

Patrimonio, medio ambiente y calidad urbana

Emilia GARCÍA ESCALONA

El patrimonio, entendido como bien social, aparece incorporado a la sociedad española desde los años ochenta; tras el despilfarro del desarrollismo, el mundo fue tomando conciencia y ha ido incorporando actitudes proteccionistas tanto del entorno natural como del producido por los hombres. Desde las posiciones políticas a las individuales, la conservación se manifiesta en valoraciones, gustos, modas y afortunadamente en la educación.

En este contexto planteamos aquí relacionar el patrimonio, aunque limitado a la edificación, y sus potenciales usuarios y en muchos casos propietarios, teniendo en cuenta la ubicación en esos edificios de unas actividades que ya habían sido estudiadas en su localización espacial en Madrid y presentaban en 1992 una fuerte centralidad (Bueno, D., García, E., 1992). Una ciudad que compite y que aparece bien situada en las ligas de ciudades tiene mayores ventajas considerando su rasgo de capitalidad y de metropolitanización.

Aplicar esta actitud a los espacios urbanos parece más difícil, primero porque se encuentran en expansión y no parece que vayan a desaparecer, ni están amenazados de extinción, sino todo lo contrario; en segundo lugar, por su propia esencia cambiante, así la palabra ciudad se asocia a las revoluciones económicas (preindustrial, industrial o postindustrial); en tercer lugar, por su actual dinamismo que hace aparecer en ellos fenómenos contradicto-

rios: dualidad, heterogeneidad, conflictos entre cualquiera de sus elementos o sociedades... Por estas razones, entre otras, en el espacio urbano se generan unos medios ambientes amenazados y amenazadores para los hombres que son a su vez los creadores de ese medio y aparece la gran preocupación por la calidad de vida urbana, ya que el paisaje más humanizado se convierte en el más hostil y en el medio en el cual se va a localizar, en los años futuros, a mayor número de individuos.

Sin embargo, «hay resistencia a asumir, en una palabra, la idea de patrimonio urbano» (Álvarez Mora, A., 1983); así en las ciudades la palabra *patrimonio* se ha venido asociando a la edificación por su singularidad o valor arquitectónico, a sus monumentos por su lección de historia, a áreas que representan etapas pasadas y más recientemente a los elementos que recuerdan la naturaleza en un espacio de ladrillo y cemento, aunque en su mayor parte sean debidos a la acción del hombre. En general, su análisis es aislado, como se deduce de la mayor parte de las guías y tratados que separan el monumento de su contexto urbano.

Pero el valor del patrimonio no es sólo una relación de autores o de fechas, sino también prestigio, símbolo y precio, y como tal se relaciona con el poder, y al igual que el espacio, una determinada localización contribuye a la segregación urbana, a crear medio ambiente y, por tanto, se incorpora a los espacios de calidad, «ya que las imágenes tienen un lugar esencial en la forma en que hoy se produce espacio» (Bourdin, A., 1984), y «la conservación, hoy se entiende como un medio para el desarrollo y el fomento de la calidad de vida de los ciudadanos, más que para proteger o defender en exclusiva y a ultranza los bienes artísticos e históricos» (López Jaén, J., 1993).

Al igual que cualquier otro bien, las ciudades hoy se venden y compiten entre sí para atraer inversores, empresas, residentes y visitantes, y tratan de ofrecer una imagen singular, una calidad única, y a ello contribuye su patrimonio que «testimonia su pasado, sus luchas y sus tensiones sociales, materializando su diferencia. La importancia del patrimonio es ofrecer un simbolismo concreto, tal es el desafío, hoy de nuestras ciudades: reencontrar las marcas (los hitos) en una civilización globalmente urbana» (André, J. L., 1994).

Dada la heterogeneidad de los espacios urbanos, a cualquier escala que se analice, se establece una competencia por las localizaciones entre y en un mismo espacio. Por esta razón «las capitales están mejor situadas que las otras grandes ciudades. La metropolitanización de la que ellas se benefician debe una parte de su éxito a la calidad de su patrimonio arquitectónico, a los miles de creadores que en ellas han residido desde siempre, y a los políticos que han permitido desde hace veinte años la reposición en valor de sus monumentos y sus centros históricos» (Claval, P., 1994).

Por estas mismas razones, el centro de las aglomeraciones urbanas es el epítome de las desigualdades y de la segregación, y a la vez es potenciado por

aquellas actividades que necesitan: accesibilidad, prestigio, potencial masa de usuarios para que su función sea eficaz, proximidad a los poderes públicos o bien una oferta de ocio y cultura. Estos rasgos se acentúan en las ciudades que ocupan los primeros puestos en la jerarquía urbana, las ciudades globales. En definitiva, un espacio de calidad, además «en el centro, la política de recuperación de las áreas centrales, en la forma en que se ha llevado a cabo, ha subido los precios y atraído capital privado» (Estébanez, Molina, Rodríguez, 1994) y en el mismo se produce «una redistribución del capital fijo social acumulado en la ciudad histórica y puesto en valor a través de la rehabilitación... el centro se convierte en lugar privilegiado de acumulación patrimonial... y se empareja con una revalorización cultural e ideológica, convertido en espacio emblemático y escenario del encuentro social» (Roch, F., 1989).

El patrimonio en las ciudades se asocia con el poder, y «en los poderes que han contribuido a levantarlo y también a conservarlo se esconde la intención de apropiarse de su significación simbólica» (Álvarez Mora, 1983). Sin embargo, las guías turísticas, catálogos y repertorios pocas veces citan a los usuarios de ese patrimonio, excepto el perteneciente al poder público o institucional. La calidad de un espacio urbano no depende solamente de su morfología, pues hay que añadir los hombres, los usuarios de ese espacio, que en función de ellos mismos y de su comportamiento contribuyen a la calidad de ese entorno, porque la «ciudad son los procesos, los códigos, los comportamientos, las relaciones, los símbolos que se están dando en ese contexto físico que contemplamos» (Novo Villaverde, M., 1993).

PATRIMONIO EN MADRID

La evolución de la ciudad desde hace cuarenta años, su desarrollo demográfico y de actividades, se ha traducido esencialmente en el consumo de suelo, que ha llevado a la colmatación selectiva del término municipal, ampliado ya en 1954, y al desbordamiento de la mancha urbana en una aglomeración, conformada primero por los municipios limítrofes y más tarde por coronas sucesivas. A su vez, el espacio central ha mantenido una gran vitalidad, bien es verdad que selectiva, aminorando unos usos e incrementando otros más específicos de acuerdo a sus valoraciones. Este rasgo no sólo afectó al suelo, sino también a la edificación, y se insertaron en la trama urbana, parcelas con nueva construcción, más moderna y más adecuada a los usos a los que iba a ser destinada, dando lugar a una morfología edificatoria poco homogénea, como se puede comprobar en el centro histórico o en el ensanche, intercalados de edificios de «cristal»; por eso el slogan en los años ochenta del Plan Especial Villa de Madrid «Recuperar Madrid» parece muy apropiado. Pero no podemos olvidar que la renovación urbana y la restaura-

ción monumental conlleva deterioro físico y social a espacios contiguos. Desde esa década la idea evoluciona y hoy en Madrid se amplía el concepto de conservación y de protección, alcanzando a espacios más alejados del centro monumental y que antes se hubiesen considerado residuales y con edificación de no muy buena calidad no sólo en la valoración de la planificación, sino también en el gusto o cultura de los ciudadanos, hoy más encariñados con lo local.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1995 contempla, en cuanto a la edificación, en el Catálogo de Elementos Protegidos: el recinto histórico (casco antiguo y ensanche); los cascos rurales (los cascos históricos de diez de los municipios anexionados de 1948 a 1954), y los conjuntos homogéneos (bloques en altura dentro del centro histórico y en la periferia del mismo) y 42 colonias históricas. A la vez que se presenta a los ciudadanos este Plan General, se produce el pacto entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de la capital, que traerá como consecuencia la catalogación de unos 10.00 edificios (con diferentes niveles de protección) y a esta medida se une el establecimiento de beneficios fiscales para quienes compren o rehabiliten estos edificios.

En la Revisión del Plan se opta por un centro vivo, de usos mixtos compatibles, abordándose la protección bajo la idea de la relación ciudadano/ciudad y la ampliación del concepto de medio ambiente, anteponiendo un enfoque cualitativo a enfoques funcionalistas, señalándose que la edificación es un factor fundamental de la calidad medioambiental y paisajística, aunque no se olvida, y así se señala, que es contenedor de un uso.

Ahora bien, como hemos señalado antes, encontrar referencias a determinados usos se hace difícil, sí aparece en el paseo por el recinto medieval de Dolores Brandis (1994), de ahí nuestro planteamiento de relacionar uso con protección del edificio, ya que en el catálogo se relaciona el nivel de protección con la dirección, y que otros trabajos se hayan visto obligados a realizar una selección de los edificios de interés arquitectónico (322 en el Atlas de Madrid, 1992; 300 en la Guía de Arquitectura, 1992; más de 2.000 en la Guía de Arquitectura de 1982). Además hemos de tener en cuenta la dificultad de realizar tal selección en una ciudad capital, y se ha tendido a señalar el valor arquitectónico del edificio, pero menos el ser contenedor de un uso que puede no ser exclusivo.

PATRIMONIO Y USO DEL EDIFICIO EN MADRID

La localización de las sedes sociales de la banca, seguros y primeras empresas del país presentaba en 1992 un alto grado de centralidad a escala de distrito, barrio administrativo, y acusaba su selectividad espacial a escala de manzana. Estas actividades mostraban en su localización, en la mancha urba-

na madrileña, la alta capacidad de elección espacial, por tanto, cabía suponerles la misma condición respecto a la edificación.

Además en esa localización central coinciden con los poderes públicos, detentadores desde siempre de gran parte del patrimonio arquitectónico, bien porque fueron quienes los levantaron, o bien por su posterior adquisición, iniciada con la desamortización; esto ocurre en Madrid si observamos el uso actual de gran número de los palacios y palacetes del pasado. La reinención del patrimonio (Bordin, A., 1984) se manifiesta bien claramente en la actuación de la Comunidad Autónoma, la última de las administraciones establecidas, que ha buscado y rehabilitado edificios para sus actividades, como, por ejemplo, el recién inaugurado Archivo Regional (en la antigua fábrica de cervezas Mahou), la Consejería de Cultura (en el edificio de la Real Compañía Asturiana de Minas) o la Consejería de Política Territorial (Hospital de Jornaleros). Igual actitud se evidencia, en cuanto a espacio y edificación protegida, por algunas empresas privadas dedicadas al ocio-cultura, por ejemplo, el Palacio Gaviria en la calle de Arenal, o el complejo Bagêlus en un palacete de María de Molina.

Las dificultades en el momento de relacionar patrimonio edificado y uso del mismo se podían derivar: 1) De la catalogación, que, aun abarcando un amplio espacio central, deja fuera áreas ya consolidadas de prestigio, no sólo por su ubicación, sino también por su «singular» edificación, que al parecer han de esperar la pátina del tiempo para su protección, y que son ya hitos del paisaje madrileño, aunque dedicados a un uso tan «vulgar» en los centros de las metrópolis que parece poco representativo, si bien «algunos de los bloques de oficinas podrían ser equivalentes a las siete maravillas del mundo antiguo» (Jones, E., 1990). 2) Por otra parte, tuvimos también presente el comportamiento de las actividades seleccionadas en el contexto de la descentralización productiva que permite establecer una sede social en emplazamiento central y en edificio de prestigio frente al resto de las actividades que se descentralizan a espacios de menor prestigio, y que la descentralización espacial, frente a áreas ya consolidadas, está originando nuevas ofertas, más de acuerdo con las nuevas tendencias de edificios y espacios de oficinas (Estevan, A., 1989) y que tendrán como consecuencia una mayor segregación del paisaje urbano. 3) Finalmente el sector terciario privado de oficinas en Madrid ha acentuado sus necesidades y tendencia a la localización en edificios exclusivos, tanto en los distritos centrales como en los periféricos del arco entre la carretera de La Coruña y la de Barcelona.

LA BANCA Y EL PATRIMONIO EDIFICADO

Las sedes sociales de los bancos, a las que sumamos las oficinas principales de aquellos que aun no teniendo su sede central en Madrid, instalan en

ella oficinas, en razón a que esta ciudad es «capital del capital español» (Sanz, J. M., 1975), presentan un alto grado de concentración en el espacio central, siendo muy selectivas sus ubicaciones en calles y manzanas. Los bancos además tienden a demostrar su poder levantando edificios de calidad y prestigio que se corresponde con su solidez económica. Pero en Madrid se localizan la casi totalidad de los bancos extranjeros, de implantación más reciente (desde 1978) y que han buscado emplazamientos, ampliando el centro financiero hacia el norte siguiendo el eje Recoletos-Castellana (García Escalona, E., 1992) junto con el alto valor de AZCA para la concentración de las actividades de gestión, y si bien en el estudio de 1992 no habían rebasado la Plaza de Castilla, ya insinuábamos la importancia como hito de las Torres de Puerta de Europa, y la posible continuidad de la expansión hacia el norte.

Esto se ha confirmado: 1) Con la ubicación de una sede bancaria extranjera al norte de la citada plaza; esta localización significa la primera salida de la denominada almendra central madrileña, aunque se ubica justo en un borde, pero creemos que ya se insinúa un espacio central más amplio, enmarcado por la M-30, que actúa como vía de fijación de actividades por su facilidad de conexión con el centro y el espacio exterior a través de su salida a las autovías, aunque igualmente selectivo en cuanto al norte y el sur. 2) Porque otra sede, igualmente de un banco extranjero, se ha instalado, más al norte y fuera del municipio madrileño, en el de Alcobendas, pero en el contacto con Madrid, próxima a la M-40, y, lo que es más significativo, en el oeste de la N-I que la «separa» de La Moraleja, y junto al más reciente centro comercial, de alta calidad, que sin estar en La Moraleja, se denomina así, y tenemos que recordar que esa urbanización viene reiterando su segregación de Alcobendas, por aquello del prestigio.

Madrid presenta ya centralidades periféricas, apoyándose en las grandes infraestructuras de carreteras, M-30, M-40, incipientemente en la M-50, como se prevé con la implantación del Plan Regional.

Estudiados los edificios catalogados, creemos que no es tan significativo su valor cuantitativo (33,6 %) como su importancia cualitativa en cuanto valor arquitectónico, prestigio y mediatización del entorno. Por ejemplo, el primer banco del país, BBV, con sede social en Bilbao, tiene su oficina principal en un edificio catalogado (singular) en la calle de Alcalá (tramo en el Distrito Centro), a la vez que la prensa habla del «nido de águila de la Torre de AZCA que sirve de sede al BBV» (Cacho, J., 1995), edificio no catalogado, pero «que señala un momento fundamental en la historia reciente de la arquitectura española» (COAM, 1992). Igual ocurre con el Banco de Santander, con la oficina principal, en el mismo tramo de la calle de Alcalá y que ha rehabilitado recientemente un edificio catalogado en el Paseo de la Castellana. Sin embargo, otras sedes responden a la necesidad de nueva edificación y así aparecen sus edificios no catalogados intercalados entre construcciones protegidas. Las Cajas de Ahorro se mantienen en el casco histórico y es frecuen-

te encontrar sus oficinas en edificios catalogados, contribuyendo su uso a la valoración patrimonial; uno de los mejores ejemplos es el de la Caja de Ahorros de Madrid, que ha rehabilitado el edificio (singular) de la plaza de San Martín como centro de exposiciones. Entre los bancos extranjeros, son los europeos quienes hasta ahora parecen optar por edificios protegidos.

LAS COMPAÑÍAS DE SEGUROS

Las compañías de seguros fueron seleccionadas para este estudio atendiendo a su facturación (Dinero, 1994), porque en su localización espacial presentaban pautas paralelas a las de las sedes bancarias y porque realizan inversiones inmobiliarias de prestigio, que son garantes de su imagen y solvencia; por tanto, parecía a primera vista que podían localizar sus sedes sociales en edificios valorados como patrimonio. En el ranking de las 96 primera compañías del país, 55 se localizan en la CAM, 50 en la capital, cuatro en municipios del eje de la carretera de La Coruña y una en Alcobendas. Tan sólo el 10% de las sitas en Madrid se ubican fuera de los siete primeros distritos, mientras que un 40% aparece en edificios catalogados, y es, por tanto, entre las variables seleccionadas el grupo con mayor empleo de inmuebles protegidos, y su localización a escala de manzana en 1992, había demostrado su proximidad a los bancos, pero menor hipercentralidad, así en calles paralelas han encontrado locales de valor arquitectónico que se adecúan a sus necesidades de uso y especialmente de precio y prestigio, y que son parte de su pasivo.

LAS SEDES SOCIALES DE LAS EMPRESAS

Seleccionamos igualmente por facturación las 500 primeras empresas españolas, resultando que el 47,6 % de ellas se localizan en la CAM y un 13 % lo hacen fuera del municipio capital, en el espacio metropolitano que aparece claramente segregado si consideramos que en el arco norte (de la N-VI a la N-II) se ubican 27 de las 31 empresas y tan sólo cuatro lo hacen en el sur. La mayor concentración se produce en la N-I, en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, que enlaza con la capital y con el espacio norte de la misma, y a ese sector habría que añadir las siete que se sitúan en Tres Cantos. Esta localización parece enlazar con las facilidades de acceso, al menos teóricas, al eje de la Castellana, a los nuevos recintos feriales y al aeropuerto a través de la M-40.

La localización de las grandes empresas en Madrid, se mantiene en un 75,3 % dentro de los siete primeros distritos, aunque su presencia es escasa en el casco histórico, y en el resto han buscado espacios más alejados del eje

financiero. Si a esto añadimos su búsqueda de rentabilidad productiva en edificios más adecuados a sus necesidades, no es de extrañar que sea escasa su presencia en edificios catalogados, y tan sólo un 10,1 % se localizan en edificios protegidos, optando por localizaciones menos disputadas para levantar en ellas construcciones modernas, más funcionales y versátiles frente a las dificultades de adecuación de los inmuebles construidos en el pasado.

Para concluir, creemos que ya no es posible considerar el centro en Madrid a escala de municipio sino en región urbana, donde la ciudad central ejerce un papel predominante aunque con tendencia a la formación de áreas de centralidad periféricas, en la cual las conexiones del centro con el resto de la aglomeración son fundamentales y que por tanto el espacio central de la ciudad se irá ampliando, y especializándose áreas dentro del mismo; creemos también que los esfuerzos políticos para salvaguardar el patrimonio, irán ampliando los espacios protegidos y que esto mismo dificultará la instalación de edificios de oficinas de grandes compañías, en las zonas más densificadas y más competitivas del centro, además de que por su volumen de facturación originan gran capacidad de atracción hasta su emplazamiento menos central. Sin embargo, otras actividades que requieren buena localización, prestigio del edificio y menor tamaño, ocuparán ese espacio de conservación patrimonial, pero las fuentes para conocer su uso son más complejas y menos accesibles.

BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV. (1992): *Atlas de la ciudad de Madrid*, Madrid, Ideographis.
- ALVAREZ MORA, A. (1983): *El patrimonio arquitectónico y urbano*, Madrid, Diputación de Madrid.
- ANDRÉ, J. L. (1994): *Au Coeur des villes*, París, Odile Jacob.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (1995): *Catálogo de elementos protegidos*, Oficina Municipal del Plan.
- BRANDIS, D. (1994): «El recinto medieval madrileño. Un paseo geográfico por su paisaje urbano», en *Tiempo y espacio en el Arte*, Madrid, Complutense.
- CACHO, J. (1995): *Epoca*, 22-5, Madrid, Dinpe.
- CLAVAL, P. (1994): «Les capitales á l'heure de la métropolisation», en VANDERMOTTEN, C. (ed.), *Planification et strategies de developpment dans les capitales européennes*, Bruxelles, E. de l'Université.
- C.O.A.M. (1983): *Guía de Madrid*, 2 vols., Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- (1992): *Madrid. Guía de Arquitectura*, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y Fundación Caja de Madrid.
- ESTEBANEZ, J.; MOLINA, M.; RODRÍGUEZ-POSE, A. (1994): «Madrid, a Global City?», en VANDERMOTTEN, C. (ed.), *Planification et strategies de developpment dans les capitales européennes*, Bruxelles, E. de l'Université.
- ESTEVAN, A. (1989): «Tendencias de localización de las grandes oficinas en Madrid», *Economía y Sociedad*, núm. 2, pp. 63-78.

- GARCÍA ESCALONA, E. (1992): «El eje centro de Madrid», *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, núm. 12, pp. 313-324.
- JONES, E. (1990): *Metrópolis*, Madrid, Alianza.
- NOVO VILLAVERDE, M. (1993): «La ciudad entre la conservación y el cambio», en *Urbanismo y conservación de ciudades patrimonio de la humanidad*, Mérida, Asamblea de Extremadura.
- LÓPEZ JAÉN, J. (1993): «La ciudad como patrimonio desde la perspectiva de su conservación actualizada», en *Urbanismo y conservación de ciudades patrimonio de la Humanidad*, Mérida, Asamblea de Extremadura.
- ROCH, F. (1989): «Mercado inmobiliario y reproducción social», *Economía y Sociedad*, núm. 2, pp. 79-90.
- SANZ, J. M. (1975): *Madrid, ¿capital del capital español?*, Madrid, C.S.I.C.