

## **Paisaje comercial del centro histórico. Estudio comparado: Lisboa-Madrid**

DOI: 10.20868/ciur.2022.142.4890

Antonio Díaz Sotelo

Arquitecto, ETSA A Coruña. Máster en Intervención en la ciudad (UPM). Técnico Urbanista (INAP-IEAL). ETSAM, Universidad Politécnica de Madrid.

[antoniomaria.diaz@upm.es](mailto:antoniomaria.diaz@upm.es)

### **PALABRAS CLAVE:**

Paisaje urbano / comercio / centro Histórico / Lisboa / Madrid

### **RESUMEN:**

El comercio organiza la ciudad desde la sedentarización del intercambio. El paisaje comercial favorece la legibilidad de la ciudad y un ambiente urbano saludable. Este estudio forma parte de una investigación sobre la *Transformación reciente del paisaje comercial del centro histórico de Madrid*, que pretende establecer los factores de esa transformación, específicamente entre la del espacio público y la del zócalo. El objetivo de este estudio es contextualizar el análisis comparando con otro caso con marcos homogéneos: centros históricos con actividad económica compleja y significativa en ambas ciudades. Se desarrolla en tres capítulos de análisis (modelo de ciudad, espacio público y zócalo comercial) y conclusiones parciales.

El modelo pretende sintetizar el proyecto público para el paisaje comercial a partir del análisis de los instrumentos de intervención pública en la escena y la percepción. El espacio público se analiza como soporte de la percepción, descomponiendo la red viaria en escenarios concretos, tipificados y relacionados por la movilidad peatonal. El zócalo se analiza asumiendo el local como unidad de expresión escénica de las actividades, que protagoniza la transformación escénica del centro histórico. El modelo lisboeta es paisajístico, pero no es transformador de la escena urbana. La articulación administrativa de las directivas liberalizadoras ha devenido en un modelo dual, actuaciones sin control previo frente a otras con riguroso control patrimonial, que propicia actuaciones sin entidad arquitectónica. La diferente escala de las unidades de producción escénica —el tramo para el espacio público y el local para el zócalo— no está resuelta ni en ambos modelos y experiencias. En Lisboa se confirman tramas comerciales muy densas y ejes comerciales, autónomos de su propio entorno, con amplios entornos puramente residenciales; en Madrid la densidad comercial es mayor, se identifican ejes comerciales, pero apenas hay tramas residenciales ajenas a la actividad. Este estudio se centra en la situación anterior a la pandemia. La investigación general tiene por objeto la transformación, que se aborda comparando con la situación previa anterior a las directivas liberalizadoras y con la actual derivada de la pandemia.

# 1 INTRODUCCIÓN. MARCO DE INVESTIGACIÓN

## 1.1 Las ciudades y el comercio

*Les villes sont du commerce ... sa raison d'être.*<sup>1</sup>

El comercio organiza la ciudad desde que la especialización de actividades exigió un territorio construido para la sedentarización del intercambio. La sedentarización se equilibra con la movilidad interna. La desigual accesibilidad de los espacios urbanos ha especializado el centro histórico como zona híbrida. La movilidad exige orientación. El paisaje comercial contribuye a la legibilidad de la ciudad y forma parte de un ambiente urbano saludable.

## 1.2 Objeto del estudio comparado en la investigación general

*Η πόλη είναι πάντα η ίδια. Μην ψάχνετε για άλλο, δεν υπάρχει.*<sup>2</sup>

Este estudio comparado forma parte de la investigación general sobre *La Transformación Reciente del Paisaje Comercial en el Centro Histórico de Madrid*. La comparación exige marcos de investigación homologables.

El marco territorial para Madrid es el distrito centro: una entidad administrativa de 524 ha. Para Lisboa es la *Unidade Operativa 7*, una entidad urbanística con autonomía presupuestaria de 418 ha. Ambos con actividad económica compleja, organizada en locales a pie de calle y significativa en la vida comercial de su ciudad.

El marco metodológico es el análisis del paisaje comercial en tres capítulos: modelo de ciudad, espacio público y zócalo comercial.

El marco temporal de este estudio se centra en el estado previo a la pandemia.

# 2 MODELO DE CIUDAD Y PAISAJE

## 2.1 Proyecto público para el paisaje comercial

*La ciudad tiene la facultad de no seguir la ley de Dios, de crear una ley nueva.*<sup>3</sup>

El Modelo se analiza a través de los instrumentos de intervención pública sobre el paisaje comercial, integrado por la escena y las condiciones de percepción.

La escena urbana se construye por acumulación de hechos: calles, edificios, locales, etc. Temporalmente, esos hechos se clasifican por su diferente permanencia en la escena. Formalmente, resultan jerarquizados por su incidencia sobre el plano de la ciudad según ocupen suelo urbano o no. Cada hecho se define con su proyecto.

---

<sup>1</sup> Prienne (1972). *Las Ciudades de la Edad Media*. Madrid: Alianza.

<sup>2</sup> *La ciudad es siempre la misma, otra no busques, no la hay*. Kavafis (1983) *Poesía completa*. Madrid: Alianza.

<sup>3</sup> Azúa (2007). *La invención de Caín*. Madrid: Alfaguara.

La intervención pública sobre la escena puede ser directa, mediante el propio proyecto, o indirecta mediante su control.

La percepción del paisaje urbano se reduce a la de sus escenarios concretos, espacios públicos que forman parte de una red continua. A los efectos del paisaje comercial y de su papel orientador en el centro histórico, la visión serial se remite al argumento de la movilidad peatonal.

La intervención pública directa se limita al proyecto de ese espacio público en cuanto condiciona la experiencia perceptiva. La intervención sobre la percepción es mayoritariamente indirecta a través de instrumentos de gestión continua.

## 2.2 Madrid

El sistema madrileño de intervención en el paisaje agrupa instrumentos diversos con una complejidad que excede la dispersión inherente a cualquier tema transversal.

El Plan de Paisaje se concibe como instrumento definidor del modelo, pero limitado por su carácter indicativo que le impide articular el sistema de intervención. A pesar de esto, establece rasgos que pueden reconocerse en todo el sistema:

La estructura paisajística es un mosaico de áreas, sin elementos sobresalientes, el centro histórico es un área compacta, organizada por ejes y bordes definidos, más que por la escena, por otras condiciones perceptivas: movilidad, terciarización, (...).

La escena urbana acumula elementos de diferente clase y adolece de una articulación entre las unidades de producción. Esto no impide caracterizar cada clase: los elementos del espacio público mantienen una alta coherencia formal-funcional; los elementos edificatorios se subordinan al orden del edificio, limitando la autonomía del zócalo protagonizado por hechos específicamente comerciales.

La declaración responsable y otros procedimientos de agilización administrativa se complementan con protocolos que agilizan también el control patrimonial, al menos en el ámbito de competencia municipal.

## 2.3 Lisboa

El modelo de intervención en el paisaje se define desde el Plano Director Municipal de Lisboa (PDML).

La estructura urbana se articula sobre infraestructuras naturales [...] *como forma de adaptação às alterações climáticas*. El paisaje asume la articulación de elementos diferentes: [...] *decorre tanto das suas componentes territoriais naturais como da sua apropriação urbanística* [...]

Establece un sistema de vistas para *valorizar as relações visuais que, devido à fisiografia da cidade, se estabelecem entre os espaços públicos e os elementos característicos da paisagem urbana*. El PDML y sus instrumentos de desarrollo identifican esos espacios, preservan vistas y accesos, prescriben estudios visuales, etc. La zonificación del PDML es morfológica (no edificatoria como en Madrid) garantizando cierta coherencia paisajística.

El *Plano de Acessibilidade Pedonal de Lisboa* (PAPL) desarrolla su modelo de movilidad que sustituye el radioconcéntrico por una mínima red general y tramas locales de carácter peatonal. Prioriza ese modo de movilidad con soluciones de coexistencia o peatonalización, pero remite la reforma física del espacio público, incluida la sustitución progresiva de la *calçada a portuguesa* por soluciones accesibles.

Los programas de intervención (Uma Praça em cada Bairro, Zona de Emissões Reduzidas) utilizan instrumentos paisajísticos: mapa mental, *espaço público inteligível*, etc.

El *Licenciamento Zero* liberaliza el procedimiento de implantación de actividades, pero remite a un informe patrimonial externo (*Relatorio Previo*) las obras en inmuebles y fachadas protegidas, creando un procedimiento dual que penaliza la recualificación escénica.

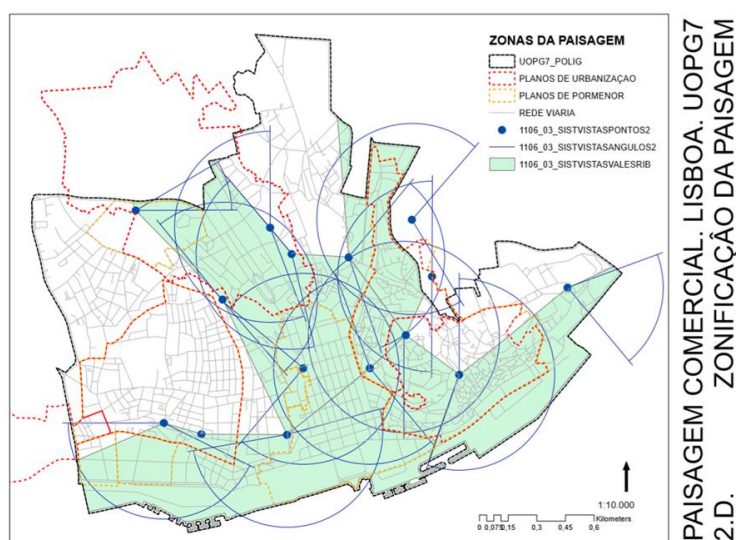


Figura 1 y 2. Sistema de vistas do PDML.

Fuente: Elaboración propia a partir de la web municipal.



Figura 2. Gestión de la movilidad, dominio residencial y espacio público.

Fuente: Elaboración propia a partir de Google.

### 3 EL ESPACIO PÚBLICO

#### 3.1 El espacio público como red de escenarios

*Un puente es un hombre cruzando un puente.*<sup>4</sup>

El espacio público tiene un doble papel paisajístico: como componente de la escena urbana y como soporte de la experiencia perceptiva.

El contenido formal del espacio público en el centro histórico tiene carácter monumental al trascender cualquier experiencia personal, incluida la perceptiva.

La óptica del perceptor, condicionada por la arquitectura, tiende a la percepción de cada espacio como cerrado y cóncavo, contradiciendo la naturaleza fluida y convexa de la red de movilidad de la que forman parte. Los espacios asumen esa óptica dual como escenario y como articulador de la red.

El lugar de la percepción es el espacio hábil para el peatón, donde el perceptor de la escena es también actor, protagonista de su propia movilidad. Esta concepción de la experiencia perceptiva urbana propicia su estudio como visión de escenas concretas, seriadas por la movilidad peatonal en una red continua.

La disposición espacial del lugar de la movilidad peatonal es la base para la tipificación de esos escenarios:

- En los escenarios de infraestructura viaria segregada, ese lugar peatonal se descompone y la percepción deviene dual para cada acera. La distancia focal próxima no permite la percepción global de la fachada de un local, la lejana limita la percepción a esa vista general, siempre que la superestructura (tráfico, aparcamiento, mobiliario) no la reduzca al rótulo.
- En los escenarios compartidos, la descomposición es indicativa, la dualidad intermitente y la superestructura menor.
- Los escenarios indiscriminados prescinden del rol regulador de la infraestructura pública, cediendo a los mensajes comerciales el control del lugar perceptivo del *shared-space*.

#### 3.2 Madrid: Red de escenarios

El modelo gráfico se elabora a partir de la red viaria NOME CALLES, adaptándola al objeto de esta investigación (partir calles, redibujar nodos, ...). Los datos provienen del Plan de Movilidad, coordinando la diferente geometría de ambas fuentes.

La red resultante es de 1.429 escenarios, de los cuales 1.307 son sendas (tramos de calle) y 92 son nodos formalizados (plazas) que asumen su función relacional, el resto son bordes exteriores o interiores. Este estudio no aborda los nodos no formalizados (intersecciones); cabe adelantar que más de la mitad son isótropos, formados por cuatro tramos ortogonales.

---

<sup>4</sup> Cortázar, J. (1998). *El libro de Manuel*. Madrid: Alfaguara.

El tamaño medio de las sendas es de 71 m de longitud y 10 m de ancho, la mitad es inferior a 8 m. Las plazas tienen un tamaño medio de casi 2.000 m<sup>2</sup>, que equivale a un círculo de diámetro de casi 50 m, la mitad es inferior a 30 m.

La infraestructura y la superestructura de cada escenario se clasifican en función de sus características perceptivas y de movilidad peatonal, concluyendo cinco tipos:

1. Dual: con condiciones perceptivas diferentes en cada acera.
2. Compartido: plataforma única o perceptivamente ineficiente.
3. Unitario: percepción no condicionada por infraestructura ni superestructura.
4. Nodos con movilidad compleja.
5. Bordes exteriores.

Son claramente mayoritarios los tipos dual (40%) y compartido (46%) con una significativa diferencia en cuanto al ancho medio (16 m frente a 7 m). El tipo dual constituye bordes y ejes organizadores, con alguna trama residual en la zona norte. El tipo compartido constituye la mayoría de las tramas. El tipo unitario organiza otros ejes que trascienden a las tramas y pequeñas tramas secundarias.

### **3.3 Lisboa: Rede de cenários**

La red escénica está formada por dos mil tramos. La longitud media de esos tramos es de casi 50 metros. Muchos de los menores son fondos de saco localizados en determinadas zonas morfológicas. Los mayores son menos del diez por ciento y se ubican mayoritariamente en los bordes del ámbito. El ancho medio es de 11 metros. Casi la mitad es inferior a seis metros.

Una significativa singularidad de este caso comparado es la pendiente longitudinal de cada tramo. En Madrid, este parámetro no es significativo para la tipificación, porque apenas hay escenarios con pendientes críticas para la movilidad peatonal. En el centro histórico de Lisboa, más de la mitad de los tramos tienen una pendiente longitudinal no accesible (>6%). Esta condición se reparte en tramos de cualquier ancho y longitud, sin porcentajes significativamente diferenciados. Su concentración geográfica confirma las regiones morfológicas o sus límites.

1. Segregación modal fuerte.
2. Segregación modal débil por otras características y cierta indisciplina.
3. Compartido: segregación indicada por el pavimento u otros elementos.
4. Movilidad indiscriminada posterior: Escaleras y/o peatonalizaciones
5. Movilidad indiscriminada previa. En precario por exigencia funcional mínimas.

La distribución estadística está mayoritariamente protagonizada por los tipos de movilidad segregada: casi la mitad son del tipo 1.

Los segregados menores y los compartidos configuran tramas, los mayores ejes y bordes. Los indiscriminados forman ejes que las trascienden.

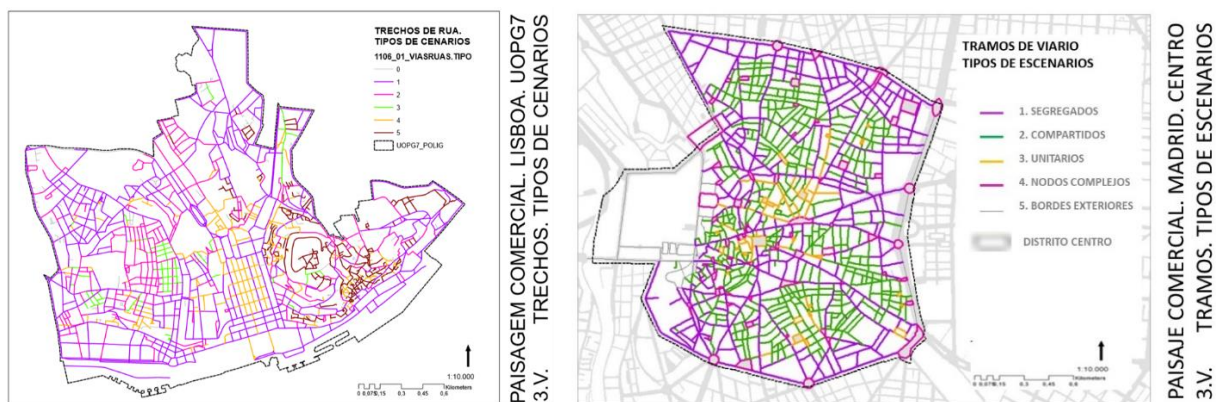


Figura 3. Tipología de Escenarios.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la web municipal.

## 4 EL ZÓCALO COMERCIAL

### 4.1 El zócalo comercial y la producción de escena urbana

[...] she gazes with deep absorption into Tiffany's Windows [...].<sup>5</sup>

La fachada de cada local comercial es la expresión escénica de las actividades económicas residentes en la ciudad. El local es la unidad espacial de producción del zócalo o plano vertical de la escena.

Apenas se identifican actuaciones conjuntas o con un significativo componente contextual, más allá de la intervención pública indirecta mediante ordenanzas cuyo ámbito excede sobradamente a la escala del zócalo o de otras transformaciones de la escena. En el modelo madrileño, esa intervención se complementa con la subordinación de la fachada de cada local a la del edificio.

En el centro histórico, esta expresión protagoniza la transformación escénica. Los otros componentes de la escena son comparativamente más permanentes, adquiriendo carácter monumental para el contenido formal del espacio urbano definido por la posición de las fachadas.

### 4.2 Comercios

La fuente de datos para este estudio es el Censo de Locales Comerciales de febrero de 2020. Para la transformación previa y posterior se utilizará trabajo de campo.

En el centro histórico se localizan 13.000 locales de actividad económica. La densidad media es muy alta (25 locales/ha). Las zonas más densas no confirman tramas, ni entornos de ejes. Las zonas de menor densidad se limitan a los bordes. Uno de cada tres locales son comercios y protagonizan ejes de altísima densidad. Uno de cada cuatro es de hostelería y ocupan la práctica totalidad de las tramas.

<sup>5</sup> Axelrod. Breakfast at Tiffany's. Paramount. 1961.

Todos los locales tienen algún tipo de protección porque todo el distrito esta declarado como conjunto histórico, hay que diferenciar la pertenencia al recinto denominado Cerca y Arrabal de Felipe II y entornos de monumentos, donde el control patrimonial es paralelo al urbanístico municipal. Tres de cada cuatro locales están en edificios protegidos, 2.588 (19%) tienen protección específica, de los cuales 1.098 (8%) reúnen todas las protecciones. Su localización atiende a la geografía histórica antes que a la comercial. Esta protección puede ponderarse desde esa mera pertenencia al Centro Histórico hasta la protección específica del local. Una representación de la concentración de ese nivel ponderado de protección tampoco arroja un patrón de distribución relacionado con la densidad comercial.

### 4.3 Lojas

La fuente de datos es el Censo Comercial de la Cámara Municipal. La continuidad de este *recenseamento* se interrumpe con la agilización administrativa de la iniciativa *Licenciamento Zero*. La metodología de este estudio se adapta en algunos apartados, recurriendo puntualmente a casos de detalle.

En el ámbito se localizan 3.730 locales, la densidad es un tercio de la de Madrid. Más de la mitad del ámbito presenta una densidad baja. Las zonas densas configuran tres regiones centrales: Mouraria, Baixa y Bairro Alto. Determinados ejes configuran entornos densos, pero no así los centros comerciales o mercados. Un tercio son de hostelería, con una distribución más homogénea que la general.

Más de la mitad de los locales están en edificios protegidos, pero la catalogación específica solo afecta a 140 locales (4%). La distribución geográfica del nivel ponderado de protección acentúa la geografía comercial, de forma que las zonas más densas son también las más protegidas.

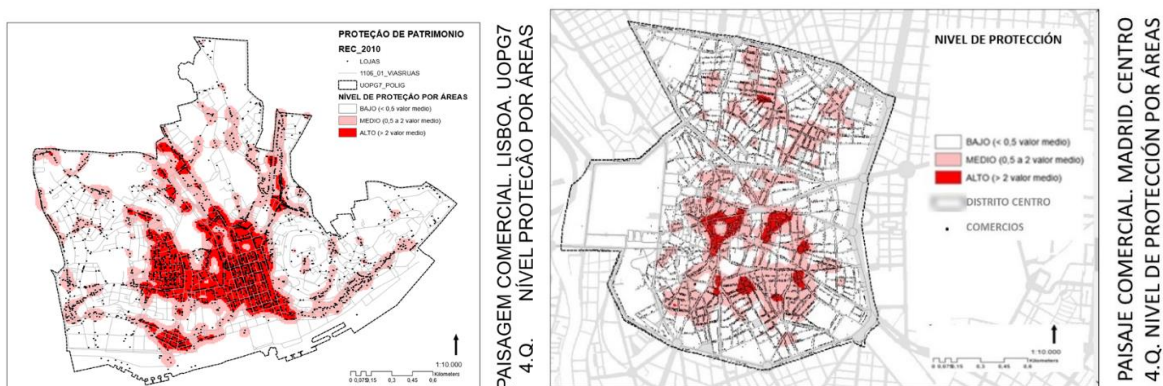


Figura 4. Concentración del nivel ponderado de protección.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la web municipal.



## 5 CONCLUSIONES

### 5.1 Resultados del modelo para el espacio público

El modelo de Lisboa es más explícito, articulado en torno al paisaje y la movilidad peatonal, pero su implantación no implica la transformación física del espacio público, que ha sido escasa en términos funcionales y casi nula en términos escénicos.

Es un modelo transformador de la movilidad y, por ende, de las condiciones perceptivas, pero resulta un modelo conservador del espacio público en términos escénicos: La *calçada* permanece incluso en segregados, el pavimento aparenta indicar un uso del espacio incluso en peatonalizaciones integrales y la infraestructura permanece incluso cuando la superestructura desaparece, como en el tranvía.

La defensa del dominio residencial tampoco reconfigura el espacio público. El dominio local se encomienda a normas de uso o es asumido por ocupaciones resilientes (aparcamiento, ropa tendida, ...).

El modelo de Madrid se diluye en su articulación instrumental.

La enunciada coherencia escénica y perceptiva del espacio público es muy reconocible, pero con desigual eficiencia paisajística. Se ha generalizado la utilización de la configuración del espacio público como catalizador de la distribución de actividades, con diferente resultado:

- En las tramas residenciales, se construye una escena con estrictas indicaciones funcionales, igualmente reconocibles para propios y extraños, pero no se advierte una reflexión sobre sus implicaciones perceptivas ni sobre sus consecuencias en la orientación.
- En los ejes comerciales, el espacio público omite cualquier indicación funcional, convirtiendo todo el espacio en escenario que entrega ese control a los elementos comerciales de la escena.

### 5.2 Resultados del modelo para el zócalo comercial

La agilización administrativa derivada de las directivas liberalizadoras favorece un modelo dual: actuaciones sin control previo y otras con un rígido control patrimonial.

Este modelo es conservador de la escena heredada, favoreciendo las actuaciones de mínima inversión, capacidad estratégica e impacto escénico. Los actos de transformación no tienen entidad arquitectónica y se limitan a otras formas de expresión, afortunadamente reversibles en términos escénicos.

Algunas actividades, como el alojamiento turístico, se ven favorecidas por este modelo a causa de su viabilidad en espacio residencial, que se basa en su asimilación funcional, incluso con parámetros rebajados respecto de la habitabilidad.

La defensa de la vivienda forma parte de ambos modelos, pero su articulación normativa es confusa y débil, remitiendo frecuentemente a parámetros sectoriales de viabilidad funcional (accesos, habitabilidad, ...), más exigentes para el uso residencial.

### 5.3 Síntesis de los análisis del espacio público y del zócalo

Los indicadores que relacionan las unidades escénicas de espacio público (tramo de calle) y zócalo (local) exponen la dimensión urbana del paisaje comercial. La densidad media de locales por unidad lineal de viario es en Lisboa la mitad que en Madrid. En Lisboa los tramos densos confirman una estructura de tramas densas y ejes autónomos de su entorno. En Madrid se extienden a todo el ámbito.

En Lisboa, más de la mitad de los escenarios no tienen locales. Su distribución se relaciona con la de los tipos de movilidad compartida o de segregación débil. Pero, ese dominio escénico residencial en conflicto con otros usos, se expresa más con apropiaciones resilientes que desafían cualquier proceso de desplazamiento.

En Madrid, apenas un 5% de los tramos son estrictamente residenciales y solo configuran pequeñas áreas asociadas al patrimonio histórico.

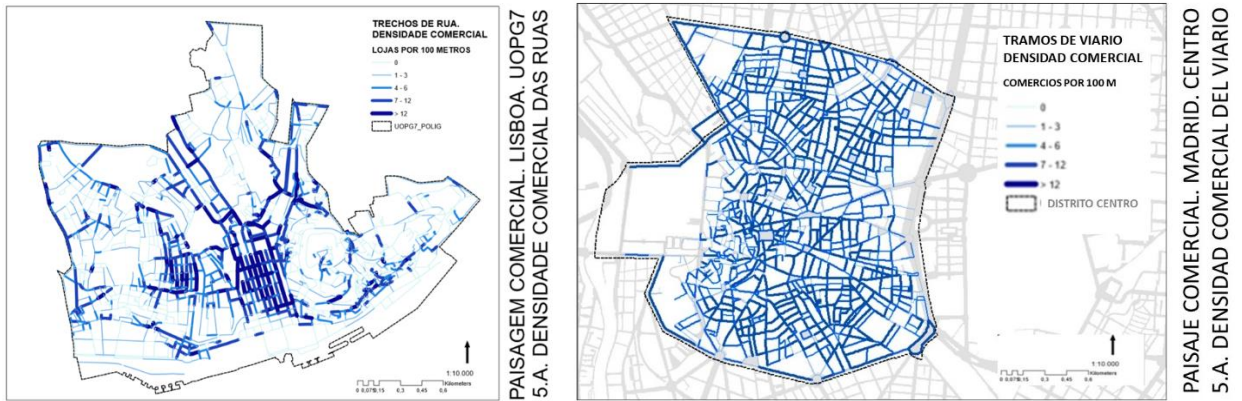


Figura 5. Densidad comercial del viario.  
Fuente: Elaboración propia a partir de la web municipal.

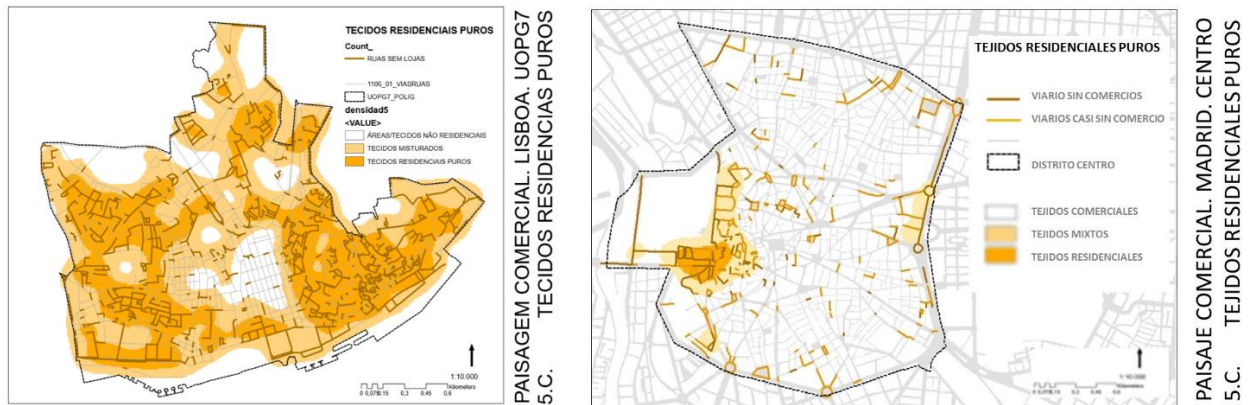


Figura 6. Tejidos o áreas residenciales.  
Fuente: Elaboración propia a partir de la web municipal.

## 6 BIBLIOGRAFÍA

- Allegri, A. (2016). *La Dimensione Urbana degli Spazi Commerciali. Il caso di Lisbona. 1970-2010*. Milán: Maggioli Editore.
- Aragonés, J. I., Jiménez Burillo, I. et alt. (1986). *Introducción a la Psicología Ambiental*. Madrid: Alianza.
- Cachinho, H., & Barata Salgueiro, T. (2016). *Os sistemas comerciais urbanos em tempos de turbulência*. Lisboa: Fistera.
- Cullen, G. (1974). *El paisaje urbano*. Madrid: Blume.
- Díaz, A. (2019). Intervención pública en el paisaje urbano en Madrid (Informe) DOI: 10.20868/ciur.2018.121.3828
- Duneier, M. (1990). *Side walk*. Nueva York: Farrar, Straus, and Giroux.
- Fariña, J. (2006). Formas de Regulación de la Escena Urbana en varias ciudades europeas. *CIUR 48*.
- Hall, E. (2005). *La dimensión oculta*. Madrid: Siglo XXI editores.
- Hillier, B (2005). The art of place and the science of space. En *World Architecture 11/2005*. 185, 96-102.
- Lamíquiz, F. (2005). *Implicaciones de la accesibilidad configuracional en la movilidad peatonal. El caso de Madrid* (Tesis Doctoral). Universidad Politécnica de Madrid. <http://oa.upm.es/15031/>
- Ruiz, J. et alt. (2019). *Espacio público y Movilidad. La transformación del Distrito Centro de Madrid*. Madrid: Ayuntamiento de Madrid.
- Plano Diretor Municipal de Lisboa. *Diário da República*, 2.ª n.º 168 de 30 de agosto de 2012. Aviso nº 11622/2012. <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/.../PDML>
- Decreto-Lei nº 48/2011 de 1 de abril. regime de ... no âmbito da iniciativa «Licenciamento zero» *Diário da República*, 1.ª série, nº 65, 1 de abril de 2011.
- Manual de espaço publico*. <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/espaco-publico>
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*. BO. Comunidad de Madrid, 19/04/1997, nº 92, 6-148.

*Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.*

<https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Vivienda-y-urbanismo/Plan...>

*Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental.*

[www.coam.org/media/Default%20Files/.../docs/.../informacion-publica-OMIAU.pdf](http://www.coam.org/media/Default%20Files/.../docs/.../informacion-publica-OMIAU.pdf)