

# El patrimonio urbano como oportunidad para recualificar las periferias metropolitanas: especial referencia a Madrid

José María de UREÑA (1) & José María CORONADO (2)

(1) Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad de Castilla La Mancha, España

(2) Profesor Titular de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad de Castilla La Mancha, España

**RESUMEN:** El artículo explora el papel del patrimonio urbano en la recualificación de las periferias metropolitanas, con especial referencia a Madrid, confrontándolo con la distribución de actividades terciarias y la heterogeneidad socioeconómica de las distintas zonas que las conforman. Su oportunidad se debe a que las políticas de austeridad y sostenibilidad deben conducir al reciclaje de los espacios urbanos existentes. Se distinguen tres periferias metropolitanas, la suburbana, el cinturón periurbano y el área adyacente rural-metropolitana. El artículo diferencia los diversos tipos de patrimonio en los centros y en las periferias e identifica la heterogeneidad socioeconómica y de las actividades terciarias que se localizan en dichas periferias. Se concluye que las características del patrimonio, de la segregación y/o mezcla de grupos y actividades presentan una realidad contradictoria en los distintos tipos de periferias.

**DESCRIPTORES:** Recualificación urbana. Periferia metropolitana. Patrimonio. Actividades terciarias. Mezcla grupos.

Recibido: 11.03.2017; Revisado: 08.05.2017

Correo electrónico: josemaria.urena@uclm.es; josemaria.coronado@uclm.es

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

## Urban heritage as an opportunity for urban renewal of peripheral metropolitan areas: special reference to Madrid

**ABSTRACT:** The paper explores the role of urban heritage, tertiary activities and mix of social and economic groups in metropolitan peripheral areas urban regeneration, with a special reference to Madrid. Its opportunity derives from current austerity and sustainability policies that require recycling existing urban areas. Three metropolitan peripheries are distinguished: suburban, peri-urban belt and adjacent rural-metropolitan. The article differentiates the types of urban heritage present in urban centres and peripheries, the possible mixture of social groups, and the economic activities located at the urban peripheries. The article concludes that the characteristics of heritage and segregation, or mix of groups and activities, are contradictory at the different metropolitan peripheries.

**KEYWORDS:** Urban regeneration. Metropolitan periphery. Heritage. Tertiary activities. Groups mix.

### 1. Introducción

El patrimonio urbano se ha abordado desde perspectivas y escalas que han ido evolucionando con el tiempo. Si en un principio se prestaba únicamente atención a los monumentos más singulares, pronto se incorporaron los conjuntos patrimoniales (edificios, espacios públicos, infraestructuras...) que daban sentido y encuadre al patrimonio urbano. Esta perspectiva alcanza su zénit con la incorporación de los grupos sociales y actividades que utilizan dicho patrimonio (ALVAREZ-MORA, 2006). Por otro lado, más allá de las ciudades, se ha prestado cada vez más atención al territorio (ciudades incluidas) como depositario de las intervenciones humanas en un lugar a lo largo de la historia, configurando un palimpsesto en el que las etapas más antiguas (profundas) se perciben menos claras que las más recientes (superficiales), pero todas ellas forman la esencia de los territorios que se ha propuesto que sea la base y punto de partida de su ordenación (ORTEGA, 1998; TROITIÑO, 1998). La extensión alcanzada por las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas hace que hoy ambas perspectivas se integren incluyendo todo el patrimonio urbano y territorial.

Este artículo explora el papel que el patrimonio urbano (cultural y natural), las actividades

terciarias y la mezcla de grupos sociales y económicos pueden desempeñar en la recualificación de las distintas periferias metropolitanas, con especial referencia a Madrid. Su oportunidad radica en la necesidad de recualificar las periferias urbanas construidas en los últimos decenios en un momento en el que en Europa no se prevé una nueva expansión urbana<sup>1</sup>, y en el que las políticas de austeridad y sostenibilidad conducen prioritariamente al reciclaje de los espacios urbanos existentes (RUBIO & MOLINA, 2010). Además, los procesos metropolitanos involucran conjuntos históricos en su periferia cuya conversión en polos relevantes puede ser una oportunidad en estas regiones que empiezan a tener una configuración poli-céntrica (GONZÁLEZ-VARAS, 2015).

A lo largo de los años, el concepto de patrimonio se ha ampliado considerablemente incluyendo elementos más habituales en las periferias. El acuerdo sobre el patrimonio de 1960 de Gubbio (Italia)<sup>2</sup>, el plan del centro histórico de Bolonia (CERVELLATI & *al.*, 1977), y el Convenio Europeo del Paisaje de 2010, junto con los recientes Planes de Roma, cuyo objetivo prioritario es recualificar la periferia (RICCI, 2001), y el de Asís<sup>3</sup> son hitos relevantes de dicha ampliación. Además, en nuestra opinión, es tiempo de debatir este tema porque las políticas sobre el patrimonio aplicadas en los centros urbanos no son directamente aplicables a las periferias,

<sup>1</sup> A no ser que la inmigración cambie esta tendencia.

<sup>2</sup> Resultado del «Convegno Nazionale per la Salvaguardia e il Risanamento dei Centri Storici» y que dio lugar a la creación de

la «Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici (ANCSA)».

<sup>3</sup> Planes en los que las profesoras Laura Ricci y Paola Falini han jugado un papel clave.

pues el tipo de patrimonio, las actividades y los problemas urbanísticos son distintos.

Por otro lado, aunque las necesidades de recalificación de las periferias difieren en función del tipo de espacio urbano, momento y proceso con que se construyeron, de la cantidad, densidad, diversidad y características de sus habitantes, y de las actividades que en ellas se dan, dichas necesidades se pueden sintetizar en seis. Primero, articular la ciudad del último siglo (ALEXANDER, 1965) y suprimir las barreras que la atraviesan (UREÑA & *al.*, 2016). Segundo, mejorar sus viviendas sociales (CASTRILLO, 2001), sus equipamientos públicos y su urbanización. Tercero, superar la especialización funcional y social, potenciando **áreas** con mezcla de actividades, grupos y arquitecturas. Cuarto, potenciar calles con actividades diversas, convivencia social (JACOBS, 1995) e identidad (GONZÁLEZ-VARAS, 2015). Quinto, atender las demandas de transporte, reintroducir orden territorial y facilitar el transporte público. Y sexto, reducir la gentrificación, manteniendo los grupos sociales de bajos ingresos y las actividades artesanales en las periferias recalificadas (CAMPOS-VENUTI & OLIVA, 1993; ALVAREZ-MORA, 2006). De entre ellas, este artículo se centra en la superación de la especialización funcional y social.

El vigente Plan de Ordenación urbana de Roma, aprobado en 2008, tiene como objetivo más característico la recalificación de la periferia metropolitana poniendo énfasis en la mejora de la ciudad existente (RICCI, 2001). Este Plan basa la recalificación en actuaciones locales, mediante operaciones adaptativas, incrementales y homeopáticas (COLAROSSO & PIRORDDI, 2001), y en tres estrategias globales: la promoción del transporte ferroviario («la cura del ferro»), la creación/potenciación de centros urbanos para diversificar las actividades en la periferia y la protección de la naturaleza y del patrimonio (RICCI, 2001).

Tras esta introducción, el artículo se estructura en los siguientes apartados (FIG. 1): el segundo diferencia los tipos de patrimonio presentes en las distintas periferias metropolitanas y, en contraposición al patrimonio presente en los centros urbanos, identifica las características de las que depende la capacidad de cada tipo de patrimonio de participar y/o acoger actividades cotidianas; el tercero identifica la posible mezcla de grupos sociales y los tipos de actividades terciarias que se localizan en las periferias. Finalmente, en las conclusiones se aborda la comparación de las oportunidades y dificultades existentes para utilizar el patrimonio y la

heterogeneidad socioeconómica como herramientas para la recalificación de las distintas periferias metropolitanas.

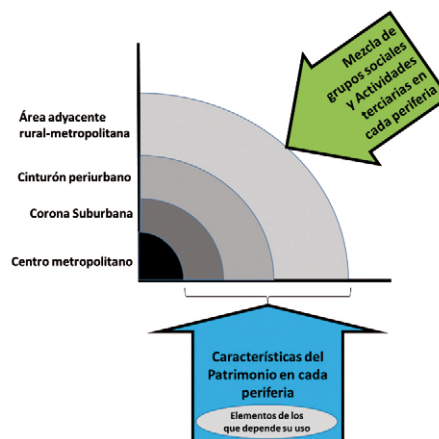


FIG. 1/ Esquema Metodológico.

Fuente: Elaboración propia.

## 2. El patrimonio urbano en las periferias metropolitanas

Hasta la fecha, el patrimonio de carácter urbano o territorial existente en los centros urbanos y en sus periferias, no se ha diferenciado suficientemente, como si ambos tuviesen características similares. La conservación del centro histórico fuera de su contexto urbano y territorial y al margen de los acontecimientos sociales, económicos y culturales (CERVELLATI & *al.*, 1977) se mostró inoperante (GONZÁLEZ-VARAS, 2015). Su equivalente en la periferia requiere de un enfoque específico para ésta, basado en el reconocimiento de una realidad urbana y paisajística amplia, abriendo la consideración del patrimonio cultural en su dimensión territorial (ORTEGA, 1998, CASTRILLO, 2009, TROITIÑO & TROITIÑO, 2015).

En los centros urbanos principales de las regiones metropolitanas europeas se encuentran, amalgamados entre sí, muchos edificios y espacios históricos de valor excepcional, abundantes sitios y conjuntos urbanos protegidos, algunos parques y elementos naturales singulares (p.e. ríos) y cuantiosos tejidos urbanos antiguos, incluidos los de finales del siglo XIX y principios del XX. A este conjunto de elementos patrimoniales históricos se pueden incorporar actuaciones recientes, como identifica COUDROY-DE-LILLE (2015) para el caso

de París, donde algunos proyectos urbanos contemporáneos, como por ejemplo, el nuevo proyecto de Les Halles, el Museo Quai Branly, la Biblioteca Nacional de Francia y el proyecto Rive Gauche, el centro Pompidou o el parque de la Villette, también pueden considerarse patrimoniales pues intentan reactivar su atractivo metropolitano y su liderazgo en la atracción de actividades económicas y del turismo. En España, Bilbao sería el caso equivalente más conocido con su icónico museo Guggenheim, aunque hay ejemplos en otras ciudades.

Además, en los centros metropolitanos se localiza el patrimonio arqueológico, en general en cantidades reducidas, aunque en unos pocos centros es clave, como puede ser el caso de Roma o Atenas (o en ciudades más pequeñas como Mérida en España o Siracusa en Italia). Esta categoría de patrimonio se caracteriza por su «difícil» uso para actividades cotidianas a excepción de las de estudio, ocio y turismo.

Estos espacios urbanos centrales se han ido transformando en su estructura física para satisfacer las necesidades/novedades de cada momento, llegando a nuestros días adaptados en parte y en uso por actividades cotidianas, tanto residenciales como económicas. En algunas ciudades, como París o Roma, esta transformación se produjo sin muchas cautelas sólo hasta principios del siglo XX, cuando se toma conciencia del valor y necesidad de preservación de lo construido y, en consecuencia, se ha mantenido hasta hoy un paisaje urbano más «histórico», que COUDROY-DE-LILLE (2015) denomina «metrópoli patrimonial» (París o Roma). En otros casos, como pueda ser Madrid, la falta de cautela se prolongó hasta la segunda mitad del siglo XX, por lo que dichas ciudades han destruido una mayor proporción de su patrimonio histórico central.

Los centros urbanos han acumulado usos residenciales y un sinfín de actividades directivas (económicas, institucionales y de gobierno) y sólo en pocas ocasiones presentan pequeñas partes subutilizadas. Muchas actividades se sitúan en los centros por su propia conveniencia (cercanía, visibilidad y accesibilidad) y con frecuencia utilizan elementos singulares del patrimonio urbano. Esto significa que en dichos centros el patrimonio urbano y las actividades socioeconómicas no pueden disociarse, sino que forman una amalgama que se refuerza

mutuamente. Esta singularidad, adaptación, acumulación, diversidad y uso del patrimonio casi nunca aparece en las periferias.

Por su parte, el posible uso actual del patrimonio presente en las periferias metropolitanas depende de determinadas características (Contenedor, Singularidad-Calidad, Entorno-Paisaje, Red y Adaptación), similares a las que influyen en el uso de los edificios o los espacios urbanos convencionales. Los análisis morfo-tipológicos (ROSSI, 1971) y los estudios sobre los espacios públicos no edificadas (GEHL, 2010, JACOBS, 1995, WHYTE, 1980, RUIZ-APILÁNEZ & UREÑA, 2014, RUIZ-APILÁNEZ & *al.*, 2014) han profundizado en las características físicas que facilitan su uso por determinadas actividades.

Siguiendo los criterios de SOLÍS & *al.* (2014 y 2015) y COUDROY-DE-LILLE (2015) para clasificar los espacios urbanos y su patrimonio en las grandes áreas metropolitanas europeas, este artículo distingue tres coronas de la periferia metropolitana<sup>4</sup>. La corona suburbana, la más cercana al centro principal metropolitano, que no se estructura necesariamente sobre los asentamientos históricos y que está compuesta por espacios urbanos recientes, bastantes de los cuales han alcanzado un tamaño muy importante. El cinturón periurbano, ubicado a una distancia intermedia y donde preponderan los espacios urbanos apoyados en los asentamientos históricos. Y el área adyacente rural-metropolitana (MOHINO & *al.*, 2016), más alejada y que sólo recientemente participa de los procesos metropolitanos, siendo un territorio que se organizó históricamente en base a dinámicas propias no metropolitanas y que cuenta con diversas ciudades de capitalidad territorial –en España son capitales de provincia– que actualmente cumplen una función de centros de servicios, actividades o administración de su territorio. Estas ciudades han sido denominadas en la literatura como ciudades administrativas históricas (Historic Administrative Cities, según SOLÍS & *al.*, 2015)<sup>5</sup>. La corona suburbana coincide con el territorio accesible en media hora desde el centro metropolitano lo que permite usar/compartir sus servicios, mientras la lejanía de la tercera corona permite compartirlos solo de manera esporádica (MARTÍNEZ & *al.*, 2014).

En la corona suburbana el patrimonio tiene un carácter muy irregular y es menos abundante,

<sup>4</sup> Estos territorios, además están atravesados por elementos patrimoniales de carácter inter-zonal como las vías verdes y los espacios naturales (muchos de carácter longitudinal).

<sup>5</sup> En los dos últimos tipos de espacios urbanos se podría diferenciar aquellas partes más y menos cercanas de las principales vías de comunicación, ya que sus dinámicas han sido distintas (ROMERO & *al.*, 2014 y SOLÍS & *al.*, 2015).

más discontinuo y heterogéneo que en el centro metropolitano principal. Se trata de un espacio que ha sido rural durante un largo periodo de tiempo y que se ha transformado profunda, rápida y recientemente en urbano casi en su totalidad y cuyos espacios de centralidad son frecuentemente nuevos (FERRARI, 2013). Es además un territorio fuertemente segregado socio-económicamente y con diferencias sustanciales en la calidad de su territorio soporte (LEAL, 2002). En algunos casos, como en París, esta segregación viene reforzada por «la geografía patrimonial» (COUDROY-DE-LILLE, 2015) y en otros, como en Madrid, no se ve reflejada tanto en la geografía del patrimonio histórico<sup>6</sup> (SOLÍS & *al.*, 2015) como en la del patrimonio natural.

Los tipos patrimoniales significativos presentes en esta corona son edificios, palacios-jardines, núcleos históricos, espacios singulares industriales (PENDELBURY & MICIUKIEWICZ, 2015) y residenciales del XIX o XX, infraestructuras históricas y espacios «naturales» o de agricultura periurbana. Junto a estos, también aparece un pequeño número de edificios modernos singulares que, en muchos casos, pese a su indudable valor como elementos arquitecturales, son vulnerables al no estar aún catalogados como patrimonio por ser relativamente recientes<sup>7</sup>. En algunos casos, como en Roma, se encuentran restos arqueológicos de infraestructuras (acueductos) que no se usan como tales y son meras esculturas espaciales.

Además de su menor acumulación y concentración, la mayor parte de estos elementos patrimoniales no han sido capaces de reemplazar su uso tradicional, frecuentemente perdido, por uno nuevo relevante, sino más bien por otros más rutinarios, a menudo soportados por el sector público, cuando no continúan sin uso alguno. En general, no acogen actividades privadas polarizantes de la relevancia de las que se dan en el centro, salvo algunas pocas excepciones, como por ejemplo el espacio industrial restaurado de Ancienne Chocolaterie Usine Meunier, hoy la sede central de Nestlé en Francia situada al Este de París en el contexto de la nueva ciudad de Marne-La-Vallée, inmediato al poblado obrero de la antigua fábrica y cercano al palacio y parque de Champs-sur-Marne (ver FIG. 2). Esta distorsión se debe a la histo-

ria monocéntrica de la práctica totalidad de las regiones metropolitanas y a la menor presencia de elementos catalogados, pero también, a las estrategias adoptadas por cada municipio (COUDROY-DE-LILLE, 2015, SOLÍS & *al.*, 2013), al carácter reciente del tejido urbano y, en su caso, a la relativa pobreza de su población y de sus edificios. Además, a menudo el patrimonio ha sido destruido o deteriorado para la implantación de las nuevas áreas e infraestructuras urbanas.

En esta corona suburbana aparecen también algunos pocos proyectos urbanos singulares sobre construcciones nuevas para alojar actividades singulares: centros comerciales neo-históricos o centros de ocio idealizados (GONZÁLEZ-VARAS, 2015) o nuevas sedes centrales de grandes empresas<sup>8</sup>.

La menor cantidad de patrimonio en la corona suburbana, así como su dispersión, provocan que no juegue un papel significativo en la atracción de actividades relevantes, al contrario de lo que sucede en el centro metropolitano, lo que ha impedido su valoración específica como patrimonio regional unitario y no ha dado lugar a una política patrimonial de carácter integral. Sin embargo, como indican COUDROY-DE-LILLE (2015), PENDELBURY y MICIUKIEWICZ (2015) y NEL'LO (2015), la oportunidad existe, ya que además de elementos patrimoniales convencionales, existen otros elementos identitarios más recientes y numerosos. Se trata de los edificios industriales, los espacios de la memoria popular urbana (p.e. bordes de ríos, espacios asociadas al ocio obrero), los conjuntos residenciales de vivienda social y ciudades-jardín, y los elementos heredados del «estado-providencia» y de las políticas asistenciales y redistributivas. Existen también espacios agrícolas residuales, que pueden ser un pulmón verde, manteniendo su actividad agrícola, frente a su transformación en barbecho inmobiliario (UREÑA, 2006).

El cinturón periurbano es, por el contrario, un territorio menos urbanizado, donde prepondera una estructura territorial apoyada en los asentamientos históricos<sup>9</sup>, con abundantes espacios agrícolas y «naturales». En este caso, la transformación/adaptación de los espacios históricos ha sido menos frecuente, ya que mientras

<sup>6</sup> Aunque el Plan General de Madrid de 1946 (plan Bidagor) indica el contraste entre el Madrid de las construcciones nobles y de piedra del Norte y Noroeste y las construcciones de ladrillo del sur.

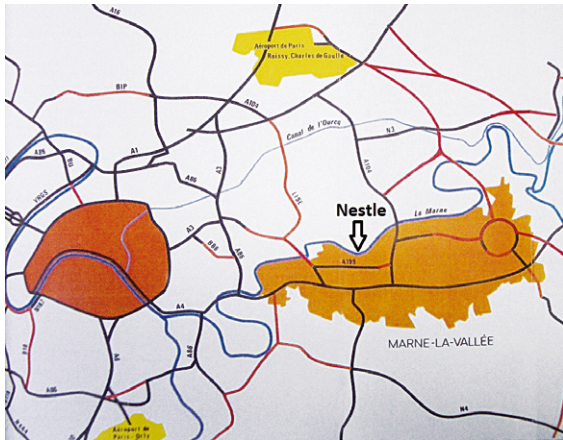
<sup>7</sup> Este sería el caso de muchos edificios construidos por el movimiento moderno que son relativamente recientes, por lo que carecen de protección y, por tanto, pueden ser

demolidos una vez el uso de sus parcelas cambia, como por ejemplo sucedió en Madrid con la Pagoda de Miguel Fisac.

<sup>8</sup> Por ejemplo en Madrid el Banco Santander a 14 km del centro, Telefónica a 11 km, Banco BBVA a 10 km, Endesa a 9 km, etc.

<sup>9</sup> Existen también áreas urbanas desvinculadas (UREÑA & *al.* 2012 y 2015) del sistema de asentamientos tradicionales.

Contexto Territorial General



Contexto Territorial inmediato

La sede son las instalaciones fabriles situadas al norte en la margen izquierda del río Marne

El este puede verse la ciudad obrera de la antigua chocolatería. En el centro un barrio de vivienda social de la segunda mitad del siglo XX.



Aspecto externo de la Sede



FIG. 2/ Sede de Nestlé Francia.

Fuente: Autores y Google Earth.

han ido perdiendo su papel original, pocas actividades se han interesado por ubicarse en ellos, al tratarse de núcleos pequeños con poca población y actividad económica, donde además, la influencia metropolitana es menos intensa. Aunque muchos asentamientos históricos en su día tuvieron cierta relevancia en este territorio (sedes palaciegas, cabeceras comarcales, ciudades industriales históricas), hoy en gran parte la han perdido, como sucede en Buitrago de Lozoya, Chinchón, Manzanares el Real, Nuevo Baztán o Torrelaguna en el cinturón periurbano de Madrid. Las redes de comunicación y las demás infraestructuras que lo atraviesan se han ido transformando y especializando, privilegiando unos corredores frente a otros, lo que afecta a la dinámica de los núcleos históricos ubicados o no sobre ellos. Solís & al. (2015) concluyen que en Madrid los núcleos que se han mantenido sobre corredores importantes tienen una dinámica mayor. En unos casos, como Alcalá de

Henares o Aranjuez, su patrimonio les ha permitido dotarse de una nueva imagen de marca y renovar su naturaleza urbana (PENDELBURY & MICIUKIEWICZ, 2015), mientras que en otros casos, su patrimonio ha sido enmascarado, como sucede en Navalcarnero, Ocaña, San Fernando de Henares o Valdemoro. Por su parte, los que han quedado fuera de corredores importantes de transporte, como Chinchón, Colmenar de Oreja, Nuevo Baztán o Torrelaguna, tienen menos capacidad para atraer actividades contemporáneas.

Sin embargo, el patrimonio que más abunda y de mayor superficie en este cinturón es el de carácter natural y/o paisajístico, como son los espacios naturales protegidos y las áreas agrícolas supervivientes. La preservación de este tipo patrimonial se ajusta bien a las exigencias medioambientales contra el «despilfarro espacial» y sirve para mantener

la asociación patrimonio histórico/patrimonio ecológico-natural. Sin embargo, casi ninguna actividad metropolitana se localiza en este cinturón periurbano por la existencia de estas áreas naturales (con excepción de algunas actividades de ocio).

En el área adyacente rural-metropolitana también prepondera el sistema de asentamientos históricos y por tanto, la organización territorial tradicional sigue vigente. Su característica más diferencial con respecto al cinturón periurbano es que mientras todos los asentamientos de dicho cinturón tienen una escasa capacidad centralizadora (p.e. en la región de Madrid, SOLÍS, & *al.*, 2014) no encuentran en este territorio ninguna ciudad intermedia, (ver FIG. 4), en el área adyacente rural-metropolitana unos pocos asentamientos siguen desempeñando en la actualidad funciones de capitalidad territorial (capitales de provincia en el caso español, como Toledo, Segovia, Guadalajara y Ávila), siendo la gran mayoría de tamaño medio y contando con abundante patrimonio histórico<sup>10</sup> y que, además, desde hace poco tiempo juegan también un papel de intermediación metropolitana como sucede en el entorno de Madrid (SOLÍS, & *al.*, 2015). Se trata de ciudades históricas mucho más pequeñas que las metrópolis, que cuentan con actividades directivas aunque a otra escala, y cuyos centros han sido solo recientemente adaptados para acoger dichas actividades.

La caracterización del patrimonio de estas ciudades es similar a la de los centros metropolitanos principales, en cuanto a su uso actual y cotidiano, a su singularidad, adaptación y acumulación y al hecho de encontrarse mezclado físicamente con actividades residenciales y económicas, aunque en grado/tamaño mucho más pequeño. Varios procesos parecen reforzar el papel de algunas de estas ciudades administrativas históricas, como la reciente creación de regiones político-administrativas, así como los papeles de intermediación (SOLÍS & *al.*, 2014) y de localización de funciones directivas metropolitanas (ROMERO & *al.*, 2014) (ver apartado siguiente).

El resto de los núcleos y del territorio de esta área adyacente rural-metropolitana tiene características similares a los de la corona periurbana. Sin embargo, su proceso de transformación ha sido en general menor, siendo más factible el mantenimiento de la especificidad de la ordenación del núcleo y de su territorio

adyunto; lo que RUIZ-DE-LA-RIVA & *al.* (2013) llaman el territorio de la aldea.

### 3. Actividades de oficinas y heterogeneidad socioeconómica en las periferias metropolitanas

La segregación es casi consustancial con el modo de vida urbano contemporáneo llevando al alejamiento entre distintos grupos sociales y actividades. Las rentas altas pueden escoger la localización de su residencia en áreas selectivas, controlando la población que atraviesa sus bordes y no pertenece a su misma clase, en una acción claramente defensiva; mientras que la clase trabajadora o los grupos excluidos buscan vivir juntos como estrategia para combatir la adversidad y beneficiarse de la solidaridad vecinal, otra actitud que con frecuencia también se expresa en el control de aquellos que invaden su territorio (LEAL, 2002).

Ambos fenómenos, mezcla y segregación de grupos y de actividades en la periferia, no presentan una situación estática, sino un proceso dialéctico de lento reforzamiento o transformación de la situación recibida. Dos son las razones por las que, en general, se trata de procesos lentos. Por un lado, las ciudades crecen y modifican su composición, por lo que personas y actividades deben encontrar lugares nuevos para ubicarse, lugares que, en muchas ocasiones, se obtienen desplazando a las personas o actividades que los utilizaban con anterioridad. Por otro lado, la transformación es lenta ya que la tipología (tamaño, calidad, etc.) de los edificios y en menor medida, de los espacios públicos, influye en las personas y actividades que pueden/quieren usarlos y dichos tipos solo cambian lentamente, lo que genera importantes inercias. La tendencia a la segregación social se puede medir por el precio de la vivienda definido por el mercado, que es un indicador del valor social de las zonas que componen la ciudad y pone de manifiesto la desigual distribución de los hogares en términos socioeconómicos.

En los centros urbanos históricos de las áreas metropolitanas ha existido tradicionalmente una cierta mezcla de grupos sociales, aunque en la actualidad no es tanto una mezcla cuanto la coexistencia de grupos sociales distintos en lugares distintos pero próximos entre sí (LEAL, 2002).

<sup>10</sup> De las cinco capitales de las provincias limítrofes a Madrid, cuatro han sido declaradas patrimonio de la humanidad

por la UNESCO.

En la corona suburbana es donde se produce menos mezcla de grupos sociales, con espacios bien diferenciados por el precio y la tipología de la vivienda (MARENGO & ELORZA, 2014). Los sectores urbanos dentro de esta primera corona están claramente separados unos de otros aprovechando las discontinuidades generadas por barreras naturales o artificiales, como los grandes corredores de transporte. Como la distribución de grupos sociales en el espacio viene liderada por los grupos de renta más alta, aquellos de dichos grupos que deciden no vivir en el centro eligen vivir cerca (o no muy lejos) del centro, por lo que además de los sectores ya utilizados por ellos en la corona suburbana, otros comienzan a ser gentrificados. Los barrios de alto valor social influyen sus alrededores provocando, en los últimos años, el crecimiento de su valor social; sin embargo, el proceso contrario no se detecta (LEAL, 2002).

Por el contrario, en el cinturón periurbano y en el área rural-metropolitana se da una mayor mezcla de grupos sociales, pues en mayor medida perviven las estructuras urbanas anteriores a su integración metropolitana. Sin embargo, el número de profesionales de alto nivel que deciden residir en estas dos coronas es limitado, con la excepción de las ciudades administrativas históricas por su propia demanda de este perfil socioeconómico.

En síntesis, donde es más necesario fomentar dicha mezcla de grupos sociales es en las proximidades del centro, en la corona suburbana, y es precisamente allí donde la segregación es más fuerte.

Actualmente, el empleo se distribuye en las regiones metropolitanas de un modo diferente al que se daba en la primera mitad del siglo XX —empleo terciario en el centro y empleo industrial en sectores de la corona próxima al centro—, habiéndose desconcentrado sobre un territorio más amplio (SOLIS & al., 2012, ROMERO & al., 2014).

En lo que se refiere a las actividades terciarias, existen diversos perfiles que condicionan su distribución en el territorio periférico. Las actividades terciarias rutinarias se reparten de manera bastante uniforme y proporcional a la cantidad de población (sucursales bancarias, comercios de alimentación, escuelas primarias, etc.), aunque la densidad de algunas empieza a disminuir pues se sirven de internet para funcionar, mientras que otras muchas se trasladan a los grandes contenedores comerciales.

Las actividades «rutinarias» de mayor tamaño también se ubican de manera bastante uniforme sobre el territorio, pero solo en aquellos lugares que concentran un cierto umbral de población y/o una buena accesibilidad (enlaces de autopistas urbanas e intercambiadores de transporte), necesarios para su viabilidad teniendo en consideración su distancia al centro metropolitano. Los hospitales, las oficinas no decisionales de un cierto tamaño (p.e. centros de tratamiento de datos), las administraciones públicas comarcales o los grandes centros comerciales son ejemplos de este tipo de actividades que se ubican apoyándose en la organización territorial a gran escala. Este tipo de actividades terciarias se ubican prioritariamente, además de en el centro, en la corona suburbana donde se localizan los espacios más poblados de la periferia, y en menor medida y solo ocasionalmente, en el cinturón periurbano en áreas de mayor población y/o influencia metropolitana (ver FIG. 3).

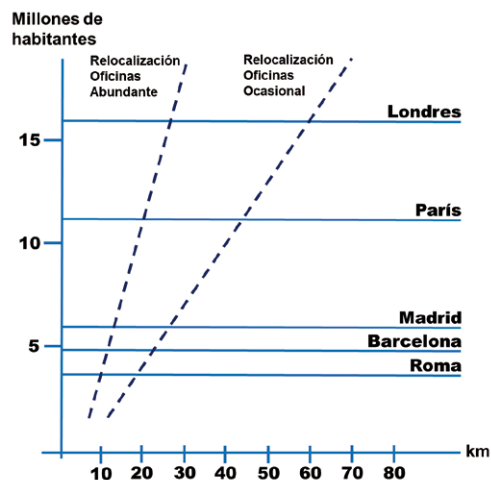


FIG. 3/ Distancias a las que se relocalizan oficinas de un cierto tamaño.

Fuente: GARMENDIA & al., (2012), simplificada al suprimirse las distancias al centro de las estaciones de Alta Velocidad Ferroviaria y de los Aeropuertos.

Por último, hay un tercer tipo de actividades terciarias direccionales, decisionales y de materia gris, denominadas también sector cuaternario en español y «Knowledge Intensive Business Services» en inglés (ROMERO & al., 2014), que se implantan de manera muy selectiva sobre el territorio, no solo en función del tamaño poblacional, las comuni-



caciones y la distancia al centro. Buena parte de estas actividades se concentran en el centro metropolitano, otras lo hacen en unos pocos lugares de la primera corona suburbana, no siempre en los municipios más grandes aunque el tamaño poblacional ayuda, en las áreas utilizadas también para la residencia de las clases acomodadas y, por último, otras se concentran en las ciudades administrativas históricas (ROMERO & *al.*, 2014) de las áreas rurales-metropolitanas adjuntas (ver la FIG. 4 para Madrid).

Estas actividades cuaternarias, junto a las terciarias rutinarias de mayor tamaño, son las que tienen mayor capacidad de organizar el territorio metropolitano.

Además de la distribución espacial general de actividades terciarias que se acaba de describir, es necesario tener en cuenta otros aspectos de la distribución en detalle. Primero, qué actividades terciarias se ubican en los espacios urbanos históricos de las periferias y cuáles en los espacios urbanos más recientes. En los centros históricos de mayor tamaño hay más mezcla de actividades terciarias –mezcla de sectores, nivel (rutinario vs cuaternario) y tamaño–,

mientras que en las áreas urbanas nuevas hay una mayor polarización ya que las actividades pequeñas y las más grandes aparecen con más frecuencia que las intermedias. Segundo, las sedes de las mayores empresas (todas pueden considerarse del sector cuaternario) están saliendo de los centros metropolitanos, puesto que necesitan sedes de mayor tamaño y con configuraciones más modernas que su patrimonio inmobiliario tradicional situado en las áreas centrales no logra satisfacer (UREÑA & *al.*, 2009), para implantarse en lugares singulares (accesibles en coche, visibles desde los cinturones de circunvalación, etc.) de la corona suburbana construyendo nuevas arquitecturas de marca capaces de crear un nuevo patrimonio por sí mismas, como ha sucedido en Madrid con las sedes de AXA, Banco Santander, BBVA, Coca Cola Internacional, Endesa o Telefónica, localizadas junto a las carreteras de circunvalación en el sector oeste-norte de la ciudad. En la Figura 5 se muestra la segregación espacial de la localización del empleo de servicio a empresas en la provincia de Madrid, que según MÉNDEZ (2001), se basa en los contrastes morfológicos, funcionales y sociales entre las diferentes áreas de la ciudad y de

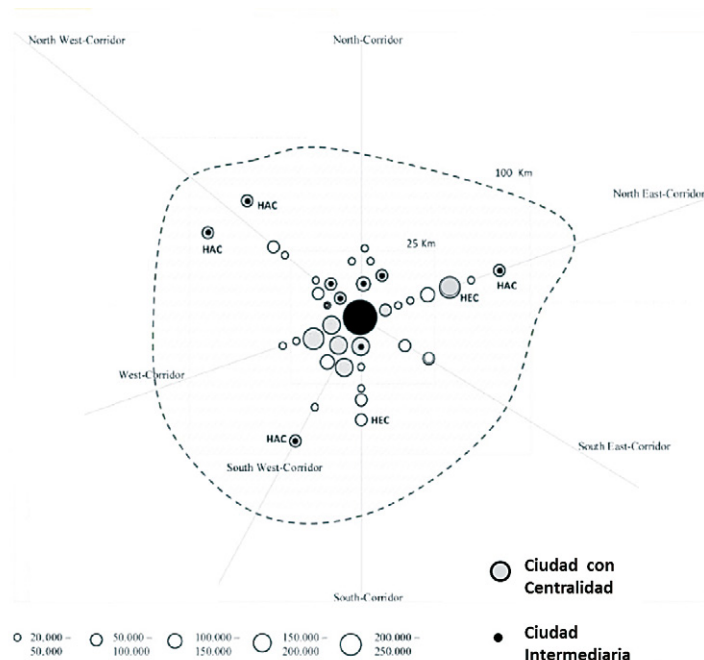


FIG. 4/ **Ciudades Intermedias (centralidad y sector cuaternario) en la región metropolitana madrileña.**

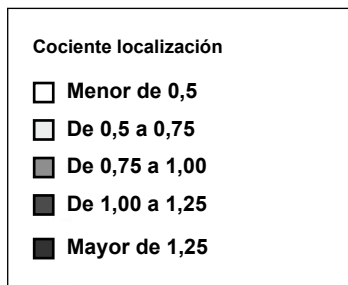
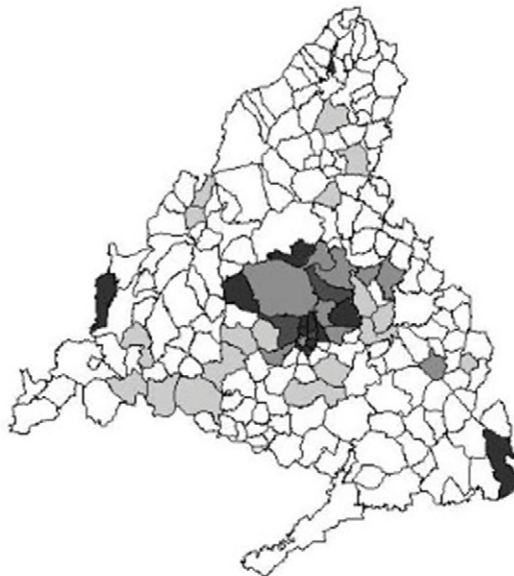
Fuente: SOLÍS & *al.*, (2014), simplificada al suprimirse la caracterización de los corredores de transporte.

la región –entre el Noroeste burgués y el Sureste obrero– y en un movimiento centrífugo del empleo terciario altamente cualificado en dirección a emplazamientos suburbanos apoyado por las autovías orbitales que interconectan numerosos parques empresariales surgidos en los últimos años (Campo de las Naciones, Las Rozas, Tres Cantos, Eisenhower, San Fernando, La Moraleja, Arroyo de la Vega...), sobre todo en el entorno del aeropuerto de Barajas. Tercero, algunas actividades de consumo colectivo, comercio, restauración rápida, etc., están comenzando a mostrar preferencia por implantarse en edificios con imagen histórica, ante todo en los centros metropolitanos (p.e. McDonald's en París en la rue de Rivoli en-

frente del Museo del Louvre), para apropiarse de esa imagen de calidad y solera que puede transmitir el patrimonio, frente a sus imágenes de económicas y vulgares con las que nacieron. Y cuarto, la ubicación de los espacios de ocio metropolitano ocasional o fines de semana es la que permite distancias más alejadas del centro, estando menos condicionada por dicha distancia que otras actividades que requieren un acceso cotidiano.

Ya se ha visto que los espacios de actividad terciaria en la periferia son más frecuentes en la corona suburbana y en las ciudades administrativas históricas del área adyacente rural-metropolitana. Además, en la corona

Cociente de localización del empleo en servicios a empresas, 1998.



Fuente: Instituto de Estadística

FIG. 5/ Ubicación del empleo de servicio a empresas en la periferia suburbana de Madrid.

Fuente: MÉNDEZ (2001).

suburbana, la actividad terciaria se concentra en nuevos espacios de características urbanas muy diferentes a las de los centros urbanos tradicionales, por lo que podrán participar de manera distinta en el objetivo de conseguir mezcla de actividades en la periferia. Estas áreas terciarias están en gran medida aisladas, cerradas y controladas en relación a su entorno inmediato, por lo que generan pocas actividades complementarias en dicho entorno. Por su parte, los centros metropolitanos principales presentan más mezcla de residencia, actividad y ocio, y mayor diversidad de tamaños. Además, es habitual que los edificios que alojan las actividades terciarias se apoyen en espacios públicos abiertos con servicios complementarios (quioscos, tiendas, bares, etc.), que también dotan a los tejidos residenciales colindantes.

#### 4. Conclusiones

Una vez analizadas, para los distintos espacios metropolitanos, las características de los diversos elementos patrimoniales en ellos presentes, los procesos relacionados con la ubicación de actividades terciarias y cuaternarias, y las tendencias hacia la mezcla o segregación socioeconómica de la población, en estas conclusiones se identifican las oportunidades existentes en cada zona de la periferia para que el patrimonio sirva de acicate de su recualificación acogiendo actividades de oficinas y potenciando la mezcla de grupos sociales.

Como se ha mostrado, el análisis comparado de estos elementos para las distintas áreas de la periferia, sintetizada en la tabla siguiente (ver FIG. 6) diferenciando aspectos positivos y negativos, permite llegar a una primera conclusión: lo que sucede en cada uno de dichos espacios periféricos es bastante contradictorio para la utilización del patrimonio para su recualificación. Sin embargo, hay algunas oportunidades que podrán hacerse realidad si se articulan políticas que favorezcan estas dinámicas, tanto desde la iniciativa pública como la privada.

En la corona suburbana es donde es más probable que las actividades económicas de oficinas de un cierto nivel quieran establecerse y, de hecho, las nuevas sedes de las grandes empresas están migrando hacia allí desde los centros metropolitanos. Sin embargo, no se está optando por utilizar el patrimonio histórico para estas nuevas implantaciones, sino por la construcción de nuevas arquitecturas de marca, en lo que podría considerarse la construcción del patrimonio del futuro. Estos nuevos es-

pacios de actividad tienen una ubicación más aislada o cerrada, y se separan de los espacios históricos colindantes lo que reduce las posibilidades de difundir efectos recualificadores a sus entornos inmediatos, convirtiéndose en islas controladas. Por el contrario, los escasos y dispersos elementos patrimoniales de la corona metropolitana que tienen contenedores adaptables a las necesidades de las actividades terciarias como, por ejemplo, los espacios industriales históricos, se localizan generalmente en áreas caracterizadas por su fuerte segregación social, barrios obreros que no son atractivos para las actividades de oficinas.

Este patrimonio de la corona suburbana suele estar, además, muy desvinculado de la ordenación urbana actual, excepto algunos pocos núcleos históricos, pero esto en sí mismo no es un inconveniente para la atracción de actividades de oficinas que no necesitan estar en el centro de estos espacios urbanos, sino estar conectados al resto de la región metropolitana. Así, espacios históricos palaciegos o villas y pequeñas industrias y edificios vinculados a infraestructuras como estaciones o almacenes ferroviarios en líneas desafectadas de uso, todos ellos ubicados en su origen en espacios periféricos rurales de estos núcleos, pueden ser utilizados hoy por algunas actividades de oficinas, sobre todo en aquellos casos en los que su accesibilidad ha mejorado por la implantación de las modernas redes de transporte en la región metropolitana. Por su parte, los patrimonios infraestructurales en desuso como antiguos acueductos, canales, líneas de ferrocarril, etc. aportan bastante menos, sirviendo casi exclusivamente para dignificar la imagen de sus zonas de influencia (ver FIG. 7) o para su reconversión en espacios de recreo como por ejemplo sucede con algunas vías verdes.

Los núcleos históricos que han conservado algún interés patrimonial por su ubicación en el centro de un espacio urbano intrincado, son menos útiles para actividades de oficinas (excepto las rutinarias). El patrimonio natural y/o agrícola no suele ser un añadido para la atracción de actividades de oficinas. Por último, el patrimonio de los barrios más singulares de vivienda social suele poderse modernizar, y puede tener una cierta capacidad de atraer grupos profesionales de un mayor nivel socioeconómico y conseguir una mayor mezcla de grupos sociales. Por ejemplo, la ciudad jardín obrera Cité Frugès en Pessac a las afueras de Burdeos, obra de Le Corbusier, que llegó a estar muy deteriorada ha comenzado a atraer profesionales que valoran vivir en una edificación singular (ver FIG.8).

FIG. 6/ Oportunidades del Patrimonio para atraer actividades terciarias y cuaternarias y para facilitar la mezcla de grupos sociales en la recualificación de las periferias metropolitanas.

Tipo de Periferia	Corona Suburbana	Cinturón Periurbano	Área adyacente rural-metropolitana
<b>Patrimonio*</b> (Tipo y ubicación)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Disperso, escaso y desvinculado de ordenación actual.</b></li> <li>– <b>Patrimonio suprimido por urbanización.</b></li> <li>– <i>Patrimonio reciente no declarado (vulnerable)</i></li> <li>– <i>Nuevos tipos de patrimonio industrial y residencial obrero.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Disperso, escaso y vinculado a ordenación actual.</b></li> <li>– <i>Prepondera patrimonio natural.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Disperso, escaso y vinculado a ordenación actual.</b></li> <li>– <i>Prepondera patrimonio natural.</i></li> <li>– <i>Abundante en ciudades</i></li> </ul>
<b>Actividad terciaria*</b> (ubicación)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>En toda la corona.</i></li> <li>– <b>Sobre todo nuevas áreas urbanas separadas de áreas patrimoniales.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Sólo grandes superficies comerciales en núcleos mayores.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Grandes superficies comerciales en núcleos mayores.</b></li> <li>– <i>Variedad de terciario en las CAH.</i></li> </ul>
<b>Actividad cuaternaria*</b> (ubicación)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>En parte burguesa de corona.</b></li> <li>– <b>Sobre todo en nuevas áreas urbanas separadas de áreas patrimoniales, a veces generando «nuevo» patrimonio.</b></li> <li>– <b>Áreas bien conectadas a región metropolitana y a grandes nodos de comunicación.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>No aparece</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Sólo en las CAH, con preponderancia de las del sector público de carácter regional y no tanto del sector privado y metropolitano.</i></li> </ul>
<b>Mezcla de grupos sociales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Zona muy segregada</b></li> <li>– <b>Partes en proceso de gentrificación en zonas de borde entre áreas obreras y áreas burguesas.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>A mayor distancia del centro menor segregación social.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>A mayor distancia del centro menor segregación social.</i></li> <li>– <i>En CAH se produce el modelo centro más mezclado y área</i></li> </ul>
<b>Oportunidades del patrimonio para recualificar periferias y aumentar la mezcla de grupos sociales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– La ordenación habitual presenta segregación social, actividad terciaria en nuevas áreas urbanas no patrimoniales, actividad cuaternaria en áreas burguesas, y patrimonio no usado por actividad direccional.</li> <li>– Oportunidad mantener mezcla social en algunas áreas en proceso de gentrificación.</li> <li>– Oportunidad ocasional de mezcla de grupos sociales en patrimonio residencial obrero.</li> <li>– Oportunidad ocasional uso patrimonio industrial por actividad cuaternaria de gran tamaño.</li> <li>– Complicado que tres oportunidades sucedan en misma área suburbana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Oportunidades muy excepcionales por falta de posibilidad de atraer actividades direccionales de oficinas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Muchas oportunidades de uso del patrimonio por actividades tradicionalmente ubicadas en las CAH.</li> <li>– A pesar de proximidad entre el centro</li> </ul>

(\*) En *verde y cursiva* aspectos positivos, y en **rojo y negrita** aspectos negativos

Fuente: Elaboración propia, en base a datos de Corine, INE y Seguridad Social.



Fig. 7/ Acueductos Claudio y Felice en el barrio suburbano de Tor Fiscale en Roma.

Fuente: Autores.

En el caso de grandes recintos de interés patrimonial (industriales, palaciegos, conventuales, etc.) que sean reutilizados, la supresión de la barrera perimetral que dichos recintos solían tener puede facilitar su articulación con su entorno (UREÑA, 2013), como ha sucedido con la reutilización del Matadero de Madrid que está permitiendo una mayor permeabilidad a través del mismo, o en la reutilización del recinto industrial de Carlsberg en Copenhague. En ocasiones, si la reutilización es por parte de un único actor, este puede preferir mantener la barrera para controlar el acceso o cerrar el espacio en ciertos momentos (noches, festivales, etc.), como por ejemplo ha sucedido en el uso universitario de la antigua Fábrica de Armas en Toledo que ha mantenido la tapia en todo su contorno y cuenta con solo con tres accesos.

Por el contrario, en esta corona suburbana es donde existe una mayor segregación so-

cial y, en general, la localización de oficinas de carácter directivo se va a producir prioritariamente solo en las zonas de grupos sociales acomodados.

En conclusión, en la corona suburbana el patrimonio puede ofrecer algunas oportunidades a la recualificación urbana, aunque con ciertas restricciones, mientras la ubicación de las oficinas directivas y la dificultad de la mezcla de grupos sociales complican dicha recualificación. Para romper esta barrera, debería promocionarse la consideración de una «responsabilidad patrimonial corporativa», similar a la responsabilidad social, que llevase a la grandes empresas y corporaciones a priorizar la recuperación y reutilización del patrimonio propio, o ajeno.

En el cinturón periurbano la segregación residencial es menor y los asentamientos históricos son más reconocibles, aunque la gran distancia al centro metropolitano impide



FIG. 8/ Estado de conservación de diversos edificios de Cité Frugès en la periferia de Burdeos en 2011.

Fuente: Autores.

la descentralización de oficinas directivas. En este territorio, menos urbanizado y apoyado en pequeños asentamientos históricos que han perdido relevancia, hay muy pocas actividades terciarias directivas interesadas en ubicarse/descentralizarse, y si excepcionalmente lo hacen, se ubican más por criterios de accesibilidad y oportunidad inmobiliaria (disponibilidad de los terrenos) que por motivos relacionados con los valores patrimoniales del lugar elegido. Este es el caso del nuevo centro de formación «Campus de Iberdrola», junto a la A-1 en San Agustín de Guadalix. Las oportunidades de mezcla de usos, grupos sociales y patrimonio relevante suceden solo en unos pocos asentamientos históricos con abundante patrimonio sobre algún eje de transporte moderno y que se han dotado de una imagen de marca (p.e. Aranjuez en la región metropolitana madrileña), pero todavía no llegan a desempeñar un papel relevante en la localización de actividades de oficinas directivas (ROMERO & al., 2014 y SOLIS & al., 2014). Las situa-

ciones más comunes del patrimonio en este cinturón es que juegue un papel en el ocio o la segunda residencia metropolitana (p.e. Chinchón o El Escorial en la región metropolitana madrileña), que haya sido engullido por el proceso inmobiliario reciente y pase muy desapercibido (p.e. Valdemoro) (SOLIS & al., 2015) o que tenga un uso escaso.

En donde parece que las condiciones de mezcla de grupos sociales, atracción de actividades direccionales y existencia de patrimonio son más propicios es en las ciudades administrativas históricas de la corona adyacente rural-metropolitana, la más alejada del centro metropolitano. Las ciudades histórico administrativas de este territorio concentran un cierto número de actividades directivas, mayoritariamente públicas, y su abundante patrimonio está en general utilizado y adaptado, en muchos casos por estas. Con la mejora de las comunicaciones (autopistas y Alta Velocidad Ferroviaria) sería factible funcionalmente una mayor

descentralización de oficinas públicas y privadas hacia estas ciudades, si bien la distancia a la que se encuentran del centro metropolitano (entre 40 y 100 km según los países europeos) puede limitar la efectividad/voluntad de dicha descentralización si

no se ponen en valor otras de sus cualidades complementarias a su valor patrimonial, como puedan ser la calidad de vida, el menor coste de la vida, la mayor seguridad o la dinámica cultural y social aportada por un turismo de calidad.

## Bibliografía

- ALEXANDER, C. (1965): «A City is not a Tree», en *Architectural Forum*, n.1, pp. 58-61.
- ALVAREZ-MORA, A. (2006): *El Mito del Centro Histórico*. Universidad Iberoamericana de Puebla.
- CAMPOS-VENUTI, G. & OLIVA, F. ed. (1993): *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-1992*. Ed. Laterza, Roma.
- CASTRILLO, M. (2001): *Reformismo, vivienda y ciudad: orígenes y desarrollo del debate en España (1850-1920)*, Tesis Doctoral, Universidad de Valladolid.
- CERVELLATI, P. & al. (1977): *La Nuova Cultura delle Città*, Mondadori. Milán.
- COLAROSSO, P. & PIRORDDI, E. (2001): «Le zone di ristrutturazione urbanistica», en *Urbanistica*, n. 116, pp. 142-151.
- COUDROY-DE-LILLE, L. (2015): «Patrimonio y territorio metropolitano: el caso de la región de París/Île-de-France», en *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, n. 184, pp. 237-254.
- FERRARI, F. (2013): «Bussy – Saint Georges à Marne la Vallée, ou un urbanisme par images», en *Ciudades*, n. 16 (1), pp. 111-129.
- GARMENDIA, M. & al. (2012): «High-speed Rail Opportunities around Metropolitan regions: the cases of Madrid and London», en *Journal of Infrastructure Systems*, n. 18 (4), pp. 305-313.
- GEHL, J. (2010): *Cities for People*. Island Press, Washington D.C.
- GONZÁLEZ-VARAS, I. (2015): «La conservación – transformación de los conjuntos históricos: una revisión desde la dimensión metropolitana», en *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, n. 184, pp. 203-218.
- JACOBS, A. B. (1995): *Great Streets*. MIT Press, Cambridge (MA).
- LEAL, J. (2002): «Segregación social y mercados de la vivienda en las grandes ciudades», en *Revista Española de Sociología*, n.2, pp. 59-75.
- MARENGO, C. & ELORZA, A. L. (2014): «Tendencias de segregación residencial socioeconómica: el caso de Córdoba (Argentina) en el período 2001-2008», *EURE*, n. 120, pp. 111-133.
- MARTÍNEZ, H. & al. (2014): «Road accessibility and articulation of metropolitan spatial structures: the case of Madrid (Spain)», en *Journal of Transport Geography*, n. 37, pp. 61-73.
- MÉNDEZ, R. (2001): Transformaciones económicas y reorganización territorial en la región metropolitana de Madrid, en *EURE*, n.80, pp.141-161.
- MOHINO, I. & al. (2016): «Changing Commuting Patterns in Rural Metroadjacent Regions: The case of Castilla La Mancha», en *Regional Studies*. DOI. 10.1080/00343404.2016.1156238.
- NEL'LO, O. (2015): «Movimientos urbanos y defensa del patrimonio colectivo en la región metropolitana de Barcelona», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, n. 184, pp. 311-327.
- ORTEGA, J. (1998): «El Patrimonio Territorial: el territorio como recurso cultural y económico», en *Ciudades*, n. 4, pp. 33-48.
- PENDELBURY, J. & MICIUKIEWICZ, K. (2015): «Regiones metropolitanas, centros históricos y patrimonio cultural: el caso del Reino Unido», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, n. 184, pp. 219-235.
- RICCI, L. (2001): «La Città da ristrutturare e la Città della trasformazione», en *Urbanistica*, n. 116, pp. 131-142.
- ROMERO, V. & al. (2014): «Beyond the metropolis: new employment centers and historic administrative cities in the Madrid global city», en *Urban Geography*, n. 35 (6), pp. 889-915.
- ROSSI, A. (1971): *La Arquitectura de la Ciudad*, Gustavo Gili, Barcelona.
- RUBIO, J. & MOLINA, P. (2010): «Estrategias, Retos y Oportunidades en la Rehabilitación de los Polígonos de Vivienda construidos en España entre 1940 y 1980», en *Ciudades*, n. 13, pp. 15-37.
- RUIZ DE LA RIVA, E. & al. (2013): «Del territorio de la aldea a los paisajes de aldea», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, n. 177, pp. 553-568.
- RUIZ-APILÁNEZ, B. & UREÑA, J. M. (2014): «Transformación y Activación social de la calle: el Eco-bulevar de Vallecas (Madrid)», en *Ciudades*, n. 17, pp. 177-200.
- & al. (2014): «La revitalización de la calle: estrategias basadas en la remodelación», en *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, n. 181, pp. 393-411.
- SOLÍS, E. & al. (2012): «Transformación del Sistema Urbano-Territorial en la Región Central de la España Peninsular: La Emergencia de la Región Metropolitana Policéntrica Madrileña», en *Scripta Nova*, n.420, 20 Noviembre.
- & al. (2013): «Políticas urbanas y ciudades intermediarias en regiones metropolitanas policéntricas: el caso de Madrid», en *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, n. 176, pp. 301-316.
- & al. (2014): «Global Metropolitan-Regional Scale in Evolution: Metropolitan Intermediary Cities and Metropolitan Cities», en *European Planning Studies*, n. 23 (3), pp. 568-596.

- & al. (2015): «La Transformación del Sistema Urbano y el papel de los Municipios con Conjunto Histórico. El caso de la Región Urbana Madrileña», en *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, n.184, pp. 275-292.
- TROITIÑO, M. A. (1998): «Patrimonio Arquitectónico, Cultura y Territorio», en *Ciudades*, n. 4, pp. 95-104.
- & TROITIÑO L. (2015): «Territorio y Sistemas Patrimoniales: la Región Urbana de Madrid», *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, n. 184, pp. 255-273.
- UREÑA, J. M. (2006): «Peri-urban areas and transformation actions: towards a spatial impact study», Scientific Workshop Extramet: the rural space on the context of new metropolisation, Cagliari, 5 Octubre.
- (2013): «De la renovación urbana al re-equipamiento», en *MAET-magacín arquitectura de la escuela de Toledo*, n.1, pp. 119-129.
- UREÑA, J.M. & al. (2009): «De Cerdá a la ciudad descentralizada. Desarrollo, vigencia y futuro de los ensanches en España», en *Ingeniería y Territorio*, n. 88, pp. 56-61.
- & al. (2012): *El hábitat unifamiliar en ciudades históricas de regiones metropolitanas policéntricas: El caso de Toledo*, Cuadernos de Ingeniería Arquitectura y Territorio, n. 13, Universidad de Castilla La Mancha, Ciudad Real.
- & al. (2015): «Single-family housing developments at Small Spanish Cities: the case of Toledo», International Seminar of Urban Form XXII international Conference: City as organism. New visions for urban life, Rome 21-25 September.
- & al. (2016): «Discontinuidades urbanas en general y entre la ciudad histórica y la actual: el contexto español», en MUNGARAY, A. & HALLACK, M. *Fenómenos de discontinuidad en el territorio y sus espacios urbanos*, Ed. Universidad Autónoma de Baja California y Editorial Laredo, México.
- WHYTE, W. H. (1980): *The Social Life of Small Urban Spaces*. Project for Public Spaces, Nueva York.