticos y la edificación.

31. *Alameda del Valle*. Enmarcando los vanos se incorpora a los materiales serranos la caliza del fondo del valle.

32. *Casa*. El Molar. La hilada calcárea propicia a un cambio formal y de materiales constructivos.

33. *Casona*. Rascafría. Una de las pocas construcciones singulares que contrasta con la homogeneidad del habitat popular.

34. *Casa urbana con síntomas de deterioro*. Torrelaguna.

35. *Casa palaciega barroca*. Torrelaguna.

36. *Calle del casco viejo*. Torrelaguna.

37. *Calle de la Villa*. Buitrago.



36



37



38



40



39

36. *Calle. Torrelaguna.*
37. *Calle. Butrago.*
38. *Fuente abrevadero. Lozoya.*
39. *Puente del Ferrocarril. Valle del Lozoya.*
40. *Atalaya. El Vellón.*

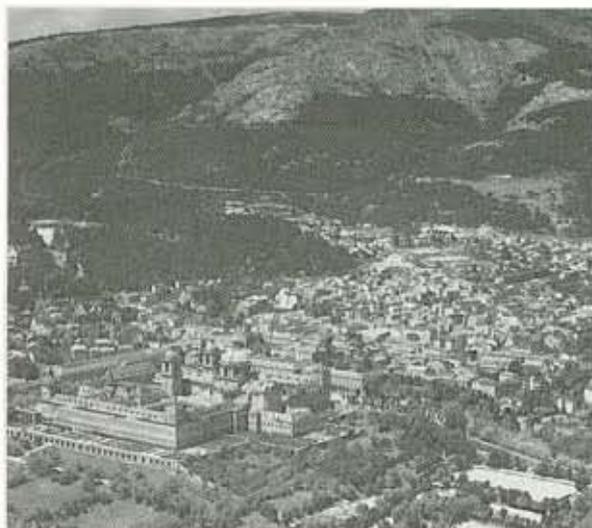


41

- 41. *Iglesia, El Berrueco.*
- 42. *Iglesia gótico-renacentista. El Molar.*
- 43. *Iglesia gótica. Torrelaguna.*
- 44. *El Paular.*
- 45. *San Lorenzo del Escorial.*



42



45



43



44

Elementos singulares

38. *Fuente-abrevadero*. Lozoya.
39. *Puente del ferrocarril*. Valle del Lozoya.
40. *Atalaya*. El Vellón. Uno de los pocos restos del telégrafo óptico.
41. *Iglesia*. El Berrueco. Prototipo de las construcciones religiosas de los pequeños núcleos de la sierra pobre.
42. *Iglesia gótico-renacentista*. El Molar.
43. *Iglesia gótica*. Torrelaguna. Uno de los mejores edificios religiosos de la provincia.
44. *El Paular*. Patio en la zona restaurada para hotel.

IV. GUADARRAMA

1. El medio físico

Pueden distinguirse dos grandes unidades: la Sierra propiamente dicha y su rampa. A la Sierra corresponden las máximas altitudes, la topografía más accidentada y los fuertes desniveles. Típicamente montañosos son los terrenos comprendidos entre los 1.200 y 2.400 metros. Geológicamente es un macizo granítico con distinto grado de metamorfismo, que surge en la era Primaria y se reestructura en los movimientos alpinos del Terciario.

La alta topografía se relaciona con un clima riguroso —continental de montaña—, con inviernos fríos, veranos frescos y duración de la nieve en la zona más elevada durante medio año. Las precipitaciones son numerosas. La vegetación natural es pobre y degradada en ciertos sectores, predominando los piornales; en otros, los bosques forman densas manchas. La vegetación arbórea está constituida por formaciones de pinares, robledales y enebrales que aparecen sucesivamente según se reduce la altura topográfica. Sobre Cercedilla y el puerto de la Fuenfría el paisaje del pinar se impone con gran prestancia. Está considerada la zona de altas cumbres de la Sierra de Guadarrama, junto con la de Ayllón, como las de mejor calidad en la provincia, desde el punto de vista paisajístico.

La segunda gran unidad morfológica la constituye la rampa de la Sierra que coincide con las estribaciones de la misma y llega hacia el sur, hasta la gran fractura de Torrelodones. Forma así una banda que discurre a los pies de la cordillera. En ella se asientan la mayoría de los núcleos de población de la comarca. Es zona también de granito, de topografía más suave y con pendientes menos pronunciadas. Desde el punto de vista climático tiene caracteres similares a la unidad anterior pero sensiblemente atenuadas: menos precipitaciones, menor número de días de nieve y algo más elevadas las temperaturas medias mensuales.

2. La utilización tradicional del espacio

Los vestigios más importantes de una primera utilización del ámbito serrano proceden de la colonización romana. La primera ha dejado su huella en torno al puerto de la Fuenfría, al norte de Cercedilla, con la calzada, cuya utilización ha llegado casi hasta nuestros días, sobre todo para el paso de carretas. El verdadero poblamiento no se pro-

dujo hasta después de la Reconquista de la zona a iniciativa de los segovianos. Según M. Valenzuela, en el siglo XIII aparecen los lugares de Galapagar, Guadarrama, Guadaluix y Porquerizas (Miraflores, hoy). En los siglos posteriores la zona se convierte en propiedad de plena disposición del Rey, creándose el Real de Manzanares, que pasaría por distintas manos de la nobleza en los siglos XIV y XV. En este siglo se produce el eficaz asentamiento señorial a partir del Condado de Manzanares con su villa y diecinueve lugares más, dependientes de ella. La otra creación clave es la del monasterio del Escorial, en el siglo XVI.

La economía tradicional de la Sierra de Madrid era la forestal, agrícola y ganadera con regímenes de gran propiedad en la zona de la rampa. La explotación forestal se realiza en las zonas elevadas, donde el acarreo de la leña y el carboneo eran las actividades fundamentales. La actividad agraria en régimen mixto con la ganadería era la base de la economía. El establecimiento humano se localizó en núcleos apiñados cuya extensión era relativamente grande, dada la débil población, pues abundaban los corrales delanteros y era frecuente situar la casa en un prado cercano al pueblo, con lo cual los espacios abiertos eran frecuentes. Casas, cercas y prados conjugaban una armoniosa unidad en los pueblos.

3. Funcionalidad actual

La cercanía de la gran metrópoli y sus necesidades de esparcimiento han hecho hoy de Guadarrama un área de actividades muy diversificadas, en donde la función económica tradicional ha quedado relegada ante la gran oleada constructiva residencial. En las zonas altas el pastoreo de verano montañés ha dado paso a la función deportivo-recreativa en el período invernal con una importante estación en el puerto de Navacerrada, que genera un complejo de profunda repercusión en el paisaje natural de la zona.

La gran actividad constructiva de segunda residencia comenzó a principios de este siglo con bellos ejemplos, que aún quedan en Miraflores o en San Lorenzo de El Escorial, para hacerse de forma intensiva a partir de los años cincuenta y sesenta.

La carretera de La Coruña sirve de eje principal para la ocupación del territorio. Los núcleos con mayor tradición de chalet son Navacerrada, Cercedilla y San Lorenzo de El Escorial. La actuación más reciente se lleva a cabo en torno a TorreloDONEs, Hoyo de Manzanares, Galapagar, Collado Villalba, Guadarrama y Los Molinos, sin olvidar el atractivo papel que ejercen los embalses que potencian urbanizaciones en sus bordes como las del de Navalmayor; más recientemente se incrementa la labor constructiva en el sector de Moralarzal-Becerril de la Sierra de Cereceda.

La nueva fisonomía de la Sierra madrileña viene dada por los chalet-apartamentos, bloques abiertos ajardinados y las casas unifamiliares con parcela de terreno en su entorno. Los escasos vestigios de la arquitectura popular típicamente serrana se reducen a pequeños relictos en ciertos cascos tradicionales.

CUADRO 3

**TIPOLOGIA Y CALIFICACION DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DE
GUADARRAMA SEGUN PROPIETARIOS**

TIPOS DE PROPIETARIOS	TIPOLOGIA		CALIFICACION			TOTAL	
	Popular	Formal	Local comarcal	Prov. regional	Estatad	N.º	%
Estatad	—	7	2	—	5	7	9,7
Provincial	—	1	—	—	1	1	1,4
Municipal	1	11	9	3	—	12	16,6
Religioso	—	33	25	8	—	33	45,8
Entidades	—	—	—	—	—	—	—
Particular colectivo	1	1	2	—	—	2	2,9
Individual	3	13	7	9	—	16	22,2
No identificado	—	1	1	—	—	1	1,4
TOTAL	5	67	46	20	6	72	100,0

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura (1980).

45. San Lorenzo de El Escorial. Emplazado a media ladera de la Sierra de Abantos, organiza su plano en función del Monasterio. El casco antiguo que surge en el siglo XVIII tiene un caserío distribuido en un callejero y parcelario que evidencian cierta regularidad. Por el norte y este del casco existe una aureola de residencias secundarias donde pueden encontrarse elementos arquitectónicos valiosos correspondientes a la primera mitad del siglo XX.

46. Robledo de Chavela. Pueblo situado en las estribaciones occidentales del Guadarrama y de economía ganadero-forestal, tiene un casco estructurado, por un lado, en torno a una calle central que sigue la línea del valle y, por otro, alrededor de la iglesia que destaca como elemento arquitectónico dominante. En líneas generales, la transformación no es excesiva y conserva buena parte de los valores ambientales tradicionales.

47. Miraflores de la Sierra. Pueblo mirador, escalonado en la ladera sur de Cuerda Larga, tiene un callejero adaptado a las curvas de nivel donde apenas quedan restos del caserío tradicional salvo en las inmediaciones de la iglesia. Al ser un núcleo donde desde principios de siglo veranea la burguesía madrileña, conserva elementos arquitectónicos interesantes.

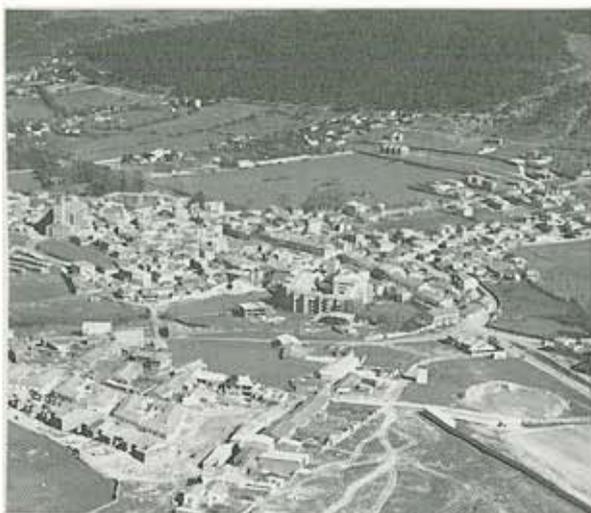
A) Elementos agrarios

48. *Establo*, en los Endrinales de Miraflores. Pervivencia del habitat ganadero tradicional, de carácter disperso y de gran simplicidad constructiva.

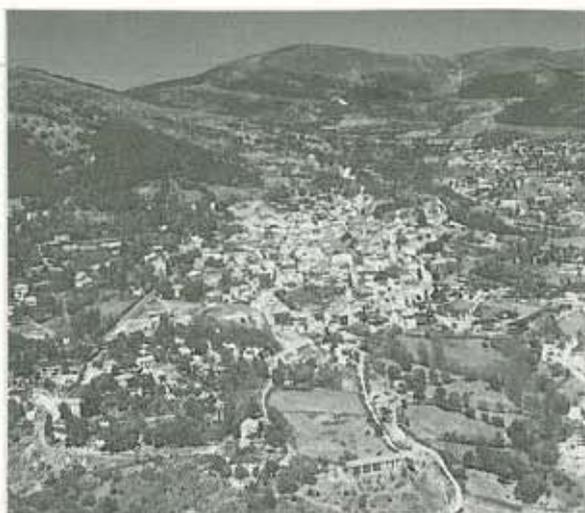
49. *Casa de Zarzalejo*. Prototipo de la casa serrana, de materiales graníticos y de funcionalidad residencial y agropecuaria.

50. *Detalle constructivo*, en Zarzalejo. A la mampostería irregular del muro se contraponen los sillares que enmarcan el vano.

51. *Entrada a «casilla»*, en Zarzalejo. Construcción primitiva de bloques graníticos irregulares sin apenas labrar.



46



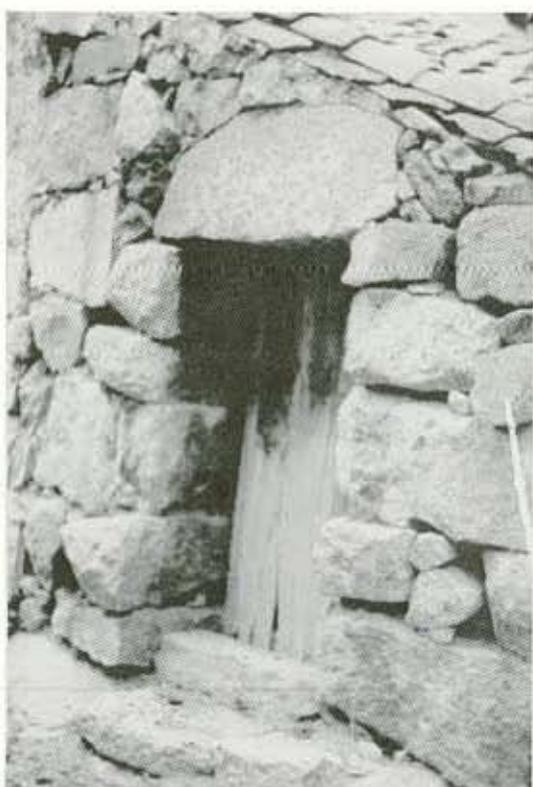
47



48



49



51

46. Robledo de Chavela.
47. Miraflores de la Sierra.
48. Establo, Miraflores.
49. Casa, Zarzalejo.
51. Casilla, Zarzalejo.



52



53



54



55

52. *Casa. Manzanares.*
53. *Calle Reina Victoria. El Escorial.*
54. *Casas de Oficios. San Lorenzo del Escorial*
55. *Casa. El Campillo.*



56



58



57



59

56. *Monasterio de El Escorial.*
57. *Fuente. El Campillo.*
58. *Fuente. Miraflores.*
59. *Chimenea. Valdemorillo.*

B) Elementos y conjuntos residenciales

52. *Casa de Manzanares El Real*. Destaca el antiguo mirador, actualmente tapiado, tipología constructiva orientada a solana y poco frecuente en Guadarrama.
53. *Calle Reina Victoria*, en San Lorenzo de El Escorial. Calle porticada del siglo XVIII con edificios de traza urbana en deficiente estado de conservación.
54. *Casas de Oficios* (San Lorenzo de El Escorial). Edificios del siglo XVIII, en precario estado, correspondientes al primer ensanche del monasterio.
55. *Casa fortaleza* de El Campillo (El Escorial). Singular casona medieval reformada en el siglo XVI y utilizada por Felipe II.

C) Elementos singulares

56. *Monasterio* de San Lorenzo de El Escorial.
57. *Fuente de El Campillo*. La casa fortaleza, la ermita y la fuente constituyen un conjunto de gran calidad arquitectónica y ambiental.
58. *Fuente barroca* de Miraflores de la Sierra.
59. *Chimenea de Valdemorillo*. Restos de una antigua fábrica de vidrio en deplorable estado de conservación.

V. EL ALBERCHE

1. El medio físico

Esta comarca, situada en la transición entre Guadarrama y Gredos, pertenece a las estribaciones meridionales del Sistema Central y se articula en función del eje que forma el río Alberche. Se trata, por tanto, de un territorio de montaña media, de topografía muy accidentada donde sólo la parte externa de la sierra presenta un relieve menos movido.

Litológicamente predominan granitos y gneis, que en el entorno de Villa del Prado entran en contacto con los materiales de la cuenca sedimentaria del Tajo. La formación superficial de suelo, salvo en pequeñas depresiones, es pobre pues los afloramientos rocosos constituyen uno de los rasgos más característicos del paisaje.

Desde el punto de vista climático, es tierra de transición entre la montaña y la llanura. Las precipitaciones son relativamente abundantes. La vegetación natural es bastante variada pues participa de especies de la montaña y la llanura, apareciendo encinas, rebollos, castaños y, especialmente, pinos de repoblación. La distribución de estas especies se relaciona con la altitud, naturaleza de los suelos y la menor o mayor presión humana.

2. Organización y utilización tradicional del espacio

Las tierras del Alberche, de tradición eminentemente rural, presentan un paisaje agrario donde conviven pequeña y gran propiedad; agricultura y ganadería fueron actividades históricamente complementarias, aprovechando la gama de posibilidades que el medio natural ofrecía.

La situación de encrucijada entre la sierra y la llanura, como en las rutas que enlaza-

ban las tierras de Avila con las de Toledo, explican un poblamiento medieval importante organizado fundamentalmente en torno al monasterio Bernardo de Pelayos y al castillo de San Martín de Valdeiglesias. Durante la Baja Edad Media el poder nobiliario se afianza en esta comarca y a los centros rectores anteriores se unen Cadalso de los Vidrios y Villa del Prado.

Los cambios que en la economía agraria tienen lugar en la segunda mitad del siglo X-VII y en el XVIII, junto a un cierto decaimiento del poder nobiliario, favorecieron una coyuntura expansiva para la agricultura que se traduce en un importante crecimiento de los pueblos y en la construcción de casas rurales de gran calidad, como atestiguan fundamentalmente Villa del Prado y Cadalso de los Vidrios.

Durante el siglo XIX, aunque el sistema tradicional sufre algunos cambios debidos a las modificaciones en la estructura de la propiedad y especialmente al auge del viñedo, las consecuencias arquitectónicas son escasas. En la primera mitad del siglo XIX la construcción de los embalses del Alberche y el comienzo de las obras del ferrocarril del Valle del Tietar ponen en marcha un cierto proceso de cambio y explican la aparición de un nuevo núcleo: Pelayos de la Presa.

Se trata, en suma, de una comarca de base agraria, de viejo y denso poblamiento, que situada al margen de los grandes ejes viarios tiene restos urbanísticos y arquitectónicos que evidencian las etapas claves en su organización.

3. Funcionalidad actual

La dinámica demográfica de la comarca del Alberche, en las últimas décadas, evidencia que a los problemas de la crisis del sistema agrario tradicional se unen los propios de un espacio de montaña donde las estructuras agrarias del pasado no sirven y resulta muy difícil crear otras nuevas.

CUADRO 4

TIPOLOGIA Y CALIFICACION DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS EN LA COMARCA DEL ALBERCHE SEGUN PROPIETARIOS

TIPOS DE PROPIETARIOS	TIPOLOGIA		CALIFICACION			TOTAL	
	Popular	Formal	Local comarcal	Prov. regional	Estatad	N.º	%
Estatad	—	1	1	—	—	1	1,8
Provincial	—	1	1	—	—	1	1,8
Municipal	—	5	4	1	—	5	8,8
Religioso	1	19	15	5	—	20	35,0
Entidades	—	—	—	—	—	—	—
Particular colectivo	5	3	6	2	—	8	14,0
Individual	15	7	16	5	1	22	38,6
TOTAL	21	36	43	13	1	57	100,0

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura (1980).

La residencia secundaria que ocupó primero el entorno de los embalses va adquiriendo carácter masivo en buena parte de la comarca y ha puesto en marcha un proceso de renovación de los cascos que amenaza con destruir las riquezas arquitectónicas y urbanísticas, siendo los casos más significativos los de San Martín de Valdeiglesias, Robledo de Chavela y Cadalso de los Vidrios. Esta nueva actividad renace con fuerza suficiente para sustituir a las tradicionales, más marginadas cada día, y desemboca en la desaparición o deterioro de su arquitectura popular tradicional.

60. San Martín de Valdeiglesias. En el fondo de la fosa del Alberche y en un cruce histórico de caminos ha funcionado como cabecera comarcal y actualmente presenta síntomas de transformación en su caserío.

61. Villa del Prado. Situada en el contacto de la sierra con la depresión del Tajo participa de las características de los dos mundos, presentando un plano relativamente holgado y un caserío que mantiene buena parte de los valores tradicionales.

62. Cadalso de los Vidrios. Pueblo de tradicional funcionalidad agraria y con un peso importante de la historia. Tiene un casco antiguo que conserva la mayoría del caserío original, aunque con problemas de deterioro.

Elementos agrarios

63. *Granero*. El Rincón. Forma parte de una gran explotación agraria.

64. *Casilla*. Villa del Prado. Los materiales de adobe, ladrillo y granito evidencian la situación de contacto en que se halla el pueblo.

Elementos y conjuntos residenciales

En esta comarca son significativos los contrastes del habitat residencial en concordancia al nivel social de sus ocupantes. Así encontramos casas elementales de carácter popular, casonas de medianos y grandes propietarios y finalmente casas nobiliarias y palacios.

65. Cenicientos. Prototipo de *casa granítica tradicional*.

66. Villa del Prado. *Casa popular subdividida*.

67. Rozas del Puerto Real. Una de las escasas construcciones tradicionales que perduran en este pueblo.

68. *Plazuela*. Cenicientos.

69. *Casona nobiliaria*. San Martín de Valdeiglesias.

70. Villa del Prado. *Caserío de calidad* con la mezcla de materiales característica del lugar.

71. *Casona granítica*. Villa del Prado.

72. *Casa noble*. Cadalso de los Vidrios.

73. *Casa de los Salvajes*. Cadalso de los Vidrios. Edificio nobiliario en lamentable estado de deterioro.

74. *Calle de Santa Ana*. Cadalso de los Vidrios. Detalles del caserío medieval.

75. Cadalso de los Vidrios. *Calle del casco viejo*.

76. Villa del Prado. *Vista parcial de la calle del Alamo*.

77. San Martín de Valdeiglesias. *Calle del casco viejo* en la que se evidencia la homogeneidad del caserío y los desniveles topográficos.



60



63



61



64



62



65



66



70



67



71



68



69

- 60. *San Martín de Valdeiglesias.*
- 61. *Villa del Prado.*
- 62. *Cadalso de los Vidrios.*
- 63. *Granero del Rincón.*
- 64. *Casilla. Villa del Prado.*
- 65. *Casa. Cenicientos.*
- 66. *Villa del Prado.*
- 67. *Rozas de Puerto Real.*
- 68. *Cenicientos.*
- 69. *Casona. San Martín de Valdeiglesias.*
- 70. *Villa del Prado.*
- 71. *Villa del Prado.*



72



74



75



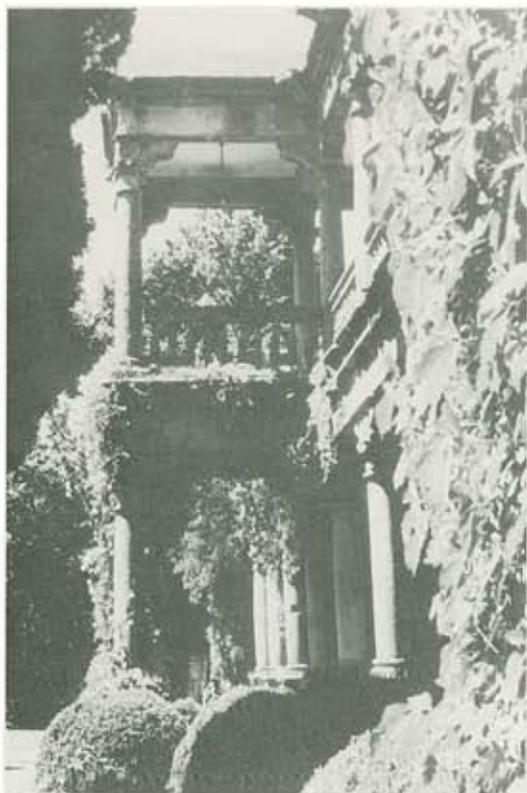
73



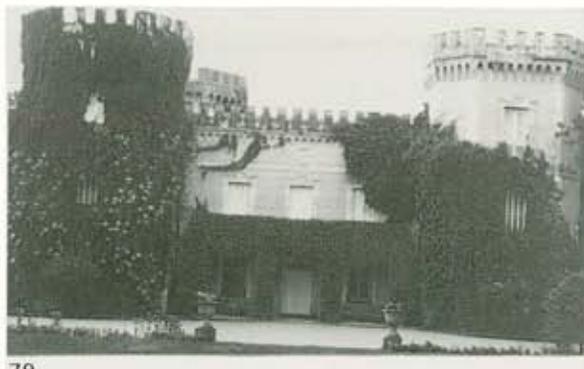
76



77



78



79



80



82



81

- 72. *Casa. Cadalso.*
- 73. *Casa. Cadalso.*
- 74. *Calle de Cadalso.*
- 75. *Calle de Cadalso.*
- 76. *Calle de Villa del Prado.*
- 77. *Calle de San Martín.*
- 78. *Palacio de Villena. Cadalso de los Vidrios.*
- 79. *Palacio del Rincón.*
- 80. *Ayuntamiento de Villa del Prado.*
- 81. *Iglesia de San Martín de Valdeiglesias.*
- 82. *Ermita barroca de La Poveda. Villa del Prado.*

78. *Palacio de Villena (siglo XVI)*. Cadalso de los Vidrios.

79. *Casa principal de la finca «El Rincón»*. Prototipo de residencia señorial en gran propiedad rústica.

Elementos singulares

80. *Ayuntamiento de Villa del Prado*. Uno de los escasos elementos singulares de propiedad municipal existentes en la provincia.

81. *Fachada de la iglesia herreriana* de San Martín de Valdeiglesias.

82. *Ermita barroca de la Poveda*. Villa del Prado.

VI. LAS VEGAS DEL JARAMA Y HENARES

1. El medio físico

Entre el borde meridional de Guadarrama-Somosierra y el páramo de la Alcarria, la comarca de las vegas del Jarama-Henares se caracteriza por una sucesión de llanos escalonados que se inclinan y pierden altitud hacia el sur. El río Jarama se convierte en el eje organizador del relieve, configurando un amplio valle al que confluyen otros secundarios, especialmente el del río Henares.

Las vegas del Jarama y Henares son un típico paisaje de campiñas donde alternan amplias terrazas y pequeños interfluvios, dado que la potencia e intensidad de la red hidrográfica han hecho posible un casi total desmantelamiento de los materiales secundarios y terciarios de la cuenca sedimentaria.

Litológicamente predominan materiales de origen y naturaleza química muy dispares (arenas, arcillas, margas, yesos, cuarcitas, cantos rodados...) que provocan una gama de suelos bastante amplia.

El clima de la comarca no ofrece grandes diferencias, salvo las lógicas derivadas de la altitud, con respecto a lo que es común en la submeseta meridional. Térmicamente los inviernos son frescos y bastante largos y los veranos muy cálidos aunque no demasiado largos. La pluviosidad media se sitúa entre los 400-500 mm. anuales, con una distribución muy irregular.

Las condiciones topográficas, climáticas y edafológicas de esta comarca son las propicias para que el paisaje vegetal originario estuviese constituido prioritariamente por encinas y árboles de ribera, tal como atestiguan los nombres de Valdeolmos, Ribatejada, Monte las Monjas..

En suma, se trata de una comarca donde el hombre aprovechó al máximo las posibilidades del territorio y transformó un paisaje natural en otro agrario.

2. La ocupación humana del territorio

La comarca del Jarama-Henares está atravesada por varias rutas naturales de comunicación que han jugado un importante papel en su organización.

En el proceso histórico de esta comarca hay dos fases claramente diferenciadas: una, hasta mediados del siglo XVI durante la cual Talamanca y Alcalá de Henares tienen un

papel rector y, otra, una vez instalada la corte en Madrid, a partir de cuyo momento la dependencia con respecto a la capital es cada vez mayor.

Los yacimientos prehistóricos del entorno de Alcalá de Henares y del valle del Jarama hablan del interés que los primitivos pobladores de la península tuvieron por la comarca que nos ocupa. La fase romana es mucho más rica en la humanización del paisaje; en ella se consolidan centros con carácter más o menos urbanos como Alcalá de Henares y Talamanca, siendo los principales restos arquitectónicos de esta fase el puente de Talamanca, sobre el Jarama, y los restos de calzadas. Los siglos de ocupación musulmana son de importancia primordial dado que, además de potenciarse núcleos como Talamanca o Alcalá de Henares, surgen otros como Ajalvir, Algete, Arganda...

La Reconquista lleva aparejada la aparición de nuevos núcleos como Mejorada del Campo o Daganzo y la consolidación de Alcalá de Henares, tras su conquista en 1118, como el gran núcleo organizador de la comarca. El siglo XVI, si bien desde el punto de vista arquitectónico es un momento cumbre, pues Cisneros decide instalar la Universidad en Alcalá de Henares y tanto la Iglesia como la Nobleza o la Corona realizan importantes inversiones en arquitectura formal, marcando un giro casi de noventa grados con respecto a las etapas anteriores, pues Alcalá de Henares pierde capacidad productiva y la instalación de la capital en Madrid determina que la comarca del Jarama-Henares se vaya configurando como un territorio especializado en el suministro de productos agrícolas destinados al consumo de la corte.

La crisis del siglo XVII afianza la ruralización de la comarca y favorece la concentración de la tierra en manos de la Iglesia o de propietarios que residen en la corte. El siglo XVIII enriquece de forma sustancial el patrimonio de la comarca, tanto desde el punto de vista arquitectónico como urbanístico, pues a los edificios que levanta la Iglesia y la Nobleza, especialmente en Alcalá de Henares, Meco, Talamanca, Arganda... se unen los sitios reales de Aranjuez y San Fernando de Henares. El siglo XIX y primeras décadas del XX no ofrecen cambios sustanciales con respecto a la situación del antiguo régimen, pues la desamortización no es suficiente para romper con las estructuras agrarias preexistentes. Arquitectónicamente se trata de una etapa pobre en la cual, salvo algunos puentes de hierro, apenas hay aportaciones nuevas y sin embargo el patrimonio de siglos anteriores entra en una fase de progresiva degradación, especialmente en los casos de Alcalá de Henares, San Fernando de Henares y Aranjuez.

El habitat rural mantiene todavía el mismo sistema constructivo de las etapas precedentes. El poblamiento original tampoco sufre cambios significativos y continúa predominando un habitat concentrado aun cuando las viviendas dispersas, especialmente en el regadío, que proliferaron en el siglo XVIII, se mantengan.

Las últimas décadas van a significar un cambio sustancial en la funcionalidad de la comarca. La influencia de la capital se ejerce a través de una infraestructura viaria de carácter radial en la que la carretera y ferrocarril son los canales por los cuales se propaga, generándose transformaciones diferenciables en el tiempo y en el espacio.

3. La funcionalidad actual

A modo de resumen, la situación del patrimonio arquitectónico y urbanístico de las vegas es el siguiente:

a) Núcleos ya destruidos por un proceso de renovación especulativa, como Torrejón de Ardoz, Arganda, Mejorada del Campo y Algete. Aquí lo único que queda del pasado es el trazado viario y algunos edificios de carácter singular.

b) Núcleos rurales en proceso de transformación, como Ciempozuelos, Ajalvir, Coaña, Paracuellos o San Martín de la Vega. Son pueblos dañados pero que conservan buena parte del habitat tradicional.

c) Núcleos rurales poco dañados. En este grupo se encuentran pueblos como Meco, Daganzo de Arriba, Valdeavero, Valdeolmos, Alalpardo o Valdepiélagos, donde el problema reside en articular, por un lado, un planeamiento que permita conservar las características estructurales y, por otro, recuperar funcionalmente la edificación tradicional.

d) Conjuntos de carácter histórico-artístico. Son, con diferente valoración, Alcalá de Henares y Talamanca del Jarama. Alcalá, con una enorme presión urbana alrededor del casco antiguo, y Talamanca, destacable por sus restos monumentales.

e) Los sitios reales. San Fernando de Henares y Aranjuez, ejemplos del urbanismo barroco de inspiración regia que como consecuencia de la ceguera de las últimas décadas y de la política del patrimonio nacional han sufrido daños irreparables, pero aún tienen valores arquitectónicos y especialmente urbanísticos que es necesario preservar.

CUADRO 5

TIPOLOGIA Y CALIFICACION DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DE VEGAS Y JARAMA-HENARES SEGUN PROPIETARIOS

TIPOS DE PROPIETARIOS	TIPOLOGIA		CALIFICACION			TOTAL	
	Popular	Formal	Local comarcal	Prov. regional	Estatal	N.º	%
Estatal	2	36	10	21	7	38	19,8
Provincial	—	—	—	—	—	—	—
Municipal	2	18	9	10	1	20	10,3
Religioso	5	57	32	26	4	62	32,1
Entidades	2	3	3	2	—	5	2,6
Particular colectivo	1	14	12	3	—	15	7,8
Individual	9	40	33	15	1	49	25,4
No identificado	1	3	1	3	—	4	2,0
TOTAL	22	171	100	80	13	193	100,0

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura (1980).

83. Valdeavero. Pequeña aldea agrícola de planta sencilla, casi regular, situada en la depresión terciaria, cuyo terrazgo tiene una clara vocación cerealícola y olivarera. Caserío elemental con profusión de corrales.

84. Meco. Al borde de la terraza alta del Henares, este pueblo de vega destaca por su parcelario holgado y callejero rectilíneo. Su caserío es de bastante calidad conservando algunos palacios.

Vista general de Alcalá de Henares

85. Alcalá de Henares. Al comienzo de los años sesenta el extenso casco viejo todavía se veía libre del cinturón de nuevas edificaciones que lo agobian en el momento actual.
86. Plaza de Cervantes. Alcalá de Henares. El papel rector que Alcalá jugó siglos atrás se traduce tanto en un elevado número de monumentos como en el carácter urbano de su caserío. Los problemas de deterioro son comunes a todo el recinto y afectan a la vez a elementos singulares y residenciales.
87. Arganda del Rey. En el contacto entre la vega del Jarama y el escarpe del páramo tiene una morfología propia del pueblo alcarreño. El reciente asentamiento de la industria en la vega ha provocado el cambio funcional y la consiguiente renovación del caserío.
88. San Fernando de Henares. El trazado barroco del antiguo Real Sitio es apenas reconocible en la marea edificatoria surgida en función de la cercanía a la capital. El caserío original es muy limitado y está circunscrito a la plaza del palacio.
89. San Martín de la Vega. Es notable la rotundidad del emplazamiento con un fuerte contraste entre la vega y las estribaciones del páramo alcarreño. Su caserío menudo es el reflejo de la pequeña propiedad agrícola.
90. Ciempozuelos. En la transición entre las Vegas y la Sagra. Contiene importantes equipamientos asistenciales de clara incidencia en el plano. A un casco viejo bastante homogéneo se opone la periferia con fuerte presencia de viviendas de autoconstrucción.
91. Aranjuez. *Vista parcial del conjunto barroco.*

A) Elementos agrarios

92. Granero y bodega. Talamanca del Jarama. Perteneció al complejo agropecuario de la Cartuja propiedad de los monjes de Paular. Construcción de primer orden con un magnífico entramado de madera.

B) Elementos y conjuntos residenciales

93. Alalpardo. *Casa popular.*
94. *Casa rural.* Ajalvir. En la misma edificación coexisten granero, en el sobrado, corral, cuadra y vivienda.
95. *Detalle de una casa* de Daganzo de Arriba. Coexistencia de los materiales constructivos propios de las vegas: cantos rodados, tapial y ladrillo.
96. Daganzo de Arriba. Habitat tradicional disfuncional y con fuerte deterioro.
97. *Plazuela.* Daganzo de Arriba.
98. Valdeavero. *Tipo de casa popular.*
99. Daganzo de Arriba. La magnitud de la iglesia contrasta con la simplicidad del caserío tradicional.
100. Ciempozuelos. *Sector porticado de la plaza mayor.*
101. Ciempozuelos. *Casa singular de carácter no agrario.*
102. Aranjuez. Lamentable estado de los restos del caserío barroco original.
103. San Fernando de Henares. *Casas barrocas* de la plaza del palacio.



83



84



85



86



87



88



89



92



90



93



94



91

- 83. *Valdeavero.*
- 84. *Meco.*
- 85. *Alcalá de Henares.*
- 86. *Alcalá de Henares.*
- 87. *Arganda del Rey.*
- 88. *San Fernando de Henares.*
- 89. *San Martín de la Vega.*
- 90. *Ciempozuelos.*
- 91. *Aranjuez.*
- 92. *Granero, Talamanca.*
- 93. *Casa popular, Alalpardo.*
- 94. *Casa rural, Ajalvir.*



95



96



97



99



98



100



101



102



103



105



104

- 95. *Daganzo. Detalle casa.*
- 96. *Daganzo. Hábitat deteriorado.*
- 97. *Plazuela. Daganzo.*
- 98. *Valdeavero. Casa.*
- 99. *Daganzo de Arriba.*
- 100. *Ciempozuelos. Plaza.*
- 101. *Ciempozuelos. Casa.*
- 102. *Aranjuez. Caserío.*
- 103. *San Fernando de Henares. Casa.*
- 104. *Alcalá de Henares. Pórtico.*
- 105. *Alcalá de Henares. Casa nobiliaria.*

104. Alcalá de Henares. *Patío* representativo de la casa urbana de calidad.
105. Alcalá de Henares. *Casa nobiliaria*.
106. Valdeavero. *Antiguo palacio del siglo XVII*. Hoy subdividido y de parcial funcionalidad rural.
107. Meco. *Palacio barroco* de gran frente de fachada y profundidad de parcela.

C) Elementos singulares

108. Aranjuez. *Estación del ferrocarril*.
109. Talamanca del Jarama. *Puente romano*.
110. San Fernando de Henares. *Puente barroco* sobre el Jarama.
111. Arganda del Rey. *Puente de hierro* sobre el Jarama.
112. Talamanca del Jarama. Una de las contadas muestras del románico madrileño.
113. Talamanca del Jarama. *Ruinas del Morabito de los Milagros*.
114. Alalpardo. *La Iglesia* también utiliza los materiales propios del caserío tradicional.
115. Meco. *Iglesia de los siglos XVI-XVII* que destaca por su magnitud sobre un caserío de poca altura y se vincula a la presencia nobiliaria.
116. Alcalá de Henares. *Convento de las Bernardas (siglo XVII)*.
117. Ciempozuelos. *Convento de las franciscanas (siglo XVII)*.
118. Loeches. La magnitud de la edificación religiosa queda evidente en este convento de las dominicas fundado por el Conde-Duque de Olivares (siglo XVII).

VII. AREA DE INFLUENCIA DE MADRID

Esta comarca diferenciada desde una perspectiva humana comprende los alrededores de Madrid sobre un territorio de fuerte diversidad física, desde el paisaje granítico de Colmenar hasta algunos cerros testigo, pasando por terrazas cuaternarias e interfluvios arenosos terciarios.

Se trata de una cuenca sedimentaria con predominio de arenas y arcillas y en donde destaca un conjunto de suaves y alargadas lomas de dirección norte-sur entre los ríos Guadarrama y el sector comprendido entre la sierra y los páramos alcarreños.

Es un sector que por su cercanía a Madrid se ha visto fuertemente influenciado, tanto desde el punto de vista social como económico, produciéndose una serie de cambios en las actividades tradicionales que se han abandonado y que han pasado a ser sustituidas por las relacionadas con los sectores secundario y terciario, lo que ha producido una tensa y profunda repercusión en su morfología, llegando a desaparecer las construcciones tradicionales de la mayoría de sus núcleos.

Se puede proceder a una doble diferenciación en esta comarca, entre los núcleos más o menos alterados en relación con la mayor o menor cercanía a la capital, distinguiéndose:

a) El perímetro en torno a Madrid, formado por los núcleos más cercanos a ella como Pozuelo, Majadahonda, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Móstoles, Parla,

Getafe, Alcorcón... Todos ellos presentan, como rasgo a destacar, el haber perdido su patrimonio arquitectónico tradicional, absorbido por la especulación, conservándose solamente, y no en todos los casos, parte de su arquitectura formal (iglesias y ermitas).

b) El integrado por núcleos cercanos a Madrid, pero donde, por circunstancias excepcionales, conservan parte de su legado arquitectónico, aunque en peligro de desaparecer si no se interviene inmediatamente, siendo estos los casos de Boadilla del Monte, Pinto, Colmenar Viejo...

CUADRO 6

TIPOLOGIA Y CALIFICACION DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DEL AREA DE INFLUENCIA INMEDIATA DE MADRID SEGUN PROPIETARIOS

TIPOS DE PROPIETARIOS	TIPOLOGIA		CALIFICACION			TOTAL	
	Popular	Formal	Local comarcal	Prov. regional	Estatad	N.º	%
Estatad	—	—	—	—	—	—	—
Provincial	—	—	—	—	—	—	—
Municipal	4	3	7	—	—	7	12,7
Religioso	3	29	28	1	3	32	58,2
Entidades	—	1	—	1	—	1	1,8
Particular colectivo	1	—	1	—	—	1	1,8
Individual	5	9	11	3	—	14	25,5
No identificado	—	—	—	—	—	—	—
TOTAL	13	42	47	5	3	55	100,0

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura (1980).

Pueblos

119. Alrededores de Madrid 1930 (Pozuelo).

120. Alrededores de Madrid 1930 (Boadilla del Monte).

121. Boadilla del Monte. El magnífico conjunto barroco contrasta con la pobre calidad arquitectónica de la edificación residencial que lo rodea. El mal estado de los jardines, fuente y convento demandan una solución urgente.

122. Alrededores de Madrid 1930 (Las Rozas).

123. Vista de Getafe (siglo XIX).

124. Vista de Leganés (siglo XIX).

125. Vista de Móstoles (siglo XIX).

126. Móstoles rural. Veinte años atrás, presentaba la imagen característica de un pueblo de la Sagra con un caserío de poca altura y un plano desahogado.

127. Móstoles urbano. La torre de la iglesia, la ermita y el callejero básico son los únicos restos del pasado que han resistido la invasión urbana. El contraste de las dos imágenes de este núcleo



106



110



107



111



108



109

- 106. *Valdeavero. Palacio*
- 107. *Meco. Palacio*
- 108. *Aranjuez. Estación*
- 109. *Puente de Talamanca*
- 110. *Puente de San Fernando de Henares*
- 111. *Puente de Arganda*
- 112. *Románico. Talamanca del Jarama*
- 113. *Morabito de los Milagros. Talamanca del Jarama*
- 114. *Iglesia. Alalpardo*
- 115. *Iglesia. Meco*



112



113



114



115



116



117



118

MADRID Y SUS ALREDEDORES
POZUELO



119

MADRID Y SUS ALREDEDORES
BOADILLA DEL MONTE



120

- 116. Convento. Acalá de Henares.
- 117. Convento. Ciempozuelos.
- 118. Convento. Loaches.
- 119. Alrededores de Madrid 1930. Pozuelo.
- 120. Alrededores de Madrid 1930. Boadilla del Monte.
- 121. Boadilla del Monte.
- 122. Alrededores de Madrid 1930. Las Rozas.
- 123. Vista de Getafe, siglo XIX.
- 124. Vista de Leganés, siglo XIX.
- 125. Vista de Móstoles, siglo XIX.
- 126. Móstoles rural.
- 127. Móstoles urbano.



121



122



123



126



124



127



125

pone de manifiesto el carácter arrasador del crecimiento urbano en el área metropolitana madrileña.

128. Alcobendas-San Sebastián de los Reyes. Estos pueblos, al igual que otros del área metropolitana inmediata, apenas tienen elementos arquitectónicos que permitan reconocer su pasado.

129. Colmenar Viejo. Emplazado en el piedemonte del Guadarrama y de economía tradicional, fundamentalmente ganadera, se ha incorporado recientemente al proceso urbano del área metropolitana, desencadenándose una progresiva renovación del caserío.

Elementos arquitectónicos

El patrimonio arquitectónico de interés ha desaparecido, casi por completo, en los pueblos vecinos a Madrid; en ellos sólo queda algún elemento singular, generalmente de carácter religioso.

130. Leganés. El caserío tradicional, cuando pervive, está agobiado por las construcciones masivas actuales.

131. Hospitalillo de San José. Getafe. Hasta la edificación singular está en peligro de desaparecer.

132. Colmenar Viejo. Esta construcción gótica es una de las mejores iglesias parroquiales de la provincia.

133. Torre de la Iglesia. Móstoles.

134. Iglesia parroquial de Getafe. Monumento histórico-artístico en deficiente estado de conservación.

VIII. LA SAGRA

1. El medio físico y humano

Se extiende al sur de la provincia, desde el contacto con los materiales graníticos del oeste hasta las margas y yesos de Valdemoro al este, ocupando una amplia franja en contacto con la comarca toledana del mismo nombre. Ocupa parte de la cuenca sedimentaria terciaria, con predominio de las arenas y arcillas así como de las margas de precipitación química.

Desde el punto de vista topográfico el paisaje es bastante monótono, únicamente sobresalen algunas elevaciones sobre margas o arenas cortadas en dirección norte-sur por el río Guadarrama y arroyos afluentes, así como los del Jarama por su orilla derecha, en los que se levantan núcleos como los de Navalcarnero, Batres y Valdemoro. Separando ambos sectores se extiende una amplia zona llana ocupada por materiales detríticos, donde se alza Torrejón de Velasco en contacto con las arenas diluviales de Torrejón de la Calzada.

Las actividades agrarias están dirigidas fundamentalmente al cultivo de cereales así como a la vid y al olivo en menor cantidad, aunque en el sector más occidental, hacia Aldea del Fresno, en contacto con el piedemonte del Sistema Central y en relación con la existencia de una vía pecuaria, junto con las actividades anteriormente señaladas, la ganadería adquiere cierta importancia.

2. Rasgos arquitectónicos

A pesar de la homogeneidad que aparece en toda la comarca, se pueden apreciar



128



130

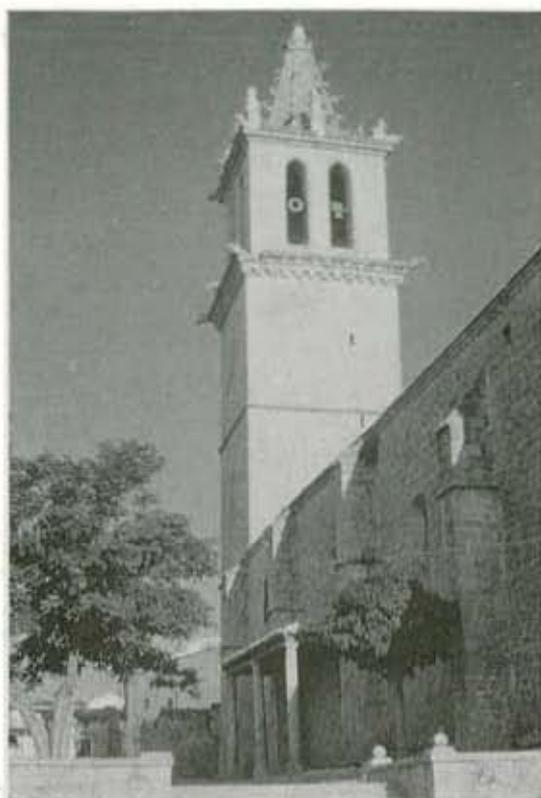


129



131

128. *Alcobendas-San Sebastián de los Reyes.*
129. *Colmenar Viejo.*
130. *Leganés. Caserío.*
131. *Getafe. Hospitalito.*



132



133



134

132. *Colmenar Viejo. Iglesia.*
133. *Móstoles. Torre Iglesia.*
134. *Iglesia. Getafe.*

ciertos rasgos diferenciadores que la dividen en dos grandes sectores con una transición gradual.

El sector oeste, comprendido entre el río Perales y el Guadarrama, se ve, en parte, muy influenciado por la expansión de Madrid capital en los núcleos más inmediatos y por la demanda de esparcimiento con la creación de residencia secundaria. Destaca la profunda incidencia que la guerra civil tuvo sobre algunos núcleos (Brunete, Villanueva del Pardillo...) donde el habitat tradicional dejará paso a las promociones del Servicio de Regiones Devastadas. Hacia el sur resalta el predominio de la gran propiedad que da lugar a la aparición de edificaciones parciales esparcidas en las grandes fincas que se prolongan hasta las mismas puertas de la ciudad de Madrid.

El sector este, entre el río Guadarrama y las vegas del Jarama, de actividad claramente agrícola, no ha sufrido tan intensamente la acción destructora de la guerra y presenta una arquitectura, tanto popular como formal, más rica y variada y en donde se aprecian núcleos mayores con cierta semejanza en sus construcciones a los manchegos, destacando entre ellos Navalcarnero, Valdemoro y la presencia aislada de construcciones defensivas como el castillo de Batres o el torreón del pan de Arroyomolinos.

CUADRO 7

TIPOLOGIA Y CALIFICACION DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DE LA SAGRA SEGUN PROPIETARIOS

TIPOS DE PROPIETARIOS	TIPOLOGIA		CALIFICACION			TOTAL	
	Popular	Formal	Local comarcal	Prov. regional	Estatad	N.º	%
Estatad	—	1	—	1	—	1	1,4
Provincial	—	—	—	—	—	—	—
Municipal	—	3	3	—	—	3	4,3
Religioso	5	23	20	7	1	28	40,0
Entidades	—	1	1	—	—	1	1,4
Particular colectivo	—	4	2	2	—	4	5,7
Individual	13	19	21	10	1	32	45,8
No identificado	—	1	1	—	—	1	1,4
TOTAL	18	52	48	20	2	70	100,0

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura (1980).

Pueblos

135. Cubas de la Sagra. Situado en un paisaje de campos abiertos, propios de una economía cerealista, se caracteriza por un plano laxo y poco articulado con edificios de escasa altura donde el ladrillo y el tapial son los materiales constructivos fundamentales.

136. Navalcarnero. En un cruce de caminos, entre el Guadarrama y el Tajo, desempeñó un papel rector en la organización tradicional de la Sagra. Esta función explica tanto la existencia de un conjunto con elementos arquitectónicos valiosos como su carácter semiurbano. En los últimos años la influencia de la capital ha puesto en marcha un proceso de renovación que amenaza con destruir los valores tradicionales del casco antiguo.

A) Elementos y conjuntos residenciales

137. *Casa de labranza*, en Arroyomolinos. La crisis del mundo rural tradicional y la endeblez de los materiales constructivos son la causa del deterioro de estas edificaciones.

138. *Posada*, en Navalcarnero. Localizada en la plaza Mayor ha perdido su funcionalidad y espera con urgencia la rehabilitación.

139. *Detalle del patio* de la posada de Navalcarnero.

140. *Plaza Mayor* de Navalcarnero. Galerías abiertas, en el frente sur, para facilitar la contemplación de las corridas de toros.

141. *Plaza Mayor* de Valdemoro.

142. *Palacio* de Górrquez de Arriba. Edificio del siglo XVI correspondiente a una gran explotación agraria.

B) Elementos singulares

143. *Castillo* de Batres. Construcción defensiva del siglo XV controlando las rutas del Guadarrama.

144. *Iglesia barroca* de Valdemoro. Edificio del siglo XVII cuyo estado de conservación es muy deficiente.

145. *Iglesia parroquial* de Cubas de la Sagra (siglo XVI). Destaca sobre un caserío sencillo de una o dos plantas.

IX. LA ALCARRIA

1. El medio físico

La base física de esta unidad radica en la estructura geológica. Es el área que dentro de una disposición tabular de los materiales sedimentarios tiene un claro resalte topográfico por encima de los cauces fluviales.

El páramo estricto oscila entre unos 750 y 850 metros y la incisión fluvial determina la aparición de vegas dentro del conjunto y la creación de unos bordes más o menos abruptos. Los materiales del páramo son diversos y junto a la capa de calizas superior se encuentran otros materiales como yesos y margas.

Los suelos tienen la sequedad clásica de las zonas calcáreas y ahí radica la importancia de los puntos de agua como aglutinadores del espacio.

Tampoco la vegetación natural presenta caracteres muy singulares. El óptimo climático se establece en el encinar-quejigar, pero el grado de conservación de la vegetación arbórea es muy limitado y la deforestación casi completa.

2. La utilización tradicional del espacio

La vocación agrícola del páramo y sus vegas interiores parece fuera de toda duda y explican la mayor parte de su utilización pretérita. Se trata de una agricultura clásicamente mediterránea con la trilogía de trigo, vid y olivo dominando en el páramo.

El pasado histórico parece muy ligado a la gran propiedad rural y sólo excepcional-

mente (Nuevo Baztán) a una operación industrial. En el antiguo régimen cabe pues enmarcar la consolidación de los núcleos rurales que organizaban el espacio. No es difícil rastrear orígenes nobiliarios en núcleos como Chinchón, Colmenar de Oreja, Pezuela de las Torres o Estremera, donde la gran propiedad es, todavía hoy, importante y en relación con ello son testimonios un buen número de arrabales periféricos de viviendas troglodíticas. Grandes casonas y viviendas mínimas son el producto de esa desigualdad en el reparto de la propiedad de terrazgo.

El uso agrario y la naturaleza calcárea de los materiales han generado algunas formas específicas de construcciones, sean viviendas o no. Bodegas, cuevas, rediles y graneros son elementos formales destacados en el páramo.

Aunque sobrepase lo arquitectónico, no se puede pasar por alto la tradición existente en la extracción y trabajo de los materiales del páramo. La caliza blanca de Colmenar engalana muchos edificios relevantes de la ciudad de Madrid y las enormes tinajas, que constituyen la mejor expresión de la cerámica y alfarería del páramo, han sido objeto de un intenso comercio.

3. Funcionalidad actual

La evolución reciente de la población alcarreña muestra un claro estancamiento con evidentes síntomas de retroceso desde 1960. Es decir, la emigración a la capital, que desde el siglo pasado compensaba el incremento natural de la población, rebaja ahora incluso el número total de habitantes.

Los tiempos recientes han supuesto para la Alcarria un profundo decaimiento de las actividades campesinas tradicionales que no han sido compensadas o contrarrestadas por los nuevos usos. En el páramo proliferan ahora las canteras y pantallas para la telecomunicación. Ambos usos se aprovechan de las cualidades del páramo sin reportar a éste

CUADRO 8

TIPOLOGIA Y CALIFICACION DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS DE LA ALCARRIA SEGUN PROPIETARIOS

TIPOS DE PROPIETARIOS	TIPOLOGIA		CALIFICACION			TOTAL	
	Popular	Formal	Local comarcal	Prov. regional	Estatal	N.º	%
Estatal	—	3	1	2	—	3	1,6
Provincial	—	—	—	—	—	—	—
Municipal	6	9	10	5	—	15	8,0
Religioso	6	55	40	20	1	61	32,6
Entidades	—	—	—	—	—	—	—
Particular colectivo	2	11	9	4	—	13	7,0
Individual	39	54	76	15	2	93	49,8
No identificado	—	2	1	1	—	2	1,0
TOTAL	53	134	137	47	3	187	100,0

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura (1980).



135



136



137



138



139



140



141



143



142



145



144

- 135. *Cubas de la Sagra.*
- 136. *Navalcarnero.*
- 137. *Casa, Arroyomolinos.*
- 138. *Posada, Navalcarnero.*
- 139. *Patro Posada, Navalcarnero.*
- 140. *Plaza Mayor, Navalcarnero.*
- 141. *Plaza Mayor, Valdemoro.*
- 142. *Palacio Górrquez de Arriba.*
- 143. *Castillo de Batres.*
- 144. *Iglesia, Valdemoro.*
- 145. *Iglesia, Cubas de la Sagra.*

ningún beneficio. La industria no penetra en la Alcarria por sus exigencias en una topografía llana con agua abundante que sólo se halla en las vegas. A falta del efecto impulsor de la industria, tampoco la segunda residencia es una alternativa válida para el retroceso agrario por circunstancias diversas como la monotonía y sequedad ambiental, la falta de vegetación y el ruido del pasillo aéreo de Barajas.

En los cascos de los pueblos priman los criterios rurales sobre otros cualesquiera y se mantiene la morfología tradicional con bastante pureza. La indudable decadencia del cometido rural se traduce más en el abandono de los edificios que en grandes actuaciones de remodelación.

Pueblos

146. Pezuela de las Torres. En la culminación del páramo y rodeado de campos cerealícolas este pequeño y viejo pueblo mantiene, en lo sustancial, el caserío tradicional. El plano se caracteriza por un parcelario holgado que, por lo general, alberga múltiples dependencias.

147. Nuevo Baztán. El deficiente estado de conservación de este excelente conjunto barroco y el inadecuado tratamiento de su entorno muestran que ni siquiera el patrimonio de más calidad se protege de forma adecuada.

148. Brea de Tajo. Emplazado en las dos laderas de un incipiente barranco que desciende hacia el Tajo, conserva, casi intacto, el sistema de eras situado en la parte alta, buscando una mejor aireación.

149. Estremera de Tajo. En el declive del páramo hacia el Tajo y en un paisaje de cereal y olivar, tiene un caserío donde contrastan algunas casonas de grandes propietarios con el habitat marginal del barrio de cuevas, visible en primer plano.

150. Villarejo de Salvanes. Un caserío bastante uniforme en lo formal y funcional, junto a la presencia de elementos singulares de importancia (castillo, convento, iglesia...), definen a este núcleo donde la renovación hasta ahora tiene carácter puntual.

151. Fuentidueña de Tajo. En el contacto de las estribaciones del páramo y la vega destaca por la presencia de un numeroso habitat troglodita que aprovecha la ruptura de pendiente y las margas yesíferas, evidenciando los fuertes contrastes de la sociedad agraria tradicional.

152. Colmenar de Oreja. Este núcleo, al igual que los grandes pueblos del sur de la Alcarria madrileña, se caracteriza por un plano compacto y abigarrado donde resalta la plaza Mayor porticada.

153. Chinchón. Muestra un callejero adaptado a los desniveles del terreno y una disgregación de los espacios construidos dentro de las parcelas. Su abundancia en elementos arquitectónicos de interés en lo culto y lo popular guarda estrecha relación con su protagonismo histórico.

154. Perales de Tajuña. Pueblo de cornisa asomado a la vega del Tajuña, tiene un carácter compacto y los desniveles existentes explican la aparente desorganización del callejero.

Elementos agrarios

155. Pezuela de las Torres. Dependencia destinada a granero, localizada en el interior de una gran parcela.

156. Pezuela de las Torres. Detalle de la cubierta tipo. Un entramado de rollos de madera poco trabajados sostiene un cañizo sobre el que va la teja.

Elementos y conjuntos residenciales

157. *Vivienda semitroglodita*, en Olmeda de las Fuentes.
158. *Cuevas*. Estremera.
159. *Cueva*. Fuentidueña.
160. *Barriada de cuevas* del Castillo. Fuentidueña de Tajo. Muchas de ellas están abandonadas.
161. *Casas populares*, en la zona alta de Orusco. Los huecos a ras de calle corresponden a las bodegas.
162. *Antigua casona*, en Brea de Tajo.
163. *Casas barrocas* de Nuevo Baztán. Presentan idéntico deterioro a las construcciones monumentales. Evidencian el uso exclusivo de la caliza en las casas del páramo.
164. *Casona*, en Estremera. Alberga un espléndido patio interior.
165. *Pezuela de las Torres*. Triste situación del antiguo habitat de calidad.
166. *Vista parcial* de los Santos de la Humosa. La iglesia se abre, a modo de atalaya, sobre el valle del Henares y su silueta es reconocible a gran distancia.
167. *Calle* de Villarejo de Salvanés. Las dos plantas, con o sin sobrado, constituyen la norma en los pueblos del páramo.
168. *Calle* de Morata de Tajuña.
169. *Plaza Mayor* de Colmenar de Oreja.
170. *Plaza Mayor* de Belmonte de Tajo.
171. *Plaza* de Torrejón de Velasco.

Elementos singulares

172. *Ayuntamiento* de Estremera.
173. *Palacio e Iglesia* de Nuevo Baztán.
174. *Alcoholera*, en Chinchón. Una de las pocas construcciones industriales de la provincia.
175. *Iglesia* de Belmonte de Tajo. Descuella la caliza, utilizada en cantos o en bloques labrados.
176. *Casa parroquial* de Valdelaguna.

X. TIPOLOGIA DE PUEBLOS

177. **Pueblos serranos.** En esta selección de planos parcelarios aparecen los prototipos de los núcleos de las comarcas serranas. Evidencian, como características básicas: a) pequeñez de las parcelas residenciales en contraste con la amplitud de los espacios destinados a huerto o corral; b) callejero laxo y anárquico, salvo los núcleos más evolucionados (Cadalso) y, por último, c) manzanas de tamaño desigual y formas irregulares.
178. **Pueblos de Vegas y Sagra.** Los núcleos de las planicies inmediatas a los ríos y de la Sagra, al carecer de obstáculos topográficos pueden extenderse con facilidad, siendo sus rasgos distintivos los siguientes: a) sistema evolucionado de plazas; b) tendencia de las manzanas a la regularidad, y c) parcelario, normalmente grande.
179. **Pueblos alcarreños.** Emplazados por lo común en los bordes y repliegues del páramo, pre-



146



147



148



149



150



151



152



153



154



155



156

- 146. *Pezuela de las Torres.*
- 147. *Nuevo Baztán.*
- 148. *Brea de Tajo.*
- 149. *Estremera de Tajo.*
- 150. *Villarejo de Salvanés.*
- 151. *Fuentidueña de Tajo.*
- 152. *Colmenar de Oreja.*
- 153. *Chinchón.*
- 154. *Perales de Tajuña.*
- 155. *Granero de Pezuela.*
- 156. *Detalle cubierta. Pezuela.*



157



158



159



160



161

- 157. *Semicueva. Olmeda de las Fuentes.*
- 158. *Cuevas. Estremera.*
- 159. *Cuevas. Fuentidueña.*
- 160. *Barriada de cuevas. Fuentidueña.*
- 161. *Casas. Orusco.*
- 162. *Casona. Brea de Tajo.*
- 163. *Casa. Nuevo Baztán.*
- 164. *Casona. Estremera.*
- 165. *Pezuela, triste situación....*
- 166. *Santos de la Humosa.*
- 167. *Calle de Villarejo de Salvanes.*
- 168. *Calle. Morata de Tajuña.*



162



163



164



165



166



167



168



169



170



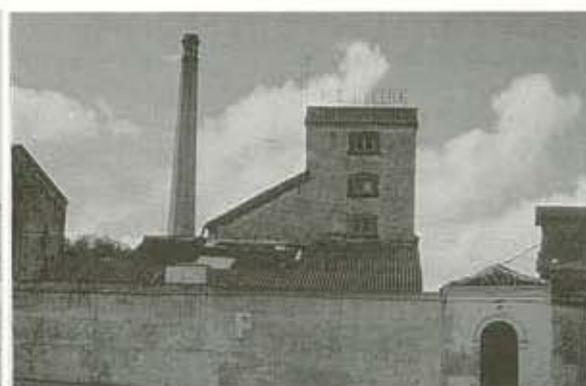
171



172



173



174



175



176

- 169. Plaza. Colmenar de Oreja.
- 170. Plaza. Belmonte de Tajo.
- 171. Plaza. Torrejón de Velasco.
- 172. Ayuntamiento. Estremera.
- 173. Palacio e Iglesia. Nuevo Baztán.
- 174. Alcoholar. Chinchón.
- 175. Iglesia. Belmonte.
- 176. Casa Parroquial. Valdelaguna.
- 177. Pueblos serranos.
- 178. Pueblos de Vegas y Sagra.
- 179. Pueblos alcarreños.
- 180. Pueblos planeados.



177



178



179



180

sentan los siguientes rasgos comunes: a) callejero organizado y jerarquizado; b) manzanas amplias con tendencia a formas masivas; c) continuidad edificatoria a nivel de calle, y d) generalización del contraste en las dimensiones de las parcelas con la aparición ocasional de la vivienda troglodita.

180. **Pueblos planeados.** Constituyen un caso peculiar en la morfología de los núcleos madrileños como resultado de las iniciativas públicas o de la gran propiedad. Las mejores realizaciones corresponden a la época barroca donde primaban las concepciones monumentales y un esquema rígido de ordenación. También el régimen franquista utilizó soluciones regulares en la reconstrucción de los pueblos afectados por la guerra civil.

181. **Propuestas de declaración.** A la figura clásica de conjunto histórico-artístico se añade la de núcleo de interés rural (NIR) para aquellos pueblos que conservan su fisonomía tradicional y un habitat popular valioso.

XI. PROBLEMATICA DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO PROVINCIAL

El crecimiento incontrolado del área metropolitana, unido a la ausencia de una política clara y eficaz, agudiza los problemas de degradación y destrucción del patrimonio.

La raíz de los problemas que presenta el patrimonio se pueden resumir en: 1) la implantación del modo de producción capitalista que se traduce en la crisis del mundo rural y de sus formas arquitectónicas, así como en una urbanización progresiva que devora el tejido urbano preindustrial; 2) la inexistencia de una política capaz de asimilar los cambios y de regular sus procesos de crecimiento.

El deterioro del habitat rural es la expresión más clara de la crisis del mundo agrario. Causas principales son la pérdida de funcionalidad y la entrada del espacio rural en el ciclo especulativo. La primera parece irreversible y suscita problemas de muy difícil solución; la segunda intenta reproducir en el campo idénticos procesos a los que se han generado en la ciudad. Ante la última puede existir una política correctora, pero que hasta el presente no se ha llevado a cabo.

Tres son las razones que sirven para explicar esta situación: a) mayor o menor proximidad a Madrid; b) situación con respecto a las grandes arterias de comunicación, y c) el papel que la planificación física del territorio ha asignado a las diferentes comarcas.

En relación con la primera causa los municipios de las inmediaciones de Madrid han visto desaparecer casi totalmente su patrimonio arquitectónico, aunque se pueden distinguir tres niveles: 1.º pueblos en los que no queda prácticamente huella de su pasado rural (Parla, Coslada, Torrejón, Leganés, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes...); 2.º pueblos en proceso rápido de degradación (Navalcarnero, Ciempozuelos, Valdemoro, El Molar...) y 3.º pueblos que, por circunstancias especiales como pueden ser su aislamiento con respecto a los ejes de crecimiento de Madrid o de la estructura de la propiedad, conservan buena parte de su patrimonio (Boadilla del Monte, Valdemorillo...).

A medida que la distancia a Madrid es mayor la degradación se atenúa, pero en aquellos núcleos emplazados en las inmediaciones de las carreteras generales se manifiesta de forma más grave (San Martín de Valdeiglesias, Cubas de la Sagra, Buitrago...). Cuando a la distancia se une el aislamiento o la localización en vías de comunicación de carác-

ter secundario, los núcleos mantienen vivas las características de su arquitectura tradicional (Colmenar de Oreja, Valdelaguna).

Por último, la planificación física del territorio ayuda a explicar, junto con las variables anteriores, qué comarcas cuyo atractivo está relacionado con los valores del paisaje, presentan niveles de alteración diferentes; así en la zona de Guadarrama, de pronta orientación hacia la residencia secundaria, los pueblos aparecen renovados en su totalidad y, por el contrario, en la sierra pobre, condenada a servir de abastecimiento de agua a Madrid, perviven núcleos donde la arquitectura popular mantiene vivos la mayor parte de sus elementos (Garganta de los Montes, La Hiruela, Puebla de la Sierra, Berzosa del Lozoya, El Atazar, Patones de Arriba...).

En la arquitectura formal el problema no es menos grave, pues aunque existe una mayor voluntad política de conservación, en la realidad su eficacia es prácticamente nula.

Dentro de esta arquitectura se pueden diferenciar tres grandes categorías, en función de la titularidad física: a) el patrimonio religioso; b) el público, y c) el privado.

La Iglesia aún conserva un buen número de edificios que evidencian el papel económico y moral del estamento eclesiástico en épocas pasadas. Los problemas de su patrimonio se derivan de la pérdida de funcionalidad, de la insolvencia económica y de la entrada puntual en los mecanismos especulativos.

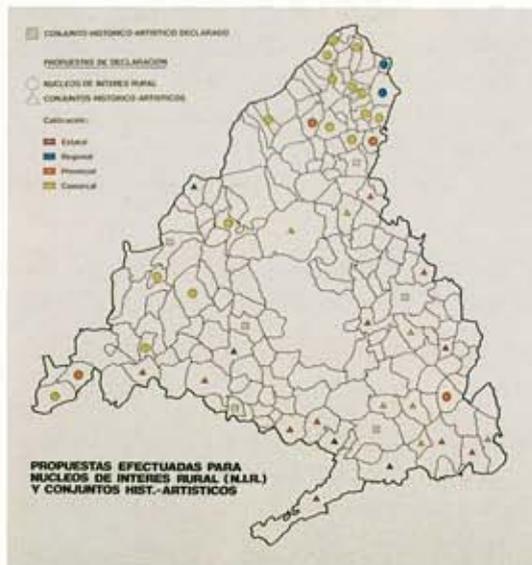
El patrimonio estatal es el que mejor evidencia, a la vista de su deficiente estado, la falta de preocupación; este es el caso del monasterio de El Paular o de buena parte del casco de Aranjuez.

La situación de anarquía y la falta de control es aún más evidente en el patrimonio privado. En unos casos el deterioro es provocado por los propietarios para acelerar la entrada en los mecanismos especulativos (Preventorio de Chapinería), y en otros la falta de recursos o de interés traen como consecuencia que conjuntos o elementos de gran valor arquitectónico se vean amenazados de ruina (Cartuja de Talamanca, Nuevo Baztán, Torreón del Pan de Arroyomolinos, Palacio de Aldovea en San Fernando, Castillo de Torrejón de Velasco...).

La situación actual del habitat rural y de la arquitectura formal son la prueba irrefutable de la inexistencia de una política tendente a la conservación y revitalización de nuestro legado arquitectónico. Todo ello dimana tanto de la ausencia de una legislación adecuada como de la falta de utilizar la disponible.

En resumen, los problemas con los que se encuentra el patrimonio provincial se derivan de:

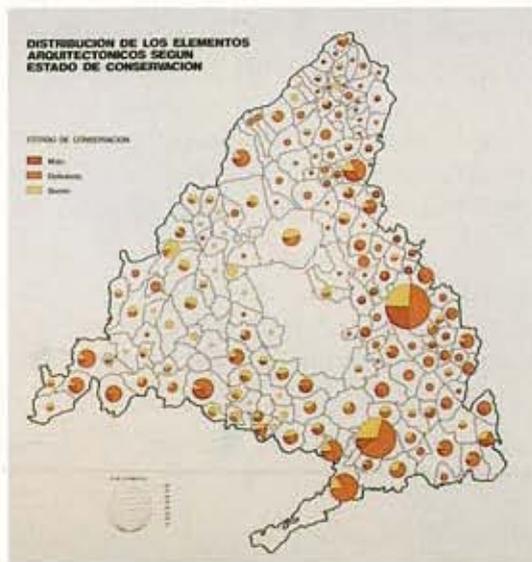
- La falta de control del patrimonio, por parte de la Administración, y el hecho de no seguir una política de declaración y ordenación adecuada.
- La actuación de la Administración ha seguido unos criterios coercitivos y poco ágiles, olvidando que el patrimonio no se conserva fosilizándolo.
- La carencia de recursos aplicables a la conservación del patrimonio, dándose el caso que monumentos declarados y de propiedad pública aparezcan en peor estado de conservación que los que se encuentran en manos de la propiedad privada.
- La excesiva centralización, que genera tanto un desconocimiento rural de los pro-



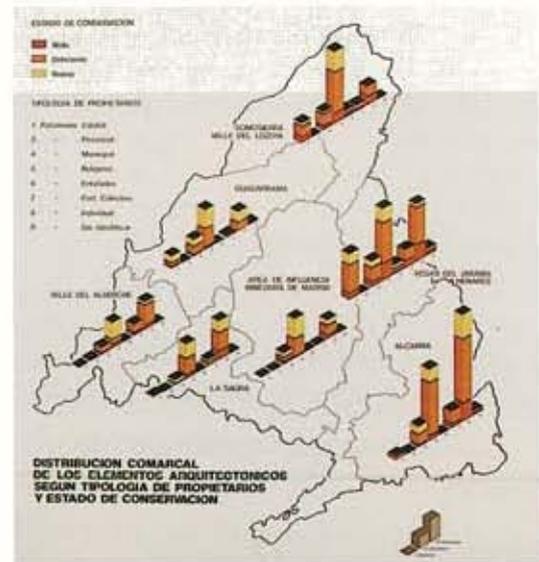
181



182



183



184

181. Propuesta de declaración.
 182. Distribución patrimonio según tipología.
 183. Distribución patrimonio según estado de conservación.
 184. Distribución patrimonio según tipología propia y estado de conservación.



185



186



187



188



189

- 185. *Puebla de la Sierra.*
- 186. *Casa, casilla. La Cabrera.*
- 187. *Villa del Prado.*
- 188. *Villa del Prado.*
- 189. *Colmenar Viejo.*

blemas como que la burocracia consume la mayor parte del presupuesto disponible.

- La falta de claridad de criterios a la hora de valorar lo que se debe de entender por patrimonio de un pueblo.

CUADRO 9

DISTRIBUCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO PROVINCIAL SEGUN TIPOLOGIA DE PROPIETARIOS Y ESTADO DE CONSERVACION

TIPOS DE PROPIETARIOS	ESTADO DE CONSERVACION						TOTAL
	B i e n		Deficiente		M a l		
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Estatal	16	24,6	38	58,5	11	16,9	65
Provincial	1	50,0	1	50,0	—	—	2
Municipal	22	29,3	41	54,7	12	16,0	75
Religioso	100	33,4	162	54,2	37	12,4	299
Entidades	3	30,0	3	30,0	4	40,0	10
Particular colectivo	1	2,1	33	70,2	13	27,7	47
Individual	47	19,5	142	58,9	52	21,6	241
No identificado	—	—	5	62,5	3	37,5	8
TOTAL	190	25,4	425	56,9	132	17,7	747

Fuente: Elaboración propia del IPAIHA del Ministerio de Cultura (1980).

182. Distribución del patrimonio arquitectónico provincial según tipología de propietarios.
183. Distribución por municipio de los elementos arquitectónicos según tipología de propietarios y estado de conservación.
185. *Habitat tradicional*, en Puebla de la Sierra. El deterioro físico del habitat rural se origina las más de las veces por la pérdida de funcionalidad, como clara secuela del abandono masivo del campo. Pero además se trata de unas construcciones levantadas con técnicas elementales y con un gran esfuerzo humano, impensable en el momento actual.
186. *Casa, casilla y potro*, en La Cabrera. Las nuevas casas de los pueblos se apartan de las soluciones tradicionales ligadas al medio físico local, provocándose los clásicos contrastes visuales de los pueblos en proceso de renovación. Es este un problema de difícil solución en una sociedad que parece poco sensibilizada a estimar y proteger los valores de la cultura popular.
187. Villa del Prado. Prototipo de casas de calidad tradicional en proceso de ruina.
188. Villa del Prado. Solamente en contadas ocasiones se adopta la juiciosa medida de conservar, al menos, la fachada de la antigua edificación a sustituir.
189. Colmenar Viejo. El caserío tradicional tiende a la desaparición en los núcleos urbanos de crecimiento rápido cercanos a la capital.
190. San Martín de Valdeiglesias. La renovación residencial es también importante en las cabecezas comarcales distantes del Madrid ciudad, uniéndose al deterioro del caserío tradicional.
191. San Fernando de Henares. Un contraste de volúmenes tan brutal en pleno trazado barroco debe de avergonzar a cualquier colectividad.



190



191



192



193



194



195

190. *San Martín de Valdeiglesias.*
191. *San Fernando de Henares.*
192. *Aranjuez.*
193. *Plaza de toros. Nuevo Baztán.*
194. *Muralla. Talamanca de Jarama.*
195. *Torreón del pan. Arroyomolinos.*



196



198



197



199

196. *Monasterio. Pelayos de la Presa.*
197. *Ruinas Polvorosa. Leganés.*
198. *Iglesia. Griñón.*
199. *Iglesia. Camarma de Esteruelas.*
200. *Iglesia. Fresno de Torote.*
201. *Iglesia. Perales del Río. Getafe.*

192. Aranjuez. Estas dependencias ruinosas testimonian que el patrimonio nacional es incapaz de mantener en el debido estado las propiedades que tiene confiadas.

193. La desidia de la iniciativa privada y la insuficiencia de la actuación pública hacen que monumentos histórico-artísticos —como esta plaza de toros de Nuevo Baztán— estén en un lamentable estado de conservación.

194. Talamanca de Jarama. Restos de muralla, nada cuidados.

195. Arroyomolinos. Torreón del Pan (siglo XV). Su estado de conservación es deplorable y funciona como palomar.

196. *Ruinas del monasterio* de Bernardos de Pelayo de la Presa. Antiguo patrimonio religioso, hoy en manos privadas incapaces de conservarlo.

197. *Ruinas de la Polvorosa*. Leganés.

198. *Iglesia* de Griñón. Tampoco la Iglesia tiene suficientes recursos para mantener en uso todo su patrimonio.

199. *Iglesia* de Camarma de Esteruelas. Pocas veces se cuida el entorno de un monumento.

200. *Iglesia* de Fresno de Torote. Mal estado de la torre, en un islote de pervivencia de la gran propiedad de origen feudal.

201. *Iglesia* de Perales del Río. Getafe.



200



201

