

LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO PARA ALOJAMIENTO TURÍSTICO. EL CASO DE LA SIERRA NORTE DE MADRID

Diego A. Barrado Timón
Departamento de Geografía
Universidad Autónoma de Madrid

1. Introducción

La denominada Sierra Norte de Madrid la forman los 42 municipios que ocupan, según puede verse en la figura 1, el triángulo norte de la Comunidad, sobre el valle alto del Lozoya, Somosierra y la sierra de Ayllón, la más oriental de todo el Sistema Central.

Esta zona, principalmente en su parte más oriental, al este de la carretera nacional I que la divide en aproximadamente dos mitades, es conocida tradicionalmente por los madrileños con el apelativo de la "Sierra Pobre". La denominación, a pesar de ser rechazada por la administración madrileña quizá en un intento de esconder el problema, describe perfectamente su realidad socioeconómica, y sobre todo permite diferenciarla taxativamente de la otra Sierra de Madrid en el sector central del Guadarrama, que por contraposición podríamos llamar "rica", y que ya desde principios de siglo empezó a recibir todos los efectos, tanto positivos (en materia de rentas principalmente) como negativos (desestructuración del paisaje y territorio, impactos, contaminación, etc.) de la gran ciudad cercana.

En efecto, mientras que la zona que corresponde a municipios como El Escorial y San Lorenzo, Cercedilla, Guadarrama, Navacerrada, etc. se beneficiaron desde muy pronto de las buenas comunicaciones con Madrid, tanto por carretera como por ferrocarril, la Sierra Norte se mantuvo en un relativo aislamiento y alejamiento de la ciudad central. Esto no fue debido a que sus características físicas fuesen menos propicias que las que se buscaban en la zona anterior, sino fundamentalmente a un peor sistema de comunicaciones que se limita a atravesar el sector para comunicar Madrid con la submeseta norte, pero que no favorece la distribución de flujos dentro de la comarca.

FIGURA 1



FUENTE: Ley 9/1986 de la Comunidad de Madrid.

Esta débil integración con el conjunto provincial, y en concreto con el área metropolitana, ha actuado en dos sentidos que podríamos considerar contrapuestos. Por un lado, y con un matiz claramente negativo, encontramos una gran endeblez en todos sus sectores productivos, principalmente el ganadero y el forestal¹, al que hay que sumar la desestructuración socioespacial provocada por el continuo de pantanos en que está convertido el río Lozoya con destino al abastecimiento de Madrid, y que inundó la inmensa mayoría de las zonas cultivables de fondo de valle.

Junto con este atraso económico se produjo obviamente una paulatina y continua pérdida de población desde los años 50 hasta 1986, en que los efectivos demográficos se establecieron en los aproximadamente 16.000 habitantes con que cuenta en la actualidad. Esto ha supuesto en algunos casos un despoblamiento alarmante de casi todos los núcleos², algunos de los cuales llegaron a desaparecer, lo que obligó a una reestructuración de términos municipales y a la desaparición de un importante patrimonio³ de arquitectura rural, que aún hoy se encuentra en peligro.

En contrapartida, este mayor aislamiento ha permitido una mejor conservación tanto del medio físico como del territorio y de las formas de vida rurales, principalmente en la más atrasada zona oriental, donde destaca una arquitectura popular singular dentro de la Comunidad de Madrid.

A esta mejor conservación ha contribuido evidentemente una menor presión de las actividades turísticas y de ocio que la que encontramos en el Guadarrama y en gran parte de la rampa serrana. Efectivamente, el modelo de utilización recreativa del medio natural madrileño se ha basado en gran medida en la enorme expansión de la segunda residencia, incluso con un importante porcentaje de construcciones ilegales, que han ocupado y desvirtuado con parcelaciones y tipologías totalmente ajenas a la sierra tanto el espacio natural/rural (dehesas, pastizales, masas forestales, laderas, etc.) como los cascos urbanos preexistentes. Junto con esta versión residencial encontramos otras actividades de ocio que se basan en el aprovechamiento durante un período corto de tiempo (generalmente un día) y para un número variadísimo de actividades, de los espacios públicos mejor conservados y más atractivos, con lo que se les está sometiendo a una presión enorme e innecesaria, sin obtener prácticamente ninguna contraprestación para las comunidades propietarias.

Si bien este modelo era el único que encontrábamos hasta hace unos años en la Sierra Norte, la diferencia estribaba fundamentalmente en la cantidad. La presencia de la segunda residencia es muy significativa⁴, pero nunca en la medida que en otros sectores serranos, existiendo

¹ Según una información de las Cámaras Agrarias Locales, recogida por el Patronato de Areas de Montaña (PAMAM), la superficie agraria útil de la Sierra Norte se divide del siguiente modo: forestal el 49,7%; prados y pastizales el 41,8%; y tierras de cultivo sólo el 8,5%.

² Actualmente, del total de los 42 municipios hay 11 con menos de 100 habitantes y 22 con menos de 200.

³ Sobre todo si lo ponemos en relación con el que hoy posee la Comunidad de Madrid.

⁴ Con un parque de viviendas disponible para aproximadamente cuatro veces la población de derecho.

importantes zonas libres de grandes parcelaciones y en las que las segundas residencias se encuentran mejor o peor integradas en los cascos urbanos, sin que las actividades recreativas al aire libre alcanzasen tampoco el mismo nivel de masificación.

2.- El modelo de turismo rural de la Sierra Norte

Intentando aprovechar y utilizar adecuadamente estas potencialidades, y que a su vez revirtiesen en forma de desarrollo económico en los habitantes de la zona, la Comunidad de Madrid puso en marcha una serie de proyectos de desarrollo tanto comunes para todas las zonas de montaña madrileñas como específicos para la Sierra Norte, dentro de los cuales destaca el de turismo rural.

Para su puesta en marcha se han utilizado tanto presupuestos propios de la Comunidad de Madrid como los fondos para el desarrollo regional de la C.E.E., obtenidos tanto a través de los que se conceden a las zonas de "Fomento del Desarrollo Rural" (FEDER, FEOGA-Orientación, FSE, etc.) como a través un programa LEADER.

Con este dinero se han subvencionado una gran cantidad de proyectos que van desde la mejora y conservación del medio natural, infraestructuras de alojamiento y restauración, zonas recreativas y actividades de ocio/educación ambiental hasta programas de formación.

No vamos a entrar aquí en la discusión de si este tipo de proyectos genera o no verdaderos beneficios para las zonas rurales, ya que podríamos reflejar un gran número tanto de argumentos como de ejemplos en ambos sentidos. Pero sí queremos señalar muy brevemente que de acuerdo con los datos que pudimos obtener para otra investigación (BARRADO 1994), la Sierra Norte se ha visto claramente beneficiada en algunos aspectos, como por ejemplo creación de un significativo número de puestos de trabajo, aparición de nuevas empresas, mejora de los cascos urbanos, etc. Esto no implica que no encontremos algunas importantes zonas de sombra, como por ejemplo la baja cualificación de gran parte de los empleos; la aparición de "neorurales" que aprovechan mejor las expectativas empresariales; la falta de iniciativa de la población rural; e incluso la sospecha de que al final los más beneficiados por estas inversiones es la población urbana que cuenta con nuevas posibilidades para su tiempo de ocio.

Pero dejando a parte esta discusión, queremos hacer hincapié en esta comunicación en uno de los aspectos cuyo éxito nos parece indiscutible, como es la recuperación y revitalización de un patrimonio arquitectónico que se encontraba en claro peligro de desaparición, y cuya pérdida hubiese supuesto un grave daño tanto desde el punto de vista cultural y paisajístico como turístico, ya que es en sí mismo uno de los más importantes recursos y atractivos de la zona.

Hasta entonces, los únicos que pernoctaban en el espacio serrano eran aquéllos que contaban con una segunda residencia en propiedad, mientras que el resto regresa a Madrid debido a la facilidad de comunicaciones y al escaso número de alojamientos comerciales. Este déficit de

establecimientos hoteleros y de apartamentos era aún más patente en la Sierra Norte, limitándose a algunos hoteles de baja categoría asociados a la carretera N-I y algunos cámpings, siendo Rascafría (el municipio más occidental del valle del Lozoya y en cuyo término hay dos estaciones de esquí) el único que contaba con una mediana planta hotelera, incluido un alojamiento de lujo como es del hotel de Santa María del Páular, junto al monasterio del mismo nombre.

Por tanto, con el fin de favorecer la pernoctación en la zona, los organismos encargados de desarrollar el programa decidieron, en lugar de construir edificaciones de nueva planta, restaurar algunos de los numerosos edificios de carácter rural que habían ido quedando abandonados por la pérdida demográfica y de los modos de vida y usos rurales, principalmente a partir de los años 50 y 60. De este modo, y como señala GARCÍA GRINDA (1988), junto con la creación de un alojamiento hotelero se conserva un patrimonio cultural que a su vez servirá para realimentar las corrientes turísticas.

3. La arquitectura de la Sierra Norte de Madrid

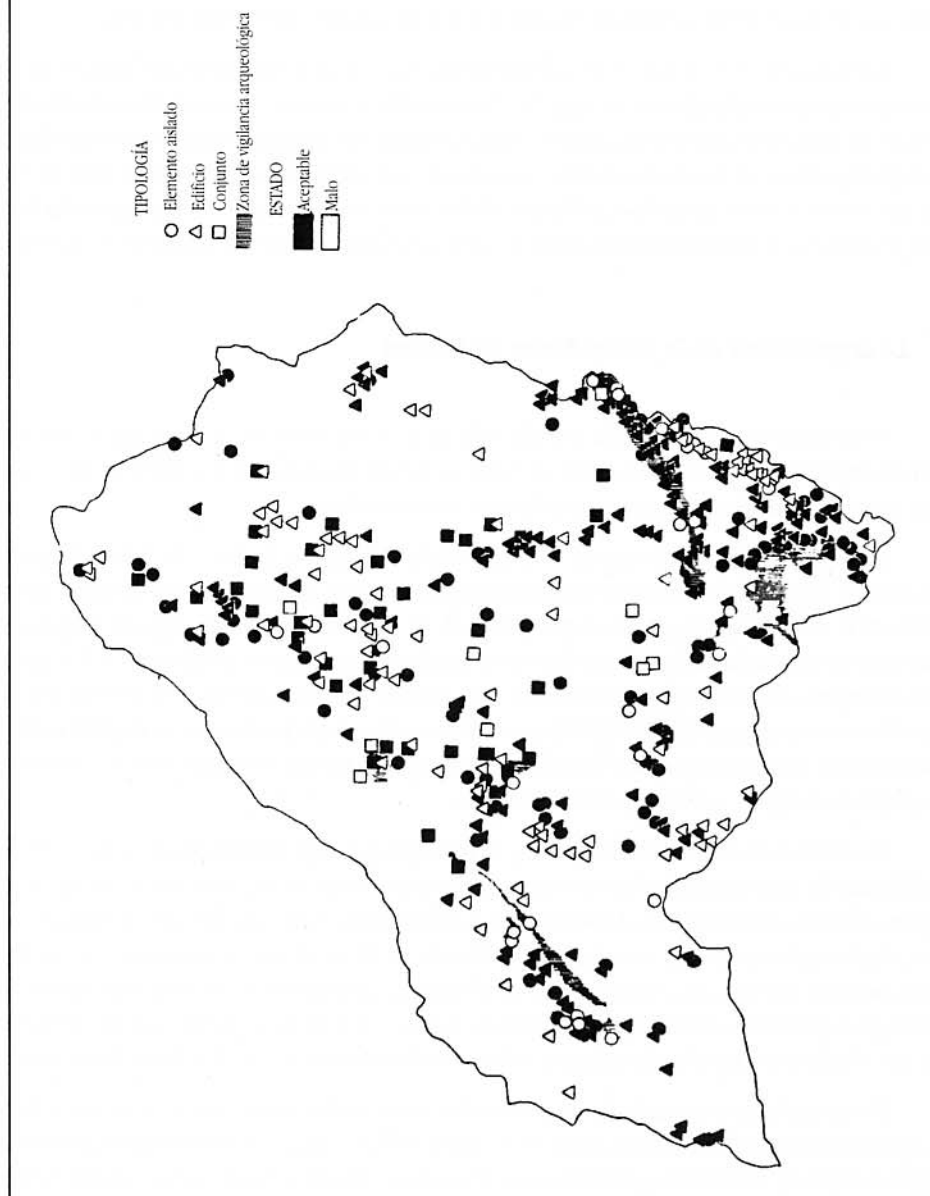
Lo primero que destaca de la arquitectura de la Sierra Norte es, al igual que sucede con toda la arquitectura rural, su adaptación al medio y a la función para la que se la construye, con lo que no puede desligarse de su entorno físico y socioeconómico.

La planta suele ser muy sencilla, con un portal por el que se accede a las habitaciones y a las cuadras, y cuyo núcleo suele ser una cocina con horno, que en gran cantidad de casos es una edificación redondeada anexa al cuerpo principal. La cubierta, que desde algunos ángulos se convierte en una fachada ciega, es de teja curva, generalmente de poca pendiente y a dos aguas, aunque se han restaurado algunas viviendas con cubierta de piñón partido. Los huecos son generalmente muy pequeños y enmarcados en madera, excepto la puerta que es de gran tamaño para permitir el paso del ganado. También pueden contar, aunque no todas, con una chimenea de planta rectangular y volumen troncopiramidal.

En cuanto a los materiales empleados, varían según las disponibilidades de cada sector. Así las fábricas de piedra granítica las encontramos principalmente en la parte central, en los municipios cercanos a la sierra de La Cabrera como Lozoyuela-Sieteiglesias, La Cabrera, El Berrueco, etc.; el gneis principalmente en aquellos situados en las faldas de los Carpetanos como La Acebeda, Braojos, Horcajo, etc.; mientras que las de pizarra, posiblemente las más interesantes, se hallan en la parte más oriental sobre la sierra de Ayllón, como Montejo, La Hiruela, Patones, Atazar, etc. Finalmente, para la estructura se utilizan maderas como el rebollo, álamo negro o pino.

En cuanto a la pervivencia de estas construcciones tradicionales, puede verse en la Figura 2 como es aún muy importante, tanto en lo que se refiere a los conjuntos como a algunos elementos aislados, destacando grandes concentraciones como la zona del Jarama entre Torrelaguna-Patones y la presa del Pontón de la Oliva, o los núcleos situados sobre la falda de los Carpetanos en la cercanía del puerto de Somosierra.

FIGURA 2. CONSTRUCCIONES TRADICIONALES



FUENTE: Plan Comarcal de la Sierra Norte.

De todas maneras, esta profusión de elementos no debe hacernos pensar en la pervivencia de un enorme patrimonio cultural que pudiese ser utilizado con fines turísticos (tanto para alojamiento como atractivo), ya que existen grandes diferencias de conservación, e incluso municipios que se encuentran muy transformados y en los que la traza y la tipología rural ha sido casi irremediabilmente destruida.

Así, hallamos situaciones de un enorme atractivo como por ejemplo Patones de Arriba, núcleo abandonado y trasladado a la vega y que por tanto se vio libre de transformaciones, y en el que actualmente se están desarrollando numerosos proyectos de recuperación; Horcajuelo y La Hiruela con una más que aceptable conservación de su estructura y edificaciones; o Torrelaguna, donde en este caso destaca no la arquitectura popular sino la que por contraposición podríamos denominar culta. Frente a éstos, hay otras municipios que se han visto totalmente sustituidas sus tipologías constructivas tradicionales, como por ejemplo La Cabrera o Gargantilla.

4. Rehabilitación y alojamientos turísticos

Éste es el patrimonio edificado sobre el que comenzó a actuar la administración regional con el fin de dotar a la Sierra Norte de una infraestructura de alojamientos turísticos que combinasen la calidad de la oferta con la conservación del medio y el carácter rural de la comarca. Sin embargo, no puede hablarse aún de una red de alojamiento en toda la Sierra Norte, ya que hasta ahora se limita, como puede verse en la figura 3, al sector más occidental y principalmente a la denominada Sierra del Rincón (La Hiruela, Montejo, Prádena, Horcajuelo y Puebla), en espera de la apertura de los situados de Patones, Somosierra y Robregordo.

La forma en que se han llevado a cabo las rehabilitaciones, en las que participan distintas consejerías y organismos, demuestra el interés que el Gobierno Regional ha puesto en este proyecto. El PAMAM o el ayuntamiento interesado adquiere un edificio, que será rehabilitado por la Dirección General de Arquitectura de la Consejería de Política Territorial con fondos propios, para ser finalmente puestos a disposición del Centro de Recursos de Montaña y del propio PAMAM para que lo integren en la red de alojamientos.

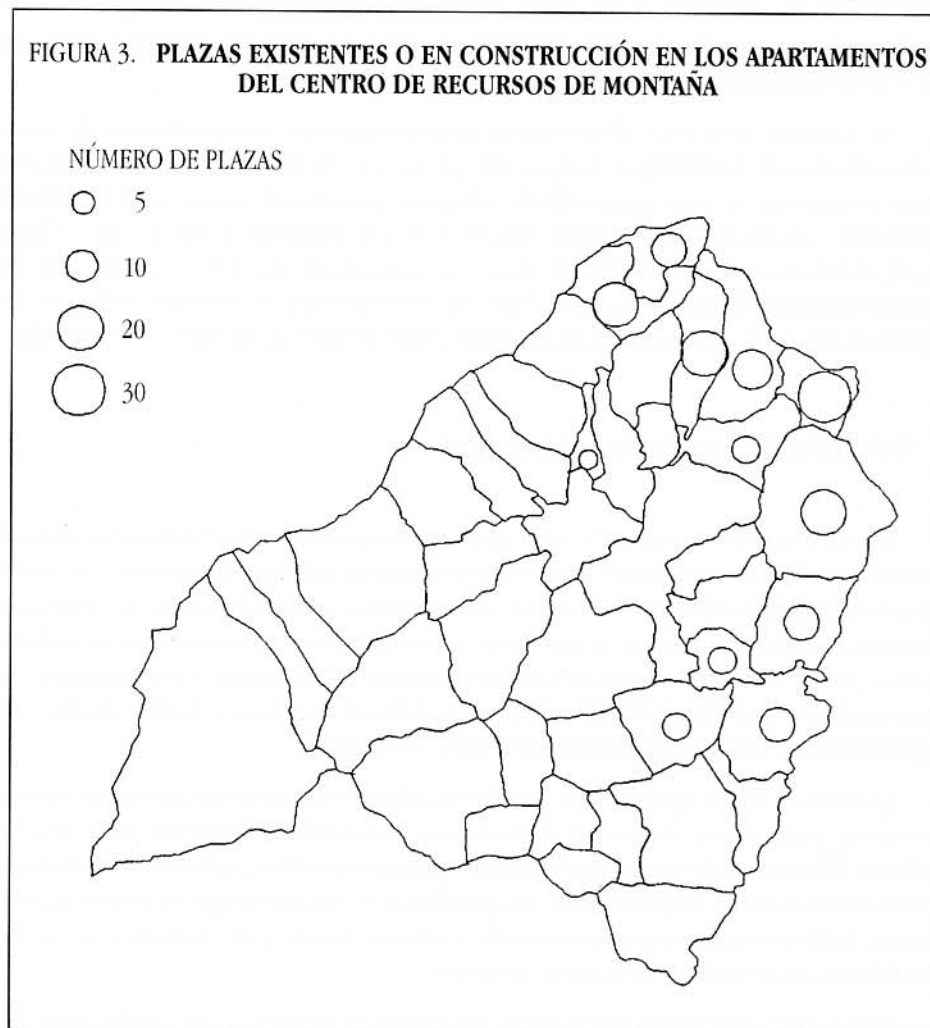
Cada edificio rehabilitado puede tener uno o varios apartamentos, que oscilan entre 30 y 40 m² y están equipados con al menos una habitación, cocina y sala de baño, y se pueden alquilar por días, semanas o meses.

El proyecto arrancó en 1991 hasta llegar a los 22 apartamentos y 74 plazas en los cinco municipios de la Sierra del Rincón arriba citados, a los que se les están sumando los de la segunda fase (véase Figura 3), con otros 18 apartamentos y 74 plazas más⁵ y una inversión en conjunto

⁵ A falta de la próxima apertura de los alojamientos de Patones de Arriba, situados en el antiguo grupo escolar del casco antiguo abandonado y de la realización de los de Somosierra, El Atazar y Robregordo.

de 184.600.000 pts. Por último, y como puede verse en la figura 4., ya está prevista una tercera fase que completará provisionalmente la red con un total de 55 apartamentos y 208 plazas.

FIGURA 3. PLAZAS EXISTENTES O EN CONSTRUCCIÓN EN LOS APARTAMENTOS DEL CENTRO DE RECURSOS DE MONTAÑA



FUENTE: Dirección General de Arquitectura (elaboración propia).

Para finalizar, y a modo de conclusión, queremos volver a señalar la importancia que para la conservación de esta arquitectura popular ha tenido este proyecto, y no sólo por el volumen de edificios recuperados por la administración, cuyas fácilmente perceptibles características les dotan de una eficaz "imagen de marca", sino porque ha supuesto una revalorización de este tipo de arquitectura frente a las tipologías importadas. Así, desde 1991, hemos podido percibir como se han ido produciendo un número significativo de rehabilitaciones privadas (para las cuales se

podía conseguir subvención) tanto para infraestructura turística (fundamentalmente restaurantes) como para segunda residencia.

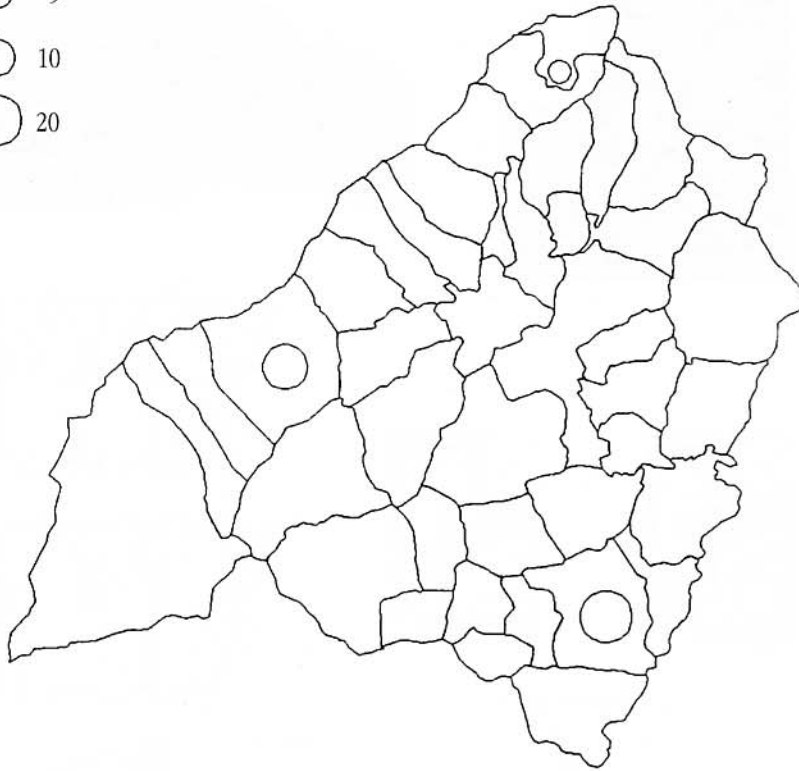
FIGURA 4. MUNICIPIOS Y NÚMERO DE PLAZAS EN LOS PROYECTOS DEL CENTRO DE RECURSOS DE MONTAÑA

NÚMERO DE PLAZAS

○ 5

○ 10

○ 20



FUENTE: Dirección General de Arquitectura (elaboración propia).

Incluso creemos importante destacar como en algunos edificios de nueva planta⁶ se ha preferido seguir esta tipología⁷ frente a otras extrañas (edificios sobre medianeras, chalés alpinos, adosados, etc.), que tantas agresiones han supuesto para el medio natural, rural y construido madrileño.

⁶ Entre los que destacamos un pequeño Parador de Turismo con cinco habitaciones en Puebla de la Sierra.

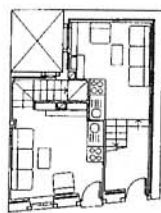
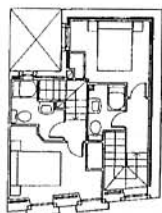
⁷ Incluso en algunos de la administración utilizando técnicas constructivas tradicionales, para las cuales se está formando personal en escuelas taller.

FIGURA 5

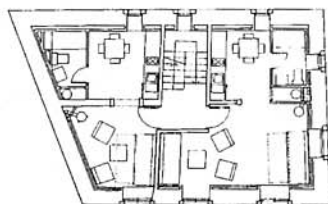
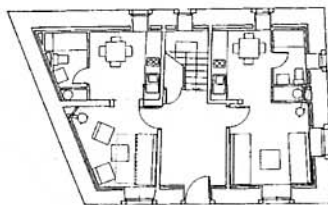
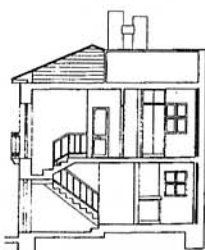
MONTEJO



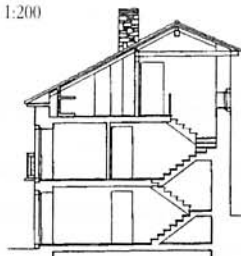
LA HIRUELA



ESCALA 1:200



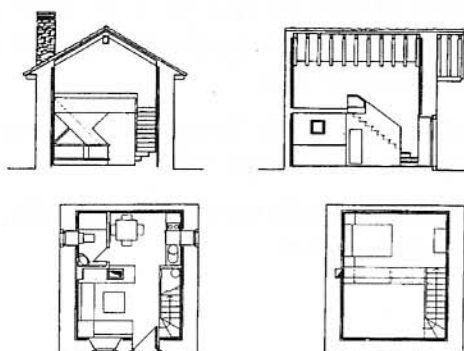
ESCALA 1:200



FUENTE: Arquitectura y espacio rural en la Sierra Norte.

FIGURA 6

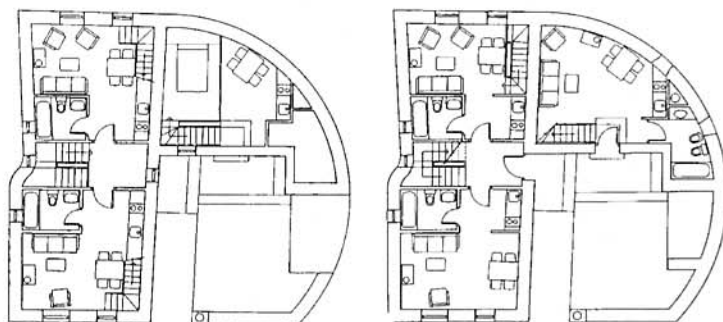
LA HIRUELA



ESCALA 1:200



ESCALA 1:200



FUENTE: Arquitectura y espacio rural en la Sierra Norte.

BIBLIOGRAFÍA

- BARRADO, D. (1994): *Espacios de ocio y periferias urbanas. La proyección recreativa de Madrid*. Tesis doctoral inédita, Universidad Autónoma de Madrid, 1006 págs.
- DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA (1994): *Arquitectura y espacio rural en la Sierra Norte. Rehabilitación de edificaciones para alojamientos turísticos*. Colección Divulgación Arquitectura, 35 págs.
- GARCÍA GRINDA, J. L. (1988): "Rehabilitación arquitectónica y turismo rural". *Referencias*, n.º 4., Ministerio de Cultura, pp. 34-39.
- PATRONATO MADRILEÑO DE ÁREAS DE MONTAÑA (1990): *Plan Comarcal de la Sierra Norte*, 400 págs + anexos.
-