

# gran vía

PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE  
DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO



Ayuntamiento de Madrid  
Dirección General de Planeamiento Urbanístico  
Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano



Instituto Juan de Herrera  
Sección de Urbanismo



Universidad Politécnica de Madrid  
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid



El presente documento contiene el trabajo denominado

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE FORMADO POR LA CALLE GRAN VÍA Y EN SU ÁMBITO DE INFLUENCIA, EN EL CENTRO URBANO DE MADRID. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

Encargado por el:

**ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN E INNOVACIÓN URBANA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO. DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN URBANA.**

El trabajo fue realizado, durante el 2008, en la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera (IJH) de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (ETSAM), dirigido por:

Isabel González García, arquitecta urbanista  
Agustín Hernández Aja, doctor arquitecto, profesor titular  
Fernando Roch Peña, doctor arquitecto, catedrático del DUyOT

Redactores:

Javier Camacho, sociólogo urbanista  
Cristina Fernández, arquitecta y alumna de doctorado de DUyOT  
Concha León, economista  
Nerea Morán, arquitecta y alumna de doctorado de DUyOT  
Javier G. Mosteiro, doctor arquitecto, catedrático UPM, director del Master de Patrimonio de la UPM  
Alfonso Sanz, geógrafo y experto en cine (GEA21)  
Pilar Vega, geógrafa (GEA21)  
Carlos Vergaguer, arquitecto urbanista (GEA21)

Con la colaboración de los becarios del DUyOT

Ana Díez, alumna de Proyecto Fin de Carrera  
Javier Fernández, alumno de quinto curso de la ETSAM  
Ana Sanz, alumna de Proyecto Fin de Carrera

Coordinación y supervisión el trabajo en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

Carlos Lasheras Merino  
Guillermo Sánchez Sánchez  
Ignacio del Fresno Martín  
Raquel Romanillos López  
Pilar Grande Oñate  
Demetrio García de León Solera

Este trabajo no hubiese sido posible sin la colaboración de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Madrid que nos aportaron los datos y materiales necesarios para la realización del estudio.

Madrid, Diciembre de 2008

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO DE LOS PROCESOS DE TRANSFORMACION URBANA Y DE UN DOCUMENTO DE PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE FORMADO POR LA CALLE GRAN VÍA Y EN SU AMBITO DE INFLUENCIA, EN EL CENTRO URBANO DE MADRID.  
**DOCUMENTO DE ANÁLISIS**

<b>1_ ALCANCE DEL DOCUMENTO DE ANÁLISIS PREVIO .....</b>	<b>7</b>
<b>2_ OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS .....</b>	<b>9</b>
2.1_ ESTRATEGIA GENERAL DE LA PROPUESTA .....	9
2.1.1_ <i>Otros modelos posibles</i> .....	9
2.1.2_ <i>El centro como espacio residencial</i> .....	11
2.2_ EL OBJETO DEL ANÁLISIS .....	16
2.3_ ENCUADRE METODOLÓGICO .....	17
2.4_ CRITERIOS GENERALES DEL ANÁLISIS .....	18
2.4.1_ <i>Campos temáticos de análisis</i> .....	18
<b>3_ CRITERIOS PARA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO .....</b>	<b>19</b>
3.1_ ÁMBITOS ESPACIALES DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO .....	19
<b>4_ CARACTERIZACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DEL ENTORNO DE GRAN VÍA .....</b>	<b>232</b>
4.0. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO .....	23
4.1. ANÁLISIS CUALITATIVO .....	27
4.2. LA POBLACIÓN RESIDENTE: ALGUNAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS. ....	34
4.2.1. <i>Evolución de la población residente (1991-2001-2005-2008)</i> .....	34
4.2.2. <i>Evolución de los principales indicadores demográficos (1991-2001-2005-2008)</i> ....	36
4.2.3. <i>La estructura demográfica: pirámides de población</i> .....	42
4.2.4. <i>Principales indicadores demográficos para las secciones censales del ámbito_2 de estudio</i> .....	45
4.2.5. <i>Principales indicadores demográficos para las manzanas del ámbito_3 de estudio</i> 47	
4.2.6. <i>Características socio-económicas de la población</i> .....	48
4.2.7. <i>Proyección demográfica con horizonte a 15 años</i> .....	49
4.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES .....	53
4.3.1. <i>Evolución de los hogares (2001-2008)</i> .....	53
4.3.2. <i>Principales indicadores de los hogares (año 2008)</i> .....	54
4.4. CONCLUSIÓN-SÍNTESIS .....	56

<b>5_ EL SOPORTE DE LOS USOS Y ACTIVIDADES: ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE LOS PROCESOS DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EN EL ENTORNO DE LA GRAN VÍA.</b> .....	<b>60</b>
5.0_ PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO .....	60
5.1_ EL EJE DE GRAN VÍA.....	62
5.1.1_ <i>La distribución de los usos y actividades en el eje de Gran Vía.</i> .....	62
5.1.2_ <i>Análisis del zócalo comercial de Gran Vía: estratificación de usos, caracterización de actividades, accesibilidad.</i> .....	69
5.1.3_ <i>La especialización de la actividad económica: de la sede social bancaria a la franquicia.</i> .....	72
5.1.4_ <i>Cultura, turismo y ocio: el cierre de las grandes salas de cine y la especialización turística.</i> .....	74
5.2_ EL ENTORNO DE GRAN VÍA .....	76
5.2.1_ <i>Distribución de usos y actividades</i> .....	76
5.2.2_ <i>Los nuevos procesos de implantación y especialización de las actividades: elitización versus “ghettización”</i> .....	77
5.3. CONCLUSIÓN-SÍNTESIS USOS Y ACTIVIDADES .....	79
5.4. GRAN VÍA. ESPECTÁCULO Y CINE .....	88
5.4.1_ <i>Ayer y hoy de la Gran Vía como espacio cultural.</i> .....	89
5.4.2_ <i>El contexto de la exhibición cinematográfica y de su espacio.</i> .....	90
5.4.3_ <i>Líneas estratégicas</i> .....	102
<b>6_ ANÁLISIS DE LA VIVIENDA Y EL MERCADO INMOBILIARIO</b> .....	<b>104</b>
6.1_ EL MARCO INMOBILIARIO DE LA GRAN VÍA MADRILEÑA .....	104
6.1.1_ <i>El campo de precios inmobiliarios en la Almendra Central madrileña.</i> .....	107
6.1.2_ <i>La evolución del campo de precios inmobiliarios en la Almendra Central madrileña, en el inicio de la crisis.</i> .....	114
6.1.3. <i>La Gran Vía y su entorno</i> .....	120
<b>7_ ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD Y EL ESPACIO PÚBLICO DEL EJE GRAN VÍA</b> .....	<b>130</b>
7.0_ PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO.....	130
7.0.1_ <i>La elaboración de la información para el análisis: Descripción de la cartografía temática.</i> .....	132
7.1_ ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD EXTERNA AL ÁMBITO .....	133
7.1.1. <i>Distribución territorial de la movilidad del ámbito con otros municipios de la Comunidad de Madrid</i> .....	134
7.1.2. <i>Distribución territorial de la movilidad del ámbito con los distritos de Madrid.</i> .....	135
7.2_ ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD INTERNA DEL EJE GRAN VÍA .....	136
7.2.1_ <i>Infraestructura peatonal</i> .....	137
7.2.2_ <i>Transporte público. Metro</i> .....	138
7.2.3 <i>Transporte público. EMT diurno.</i> .....	139

7.2.4 Transporte público. EMT nocturno y turístico.....	140
7.2.5 Transporte público. Reservas.....	141
7.2.6 Transporte privado. Direcciones y aparcamientos.....	142
7.2.7 Transporte privado. Intensidad Media Diaria.....	144
7.3_ ANÁLISIS DEL ESPACIO PÚBLICO .....	145
7.3.1_ Pendientes.....	145
7.3.2_ Relación calzada-acera.....	146
7.3.3 Espacio público (actividad): frente activo / traseras.....	147
7.3.4 Espacio público (perceptivo): hitos y referencias.....	148
<b>8_ EL SOPORTE NORMATIVO: .....</b>	<b>149</b>
8.0. NORMATIVA URBANÍSTICA Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO .....	149
8.1. LA INTERVENCIÓN EN EL DISTRITO CENTRO.....	149
8.2. EL SISTEMA ESPACIOS LIBRES.....	150
8.3. CONDICIONES DE LA ZONA 1 “PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO”.....	151
8.3.1. Condiciones de la edificación.....	151
8.3.2. Regulación de los usos.....	153
8.3.3. Catálogo de Protecciones especiales.....	153
8.4. LOS PLANES ESPECIALES DE LA GRAN VÍA.....	154
8.5. CONCLUSIONES.....	156
<b>9_ SÍNTESIS .....</b>	<b>157</b>

## ÍNDICE DE PLANOS

### **4\_ CARACTERIZACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DEL ENTORNO DE GRAN VÍA ..... 23**

- i.4.1.a\_ Índices demográficos. Población
- i.4.1.b\_ Índices demográficos. Hogares
- i.4.1.c\_ Índices demográficos. Infantil por manzana
- i.4.1.d\_ Índices demográficos. Población y vivienda

### **5\_ EL SOPORTE DE LOS USOS Y ACTIVIDADES: ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE LOS PROCESOS DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EN EL ENTORNO DE LA GRAN VÍA. .... 60**

- i.5.1.1.1.a\_ Uso dominante global. Parcela
- i.5.1.1.1.b\_ Uso dominante pormenorizado. Parcela
- i.5.1.1.2.a\_ Uso dominante bajo rasante. Parcela
- i.5.1.1.2.b\_ Uso compartido bajo rasante. Parcela
- i.5.1.1.3\_ Régimen de tenencia
- i.5.1.2.1.a\_ Usos pormenorizados. Planta baja (Plaza de España – Callao)
- i.5.1.2.1.b\_ Usos pormenorizados. Planta baja (Callao – Alcalá)
- i.5.1.2.2.a\_ Usos pormenorizados. Fachada Gran Vía (Plaza de España – Callao)
- i.5.1.2.2.b\_ Usos pormenorizados. Fachada Gran Vía (Callao – Alcalá)
- i.5.1.3.1\_ Comercio pormenorizado
- i.5.1.3.2.a\_ Estructura empresarial. Implantación en mercados
- i.5.1.3.2.b\_ Estructura empresarial. Agentes presentes
- i.5.1.4.1\_ Turismo
- i.5.1.4.2\_ Ocio
  
- i.5.2.1.a\_ Actividades de uso. Centro
- i.5.2.1.b\_ Actividades de uso. Centro
- i.5.2.1.c\_ Actividades de uso. Centro
- i.5.2.2.a\_ Procesos de transformación. Vacíos y procesos relacionados con la inmigración
- i.5.2.2.b\_ Procesos de transformación. Tendencias del ocio y procesos comerciales
  
- i.5.4.\_ Cultura y espectáculo

### **6\_ ANÁLISIS DE LA VIVIENDA Y EL MERCADO INMOBILIARIO..... 104**

- i.6.2.1.\_ Infravivienda
- i.6.2.1.1.\_ Infravivienda. Centro

## **7\_ ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD Y EL ESPACIO PÚBLICO DEL EJE GRAN VÍA ..... 130**

i.7.1.1.a\_ Relación con municipios de la CM por corredores de transportes

i.7.1.1.b\_ Relación con municipios de la CM por municipios

i.7.1.2\_ Relación con distritos de Madrid

i.7.1.3\_ Relación áreas de transporte del ámbito

i.7.2.1\_ Infraestructura peatonal

i.7.2.2\_ Transporte público. Metro

i.7.2.3\_ Transporte público. EMT diurno

i.7.2.4\_ Transporte EMT nocturno y turístico

i.7.2.5\_ Transporte público. Reservas

i.7.2.6\_ Transporte privado. Direcciones y aparcamientos

i.7.2.7\_ Transporte privado. Intensidad Media Diaria

i.7.3.1\_ Pendientes

i.7.3.2\_ Relación calzada-acera

i.7.3.3\_ Frentes activos

i.7.3.4\_ Espacio público perceptivo

## **8\_ EL SOPORTE NORMATIVO: ..... 149**

i.8.1.a\_ Intervención distrito centro

i.8.1.b\_ Intervención ámbito

i.8.2.a\_ Sistema de espacios libres. Distrito centro

i.8.2.b\_ Sistema de espacios libres. Ámbito

i.8.3.a\_ Condiciones de la edificación

i.8.3.b\_ Usos y actividades

i.8.3.c\_ Catálogo de protecciones especiales

i.8.4\_ Planes Especiales. Gran Vía

## **9\_ SÍNTESIS ..... 157**

i.9.1\_ Zonas conflictivas

i.9.2\_ Síntesis. Actividades económicas

i.9.3.a\_ Potencialidades culturales. Distrito centro

i.9.3.b\_ Potencialidades culturales. Ámbito

i.9.4\_ Vivienda y residentes

i.9.5\_ Centralidad

i.9.6\_ Áreas homogéneas (según morfología, tipología, concentración comercial y población usuaria)

i.9.7\_ Síntesis. Estructura empresarial

i.9.8\_ Síntesis. Procesos de transformación

i.9.9\_ Comercio e intensidad de circulación

# 1\_ ALCANCE DEL DOCUMENTO DE ANÁLISIS PREVIO

Este documento recoge de forma sistemática la información que conducirá a la elaboración de un Diagnóstico de los procesos de transformación urbana del eje formado por la calle Gran Vía y su ámbito de influencia y una posterior propuesta de intervención a través de la redacción de un Plan Director de Intervención en el ámbito designado.

La propuesta general del Plan Director de Intervención se deberá enmarcar en la operación de “Revitalización del Centro Urbano” que ha planteado el Ayuntamiento de Madrid como acción de gobierno y que bien a concretar la medida 6.1.1.1 “Creación de itinerarios urbanos para la revitalización de Centro histórico de Madrid”.

El reto fundamental de las intervenciones en estos ámbitos urbanos es el de la recuperación de estos tejidos tradicionales de la deriva monetarizante que han sufrido en los últimos tiempos y que ha traído como consecuencia la pérdida de la alta complejidad que les caracterizaba.

La pretensión de realizar un diagnóstico sobre la situación de un ámbito característico de la ciudad de Madrid, sobre todo si es tan complejo como el centro de la ciudad, con el objetivo de identificar los problemas que le aquejan, explorar las oportunidades que ofrece y proponer las soluciones más adecuadas, implica, aunque no sea de forma explícita, partir de un modelo de ciudad que se supone el mejor y que es aquel al que debe dirigirse todo el programa de acciones resultante.

Ahora bien, sin una buena descripción de ese modelo de referencia, todo ese esfuerzo de identificación y de propuestas, por muy razonables que puedan parecer cada una por separado, queda reducido a un elenco de ocurrencias de naturaleza dispar, en diferentes escalas difíciles de coordinar, y con frecuencia contradictorias. Así pues, la propuesta más o menos detallada y precisa de un modelo que guíe las acciones a emprender y permita valorar el alcance de cada una de ellas y su interés, es prioritario en esta reflexión. Sin embargo dada la complejidad del objeto, parece aconsejable realizar algunas simplificaciones que faciliten el análisis necesario y también el programa de acciones. En este sentido, es habitual proceder por campos más o menos bien delimitados, que expresan realidades o componentes del complejo total que conservan algún grado, aunque sea muy relativo, de autonomía, bien por su naturaleza misma, bien porque constituyan campos sobre los que se desarrollan habitualmente políticas determinadas, o bien por ambas cosas.

Lo habitual es asumir, sin más análisis, que el centro histórico es un agregado social, económico y físico de épocas pasadas que ha perdido buena parte de su utilidad o sus condiciones para adaptarse a las necesidades de las nuevas sociedades. Esta inadaptación tiene naturaleza social, económica y técnica. En efecto, las nuevas sociedades tienen estructuras diferentes a las antiguas y eso se manifiesta en muchos aspectos (los recordaremos enseguida) y las transformaciones del aparato productivo y de distribución, así como los adelantos técnicos que han ido alterando nuestra forma de vida, encuentran dificultades para desplegarse en la física de una ciudad surgida antes que

ellos. Generalmente todo esto se reduce a concluir que es necesaria la modernización del tejido y la física de la ciudad central en tanto que ciudad del pasado y a modificar incluso sus contenidos demográficos y sociales, que en muchas ocasiones también se encuentran en declive aunque esto no siempre es así.<sup>1</sup>

En el fondo, y sin necesidad de hacer explícito modelo alguno, se parte de la base de que es preciso modernizar el tejido residencial y urbanístico para ajustarlo a los patrones claramente estandarizados de la sociedad moderna y su forma de vida. El espacio construido del centro de la ciudad debe pasar la prueba de su adecuación a estas exigencias. Hay un sentimiento de que el tejido central corresponde a un organismo inerte, porque la sociedad que le daba vida ha desaparecido y sólo quedan detritos de aquel viejo orden urbano. En esas condiciones sólo queda desechar los restos inservibles y construir con los que puedan reutilizarse un nuevo organismo para el nuevo orden que se impone.

La historia del urbanismo moderno así como de los procesos de intervención y de transformación de los tejidos antiguos, ya sea por iniciativa pública o privada, está construida sobre la incomprensión del verdadero papel que los centros de las ciudades deben jugar en las nuevas estructuras urbanas y sobre la suposición de que cualquier tiempo cercano resulta mejor, sobre todo el momento presente, con sus usos y sus maneras de vivir. Sólo se ha dejado un breve hueco para la conservación de algún trozo escogido (monumento o conjunto) que habitualmente se refugia en el campo ideológico de la identidad colectiva, eso que vagamente se denomina patrimonio cultural. Este enfrentamiento entre el nuevo orden y los restos escogidos de todos los anteriores, ha generado demasiada literatura aunque haya contribuido muy poco a esclarecer la naturaleza del problema.

Así, los procesos a veces intensos de transformación que han seguido nuestros centros urbanos, y el caso de Madrid es paradigmático, han estado marcados por profundas remodelaciones y alteraciones de su física que sólo se han visto frenadas por la acción popular en sentido amplio<sup>2</sup>, o por dificultades casi insalvables de realización sobrevenidas posteriormente; baste recordar que alrededor del 80% del parque de viviendas del centro de Madrid estaría, en la actualidad, en régimen de propiedad horizontal, y que su proporción sigue aumentando.<sup>3</sup>

Todas estas consideraciones nos conducen a un universo histórico y a su evolución posible<sup>4</sup>, que parte con un conjunto de cualidades o particularidades originales y que ha seguido hasta el momento un recorrido no menos particular

---

<sup>1</sup> La idea de que el centro está siempre ocupado por personas de edad avanzada, no es necesariamente cierta. En la actualidad esto es en parte así como efecto del peculiar proceso de crecimiento urbano seguido por las ciudades españolas en el último medio siglo, pero la evolución de la estructura de edades en los últimos años marca una clara tendencia de rejuvenecimiento en muchos barrios centrales.

<sup>2</sup> Recuérdese cómo la participación de los pequeños comerciantes en el episodio de la Gran Vía Diagonal de Madrid fue uno de los motivos de su retirada definitiva.

<sup>3</sup> La extensión a partir de los años 50 del pasado siglo de la propiedad horizontal, ha producido una especie de minifundio urbano que dificulta extraordinariamente las transformaciones de los edificios en régimen horizontal, y con ellos todas las características de las viviendas, su dimensión, sus dotaciones técnicas y sanitarias, sus condiciones higiénicas, su contenido social y también las propias alineaciones de las vías urbanas y con ellas el espacio público.

<sup>4</sup> En esa posibilidad se encontraría el campo de intervención de los agentes públicos y privados.

y concreto, algo, en definitiva, que podría calificarse como una biografía urbana<sup>5</sup>. De ahí el interés que tiene para nuestro propósito tanto huir de las generalidades que poco aportan, como situar el ámbito de estudio en su propia peripecia histórica. Necesitaremos, pues, describir las cualidades de la ciudad central construida y las modificaciones que ha sufrido hasta la fecha, para tratar de responder a las exigencias de modernización y utilidad que en principio busca el nuevo modelo de ciudad central. Planteado así el problema, tendríamos como campos de exploración, en primer lugar, el origen o formación; en segundo lugar, el recorrido seguido a lo largo de su existencia y, finalmente, el nuevo modelo, que sería preciso definir al menos en sus grandes rasgos, y todo ello para el espacio residencial y su estructura urbana y para el conjunto de las actividades económicas que tienen en la ciudad su espacio propio.

## **2\_ OBJETIVOS Y METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS**

### **2.1\_ Estrategia general de la propuesta**

El proceso de especialización creciente de los tejidos urbanos afecta a las áreas centrales convirtiendo los centros urbanos, representantes de la idea de centralidad única (compleja y diversa) en centralidades especializadas, de la mano de estructuras inmobiliarias. Lo que podría resumirse como la “deconstrucción y especialización del espacio” urbano que es, precisamente, el mayor enemigo de la vida cotidiana y de la ciudad tradicional.

El modelo urbano, y por extensión el modelo territorial, se sustenta sobre una hipertrofia de las infraestructuras que se extienden y colonizan el territorio a modo de tapiz reticular (territorio red) en cuyos nudos se localizan las grandes piezas urbanas especializadas de la “ciudad única”. El conjunto se configura priorizando la movilidad y el intercambio de flujos de transporte, energéticos, financieros, de materias primas, de individuos, etc... entre nodos altamente especializados que se convierten en nuevas centralidades monofuncionales en la mayoría de los casos. Este esquema, en ocasiones, se superpone sobre el espacio urbano consolidado de la ciudad existente provocando, cuanto menos su invasión y en muchos casos su destrucción.

La alternativa a este proceso, parece lógico pensar que estaría en impedir la invasión que la ciudad especializada ejerce sobre estas estructuras (barrios) complejas y ricas, que hemos heredado y que constituyen el soporte básico de la vida ciudadana.

#### **2.1.1\_ Otros modelos posibles**

Como se ha señalado al principio, generalmente se parte de un modelo implícito que promueve de forma acrítica el proceso de modernización. Es una actitud que acepta el progreso como principio fundamental de la evolución histórica, y que tiende a interpretar en términos de decadencia la realidad de la

---

<sup>5</sup> Marcel Poëte, reflejó esta visión en *Une Vie de Cité, Paris, de sa naissance a nos jours*. Picard 1924-31. Paris

ciudad histórica. Esa tendencia, que ya fue recogida por la literatura del siglo XIX, no ha hecho sino incrementarse durante el siglo XX, en el que las transformaciones de la ciudad se han ido acelerando cada vez más. Sobre la ciudad central rige el principio de obsolescencia que obliga a actualizar constantemente sus contenidos y sus formas. Esta actitud generalizada sólo ha encontrado oposición en los propios residentes, o en las actividades allí instaladas, y en el desarrollo relativamente moderno de una cultura que valora la existencia y la presencia de determinados elementos de la ciudad según su posición en uno de los marcos de referencia que componen el imaginario colectivo, que tantas aplicaciones tiene para dirigir, hoy, el comportamiento social<sup>6</sup>. La propia idea de obsolescencia y la sobrevaloración de lo nuevo (en tanto que moderno) forman parte de esta construcción ideológica.

No es sólo una cuestión ideológica. La renovación o remodelación de los centros urbanos desde mediados del siglo XIX fue también una compleja operación de gran calado político que, entre otras cuestiones, sirvió para consolidar la alianza entre algunos de los agentes que constituían el nuevo bloque histórico surgido después de la revolución francesa, y que en diferentes países y ciudades adquieren características propias y siguen su propio recorrido a lo largo del tiempo. En esa alianza es fundamental la presencia de agentes inmobiliarios y financieros, pero también comerciantes y otros cuyas actividades quedaban vinculadas a los nuevos espacios de centralidad.

Con ese planteamiento y después de haber realizado un largo recorrido de intervenciones y de transformaciones, hemos llegado a una situación de compromiso que deja fuera procedimientos demasiado drásticos que, en otras épocas, permitían arbitrar profundas remodelaciones. Precisamente porque ahora no es posible aplicar mecanismos de intervención como los que dieron origen a las Grandes Vías<sup>7</sup>, ni otras operaciones semejantes, es importante plantear como punto de partida qué clase de ciudad se pretende que sea, o qué papel debe cumplir en el teatro urbanístico madrileño, el centro de la ciudad.

Las opciones que habitualmente se barajan, de forma implícita, no son muchas. En realidad se reducen, bien a asumir su valor como espacio para vivir, o bien a profundizar en su dimensión central como soporte para actividades de centralidad de toda clase. En el primer caso, el grueso de las acciones irán en la dirección de reconvertir un antiguo espacio residencial en uno moderno y en el segundo en favorecer la penetración en el cuerpo edificado de las modernas actividades de centralidad. Esta última operación es relativamente fácil ya que basta con eliminar cautelas en las ordenanzas de uso y dejar que la dinámica de precios haga una nueva asignación de ocupantes y de actividades<sup>8</sup>. En realidad, el centro de Madrid ya ha pasado por esta fase, sin que los resultados hayan sido satisfactorios para todas las instancias implicadas, aunque algunos agentes privados lo hayan encontrado muy rentable.

---

<sup>6</sup> También, como veremos enseguida en la propia realidad físico-jurídica de la ciudad.

<sup>7</sup> En los años 70 del siglo pasado quedó definitivamente abandonada la última tentativa de crear una nueva Gran Vía en Madrid, al desistirse de la apertura de la Gran Vía Diagonal.

<sup>8</sup> Se puede incentivar el proceso con un bien elegido repertorio de intervenciones en materia de equipamientos o dotaciones públicas de diverso nivel de centralidad, en edificios escogidos (es una manera de utilizar el patrimonio edificado) o en espacios disponibles situados estratégicamente.

Enseguida analizaremos cada una de esas dos alternativas, con sus problemas y sus posibilidades respectivas. Pero antes adelantemos una alternativa que se mantiene inédita.

En efecto, en ningún caso se ha planteado recuperar la ciudad central como tal ciudad histórica, en su plenitud aunque con los retoques que sean necesarios. Y no nos referimos a su realidad física, ni como tipología edificatoria ni como paisaje urbano, sino al complejo urbanístico en su totalidad que incluiría la edificación y sus habitantes con todas sus actividades asociadas y en evolución. Esta vez no se trata de una conservación de elementos escogidos dentro de una cierta visión cultural patrimonialista, sino de tomar medidas para proteger la evolución de un ecosistema urbano que por sus orígenes y sus modalidades de funcionamiento puede representar una alternativa al desarrollo insostenible que siguen nuestras ciudades, y especialmente Madrid. Vista así la ciudad central se puede convertir en un modelo de sostenibilidad, y también en un laboratorio para ensayar nuevas modalidades de sostenibilidad. Se trataría de evitar su decadencia y su modernización estandarizada al mismo tiempo.

Lo mismo que en su día la cultura del patrimonio fue abriéndose paso en las prácticas urbanísticas que gestionaban los espacios centrales, sería ahora fundamental introducir y desarrollar una nueva sensibilidad dirigida a la construcción de un orden sostenible. En cierto modo ambas preocupaciones se reunirían en la valoración de los recursos no renovables o irrepitibles. Volveremos al final para desarrollar más ampliamente estas importantes cuestiones y proponer líneas de trabajo y de acción en consonancia con esta visión alternativa.

### **2.1.2\_El centro como espacio residencial**

En el punto anterior se planteaba como primer proyecto para la ciudad central su conservación como espacio residencial. De hecho, si no en todos los ámbitos del centro de la ciudad, al menos en las declaraciones de principios para las Áreas de Rehabilitación Preferente que en su día se delimitaron en Madrid, se incluía el objetivo de potenciarlas como espacios residenciales. Se trataba de una reacción al largo proceso de terciarización que habían sufrido las diversas zonas centrales desde los años 60 del siglo pasado, que había sido criticada desde diversas perspectivas, ya que ni ofrecía un centro de actividades terciarias eficiente, ni se utilizaba racionalmente el inmenso parque de viviendas que contenía, al paso que se degradaba la escena urbana, reduciendo su diversidad y sobrecargando su sistema viario.

Las condiciones de habitabilidad de muchos barrios antiguos de la ciudad se hallaban bajo mínimos, como lo prueba su relativo despoblamiento, su escaso rejuvenecimiento demográfico, la progresiva decadencia de las edificaciones y su explotación residencial marginal, bajo fórmulas de hacinamiento que sólo ciertos efectivos de inmigrantes podían aceptar. Es bien sabido que ciertas áreas de mayor rango social de la ciudad central fueron ampliamente rehabilitadas a partir de los años 80, pero los trabajos para la revisión del Plan General de Madrid durante los primeros años 90 pusieron de manifiesto que,

después de una década de rehabilitación intensiva, el parque de viviendas que por su tamaño, sus condiciones higiénicas, o su estado de conservación no cumplían los mínimos exigibles de habitabilidad, era muy numeroso y se encontraba difundido un poco por todas partes, aunque había concentraciones en ciertos barrios históricos.

La presencia extendida de infravivienda, incluso en determinados ámbitos de los barrios de estatus social elevado, suponía un reto a los programas de recuperación de los distritos centrales como espacios residenciales propios de la sociedad contemporánea. Pero no era el único problema. La práctica generalizada de rehabilitación mediante la intervención de agentes inmobiliarios privados, con las únicas salvaguardas que establecían las ordenanzas de edificación y las regulaciones de conservación edificatoria de naturaleza patrimonial (los catálogos de edificios protegidos según grados), habían terminado por establecer un sistema de filtrado social que eliminaba los efectivos históricos sociales que no se correspondían con el nivel de renta que estas promociones establecían<sup>9</sup>. De hecho se trató en general de intervenciones puntuales que elegían bien los edificios a rehabilitar por su categoría, y que en ningún caso afectó a barrios enteros, ni siquiera a ámbitos de tamaño significativo. Si no la rehabilitación material, sí las nuevas rentas inmobiliarias creadas por esta actividad, generaron un efecto de posición que acabó por extenderse al entorno inmediato primero y luego a barrios enteros que presentaban cierta homogeneidad de tipologías edificatorias, de origen y de trayectoria histórica.

Tal como se desarrolló este proceso, fueron los barrios donde, desde el siglo XIX, se instalan las clases altas y también las clases medias, los primeros en seguir esta peripecia y en sufrir los efectos de la depuración de sus efectivos más modestos<sup>10</sup>. Esta supresión de determinados grupos sociales y el filtrado al alza de los que han quedado, ha supuesto una fuerte convulsión para las estructuras urbanísticas, sobre todo para el sistema de dotaciones cívicas y comerciales del barrio. La propia realidad orgánica de muchos barrios se descompone al perder en menos de una década tres de sus ámbitos fundamentales de integración: los edificios colectivos, el aparato comercial y la escena urbana.

Para las propias edificaciones supone también cambios radicales ya que buena parte del espacio construido queda desajustado en relación con su nueva cualidad y sus nuevos precios. La homogeneización de precios y rentas en la que se basa el proceso de depuración no se corresponde con la desigual calidad que existe entre una vivienda exterior y una interior que reciba escasa

---

<sup>9</sup> Este sistema de filtrado que contribuyó decisivamente a redefinir el plano de Madrid en clave de ámbitos de exclusión (de zonas de renta), no fue un efecto del mecanismo inmobiliario utilizado, sino la expresión de una realidad social impuesta probablemente desde las clases medias en ascenso, que la práctica inmobiliaria se limitó a materializar.

<sup>10</sup> Es bien sabido que en los modelos edificatorios anteriores a la mitad del siglo XX era frecuente la diversidad social. Se trataba de aprovechar edificaciones generalmente en manzana cerrada que presentaban un espacio de excelencia al exterior y de menor calidad al interior según un sistema de patios cuya amplitud era fundamental para establecer la calidad y el rango social de sus habitantes. También jugaba el tamaño de la vivienda y su altura dentro del edificio, de forma que los edificios de viviendas colectivas, sobre todo hasta principios del siglo XX, eran espacios de integración social, a su manera.

luz de un patio estrecho. El desarrollo de nuevos materiales y la fuerte tecnificación a la que se someten estos espacios de menor rango originario, ha contribuido a equiparar en parte las diferencias iniciales, pero la destrucción de la diversidad social y la pérdida de las estructuras de barrio como espacios de integración, para convertirse en espacios de iguales, o muy semejantes, es irreparable y conduce directamente a una ciudad que se descompone según un mosaico de espacios de exclusión<sup>11</sup>.

Parece que en su momento este proceso, que afectó de forma espontánea a las zonas de mayor rango social, se detuvo en las de menor rango ante las dificultades que planteaba, al mismo tiempo, la ausencia de viviendas de calidad suficiente, la presencia masiva de infravivienda y la persistencia de la baja connotación social del barrio en la memoria colectiva. Naturalmente había otras circunstancias que se habían añadido con posterioridad, como la propia decadencia de la edificación y los servicios, el envejecimiento de la población, y la llegada de contingentes cada vez mayores de inmigrantes, atraídos fatalmente por este escenario degradado.

Así pues, podemos de entrada establecer diferentes áreas de actuación según su estructura edificatoria originaria, su adscripción al espacio social, la calidad y estado de su parque de viviendas y los procesos recientes de rehabilitación, es decir, de modernización, de depuración o de homogeneización seguidos hasta la fecha. Este conjunto de factores estarían relacionados con la conservación o desaparición de las estructuras colectivas que materializaban el funcionamiento orgánico del barrio, como más clara expresión del teatro cívico de integración social.

Sería de la máxima utilidad para poder establecer los criterios de intervención hacer una primera clasificación de los tejidos centrales atendiendo a los extremos que se enumeran en el párrafo anterior y que podemos resumir así:

- a) **Calidad originaria del espacio residencial.** En este apartado se resumirían cuestiones como el tamaño de las viviendas, las condiciones edificatorias, en especial el tamaño de los patios la presencia de patios de manzana, las viviendas bajo cubierta, la presencia de infraviviendas en sus diferentes variantes, etc. Interesa especialmente describir la diversidad social vinculada originariamente a ese espacio, lo que equivale a definir el tramo social que se alojaba en ese barrio.
- b) **Proceso de modernización seguido.** Se trataría de confrontar la situación actual con la originaria, para describir y cuantificar los edificios rehabilitados, sustituidos y modernizados, las mejoras introducidas en las viviendas, en tamaño, cantidad y calidad; comprobar la desaparición o las adaptaciones sufridas por las infraviviendas existentes; establecer el nuevo gradiente social resultante (mediante los nuevos tramos de precios unitarios o rentas).

---

<sup>11</sup> La calidad urbanística de barrios que gozan de gran prestigio en el espacio social madrileño, como el barrio de Salamanca, por ejemplo, deja bastante que desear: dispone de dotaciones educativas, sociales, culturales, o de espacios libres muy inferiores a las de barrios de la periferia de rango mucho más bajo. Aunque la presencia de otras instituciones y dotaciones de alta centralidad compensen, sólo en parte, lo que debería ser el espacio colectivo del barrio.

c) **Cambios en la estructura orgánico-cívica.** Por último, habría que realizar una valoración de las transformaciones producidas en la esfera colectiva y pública que, en principio, deberían consistir en pérdidas importantes de los espacios colectivos y dotaciones propios de la vida cotidiana de barrio, y en un aumento de la presencia de dotaciones de rango superior tanto públicas como privadas, variando la composición de unas u otras según el nuevo nivel social del ámbito.

Hablar de situación originaria carece de sentido a no ser que establezcamos un acuerdo al respecto. Lo característico de la ciudad central es la diversidad temporal de las edificaciones que contiene, por lo que puede resultar arbitrario fijar una fecha a partir de la cual las edificaciones sucesivas se consideren transformaciones o sustituciones. Si el área se encuentra dentro de la cerca dibujada en el Plano de Teixeira, por ejemplo, es de suponer que las primeras edificaciones fueran del siglo XVII o anteriores, de manera que las que las han sustituido en el siglo XVIII o posteriormente, que será lo más seguro, pueden considerarse no originarias. Podría, para salvar esta dificultad, establecerse un criterio de complejidad, o de diversidad social máxima, o de culminación orgánica de su vida de barrio, pero eso introduciría demasiados juicios de valor al carecer de los datos y la información suficiente. En realidad puede ser mucho más sencillo. Se considera a estos efectos como situación originaria aquella que se corresponde con la estructura y el contenido social originario del propio edificio que se sustituye o se rehabilita, sea cual sea su fecha de construcción. O sea que a nuestros efectos originario es el edificio que tenemos en la actualidad, con todas sus características.

La uniformidad u homogeneidad de las viviendas dentro del mismo edificio (edificios para una sola clase social) es relativamente reciente, probablemente se generaliza a partir de la mitad del siglo XX, de manera que ese primer escalón espacial de "integración" empieza su ocaso a partir de esa fecha dejando sólo a la manzana ese papel, que lo conserva en la medida en que conserva edificaciones anteriores. De manera que todo depende finalmente de la extensión que ha alcanzado el fenómeno de la modernización de edificios y viviendas, que ha sido muy importante en los últimos 50 años<sup>12</sup>. Los "barrios de una sola clase" carecen de estructura orgánica; son en realidad espacios sociales de reproducción muy primitivos, que se asemejarían a comunidades como los clanes aunque aquí no sean lazos de sangre o linaje sino de renta. Son, por utilizar un orden clasificatorio weberiano, agregados de clase sobre todo (mismo nivel de renta) aunque probablemente también, cada vez más, grupos de estatuto formados por individuos que comparten formas de vida similares.

---

<sup>12</sup> La transformación-destrucción ha sido muy importante en algunas áreas. Primero fueron sustituciones íntegras del edificio y luego (desde finales de los 70) procesos de rehabilitación que han consistido en reformas de los tamaños de las viviendas y en la supresión de infraviviendas además de introducir aparcamientos cuando había esa posibilidad y patios de manzana que aireaban los edificios. Todo ello según los diferentes grados de conservación establecidos destinados a facilitar (más que a controlar) el proceso. La conservación integral se destinaba a edificios muy especiales con intervenciones muy selectivas; en la estructural se mantenían algunos elementos que dejaban gran libertad a la "composición" final, con eliminación de tipologías sociales transversales, y en la de escena urbana se mantenían las fachadas, con una idea degradada de paisaje, que en realidad permitía la sustitución total.

La generalización de estas estructuras sociales estratificadas en el centro de Madrid es hoy una realidad cuando se trata de ámbitos que aún conservan su función residencial, y ha bastado con una determinada proporción, a veces no excesiva, de transformaciones o sustituciones para que el mecanismo de la renta o del precio de las viviendas, actúe como unificador, a medio plazo<sup>13</sup>. Sólo, como se señalaba más arriba, algunos barrios en los que las condiciones de partida eran poco favorables para modificar al alza el tramo social histórico, o suprimir los segmentos más bajos del espectro, se han mantenido a estas alturas con un grado más elevado de “transversalidad” social.

En definitiva, cualquier actuación sobre el tejido central de Madrid debería tener como punto de partida, la elaboración de un mapa del conjunto en el que se reflejen los distintos barrios según todos estos aspectos: grado de transformación de los edificios y viviendas, de homogeneización, de pluralidad o diversidad social, de organicidad, de uniformidad, de conservación de la estructura cívica y funcional de barrio, de penetración de los artefactos de la nueva modernidad y centralidad urbana. De esta manera dispondríamos del campo de operaciones real y cualificado para poder plantear las políticas urbanísticas pertinentes.

A partir de ahí todo dependería del modelo a aplicar. Si el modelo es consolidar una ciudad de espacios de clase donde lo cívico pase a un segundo término ante el avance de la esfera privada, y donde la renta y el precio de la vivienda sea el operador principal de la selección y de la exclusión, (con sus dotaciones comerciales acordes), entonces el mapa indicará qué barrios están por “modelar” y que grado de modelado tienen los demás.

Para desarrollar este modelo, bastará con proponer regulaciones que faciliten las transformaciones de los edificios, la supresión de las infraviviendas, la estandarización de las nuevas viviendas rehabilitadas. Este proceso se puede incentivar, desatendiendo los realojos, favoreciendo el alza de precios mediante operaciones de mejora de la escena urbana, con la introducción de nuevos y mejores equipamientos de rango superior, suprimiendo la protección de los servicios y el comercio cotidianos, es decir, de la estructura orgánica del barrio. Aún con todos estos incentivos y la participación activa del sector inmobiliario privado, su campo de actividad puede resultar demasiado estrecho, y el proceso demasiado lento. Sólo cabría una intervención aún más comprometida y bastante costosa, aunque no desdeñable, que consistiría en utilizar toda la capacidad de que dispone el sector público para forzar las transformaciones de manera directa. El instrumento habitual es la expropiación por razones de utilidad pública. Fue el mecanismo utilizado históricamente para las grandes aperturas, y en su día facilitó la creación de nuevos espacios públicos y nuevas parcelaciones destinadas a su desarrollo mercantil por los agentes privados. Su principal problema hoy día es que difícilmente puede legitimarse su uso si no va destinado directamente a una intervención de

---

<sup>13</sup> Aquí el precio del suelo no tiene sentido puesto que el mercado dominante es el de las viviendas de segunda mano, y en él se basan las promociones que se insertan en este tejido. En realidad el precio del suelo en cualquier lugar es una entelequia que sigue permitiendo legitimar toda clase de excesos urbanísticos.

carácter público y con fines sociales. Claro que entonces no serviría al desarrollo del modelo que se propone.

Lo que resulta contradictorio en cualquier caso es haber profundizado en el tejido central de Madrid con modelos de esta naturaleza, durante las dos últimas décadas sobre todo<sup>14</sup>, y lamentarse ahora de que las estructuras de barrio con su riqueza de espacios colectivos y su vida social ha desaparecido, y de que los precios de la vivienda se deslizan al alza de forma imparable, precisamente en la misma medida que la depuración del espacio social se hace más afinada. Intentar reintroducir en este mosaico regido por principios de exclusión, elementos de integración social y de vida pública, no sólo carece de sentido sino que, esta vez sí, sería preciso poner en marcha instrumentos de intervención pública muy enérgicos. El problema general del centro de Madrid en las circunstancias actuales es la práctica irreversibilidad del proceso iniciado hace décadas, que ha transformado su vieja estructura de agregado de núcleos orgánicos dentro de los cuales se practicaban diferentes niveles de integración social, en un agregado de espacios uniformes, en general elitizados, que no dejan ningún hueco para practicar la integración bajo ninguna de sus formas. El viejo teatro cívico donde, entre otras funciones, se amortiguaba el conflicto adoptando formas rituales ha desaparecido prácticamente.

Sobre la conflictividad de este espacio resultante no es preciso añadir gran cosa, salvo que se hace mucho más necesaria la presencia policial. La desaparición de las estructuras de barrio también aumenta el costo general de la vida cotidiana, y permite la separación cada vez mayor entre grupos sociales que, en principio, no deberían estar tan alejados. Todo ello contribuye a aumentar la insostenibilidad general del sistema urbano. Primero porque no se reutilizan con su sentido originario los espacios históricos sino que se procede a intensas labores de eliminación, reconstrucción y remodelación; segundo, porque al destruirse la estructuras de barrio se disparan los desplazamientos para las funciones ordinarias más elementales; tercero, porque al crearse ámbitos de clase estrictos se crean espacios aislados donde se pueden desarrollar niveles y modos de vida que tienden al despilfarro al beneficiarse de su carácter exclusivo, pero que inevitablemente se convierten en patrones o modelos para los grupos sociales que se sitúan por debajo de ellos.

Ciertamente no todas las áreas del centro de Madrid se encuentran en este avanzado estado de transformación, y de ahí el interés de estudio con el objeto potenciar un modelo más sostenible y cívico que consistiría en prolongar la evolución histórica del tradicional sistema de barrios.

## **2.2\_ El Objeto del Análisis**

El planteamiento inicial de la propuesta municipal es la de delimitar el ámbito de la intervención, a partir de un análisis y diagnóstico que toma como referencia la idea del eje de centralidad para definir un entorno formado por

---

<sup>14</sup> Sería injusto atribuir todas las transformaciones del centro de Madrid a las intervenciones de los últimos veinte años ya que hay algunas grandes operaciones que tuvieron lugar hace más de cuarenta años; recuérdese por ejemplo el episodio del barrio de Pozas.

dicho elemento lineal y su área de influencia, entendiendo que la intervención en dicho entorno y particularmente en el eje puede favorecer procesos sinérgicos de revitalización de todo el ámbito.

La relación entre *eje* (como elemento lineal articulador y/o separador de piezas diferentes, eje de centralidad) y *barrio* (como estructura alrededor de la que se desarrolla la vida cotidiana, el espacio del habitar), es un tema clásico del análisis urbano. El planteamiento que se postula en esta propuesta, es la reflexión sobre los efectos de la presencia de estos ejes en el barrio. Ejes que, por otro lado, y como consecuencia de la diversidad de tejidos que atraviesa, no son homogéneos, sino que van modificando su carácter y función a lo largo de discurso. El símil sería el de *un río que atraviesa paisajes urbanos diversos*. Por tanto, la estrategia planteada en esta metodología consiste en dar la vuelta al planteamiento inicial del concurso, al entender que el objeto de análisis deberá partir del estudio de los barrios como estructuras complejas y diversas sometidas a procesos y dinámicas de desestructuración y pérdida de la complejidad, inmersos, a su vez, en un proceso de desarticulación y disolución de la ciudad y de la cualidad de lo urbano, tal como lo conocíamos hasta ahora; y de la relación entre el eje como elemento ligado al centralidad y estas estructuras urbanas que definimos como barrios, y que atraviesa, articula o separa según sea el caso.

## 2.3\_Encuadre metodológico

La propuesta que aquí se plantea se enmarca en la apuesta decidida por la calidad de vida urbana, apoyada en los tres principios básicos sobre los que se sustenta: dimensión económica (bienestar), dimensión ambiental (sostenibilidad ambiental) y dimensión social (sostenibilidad social).

En este contexto, podemos decir que las claves de las posibles alternativas en la ciudad tradicional, partirían de las siguientes premisas:

- cuestionamiento de muchas de las actuales políticas y propuestas de intervención en los tejidos de la ciudad histórica, encaminados a la recreación ficticia de la escena urbana pero incorporando modelos de estructura y funcionamiento de la ciudad especializada,
- la reconversión- rehabilitación ecológica de la ciudad existente,
- la redefinición de la centralidad urbana,
- la reconstrucción de la complejidad de los barrios, entendidos como espacios urbanos básicos para el desarrollo de la vida cotidiana y para el fomento de los valores ciudadanos,
- la apuesta por la accesibilidad frente a la movilidad,
- el incremento de la variedad urbana,
- la integración y adecuación de la arquitectura a su entorno y la protección del patrimonio arquitectónico y urbano como valor cultural,
- la necesidad de intervenciones y políticas a largo plazo frente al oportunismo del corto plazo,
- el fomento de cauces para la participación de los ciudadanos residentes en la toma de decisiones,

- la articulación de nuevas fórmulas de producción de ciudad basadas en la iniciativa pública o en los agentes sociales que puedan dar respuesta a la demanda despreciada por la lógica del mercado.

## **2.4\_Criterios generales del análisis**

### **2.4.1\_ Campos temáticos de análisis**

Incorporando los objetivos que se recogían en el Pliego de Prescripciones Particulares, la información aquí recogida se organiza en torno a cinco temáticos de análisis y diagnóstico y a partir de los cuales se podrán desarrollar las propuestas de intervención que quedarán reflejadas en el Plan Espacial. Estos campos de acción serán los siguientes:

#### **\_ La caracterización sociodemográfica (esfera social):**

Hace referencia a elementos de diagnóstico relacionados con la dinámica social y demográfica, a partir del análisis de un conjunto de variables que determinan las características sociodemográficas de un ámbito.

#### **I\_ El soporte de los usos y actividades (esfera económica):**

Se refiere a aquellos aspectos relacionados con las actividades económicas, procesos de transformación de las actividades económicas (ocio, comercio, oficinas) y su localización.

#### **\_ El análisis del mercado inmobiliario y agentes económicos (esfera económica)**

Se incorporan en este apartado todos aquellos aspectos relacionados con la estructura inmobiliaria y la descripción de los principales agentes económicos que operan en el entorno.

#### **\_El soporte físico.**

Engloba aspectos relacionados con la estructura física del tejido y su morfología; las características y calidad del espacio libre, las dotaciones, los usos de la edificación; la movilidad; el patrimonio arquitectónico; la escena urbana ...

#### **V\_ El soporte normativo**

Hace referencia a aquellos aspectos relacionados con la regulación urbanística, municipal y/o sectorial de los usos, la edificación

#### **VI\_ La dimensión histórica y simbólica de la Gran Vía**

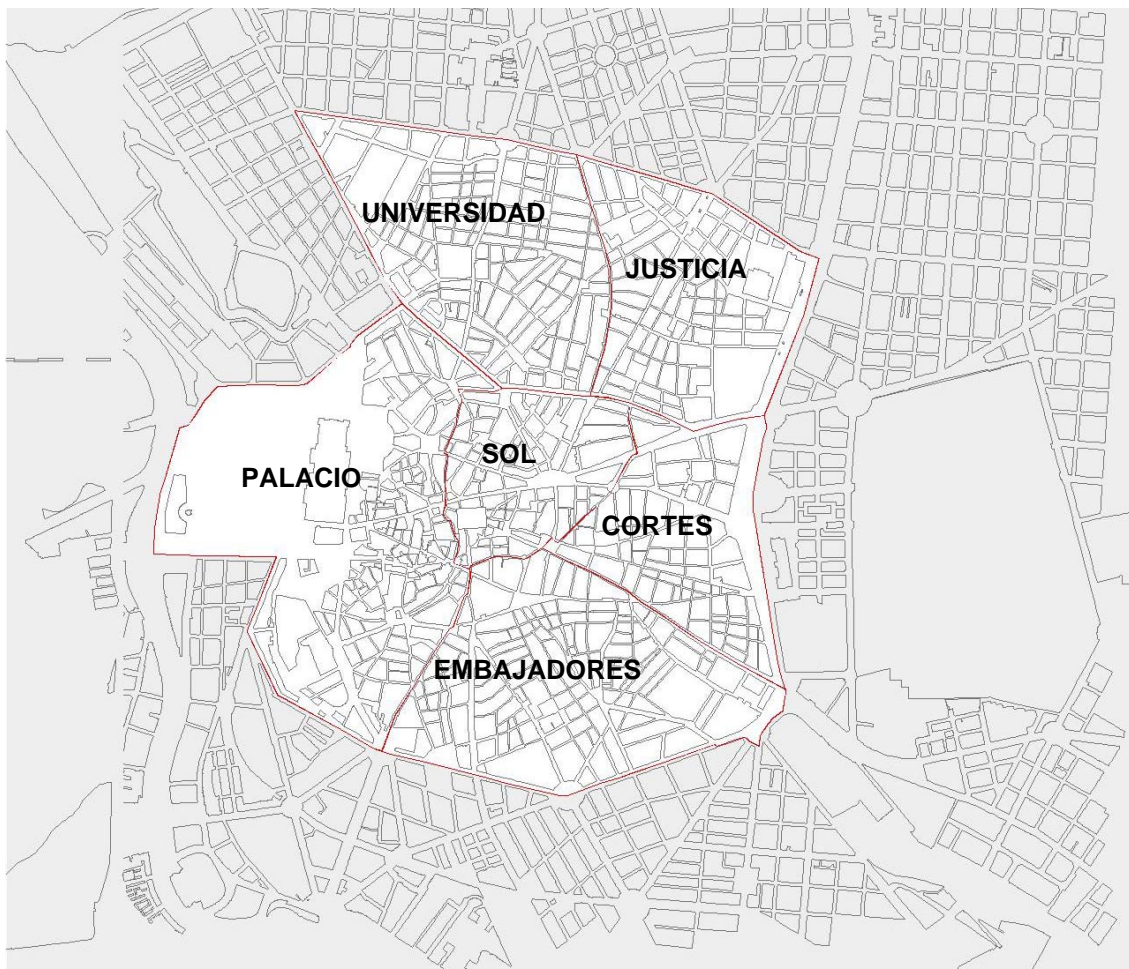
La Gran Vía es espacio central, simbólico y singular de la ciudad. Por tanto, parece necesario analizar el proceso de formación del eje así como su evolución tanto histórica como simbólica y la transformación que se ha producido como escenario de representación colectiva.

## 3\_CRITERIOS PARA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

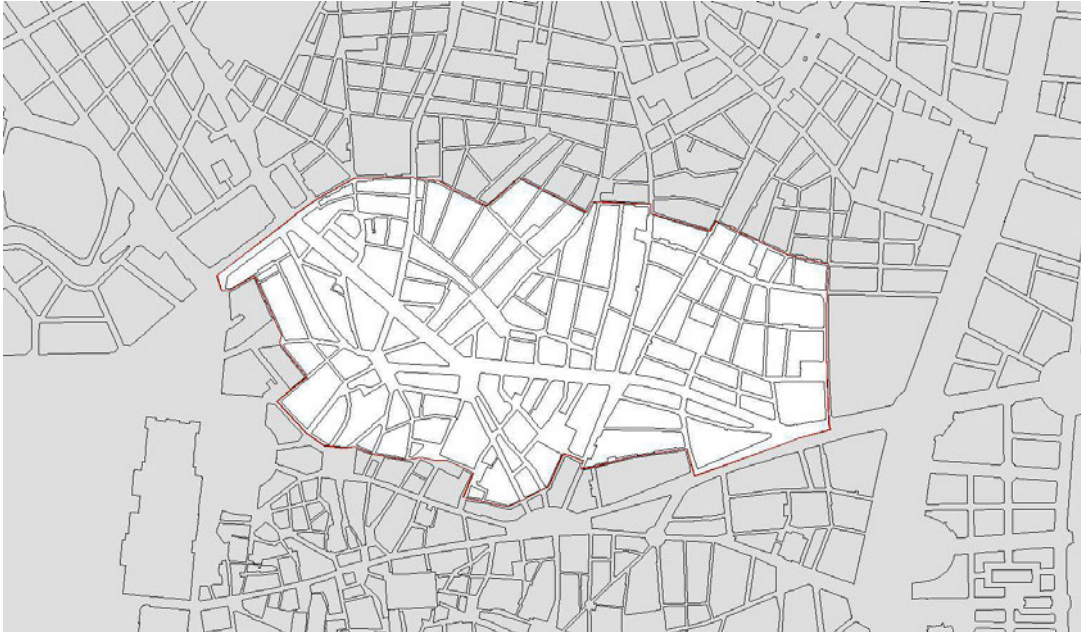
### 3.1\_ Ámbitos espaciales de análisis y diagnóstico

Uno de los primeros objetivos planteados en el pliego es la delimitación del ámbito de influencia del eje Gran Vía. El planteamiento de partida en la propuesta, y ya expuesto con anterioridad, es considerar indispensable, para conseguir los objetivos propuestos, el estudio de las estructuras complejas y variadas que constituyen los barrios en la ciudad central tradicional y como se articulan a través del elemento de centralidad que constituye el eje, en este caso, de Gran Vía. Por tanto los ámbitos de análisis son diversos en función del estudio que se está realizando:

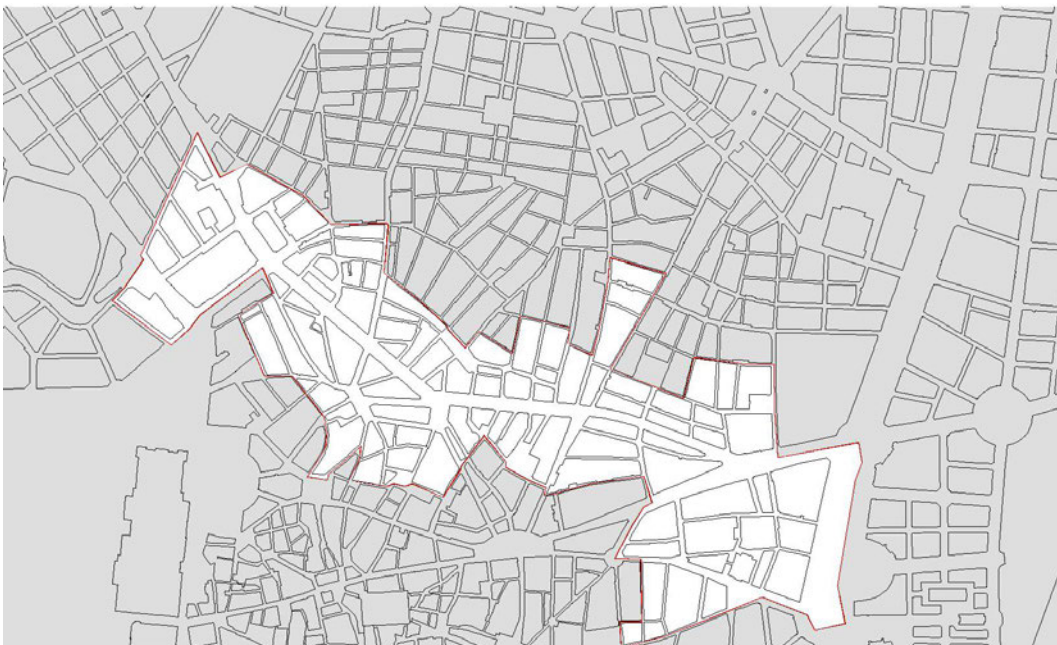
Ámbito\_0: se corresponde con el Distrito Centro.



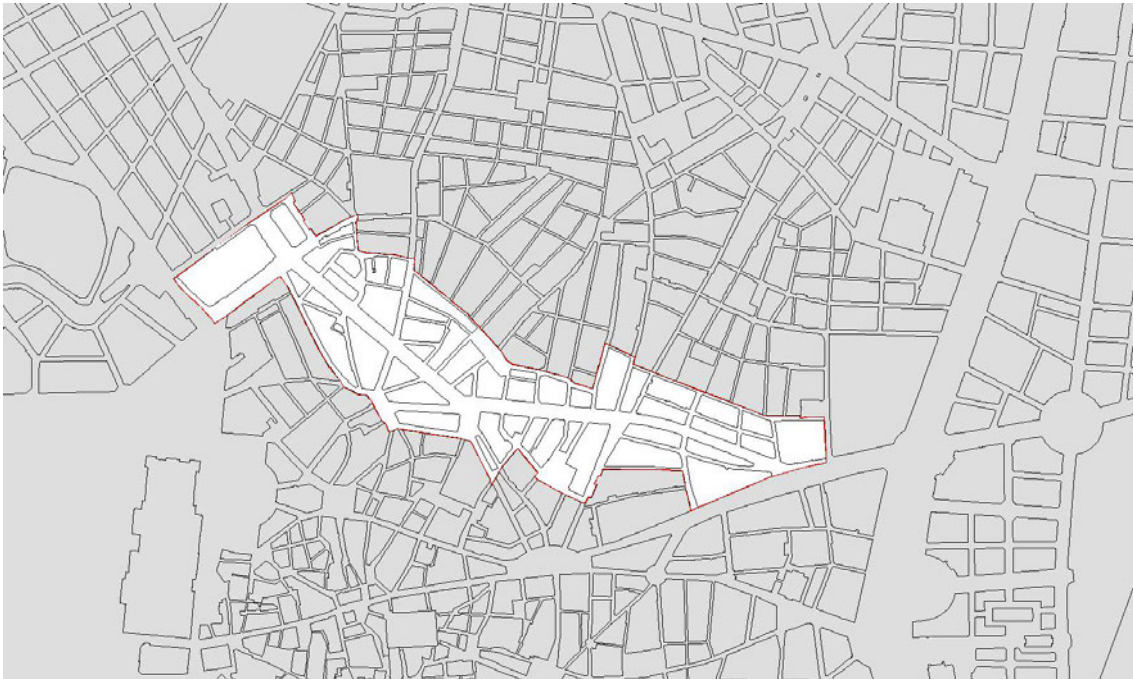
Ámbito\_1 INMOBILIARIO: entorno aproximado de 300 m. a ambos lados de Gran Vía. Es el ámbito de referencia, entre otros, del estudio del mercado inmobiliario y está relacionado con la accesibilidad peatonal.



Ámbito\_2 ESTADÍSTICO: coincide con las secciones censales, es el ámbito implicado en los estudios sociodemográficos cuando la fuente empleada es el censo 2001.



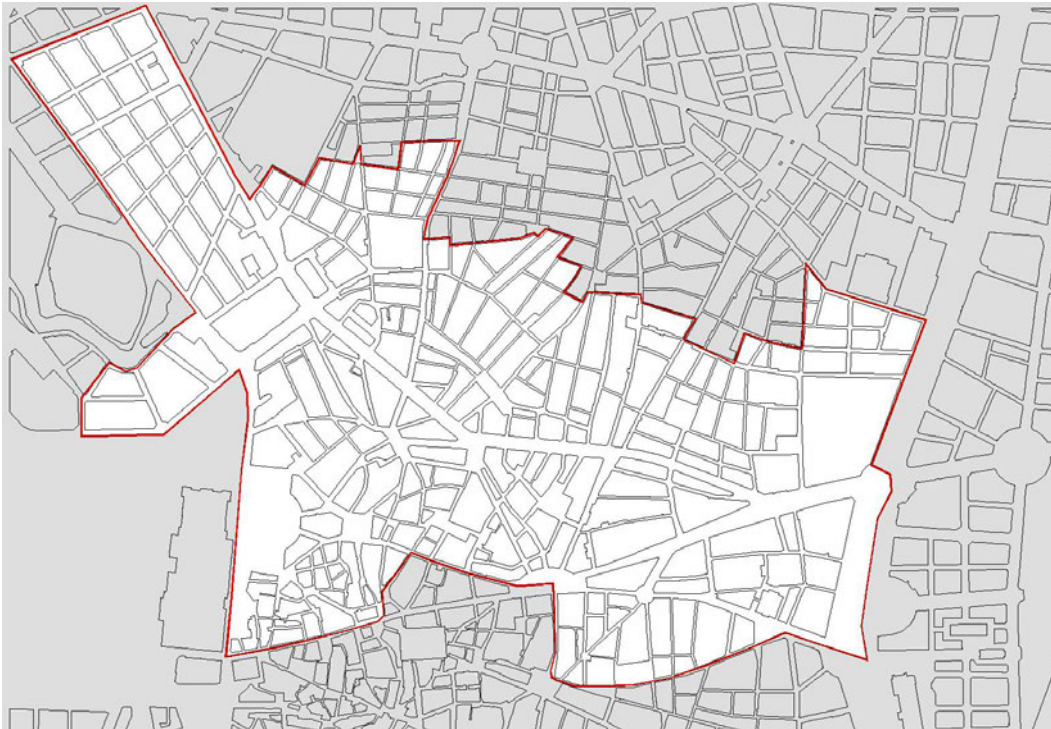
Ámbito\_3 FUNCIONAL: entorno aproximado de 100 m. a ambos lados de Gran Vía, coincidiendo con la manzana que da fachada al eje, donde se realizan los estudios de trabajo de campo y el estudio de usos y actividades.



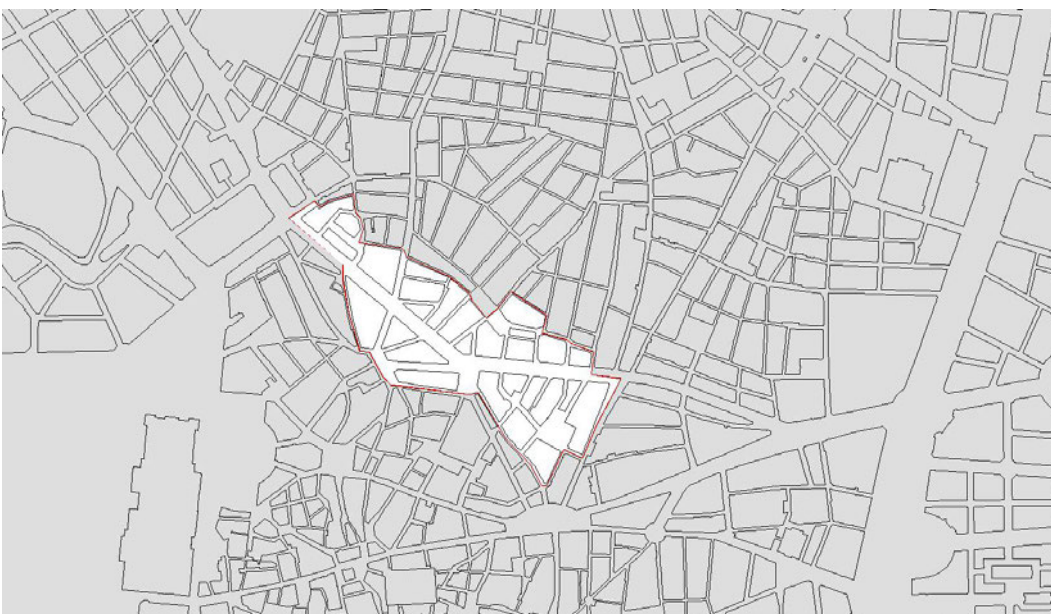
Ámbito\_4 HISTÓRICO: se corresponde con las parcelas con fachada a la Gran Vía, es el ámbito empleado para el análisis de datos por portales, tanto sociodemográficos como trabajos de campo.



Ámbito\_5 TRANSPORTE: se corresponde con las zonas y subzonas de transporte que delimita el Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid e influyen al área de estudio. Se ha utilizado para el análisis de movilidad.



Ámbito\_6 NORMATIVO: se corresponde con la delimitación normativa denominada “área de actividad cultural preferente” (aquellas zonas de la ciudad donde por tradición, fácil acceso y agrupación de usos puede regularse la obligatoriedad del mantenimiento de los usos de salas de cine) usado para el análisis normativo y los planos relativos a potencialidades culturales.



## **4\_ CARACTERIZACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DEL ENTORNO DE GRAN VÍA**

### **4.0. Planteamiento metodológico**

Para establecer una caracterización sociológica del eje de Gran Vía y su entorno es preciso recurrir a una metodología que integre diversas fuentes de información, tanto de carácter primario como secundario. El criterio para establecer la pertinencia de una u otras fuentes ha sido, en primer lugar, el de identificar la información existente, puesto que la producción descriptiva y analítica sobre el objeto de estudio es notable, y parece razonable considerar que, de existir información actualizada sobre determinados aspectos de la realidad social estudiada, no se incurra en el despilfarro de recursos y de tiempo que supone producir de nuevo una información primaria que ya existe. Según este criterio, se han utilizado una diversidad de fuentes secundarias de información, tanto cuantitativas como cualitativas.

Fuentes secundarias

Respecto a las primeras, tienen que ver, básicamente, con la información estadística disponible, principalmente el Censo de Población y Vivienda y el Padrón Municipal de Habitantes, con el objetivo de obtener una caracterización sociodemográfica del objeto de estudio, que incluye la evolución de los principales indicadores desde el año 1991. Las limitaciones que presenta el Censo de Población y Vivienda son conocidas: la información disponible presenta una obsolescencia notable, pues el último Censo se realizó en el año 2001, sobre todo si tenemos en cuenta los profundos cambios de orden demográfico y residencial que se han producido en los últimos años. Por lo tanto, ha parecido razonable optar por el Padrón Municipal de Habitantes hasta donde ha sido posible, es decir, en aquellas variables que se recogen en dicha fuente, y que afectan sobre todo a la estructura por sexo y edad, la evolución de la población, la población nacional y extranjera y la estructura de los hogares. Para estos indicadores, la información se encuentra muy actualizada, siendo la referencia temporal la del 1 de agosto de 2008. Otro aspecto relevante de ésta fuente es que es posible desagregar la información a escalas inferiores a la de la sección censal, lo que permite establecer una caracterización mucho más detallada sobre las diferencias internas del ámbito objeto de estudio. En este sentido, es preciso realizar una mención especial que incluye el agradecimiento más sincero, a la Dirección General de Estadística, del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública del Ayuntamiento de Madrid, por su colaboración extraordinaria al facilitarnos el acceso a estos datos.

Las variables relacionadas con los aspectos socio-demográficos, y en concreto la relativa a la población activa, disponible en el Censo de Población, con las limitaciones descritas anteriormente, han sido ya analizadas en otros estudios sociológicos encargados por el área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda a la Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid. Este informe, titulado "Estudio sobre la percepción, imagen e interacción de los agentes

sociales en el ámbito de Gran Vía” es de reciente publicación, y desarrolla un análisis de los datos del Censo de Población del año 2001. Teniendo en cuenta que no es posible obtener datos desagregados a una escala inferior a la de la sección censal ni más actualizados, que es lo que ofrece dicho estudio, no es posible ampliar dicha información, por lo que utilizaremos este estudio para el análisis de esa variable. La información cuantitativa se completa con las proyecciones demográficas existentes a escala de distrito, realizadas por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Respecto a las fuentes secundarias de carácter cualitativo, se han rastreado aquellos estudios producidos que incluyeran la zona objeto de análisis y que daten de una fecha relativamente reciente, en la línea mencionada de aprovechar la información existente para centrar la producción de datos primarios en aquellos aspectos insuficientemente tratados. Los informes localizados han sido los siguientes:

- “Estudio sobre la percepción, imagen e interacción de los agentes sociales en el ámbito de Gran Vía”. Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid, encargado por el área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. Año 2008. Ya mencionado anteriormente, y que incluye también un análisis cualitativo de los discursos obtenidos a través de entrevistas en profundidad realizadas a agentes sociales que residen o trabajan en el ámbito de la Gran Vía.
- “Gran Vía: perspectivas de actores y agentes sociales”, documento elaborado por Demetrio García de León y Begoña Galán para el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano, en junio de 2008. A través de la entrevista abierta, se reconstruyeron los discursos de informantes cualificados en torno a cuestiones relacionadas con la percepción sobre la situación y evolución de la Gran Vía, así como las claves identitarias de dicha zona.
- “Diagnóstico de necesidades y demandas en el centro de Madrid”, informe elaborado por la consultora CEMYC para la Oficina Centro del Ayuntamiento de Madrid, enero 2008. Se establecen cuadros de necesidades y propuestas sectoriales para el centro de Madrid.
- Otra información disponible que se ha utilizado ha sido la incluida en el Foro Pez – Luna, proceso de intervención participativa promovido por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid y que cuenta con la participación de diversos agentes sociales de ésta zona afectada por un ARI, y que incluye actas de diversas mesas de participación que tocan aspectos relevantes para el Plan Director de Intervención en el eje de Gran Vía y su entorno.

## Fuentes primarias

En cuanto a las fuentes primarias de información, se ha recurrido a ellas cuando la información requerida no se encontraba disponible en las fuentes secundarias descritas. En concreto, la información primaria ha sido la obtenida a partir de la realización de entrevistas en profundidad dirigidas a agentes sociales residentes o trabajadores en el entorno estudiado, intentando obtener una reconstrucción de los procesos sociales que se han sucedido en la zona, desde las distintas perspectivas de las personas entrevistadas, así como de las posibles consecuencias para el discurrir futuro de la Gran Vía y su entorno. También, se ha intentado recoger las problemáticas, necesidades y demandas de la población. A continuación, recogemos las entrevistas realizadas:

- Asociación ACIBU
- Asociación AVECU
- Foro Cívico Gran Vía
- Plataforma vecinal de la Corredera Baja de San Pablo
- Asociación Hetaira
- Director del IES Santa Teresa de Jesús
- Profesional residente en Gran Vía
- Empresario que trabaja en la Gran Vía
- Jefa del Departamento de Servicios a la Ciudadanía del Distrito Centro
- Coordinadora del servicio de Mediación Social Intercultural en el barrio de Universidad
- Presidente de la Hermandad del Refugio
- Técnica del Centro de Mayores Benito Martín Lozano

## Los ámbitos del análisis

El análisis de las fuentes estadísticas, especialmente el Padrón Municipal de Habitantes, intentará establecer comparaciones de orden temporal y espacial, que permitan la caracterización del objeto de estudio desde la perspectiva sociodemográfica. Para ello, tomamos como referencias espaciales una serie de ámbitos: el municipio de Madrid y el distrito Centro se toman como referencias de comparación, estableciendo las diferencias de las distintas variables estudiadas en los ámbitos de análisis respecto a ambas. Respecto al propio objeto de estudio, se establecen tres unidades de análisis, que aparecen en el apartado tres del documento de diagnóstico (criterios para la delimitación del área de estudio):

- **Ámbito 2:** coincide con las secciones censales, y son las siguientes: 1002, 1003, 1072, 1074, 1075, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117 y 1118. La sección 1072 queda, en su mayor parte, fuera del ámbito, pues sólo queda en su interior una tercera parte. Los datos recogidos de esa sección, pues, suponen también el tercio del conjunto para cada uno de los indicadores recogidos. Este ámbito, junto a los del municipio y el distrito Centro, es el que se utiliza para recoger la evolución de los principales indicadores a lo largo de las referencias

temporales utilizadas, pues es a esa escala donde existen datos disponibles para establecer la comparación.

- **Ámbito 3:** se seleccionan las manzanas del ámbito funcional: los datos para éste ámbito son del año 2008, y se incluyen planos y tablas con una selección de indicadores demográficos y de hogares.
- **Ámbito 4:** se seleccionan las parcelas con fachada a la Gran Vía, con el mismo objetivo que indicábamos para el anterior ámbito.

### Referencias temporales

Respecto a las referencias temporales utilizadas en el análisis, han sido las siguientes: 1991, 2001, 2005 y 2008. En cuanto a las dos primeras, se trata de las fechas de realización de los dos últimos Censos de Población, la de 2008 se refiere a la última fecha con disponibilidad de información del Padrón Municipal de Habitantes, mientras que la de 2005 es una referencia intermedia que tiene como objetivo observar la evolución de los indicadores en los últimos años, entendiendo que los procesos de transformación socio-urbanística que han afectado al centro urbano, han sido muy relevantes en los últimos años. Evidentemente, hemos procedido a una selección de indicadores (los más relevantes y los que se encuentran disponibles en las fuentes utilizadas) para establecer la evolución socio-demográfica a lo largo de esas cuatro referencias temporales, utilizando los ámbitos municipal, distrital y el del ámbito 2 para ello. Además, es en el año 2008 donde se ha centrado la descripción pormenorizada a través de planos y cuadros a escala de manzana y de parcela.

### Indicadores

Los indicadores utilizados han sido los siguientes:

- Evolución de la población residente.
- Índice Infantil: proporción de niños menores de 15 años respecto al total de población.
- Índice Juvenil: proporción de jóvenes entre 15 y 29 años respecto al total de población.
- Índice de envejecimiento: proporción de personas mayores de 64 años respecto al total de población.
- Índice de Sobreenvejecimiento: proporción de personas mayores de 80 años respecto al total de población.
- Índice de extranjería: proporción de residentes extranjeros sobre el total de población.
- Evolución de los grandes grupos de edad: niños, adultos y mayores.
- Tasa de Actividad: proporción de activos respecto al total de la población.
- Tasa de paro: proporción de desempleados respecto al total de población activa.
- Estructura por sexo y edad en grupos quinquenales (pirámides de población).

- Proyección demográfica de la población del distrito Centro para el año 2015, a partir de dicha estimación e incorporando la información cualitativa obtenida sobre los distintos procesos sociales que ocurren en el ámbito Gran Vía, se procede a una estimación propia sobre la evolución demográfica a 15 años.
- Evolución del número de hogares.
- Evolución del Tamaño Medio por Hogar.
- Hogares unipersonales con persona mayor de 64 años.
- Hogares unipersonales con persona menor de 35 años.
- Hogares formados por dos adultos con menores de 35 años.
- Hogares formados por dos adultos sin menores de 35 años.
- Hogares monoparentales: proporción de hogares formados por una mujer o un hombre con cargas familiares no compartidas.
- Hogares con más de 5 miembros.

#### **4.1. Análisis cualitativo**

Con la realización de las 12 entrevistas en profundidad y el complemento de los dos estudios cualitativos especificados en el apartado metodológico<sup>15</sup>, podemos establecer las dinámicas sociales que afectan al ámbito de estudio, y que muestran unas tendencias que es preciso considerar a la hora de establecer una estrategia de intervención en el área. Respecto a los dos estudios mencionados, se trata de forma exhaustiva las señas de identidad y las referencias simbólicas que caracterizan este espacio madrileño y su evolución a lo largo del tiempo, aspectos a los que remitimos directamente a esos informes.

##### La dinámica económico-comercial:

Sin duda, el eje de Gran Vía ha sufrido profundas transformaciones en sus actividades y usos emblemáticos. En sus inicios, encarnaba la más pura centralidad urbana, escenario donde se divertía, consumía y trabajaba la burguesía madrileña: localización del centro de negocios con la sede de las principales empresas nacionales en edificios singulares, centro de consumo de la burguesía a través de la localización de tiendas de lujo, espacio de ocio y entretenimiento gracias a la presencia de restaurantes, cafeterías, teatros y cines. Poco a poco, los usos de la Gran Vía se “democratizan”, constituyéndose en el espacio de ocio y consumo de las clases medias. Se produce, pues, un traslado de las funciones terciarias más exclusivas hacia Azca, y el desplazamiento del comercio de lujo hacia el ensanche madrileño, mientras que la aparición de las grandes superficies comerciales constituyen la referencia de la aparición y consolidación de las clases medias en la ciudad, que toman este espacio como el referente de consumo, pero también de ocio,

<sup>15</sup> Estudio sobre la percepción, imagen e interacción de los agentes sociales en el ámbito de Gran Vía”. Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid, encargado por el área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. Año 2008.

“Gran Vía: perspectivas de actores y agentes sociales”, documento elaborado por Demetrio García de León y Begoña Galán para el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, Subdirección general de Planificación y Revitalización del Centro Urbano, en junio de 2008

ejemplificado en las salas de cine y en los locales hosteleros dirigidos a estos grupos sociales. En los últimos años, se aprecia una tendencia hacia la pérdida de diversidad de usos y actividades, produciéndose una cierta especialización en el comercio ligado a las grandes cadenas del textil, las franquicias en el sector de la hostelería especializadas en el consumo rápido dirigido al gran público y la consolidación como uno de los espacios turísticos de referencia, con la ubicación de hoteles y de trayectos turísticos. Esta tendencia hacia la “banalización comercial”<sup>16</sup>, supone la pérdida creciente de la diversidad comercial, cultural y de ocio, con el consiguiente empobrecimiento de la complejidad de éste espacio madrileño, con la amenaza de convertirse en una especie de “gran híper” ocupado por las grandes cadenas del textil.

### La dinámica social.

Desde luego, no puede obviarse el papel metropolitano que cumple este espacio central, puesto que gran parte de sus usos y actividades son protagonizados por trabajadores, usuarios y consumidores que provienen de los distintos distritos y municipios que integran el Área Metropolitana madrileña. Pero tampoco podemos olvidar que en la Gran Vía y su entorno, se localizan barrios donde viven personas, que se ven afectadas por los diferentes procesos que tienen lugar en su ámbito. Desde la perspectiva residencial, se aprecia la existencia de tres grandes grupos de población.

Por un lado, los residentes tradicionales españoles, con un alto grado de envejecimiento. Este grupo se encuentra en un declive lento pero constante, pues a la incidencia de la mortalidad, se le suma la sangría que sufren por otros motivos: traslado de su residencia hacia hogares de hijos o residencias ante la pérdida de movilidad – autonomía, la expulsión provocada por procesos de rehabilitación que no pueden o no quieren afrontar, el rechazo y miedo que genera en este colectivo la presencia de actividades y colectivos en situación de exclusión social o pertenecientes a otras culturas (inmigrantes extranjeros) y casos de acoso inmobiliario ante la presión especulativa que sufren zonas urbanas del centro, como estrategia de algunos propietarios para la expulsión de inquilinos de renta antigua y la reconversión de las viviendas en alojamientos adaptados a un perfil de residente dispuesto a pagar mucho más por una vivienda céntrica (en alquiler o en propiedad).

Un segundo grupo es el de los inmigrantes extranjeros originarios de países no desarrollados, que tienen un crecimiento extraordinario desde finales de la década de los 90 del Siglo XX, para alcanzar el máximo de representación alrededor del año 2006. A partir de ahí, se produce un estancamiento e incluso una pérdida relativa significativa que se aprecia en los datos estadísticos. La causa de esta regresión hay que buscarla en la incidencia de varios factores. Por un lado, estos hogares han ocupado las viviendas en peor estado de conservación, pudiendo darse cierta colmatación en algunas zonas. Por otro lado, existen procesos de recualificación urbana que expulsan a estos colectivos, debido a la subida del precio de las viviendas. Ante los procesos de

---

<sup>16</sup> Estudio sobre la percepción, imagen e interacción de los agentes sociales en el ámbito de Gran Vía”. Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid. Año 2008.

gentrificación<sup>17</sup> que se producen y producirán, no parece que este grupo vaya a aumentar en tamaño durante los próximos años, sino al contrario, continuará su lento declive.

El tercer grupo es el de los nuevos residentes y que podríamos encuadrar como “gentries”: una amalgama de perfiles como singles y parejas sin hijos de media-alta capacidad adquisitiva que buscan las ventajas de la centralidad, artistas/bohemos atraídos por la oferta cultural y los rasgos alternativos de zonas como Malasaña; estudiantes extranjeros de países desarrollados y españoles que alquilan viviendas en la zona (universidades públicas, pero también alumnos de la escuela de diseño de la calle Flor Alta, considerada como una de las mejores de Europa o la Escuela de Artes y Oficios de la calle Palma con 800 alumnos); parejas homosexuales (se aprecia la apertura de comercios y establecimientos hosteleros y residentes, en lo que algunos llaman como difusión hacia la zona de Universidad del “efecto Chueca”), directivos y profesionales de empresas multinacionales o grandes empresas que se alojan en el centro para mejor accesibilidad a sus centros de trabajo. Las operaciones de rehabilitación y recualificación urbana en marcha, la construcción de nueva vivienda en edificios singulares antes dedicados a la actividad terciaria y una serie de procesos entre los que destaca la aparición del grupo TriBall propician la consolidación de este colectivo, que tenderá a crecer en el futuro, pues la oferta residencial de calidad en la zona está aumentando.

Junto a estos grupos mayoritarios, sobrevive un colectivo marginal en lo demográfico pero de gran impacto por su presencia continua en el espacio público: los excluidos sociales. Prostitutas y personas sin hogar son dos colectivos con una presencia significativa en los centros urbanos, pues es allí donde existe una concentración de personas suficiente para proveerles de lo necesario para su subsistencia. En este sentido, podríamos considerar consustancial al centro urbano la presencia de este tipo de colectivos, que encuentran un gran rechazo entre los residentes normalizados. En los últimos meses, se aprecia un descenso en el número de personas pertenecientes a estos grupos sociales, bien por la presión policial y vecinal y, también, por el proceso de gentrificación, que supone desplazamiento desde las zonas recualificadas y su mantenimiento en los lugares degradados. Desde una perspectiva más global, la expulsión de los grupos sociales excluidos sólo supone el desplazamiento del problema, por lo que habría que considerar las acciones necesarias que vayan en la línea de la integración social y su consideración como parte de la población residente.

Respecto a la prostitución, hay que considerar el hecho de que muchas de estas mujeres son también vecinas, pues tienen una vivienda en propiedad (frecuentemente las españolas con más tiempo de residencia en el entorno pero también empiezan a hacerlo las extranjeras) o en alquiler compartido entre varias mujeres. Por lo tanto, la alternativa de la expulsión es más bien una quimera, tanto por el arraigo de la prostitución en este espacio como por el hecho de que residen en el entorno. Incluso, el impacto de la crisis puede suponer un incremento del número de prostitutas, pues se detecta que muchas comparten el ejercicio de la prostitución con otras actividades como el servicio

---

<sup>17</sup> Proceso de sustitución de población que se da en centros urbanos, por expulsión de residentes tradicionales de bajo poder adquisitivo y entrada de clases medias y medias-altas que buscan las ventajas de la centralidad en espacios residenciales renovados.

doméstico. Si éste falla, muchas volverán a las calles a ejercer la prostitución. Lo que se produce es un desplazamiento por las calles aledañas, en función de que la presión policial las desplace de los lugares habituales. Si partimos de estos factores condicionantes, la mediación y la negociación del uso del espacio público por diferentes agentes y actividades debería ser un objetivo de trabajo, de forma que se pueda limitar la visibilidad de su actividad, o llegar a compromisos para reservar algunos espacios donde puedan seguir trabajando, en unas mejores condiciones (sitio de descanso, protección policial...). Todo lo contrario, la persecución policial consigue a veces resultados contraproducentes, pues entorpece su trabajo y las obliga a realizarlo en horarios y espacios no tan adecuados y de mayor visibilidad para los residentes. En el discurso de estas mujeres, se aprecia un gran malestar por la equiparación que se realiza frecuentemente entre prostitución y delincuencia. En su gran mayoría, no es un colectivo que genere delincuencia, es más, ellas son las más afectadas por ese problema, tanto porque son las más expuestas a sufrir estos delitos como por el hecho de que es un factor que aleja al potencial cliente. Por lo tanto, aquí habría intereses comunes a los residentes y las prostitutas: la seguridad ciudadana y la lucha contra la delincuencia. Otra alianza que se manifiesta es el del pequeño comercio de proximidad y el colectivo de prostitutas, pues éstas son consumidoras que aseguran en ocasiones la supervivencia de estos pequeños negocios, por lo que para algunos comerciantes, la marcha de estas mujeres sería fatal para sus negocios.

Por su vinculación a los procesos de exclusión social, destacamos la pervivencia de espacios degradados en las traseras de la Gran Vía, sobre todo la zona de Caballero de Gracia/Jardines, Desengaño-Puebla, zona de Leganitos y el entorno de la Plaza de los Mostenses, que quedan de momento al margen de las operaciones de rehabilitación.

En general, puede decirse que, salvo el grupo de residentes tradicionales, el resto son grupos con alta movilidad residencial, por sus propios estilos de vida y por su cualidad de colectivos afectados por cambios frecuentes en sus situaciones familiares, laborales, etc. Este fenómeno es interesante de considerar, pues se producen muchas altas y bajas, aunque en general, en el cómputo global, se tenderá hacia la estabilización en el número de residentes, posiblemente con un ligero aumento. En todo caso, es difícil que, en la situación actual de graves carencias dotacionales y de espacios libres, pueda pensarse en una estabilización a medio-largo plazo de buena parte de los nuevos residentes, pues estos, cuando decidan tener hijos, se trasladarán inevitablemente a otros espacios mejor acondicionados para las necesidades de la población infantil. Esa movilidad residencial incesante, aunque será siempre una característica inherente a un espacio tan central, debería limitarse en el caso de los entornos residenciales que ocupan las traseras de la Gran Vía. Para ello, junto a acciones y políticas que consideren y refuercen los aspectos positivos de la dimensión metropolitana de la Gran Vía, deben contemplarse también las intervenciones de menor escala, a través de la consideración de las necesidades de las familias residentes en cuestiones como la oferta comercial, sociocultural, de ocio, etc. Es decir, los ciudadanos que residen en el ámbito de estudio deben disponer de una serie de dotaciones y de espacios públicos que cubran unos estándares mínimos que ya se ofrecen en la mayoría de los barrios madrileños.

## El fenómeno TriBall como singularidad y potenciador de procesos de gentrificación

Es la apuesta especulativa de un nuevo agente económico que intenta posicionarse en un espacio urbano que se encuentra a las puertas o iniciando un proceso de intervención pública que supone la rehabilitación de la edificación y la recualificación de un espacio central de la ciudad. Es un hecho que las operaciones de rehabilitación en centros históricos pueden provocar a posteriori la expulsión de la población residente tradicional y su sustitución por nuevos residentes con un mayor poder adquisitivo, que son atraídos por la centralidad y la calidad del espacio residencial y público recualificado. Lo interesante del fenómeno TriBall es que se posicionan ya antes de comenzar ese proceso, o en sus inicios, en una estrategia que se ha producido también en algunas ciudades norteamericanas, y que consiste en intentar acelerar el fenómeno comenzando por la transformación del comercio, comprando locales comerciales y viviendas con el objetivo de acelerar y orientar el proceso de gentrificación. Desde la perspectiva del comercio, se intenta extender el fenómeno Chueca, aunque no estrictamente dirigido al colectivo homosexual: comercios y hostelería dirigidos a un público con una media-alta capacidad adquisitiva y con unas características específicas, que coincidiría con el perfil de nuevos residentes del que hablábamos antes. Construyen un discurso de enfrentamiento con los fenómenos de exclusión social que conecta con gran éxito con las demandas y preocupaciones de los residentes tradicionales, que apoyan el proceso como una forma de “limpiar las calles”. Por lo tanto, no se procura la integración de los excluidos sino su expulsión hacia otras áreas de la ciudad, pues no son considerados como sujetos residentes del centro. Indudablemente, la expulsión de esta población es un elemento central para culminar con éxito el proceso de recualificación social. Como elementos negativos, puede apuntarse que se trata de una operación privada que no beneficiará a los moradores más vulnerables. La expectativa de recualificación supone un posible incremento del precio de la vivienda, por lo que la población más desfavorecida puede sufrir presiones para abandonar las viviendas (acoso inmobiliario a personas mayores que pagan rentas exiguas, inmigrantes en alquiler, etc). Por otro lado, parece que la pervivencia de este tipo de comercios exigen de una masa crítica de potenciales clientes que, de momento, no se aprecia en la zona.

## El uso del espacio público

La mercantilización del espacio urbano adquiere actualmente una dimensión colosal que no afecta en exclusiva a aquellos soportes creados ex profeso para usos comerciales – terciarios. Más allá del espacio ocupado por los bajos comerciales y las oficinas, se asiste a la creciente mercantilización de los espacios públicos: las fachadas de los edificios, las plazas y las calles se consideran, en primer lugar, como “oportunidades de negocio”. Parece que la estrategia de lucha contra fenómenos de exclusión social y a favor de procesos de recualificación, se centra exclusivamente en ofrecer el centro urbano como un gran bazar comercial y escaparate para el consumo, perdiendo su capacidad de articular la vida cotidiana, servir de soporte físico a las redes

sociales autóctonas y crear espacios de convivencia y relación. Las ferias y muestras ubicadas en las plazas para la venta de diversos productos, la ocupación de las aceras y plazas por las terrazas de los bares – cafeterías, la saturación de vehículos que acuden a comprar a la zona invadiendo el espacio del peatón e incrementando los niveles de ruido y contaminación, la ocupación de las plazas por multitudes de jóvenes para la práctica del “botellón”, la contaminación visual de las fachadas de los edificios con publicidad de todo tipo que desdibuja la panorámica arquitectónica singular de la Gran Vía, se suma a la tradicional actividad comercial y terciaria, como una realidad imparable que convierte al centro urbano en un escenario donde lo que importa es su cualidad como soporte de la actividad mercantil, del consumo de masas, minando de forma apreciable la diversidad y riqueza tradicional de los centros históricos.

Es indudable que este proceso de mercantilización del espacio público responde a una estrategia que busca la revitalización del espacio de la Gran Vía y su entorno, y en ese sentido, no podemos obviar el éxito del proceso, puesto de manifiesto en el repunte de la actividad comercial y, en general, en la positiva valoración vecinal, aunque éste se consiga a través de una creciente especialización comercial en el sector del textil dirigido al consumo masivo de la población metropolitana, buscando la conversión de la Gran Vía en un “gran Híper de la moda”, que poco a poco va acabando con otros usos característicos (la faceta cultural, sobre todo) empobreciendo y diluyendo la complejidad de usos y actividades típica de los centros urbanos y acabando con las señas de identidad que perfilaban este ámbito de Gran Vía. El gran distribuidor de transporte de Sol potenciará ésta tendencia hacia la especialización comercial, pues supone un incremento de la accesibilidad metropolitana hacia el centro de la ciudad, elemento de máximo interés para las grandes cadenas del textil que incrementan su presencia en el eje de Gran Vía. Sin embargo, como decimos, se encuentra bastante extendida entre los residentes de la zona la idea de que ésta especialización es inevitable, pues lo que manda es la rentabilidad económica de unos u otros usos, y en la actualidad, ni la función cultural puede competir por su localización en la Gran Vía. Desde esos discursos, se insiste en que la imposición de determinados usos culturales o comerciales (intento de diversificación comercial) pueden tener consecuencias negativas, obligando al cierre de actividades no rentables y provocando una degradación en la zona por el cierre masivo de establecimientos.

En todo caso, la potenciación de la actividad mercantil de la Gran Vía y su entorno tiene sentido si se constituye como un elemento más de una estrategia de diversificación al servicio de la revitalización del espacio urbano, pero es contraproducente si se convierte en la única alternativa que deja al margen otros usos que pueden reforzar el proceso de recualificación y revitalización de la zona. Si pensamos en el concepto de ecosistema como un entorno medioambiental complejo, podemos considerar la pérdida de diversidad como un factor que incrementa la vulnerabilidad del mismo. La tendencia hacia la especialización comercial y la creciente mercantilización del espacio público hace a la Gran Vía más vulnerable, y debería hacer pensar en procesos de intervención dirigidos a mantener y reforzar otras funciones y usos con gran arraigo en la zona.

Por otro lado, la mayoría de los discursos de los agentes públicos y económicos sobre la Gran Vía pivotan sobre su consideración como espacio de consumo y ocio ligado a la población metropolitana. Desde los discursos de los residentes, sin negar la evidencia de que la Gran Vía y su entorno es un espacio que tiene unas funciones simbólicas y comerciales que trascienden la realidad local, se expresa una frustración creciente ante el hecho de que se ignore que también hay personas que residen en el ámbito, y que como tales ciudadanos, precisan de una serie de recursos, servicios, dotaciones y usos que actualmente no se ofrecen. Hay que pensar, pues, en lograr un cierto equilibrio entre las funciones metropolitanas y las locales, puesto que como residentes madrileños tienen derecho a disponer de unos estándares mínimos en cuanto a recursos, servicios y dotaciones que actualmente no se cumplen. Como expresa un entrevistado, “hay que pensar en el vecino, aunque sea sólo un 20%”. Este planteamiento es muy interesante, pues además de suplir unas carencias que dificultan el asentamiento de una mayor diversidad de hogares (sobre todo las familias con hijos pequeños) puede ser una oportunidad para el mantenimiento de ciertos usos culturales que han sido un rasgo identitario de este espacio madrileño. La exigencia ciudadana casi unánime relativa a la construcción de un gran centro sociocultural en la zona, es una demanda a la que se debería dar respuesta, atendiendo a la reivindicación ciudadana sobre el derecho como residentes de la ciudad a disponer de unos espacios que cubran las necesidades de carácter social, cultural y de ocio.

Junto a la creciente mercantilización del espacio público, se produce una competencia por su uso entre diferentes colectivos. Por un lado, jóvenes inmigrantes residentes en la zona, que ante los niveles de hacinamiento y una cultura más propicia a vivir en la calle, ocupan los espacios públicos<sup>18</sup>, algo que genera miedo e inseguridad por parte de los autóctonos: la desconfianza respecto al diferente, el desconocimiento que genera miedo. Por otro lado, el acceso de jóvenes metropolitanos que buscan el centro madrileño como escenario adecuado a sus prácticas de ocio, especialmente el botellón, es otro elemento de conflicto, de ocupación abusiva de algunas plazas por parte de un colectivo concreto (en éste caso, jóvenes) con sus secuelas de suciedad que impiden un uso diverso en los días laborables.

---

<sup>18</sup> Se habla de los “grupos de esquina”

## 4.2. La población residente: algunas características básicas.

### 4.2.1. Evolución de la población residente (1991-2001-2005-2008)

Evolución de la población (1991-2001-2005-2008) Absolutos

	1991 <sup>19</sup>	2001 <sup>20</sup>	2005 <sup>21</sup>	2008 <sup>22</sup>
Municipio	3.010.492	2.982.926	3.167.424	3.273.729
Distrito Centro	136.125	133.809	148.714	144.085
Ámbito de estudio <sup>23</sup>	13.731	15.136	17.954	16.921

Evolución de la población (1991-2001-2005-2008) Porcentajes

	Δ 1991-2001	Δ 2001-2005	Δ 2005-2008	Δ 2001-2008	Δ 1991-2008
Municipio	-0,9	6,2	3,4	9,7	8,7
Distrito Centro	-1,7	11,1	-3,1	7,7	5,8
Ámbito de estudio	10,2	18,6	-5,8	11,8	23,2

En el año 2008, la población residente en el ámbito de estudio ha crecido en, aproximadamente, una cuarta parte respecto a la existente en el año 1991. Ese crecimiento contrasta con las cifras modestas alcanzadas en el distrito y municipio. Si desagregamos por periodos más cortos, observamos las siguientes cuestiones:

- En la década de los años 90, existe una situación regresiva desde el punto de vista demográfico, tanto en la ciudad de Madrid como en el distrito Centro, pues se produce una expulsión de la población joven y adulta (los que se emancipan buscan una vivienda asequible, los núcleos familiares con hijos buscan un entorno más equipado para las necesidades de los más pequeños) que se dirige hacia otros municipios del Área Metropolitana. Junto a ello, el progresivo envejecimiento de la población que reside en el centro urbano provoca una pérdida demográfica a consecuencia del saldo vegetativo. Esta situación, sin embargo, no se produce en el entorno de Gran Vía, que incrementa su población en un 10%, como consecuencia, probablemente, de dos factores: en primer lugar, la recuperación económica que se produce en la segunda mitad de la década, junto a la incorporación de España a la CE supuso un fuerte incremento de la inversión extranjera y de la actividad económica en general. Los directivos y profesionales de las multinacionales y de empresas nacionales encuentran en la Gran Vía un

<sup>19</sup> Renovación a 1 de marzo

<sup>20</sup> 1 de enero, revisión anual del Padrón.

<sup>21</sup> 1 de enero, revisión anual del Padrón

<sup>22</sup> 1 de agosto

<sup>23</sup> El ámbito de estudio comprende las siguientes secciones censales del distrito Centro: 1002, 1003, 1072, 1074, 1075, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117 y 1118. La sección 1072 queda, en su mayor parte, fuera del ámbito, pues sólo queda en su interior una tercera parte. Los datos recogidos de esa sección, pues, suponen también el tercio del conjunto para cada uno de los indicadores recogidos.

espacio residencial acorde con sus necesidades. Por otro lado, a finales de la década comienza a aumentar el flujo de llegada de inmigrantes económicos desde países no desarrollados. La existencia de infravivienda en determinados espacios degradados del entorno de Gran Vía propicia su localización residencial.

- La primera mitad de los años 2000 es el momento donde tiene lugar el máximo crecimiento demográfico, que afecta al distrito Centro (un 11% de crecimiento en esos cinco años) y sobre todo a nuestro ámbito de análisis, que crece un 18,6%. El boom de la inmigración tiene su apogeo en estos años, y ello explica la mayor parte de ese crecimiento, aunque también hay que considerar el mantenimiento de la buena coyuntura económica como factor de atracción de personas con media y alta capacidad adquisitiva hacia estos espacios centrales.
- Sin embargo, se observa un cambio de tendencia en los últimos años, con una pérdida de efectivos de casi el 6% en los últimos 4 años, y que puede deberse a una serie de factores combinados: en primer lugar, el frenazo en la llegada de inmigrantes extranjeros, que tiene que ver con dos fenómenos. Por un lado, porque estas personas ocupaban aquellas viviendas que se encontraban en peor estado, ofrecidas a un precio asequible para sus economías. En la medida en que estas viviendas van escaseando, el flujo de inmigrantes se detiene, mucho más si se dan procesos de rehabilitación que reducen la cantidad de infravivienda e incluso expulsan a familias inmigrantes residentes que no pueden costear los gastos que supone ese proceso de rehabilitación de las viviendas que ocupaban. Por otro lado, el impacto de la crisis que se empieza a notar a principios del año 2008 supone un descenso de los flujos de llegada de inmigrantes hacia nuestro país. De hecho, entre 2005 y 2008, en el ámbito de estudio se produce un descenso de la población inmigrante, que pierde aproximadamente mil personas, cifra que se acerca al número de habitantes que se pierden en esos años. En segundo lugar, los procesos de recualificación y de rehabilitación que se producen en áreas de nuestro ámbito de análisis es un indicador de gentrificación, es decir, un proceso social que supone sustitución de población de menor capacidad adquisitiva por nuevos residentes de mayor nivel económico. Los que son expulsados son, por tanto, residentes autóctonos envejecidos e inmigrantes extranjeros, mientras que los que llegan, responden a un perfil heterogéneo pero que tienen algo en común: predominan los singles o las parejas sin hijos, por lo que el saldo entre los que llegan y los que se van suele ser negativo, algo que se aprecia en el descenso continuado del Tamaño Medio Por Hogar.

#### 4.2.2. Evolución de los principales indicadores demográficos (1991-2001-2005-2008)

Evolución de los principales indicadores demográficos (1991-2001-2005-2008).  
Absolutos

	Municipio	Distrito Centro	Ámbito estudio
<b>1991<sup>24</sup></b>			
Total población	3.010.492	136.125	13.731
Índice Infantil	455.309	14.286	1.314
Índice Juvenil	779.805	29.604	3.074
Índice envejecimiento	455.312	33.070	3.189
Índice Sobreenvejecimiento <sup>25</sup>	94.463	8.468	829
% residentes extranjeros	54.615	5.194	717
<b>2001<sup>26</sup></b>			
Total población	2.938.723	124.980	13.849
Índice Infantil	361.818	11.463	1.199
Índice Juvenil	624.015	25.132	2.936
Índice envejecimiento	566.814	26.518	2.643
Índice Sobreenvejecimiento	129.409	7.953	766
% residentes extranjeros	224.300	20.528	2.821
<b>2005<sup>27</sup></b>			
Total población	3.167.424	148.714	17.954
Índice Infantil	403.002	14.244	1.631
Índice Juvenil	629.939	30.088	3.936
Índice envejecimiento	598.083	26.350	2.742
Índice Sobreenvejecimiento	161.307	9.152	901
% residentes extranjeros	488.780	43.861	6.753
<b>2008<sup>28</sup></b>			
Total población	3.273.729	144.085	16.921
Índice Infantil	425.622	12.665	1.354
Índice Juvenil	591.043	26.385	3.370
Índice envejecimiento	609.755	23.642	2.455
Índice Sobreenvejecimiento	181.530	8.645	786
% residentes extranjeros	567.013	39.507	5.536

<sup>24</sup> Censo de Población 1991

<sup>25</sup> Mayores de 80 años.

<sup>26</sup> Datos del Censo de Población 2001. Existen diferencias entre los datos del Censo y los de las revisiones anuales del Padrón (tabla 1 y 2 )

<sup>27</sup> 1 de enero

<sup>28</sup> 1 de agosto

Evolución de los principales indicadores demográficos (1991-2001-2005-2008).  
Porcentajes

	Municipio	Distrito Centro	Ámbito estudio
<b>1991</b>			
Total población	3.010.492	136.125	13.731
Índice Infantil	15,1	10,5	9,6
Índice Juvenil	25,9	21,7	22,4
Índice envejecimiento	15,1	24,3	23,2
Índice Sobreenvejecimiento	3,1	6,2	6,0
% residentes extranjeros	1,8	3,8	5,2
<b>2001</b>			
Total población	2.938.723	124.980	13.849
Índice Infantil	12,3	9,2	8,7
Índice Juvenil	21,2	20,1	21,2
Índice envejecimiento	19,3	21,2	19,1
Índice Sobreenvejecimiento	4,4	6,4	5,5
% residentes extranjeros	7,6	16,4	20,4
<b>2005</b>			
Total población	3.167.424	148.714	17.954
Índice Infantil	12,7	9,6	9,1
Índice Juvenil	19,9	20,2	21,9
Índice envejecimiento	18,9	17,7	15,3
Índice Sobreenvejecimiento	5,1	6,1	5,0
% residentes extranjeros	15,4	29,5	37,6
<b>2008</b>			
Total población	3.273.729	144.085	16.921
Índice Infantil	13,0	8,8	8,0
Índice Juvenil	18,0	18,3	19,9
Índice envejecimiento	18,6	16,4	14,5
Índice Sobreenvejecimiento	5,5	6,0	4,6
% residentes extranjeros	17,3	27,4	32,7

De la evolución demográfica de los últimos 17 años, podemos destacar las siguientes pautas:

- La población residente extranjera ha crecido de forma espectacular entre los años 1991 y 2005. Además, ese crecimiento ha sido mayor en el ámbito de estudio. Entre 1991 y 2001, la evolución es similar en los tres territorios, triplicándose el número de extranjeros. Sin embargo, desde el año 2001 hasta el 2005, la intensidad del crecimiento es mayor en el ámbito Gran Vía (139% frente a 117% y 113% en Madrid y Centro). El último periodo analizado, supone un cambio de tendencia en los espacios centrales, pero no en el conjunto de la ciudad. Mientras en

Madrid sigue creciendo la población extranjera (16%) en los otros dos espacios decrece, y sobre todo en el entorno de Gran Vía, que pierde un 18% en tan solo cuatro años. Parece evidente que se produce un desplazamiento de la población extranjera hacia espacios residenciales periféricos, buscando una vivienda más barata y, también, un entorno residencial más equipado desde la perspectiva de los hijos.

- El índice infantil siempre se mantiene por debajo de la media municipal y del distrito, lo que muestra que este entorno no parece ser considerado como el más apropiado para la residencia de familias con hijos en edad infantil. El indicador cae entre 1991 y 2001, por la salida de las familias autóctonas con hijos, en la continuación de un proceso de expulsión de población hacia el Área Metropolitana madrileña, que no se ve compensado por la llegada de residentes extranjeros, pues ésta se produce sobre todo a finales del periodo considerado, y la protagonizan personas jóvenes o adultas. Precisamente, el asentamiento de estas personas, es lo que explicaría el ligero repunte del índice infantil que se produce entre el año 2001 y el 2005, pues en esa época, empiezan a nacer los hijos de las familias que llegaron en los años anteriores. Tras el año 2005, con la salida de familias extranjeras, el indicador infantil vuelve a caer de forma considerable, por el doble efecto de la expulsión de dichos habitantes ante la irrupción de procesos de gentrificación y la preferencia por buscar hábitats residenciales más adecuados a sus necesidades (viviendas más baratas y zonas mejor dotadas para sus hijos).
- El índice juvenil no presenta grandes oscilaciones en el periodo considerado. Se produce una caída ligera entre 1991 y 2001, en plena huída de los hogares uninucleares autóctonos. Tras ello, se produce un ligero repunte entre 2001 y 2005 por la llegada de inmigrantes jóvenes, mientras que se produce otra vez un descenso del indicador en los últimos años por la salida de población extranjera.
- El índice de envejecimiento sigue una tendencia constante de reducción de sus niveles, que cambia de forma notable la composición demográfica del entorno Gran Vía entre el año 1991 y el 2008. Si en la primera referencia temporal, podemos hablar con propiedad de un espacio envejecido, con un 23,2% de personas mayores de 64 años, en claro contraste con la situación municipal (sólo el 15,1% de población senil), a partir del año 2001 la tendencia se invierte: mientras que en la ciudad de Madrid el indicador alcanza el 19,3%, en nuestro ámbito de estudio queda ya por debajo de esa cifra (19,1%). A partir de ese año, mientras que en la ciudad de Madrid se produce una ligera reducción del porcentaje de población anciana, en Gran Vía sigue descendiendo de forma espectacular, sobre todo entre 2001 y 2005, quedando al final del periodo (2008) en el 14,5%. Estos datos muestran la intensa sangría que ha sufrido la población residente tradicional, cuyo envejecimiento reduce sus efectivos a causa del impacto de la mortalidad y de su marcha hacia otras zonas de la ciudad (residencias de ancianos y viviendas de familiares).

- De la evolución y representación de las poblaciones infantil, juvenil y anciana, se deduce que el ámbito de Gran Vía y su entorno es un espacio residencial copado en gran medida por la población adulta, que encuentra en este espacio central un lugar de residencia apropiado a sus necesidades y estilos de vida, mientras que cada vez más, es un espacio menos habitado por personas mayores y por familias nucleares con hijos en edad infantil, que buscan otros entornos residenciales para vivir.

Evolución de los principales indicadores demográficos (1991-2001-2005-2008).  
Población extranjera. Absolutos

	Municipio	Distrito Centro	Ámbito estudio
<b>1991</b>			
Total población	54.615	5.194	717
Índice Infantil	9.173	624	70
Índice Juvenil	15.650	1.573	198
Índice envejecimiento	4.047	292	55
Índice Sobre-envejecimiento	919	73	15
<b>2001</b>			
Total población	224.300	20.528	2.821
Índice Infantil	29.705	2.211	273
Índice Juvenil	79.891	7.466	1.058
Índice envejecimiento	5.199	392	61
Índice Sobre-envejecimiento	1.151	37	12
<b>2005</b>			
Total población	488.780	43.861	6.753
Índice Infantil	66.113	4.786	644
Índice Juvenil	159.396	14.024	2.181
Índice envejecimiento	11.368	869	160
Índice Sobre-envejecimiento	2.149	144	24
<b>2008</b>			
Total población	567.013	39.507	5.536
Índice Infantil	70.368	3.523	452
Índice Juvenil	182.453	12.478	1.759
Índice envejecimiento	10.388	730	138
Índice Sobre-envejecimiento	1.766	107	16

Evolución de los principales indicadores demográficos (1991-2001-2005-2008).  
Población extranjera. Porcentajes

	Municipio	Distrito Centro	Ámbito estudio
<b>1991</b>			
Total población	54.615	5.194	717
Índice Infantil	16,8	12,0	9,8
Índice Juvenil	28,6	30,3	27,6
Índice envejecimiento	7,4	5,6	7,7
Índice Sobreenejecimiento	1,7	1,4	2,1
<b>2001</b>			
Total población	224.300	20.528	2.821
Índice Infantil	13,2	10,8	9,7
Índice Juvenil	35,6	36,4	37,5
Índice envejecimiento	2,3	1,9	2,2
Índice Sobreenejecimiento	0,5	0,2	0,4
<b>2005</b>			
Total población	488.780	43.861	6.753
Índice Infantil	13,5	10,9	9,5
Índice Juvenil	32,6	32,0	32,3
Índice envejecimiento	2,3	2,0	2,4
Índice Sobreenejecimiento	0,4	0,3	0,3
<b>2008</b>			
Total población	567.013	39.507	5.536
Índice Infantil	12,4	8,9	8,2
Índice Juvenil	32,2	31,6	31,8
Índice envejecimiento	1,8	1,8	2,5
Índice Sobreenejecimiento	0,3	0,3	0,3

De la tabla anterior, podemos establecer una serie de reflexiones respecto a la composición demográfica de los residentes extranjeros.

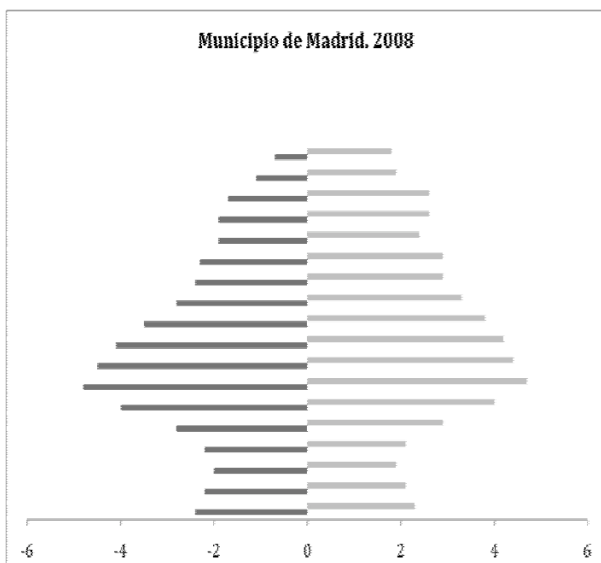
- En primer lugar, observamos una divergencia en el índice infantil de la población extranjera del conjunto municipal y la de nuestro ámbito de estudio, hasta el punto de que el porcentaje de niños extranjeros no difiere excesivamente del índice infantil para el conjunto de la población. Por lo tanto, esto parece indicar que entre los residentes extranjeros que eligen estas áreas centrales para vivir, no se encuentran muy representadas las familias con hijos menores. El indicador se mantiene por debajo del 10% en todos los años, aunque se reduce notablemente en el último periodo (2005-2008) que es el momento de mayor expulsión de residentes extranjeros.
- Sin embargo, el rasgo diferencial más evidente desde la perspectiva demográfica entre los residentes extranjeros y el conjunto de la

población es la presencia de un colectivo juvenil mucho más numeroso entre aquellos. Sobre todo, destaca el aumento producido entre el año 1991 y 2001, hasta alcanzar en esa última fecha el 37,5% sobre el total de los efectivos extranjeros. A partir de ahí, se produce un descenso, pero manteniéndose siempre por encima del 30%.

- Los índices de envejecimiento de la población extranjera están muy por debajo de los nacionales, puesto que se trata de una inmigración reciente protagonizada por personas jóvenes o adultas en edad de trabajar. No han pasado años suficientes para el envejecimiento de este colectivo, por lo que la cifra relativa se encuentra en el 2,5%. Sin embargo, en el año 1991 el porcentaje de extranjeros mayores de 65 años era de un 7,7%, que baja en los otros tres periodos considerados hasta cifras cercanas al 2,5%. Esa diferencia entre el periodo inicial y el resto puede deberse a los cambios en el colectivo de extranjeros residentes en el año 1991 y el que lo hace a partir de 2001. En el primero de esos años, la inmigración de personas que vienen a España huyendo de la pobreza de sus países de origen todavía no había hecho su aparición en España o, a lo sumo, lo había hecho de forma testimonial, y los residentes extranjeros de las áreas centrales de la ciudad provenían sobre todo de otros países de nuestro entorno desarrollado, y no necesariamente relacionado con motivos laborales. Sin embargo, la irrupción de la inmigración por motivación económica de países no desarrollados que se produce a partir de finales de la década de los 90, la protagonizan jóvenes y adultos en busca de trabajo, por lo que se produce un descenso brusco del indicador de envejecimiento.

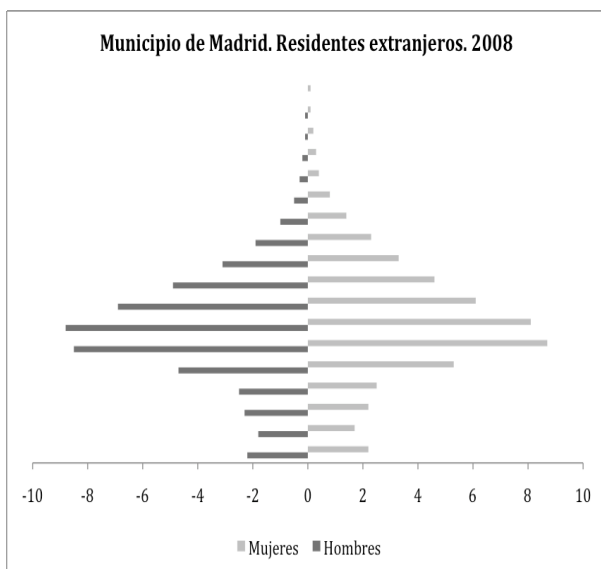
### 4.2.3. La estructura demográfica: pirámides de población

Pirámide de población. Municipio de Madrid- 2008<sup>29</sup>



Grupos de edad	Hombres	Mujeres
0-4 años	2,4	2,3
5-9 años	2,2	2,1
10-14 años	2,0	1,9
15-19 años	2,2	2,1
20-24 años	2,8	2,9
25-29 años	4,0	4,0
30-34 años	4,8	4,7
35-39 años	4,5	4,4
40-44 años	4,1	4,2
45-49 años	3,5	3,8
50-54 años	2,8	3,3
55-59 años	2,4	2,9
60-64 años	2,3	2,9
65-69 años	1,9	2,4
70-74 años	1,9	2,6
75-79 años	1,7	2,6
80-84 años	1,1	1,9
85 y + años	0,7	1,8

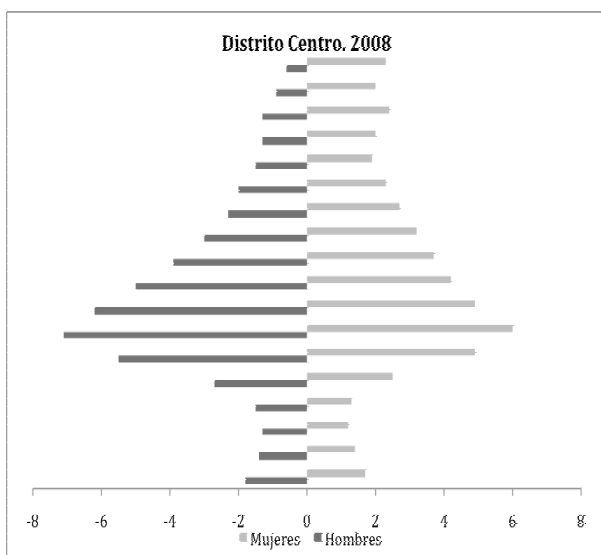
Pirámide de población. Residentes extranjeros. Municipio de Madrid- 2008



Grupos de edad	Hombres	Mujeres
0-4 años	2,2	2,2
5-9 años	1,8	1,7
10-14 años	2,3	2,2
15-19 años	2,5	2,5
20-24 años	4,7	5,3
25-29 años	8,5	8,7
30-34 años	8,8	8,1
35-39 años	6,9	6,1
40-44 años	4,9	4,6
45-49 años	3,1	3,3
50-54 años	1,9	2,3
55-59 años	1,0	1,4
60-64 años	0,5	0,8
65-69 años	0,3	0,4
70-74 años	0,2	0,3
75-79 años	0,1	0,2
80-84 años	0,1	0,1
85 y + años	0,0	0,1

<sup>29</sup> 1 de agosto

## Pirámide de población. Distrito Centro- 2008



Grupos de edad	Hombres	Mujeres
0-4 años	1,8	1,7
5-9 años	1,4	1,4
10-14 años	1,3	1,2
15-19 años	1,5	1,3
20-24 años	2,7	2,5
25-29 años	5,5	4,9
30-34 años	7,1	6,0
35-39 años	6,2	4,9
40-44 años	5,0	4,2
45-49 años	3,9	3,7
50-54 años	3,0	3,2
55-59 años	2,3	2,7
60-64 años	2,0	2,3
65-69 años	1,5	1,9
70-74 años	1,3	2,0
75-79 años	1,3	2,4
80-84 años	0,9	2,0
85 y + años	0,6	2,3

## Pirámide de población. Residentes extranjeros. Distrito Centro- 2008



Grupos de edad	Hombres	Mujeres
0-4 años	1,8	1,7
5-9 años	1,3	1,2
10-14 años	1,5	1,4
15-19 años	2,0	1,4
20-24 años	4,8	4,2
25-29 años	10,6	8,4
30-34 años	11,4	8,1
35-39 años	8,5	5,7
40-44 años	5,8	4,0
45-49 años	3,4	2,8
50-54 años	2,0	2,0
55-59 años	1,1	1,3
60-64 años	0,6	0,7
65-69 años	0,4	0,4
70-74 años	0,2	0,3
75-79 años	0,1	0,2
80-84 años	0,1	0,1
85 y + años	0,0	0,1

Pirámide de población. Ámbito de estudio\_2 – 2008



Grupos de edad	Homb.	Muj.	Homb. %	Muj. %
0-4 años	266	270	1,6	1,6
5-9 años	206	213	1,2	1,3
10-14 años	189	210	1,1	1,2
15-19 años	255	222	1,5	1,3
20-24 años	509	454	3,0	2,7
25-29 años	961	968	5,7	5,7
30-34 años	1217	1027	7,2	6,1
35-39 años	1056	872	6,2	5,1
40-44 años	872	676	5,1	4,0
45-49 años	696	628	4,1	3,7
50-54 años	514	552	3,0	3,3
55-59 años	402	439	2,4	2,6
60-64 años	392	389	2,3	2,3
65-69 años	266	310	1,6	1,8
70-74 años	203	348	1,2	2,1
75-79 años	191	350	1,1	2,1
80-84 años	123	260	0,7	1,5
85 y + años	92	329	0,5	1,9

Pirámide de población. Residentes extranjeros. Ámbito de estudio\_2 – 2008



Grupos de edad	Homb.	Muj.	Homb. %	Muj. %
0-4 años	98	82	1,8	1,5
5-9 años	65	61	1,2	1,1
10-14 años	72	73	1,3	1,3
15-19 años	95	87	1,7	1,6
20-24 años	272	261	4,9	4,7
25-29 años	513	530	9,3	9,6
30-34 años	530	488	9,6	8,8
35-39 años	421	346	7,6	6,3
40-44 años	287	245	5,2	4,4
45-49 años	197	173	3,6	3,1
50-54 años	122	136	2,2	2,5
55-59 años	68	83	1,2	1,5
60-64 años	42	48	0,8	0,9
65-69 años	21	37	0,4	0,7
70-74 años	15	23	0,3	0,4
75-79 años	7	18	0,1	0,3
80-84 años	2	4	0	0,1
85 y + años	2	7	0	0,1

#### 4.2.4. Principales indicadores demográficos para las secciones censales del ámbito\_2 de estudio

Principales indicadores demográficos por secciones censales del ámbito de estudio. 2008

Secciones	I. Infantil	I. Juvenil	I. Envejecimiento	I. Sobreenvejecimiento	% extranjeros
002	7,6	20,3	15,0	5,6	32,0
003	9,5	22,9	15,2	6,5	35,8
072	8,4	17,8	14,4	4,4	19,3
074	7,7	18,3	12,7	2,9	32,1
075	8,5	19,6	13,5	3,6	32,3
111	7,6	16,9	18,7	6,5	21,3
112	8,8	18,8	14,4	5,2	33,7
113	9,1	19,3	14,6	4,9	34,2
114	7,4	18,0	14,3	4,2	32,4
115	6,9	20,8	13,6	4,3	29,5
116	8,4	22,5	12,2	3,8	41,5
117	6,6	19,0	15,9	5,3	28,6
118	7,1	21,9	15,3	3,8	40,3
Total ámbito	8,0	19,9	14,5	4,6	32,7

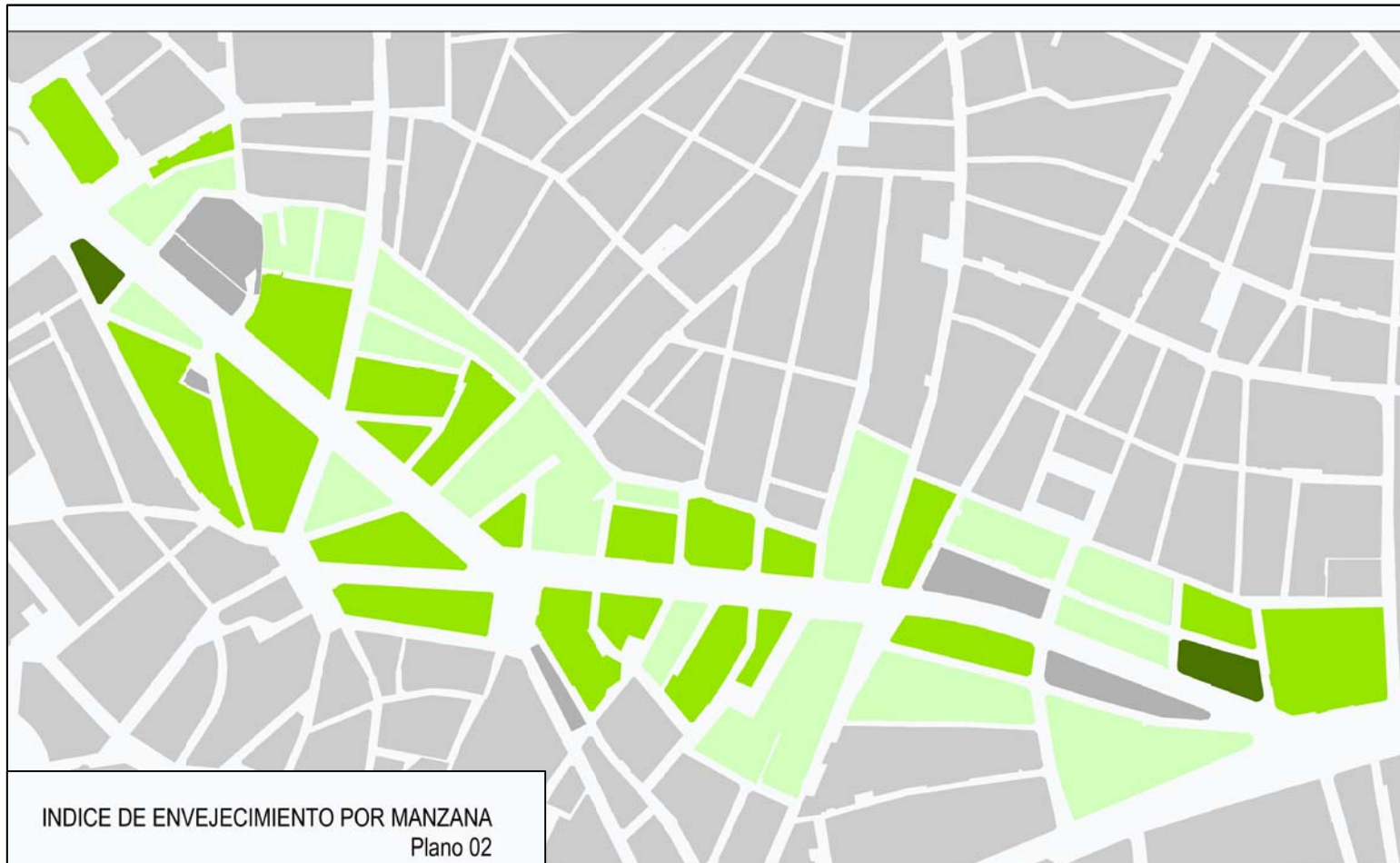
Si observamos al detalle los indicadores demográficos de las secciones censales del cuadro anterior, podemos establecer algunas consideraciones que muestran ciertas diferencias interesantes entre ellas:

- El espacio delimitado por la Gran Vía en su tramo desde Plaza de España hasta Callao - la calle Leganitos y el entorno de la Plaza Santo Domingo muestra una cierta polarización demográfica; puesto que presenta los mayores porcentajes de población infantil, juvenil y de sobreenvejecimiento. Se trata de un ámbito de residencia tradicional con presencia de vivienda deteriorada, que es ocupada en los últimos años por hogares constituidos por personas extranjeras, que conviven con una población anciana autóctona que cada vez envejece más y pierde paulatinamente presencia relativa.
- La sección más envejecida es la 111, situada entre la calle de los Reyes – San Bernardino y Princesa, donde además, se localiza una de las colonias más pequeñas de inmigrantes extranjeros, 11 puntos por debajo de la media de todo el ámbito. La presencia de un colectivo importante de residentes tradicionales con alto grado de envejecimiento sería la característica más sobresaliente de esta sección. Junto a ella, también destaca por su relativo envejecimiento demográfico la sección 117, que corresponde al área Gran Vía desde Callao hasta Red de San Luís, en la orilla de Preciados.
- La sección 74 destaca por sus bajos porcentajes de población infantil, juvenil y anciana, lo que indica la presencia mayoritaria de adultos. Se trata de la zona de Gran Vía más cercana a la calle Alcalá, en la orilla de

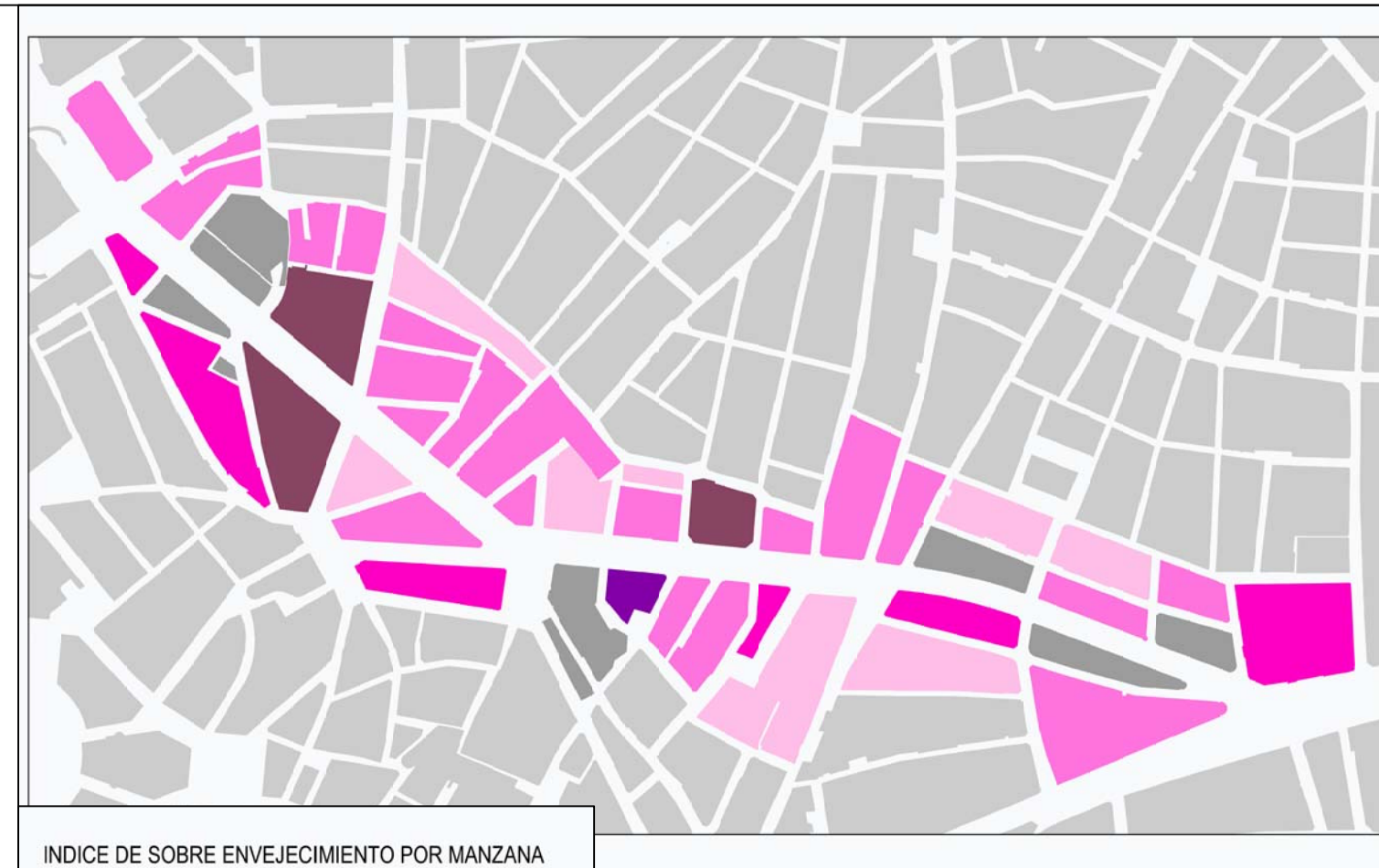
la calle Barquillo – Infantas. En este tramo residen los hogares de mayor nivel económico de la zona, y se encuentra más representado un perfil de residente que responde al de profesional o directivo que trabaja en empresas localizadas en el centro de la ciudad (multinacionales, sector financiero, Administración pública) y que puede responder al fenómeno de cambio residencial que conocemos como gentrificación.

- Respecto a la población extranjera, hay dos secciones que superan el 40% de residentes no nacionales: 116 y 118. La primera de ellas, delimitada por las calles de Fuencarral - Corredera Baja – Gran Vía, es una de las áreas de mayor degradación residencial y social, y en ella encuentran alojamiento más asequible, los inmigrantes extranjeros que llegan a nuestra ciudad, y que comparten residencia con la población autóctona tradicional y envejecida que aún tiene una presencia destacable (el índice de envejecimiento supera la media del ámbito). La segunda de las secciones es la delimitada por las calles de la Montera – Gran Vía – Aduana – Clavel, y presenta una situación residencial y social similar a la anterior. El cruce entre las variables de régimen de tenencia de la vivienda y porcentaje de inmigrantes, permite observar cómo la mayoría de las secciones censales presentan una concentración mayor que la media del distrito en vivienda en alquiler y en porcentaje de extranjeros. Tan sólo la sección 72, que pega con la calle Alcalá, posee unas características distintas, pues en ella se encuentran menos representadas respecto a la media del distrito la vivienda en alquiler y la población extranjera. En el extremo opuesto, la sección número 2 próxima a la Plaza de España, concentra más vivienda en alquiler, pero una menor representación de la población residente extranjera.
- Sin embargo, la sección más próxima a la 118, es decir, la 72, entre Gran Vía – Alcalá y Clavel, contrasta por ser la de menor concentración de personas extranjeras, con un 19,3%. Se trata de un espacio muy ocupado por edificios institucionales, con poca vivienda y que se beneficia de su cercanía a la calle Alcalá y Gran Vía, por lo que compartirían características similares a las que describíamos para la sección 74, situada en la otra orilla de la Gran Vía.

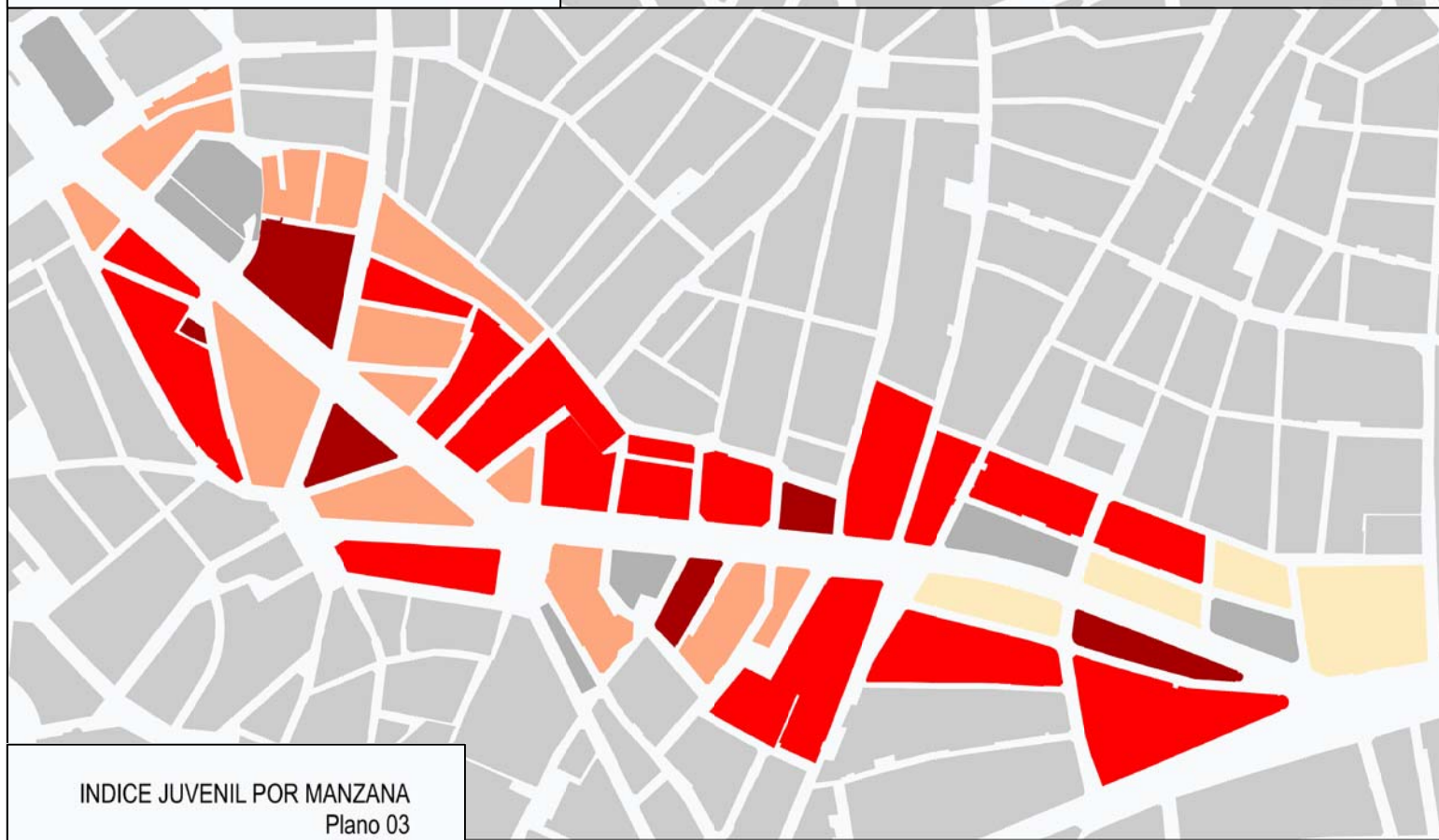
#### **4.2.5. Principales indicadores demográficos para las manzanas del ámbito\_3 de estudio**



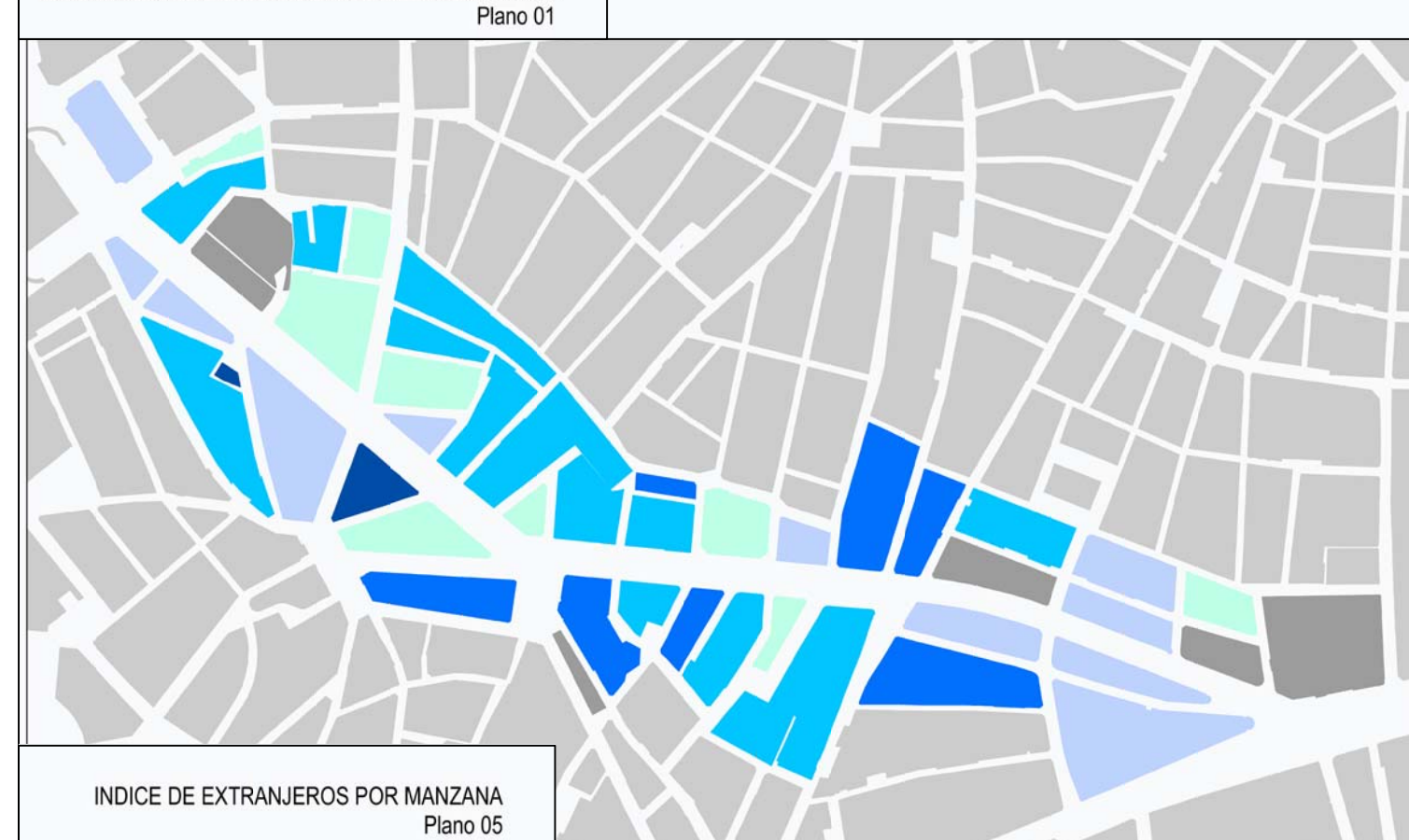
INDICE DE ENVEJECIMIENTO POR MANZANA  
Plano 02



INDICE DE SOBRE ENVEJECIMIENTO POR MANZANA  
Plano 01



INDICE JUVENIL POR MANZANA  
Plano 03



INDICE DE EXTRANJEROS POR MANZANA  
Plano 05

- I. Juvenil = 0%
- I. Juvenil entre 0% y 9%
- I. Juvenil entre 9% y 18%
- I. Juvenil entre 18% y 27%
- I. Juvenil mayor que 27%

- I. Envejecimiento = 0%
- I. Envejecimiento entre 0% y 9,3%
- I. Envejecimiento entre 9,3% y 18,6%
- I. Envejecimiento mayor que 18,6%

- I. Sobre envejecimiento = 0%
- I. Sobre envejecimiento entre 5,5% y 7,75%
- I. Sobre envejecimiento entre 0% y 5,25%
- I. Sobre envejecimiento entre 7,75% y 11%
- I. Sobre envejecimiento entre 2,25% y 5,5%
- I. Sobre envejecimiento mayor que 11%

- I. Extranjeros = 0%
- I. Extranjeros entre 26% y 34,6%
- I. Extranjeros entre 0% y 17,3%
- I. Extranjeros entre 34,6% y 51,9%
- I. Extranjeros entre 17,3% y 26%
- I. Extranjeros entre 51,9% y 70%

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

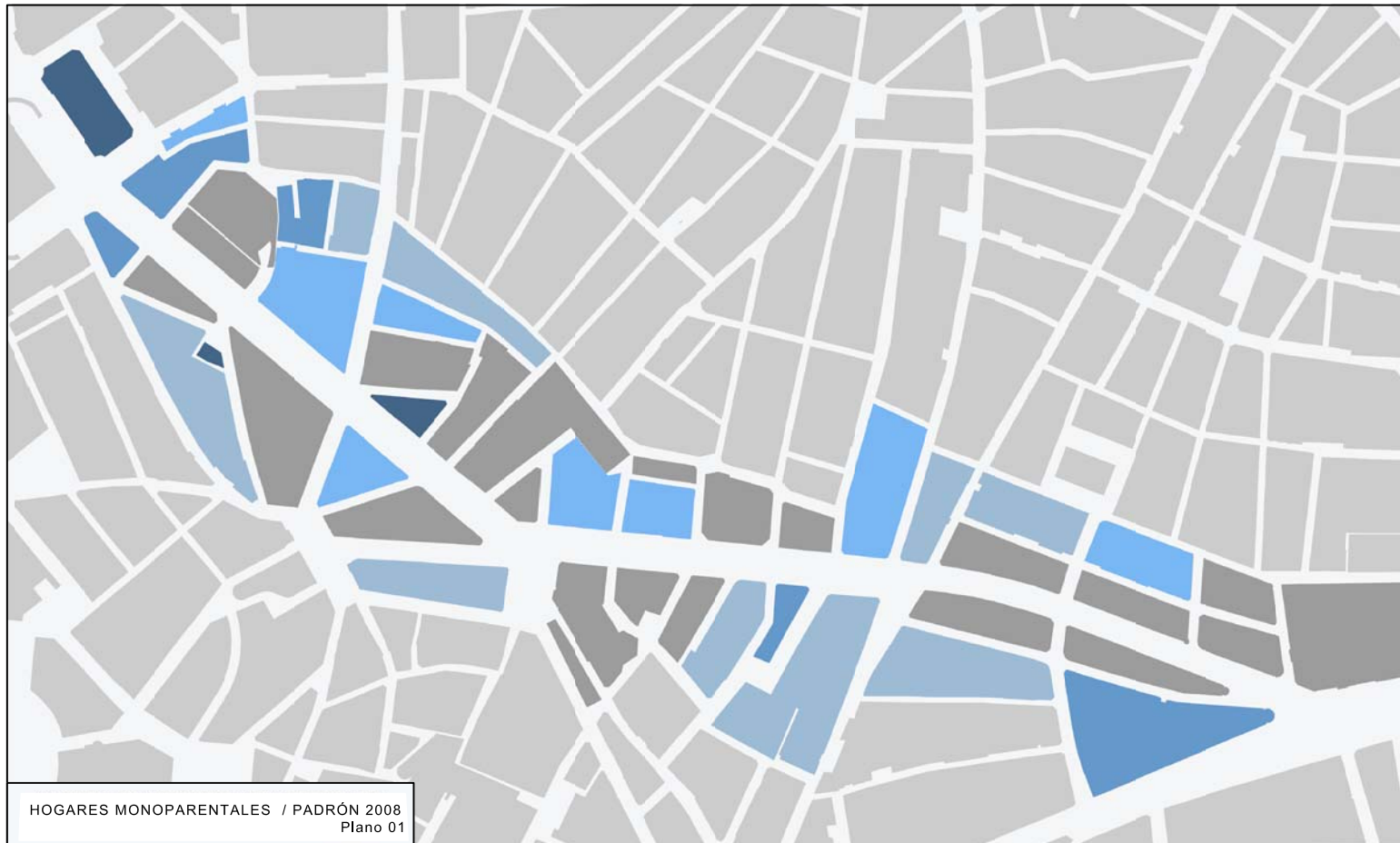
AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO

**IJH**  
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCION DE URBANISMO  
DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID

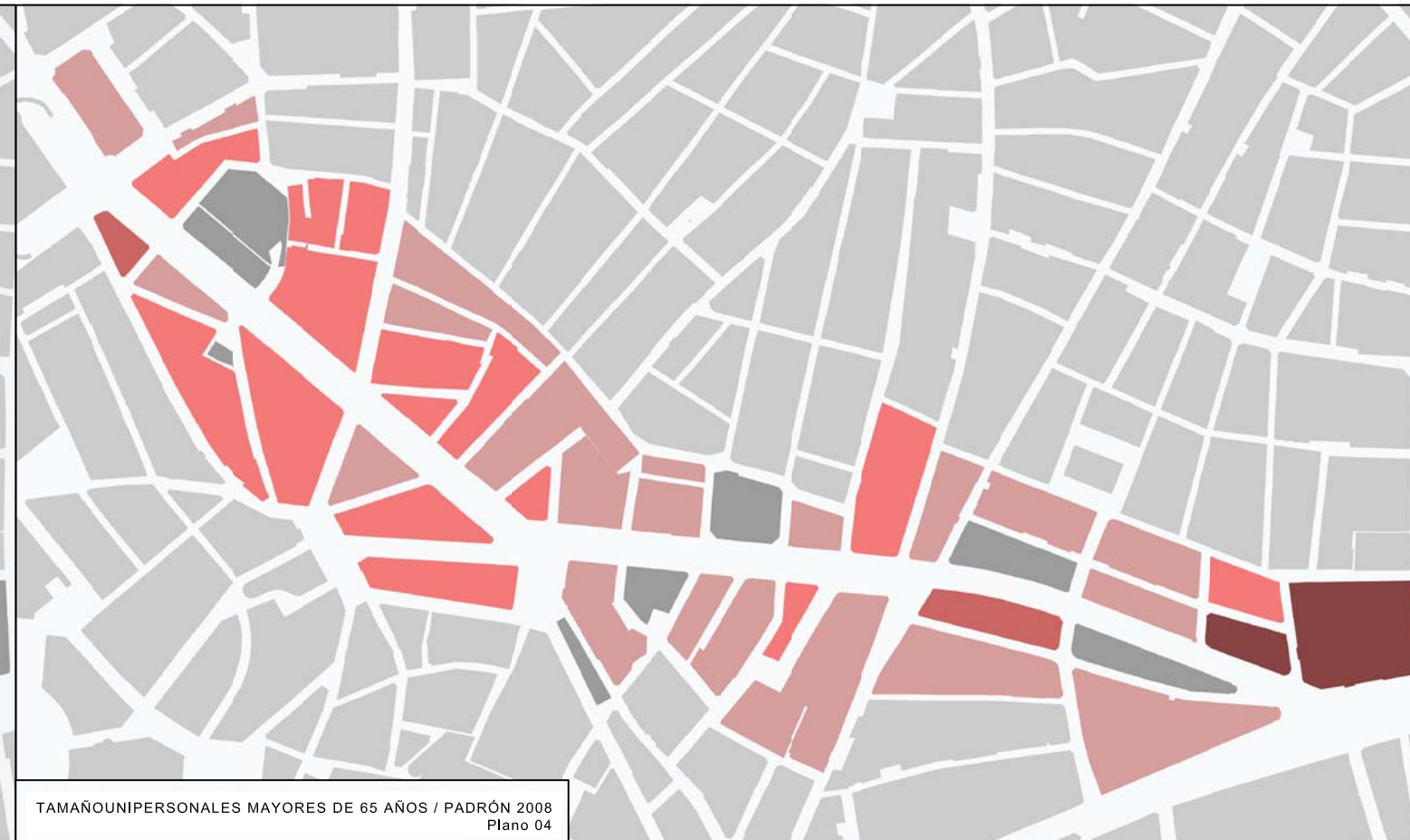
diciembre 2008

**INDICES DEMOGRAFICOS**

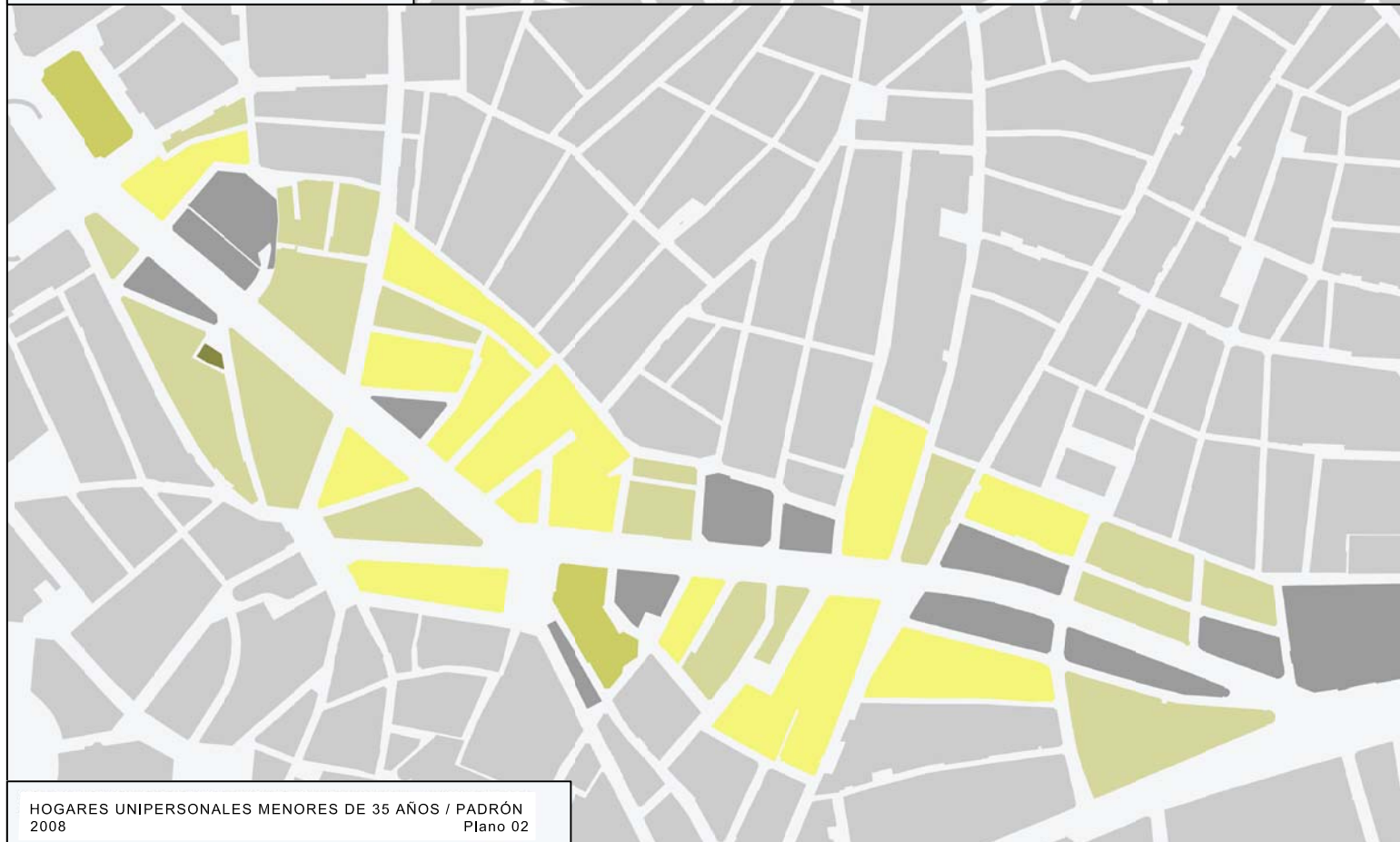
**1.4.1.a**



HOGARES MONOPARENTALES / PADRÓN 2008  
Plano 01



TAMAÑO UNIPERSONALES MAYORES DE 65 AÑOS / PADRÓN 2008  
Plano 04



HOGARES UNIPERSONALES MENORES DE 35 AÑOS / PADRÓN 2008  
Plano 02



TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES / PADRÓN 2008  
Plano 04

- MONOPARENTALES = 0
- MONOPARENTALES < MEDIA DISTRITO entre 0% y 1,9%
- MONOPARENTALES < DOBLE MEDIA DISTRITO entre 1,9% y 3,8%
- MONOPARENTALES < TRIPLE MEDIA DISTRITO entre 3,8% y 5,7%
- MONOPARENTALES < CUADRUPLE MEDIA DISTRITO sobre 5,7%

- UNIPERSONALES >65 = 0%
- UNIPERSONALES >65 entre 0% y 11,5%
- UNIPERSONALES >65 entre 11,5% y 25%
- UNIPERSONALES >65 entre 25% y 50%
- UNIPERSONALES >65 sobre 50%

- UNIPERSONALES <35=0
- UNIPERSONALES <35 entre 0% y 10,6%
- UNIPERSONALES <35 entre 10,6% y 21,2%
- UNIPERSONALES <35 entre 21,2% y 32%
- UNIPERSONALES <35 sobre 32%

- TAMAÑO MEDIO HOGARES = 0%
- TAMAÑO MEDIO HOGARES < MEDIA DISTRITO ENTRE 0% y 2,2%
- TAMAÑO MEDIO HOGARES MEDIA DISTRITO entre 2,2 y 3,3%
- TAMAÑO MEDIO HOGARES > MEDIA DISTRITO sobre 3,3%

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

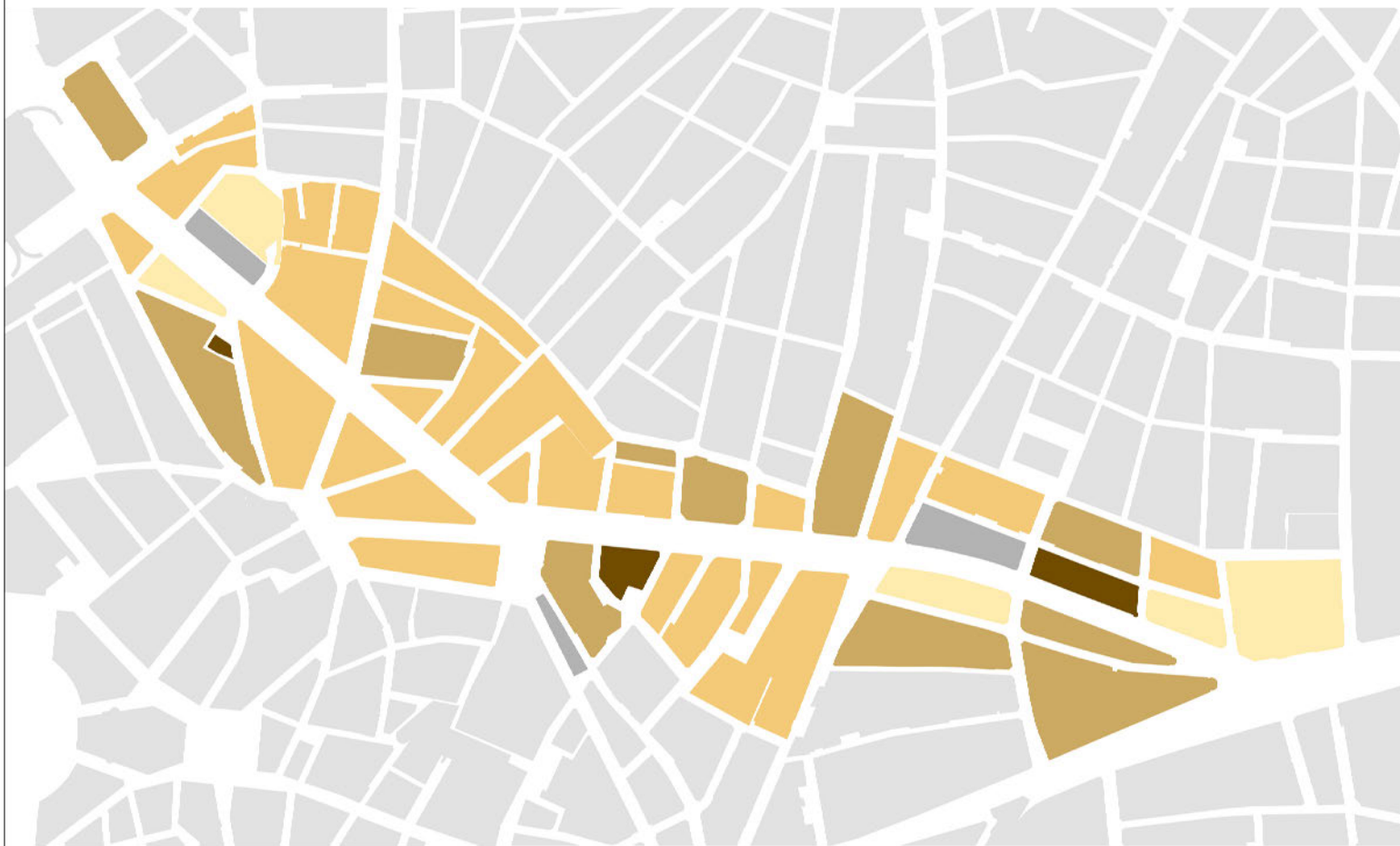
AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO

**IJH**  
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCION DE URBANISMO  
DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

diciembre 2008

**INDICES DEMOGRÁFICOS**

**1.4.1.b**



- sin hogares
- I\_infantil = 0%
- I\_infantil < 8,8% (MD)
- 8,8 % (MD) < I\_infantil < 17,6% (2MD)
- I\_infantil > 17.6% (2MD)

INDICE INFANTIL POR MANZANA  
Plano 04

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCION DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



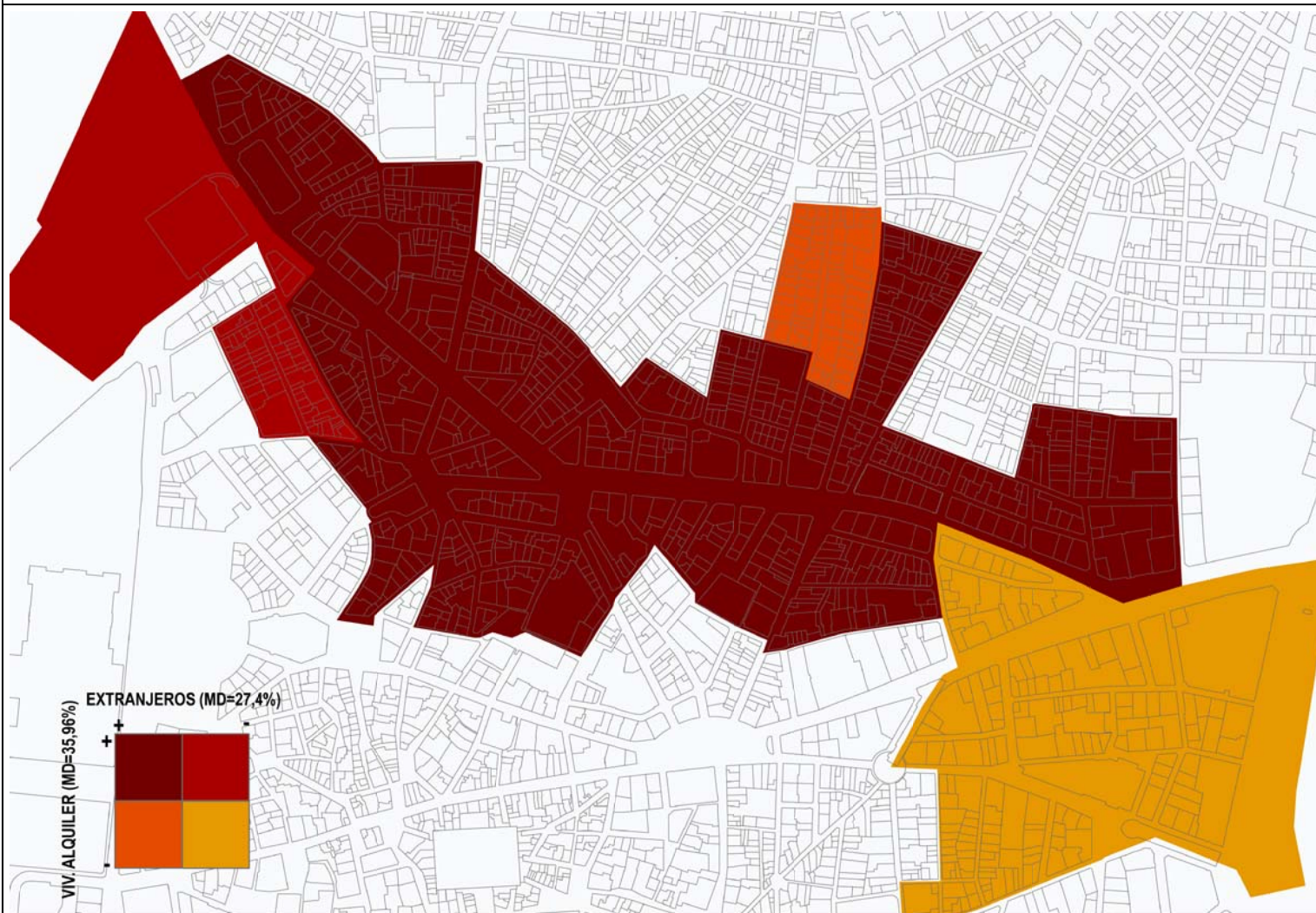
ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

**I.4.1.c**

**ÍNDICES DEMOGRÁFICOS**



(ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS CENSO 2001)

## RELACIÓN POBLACIÓN EXTRANJERA Y VIENDA ALQUILER

# PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

## DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

**I J H**  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

**I.4.1.d**

ÍNDICES  
DEMOGRÁFICOS

#### 4.2.6. Características socio-económicas de la población

El análisis de las características socio-económicas de la población a escala Infra-municipal se encuentra condicionada por la disponibilidad de datos, puesto que la fuente que aporta esa información es el Censo de Población, cuya última actualización data del año 2001. Si entendemos que en los últimos años, los procesos sociales, demográficos y económicos que han afectado a nuestro ámbito de estudio han sido muy importantes, con cambios sustanciales que los han afectado, entenderemos que el análisis de la información del Censo tiene graves limitaciones. En todo caso, realizaremos una breve incursión en esos datos, a través de dos fuentes: en primer lugar, los propios datos del Censo en lo que se refiere a las Tasas de Actividad y Desempleo, para el ámbito\_2 de estudio. Por otro lado, recogeremos las principales conclusiones del análisis de las características socioeconómicas de los hogares del informe de la Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid, tal como explicábamos en las notas metodológicas.

Secciones	Tasa Actividad	Tasa Desempleo
002	66,2	13,4
003	62,3	12,9
072	61,7	15,9
074	66,2	14,2
075	69,1	15,4
111	63,1	16,3
112	63,2	15,4
113	60,5	16,2
114	67,7	12,5
115	65,2	17,1
116	69,0	12,0
117	64,9	14,0
118	69,8	15,8
Total ámbito	65,3	14,5
Distrito Centro	62,1	14,7

En primer lugar, estamos en un espacio en donde la tasa de actividad es bastante elevada, superando en tres puntos porcentuales la media del distrito. Sin duda, este hecho tiene que ver con la existencia de un colectivo mayoritario de personas adultas y jóvenes-adultas (sobre todo en el caso de los inmigrantes extranjeros) que residen en el centro precisamente por su cercanía al trabajo. Por un lado, el perfil de directivos, técnicos y profesionales que optan por residir cerca de sus lugares de trabajo. Por otro lado, los inmigrantes extranjeros que llegan a la ciudad y se alojan en viviendas céntricas de mala calidad o estado de conservación deficiente, pero que perciben la centralidad urbana como una oportunidad para acceder al empleo.

Las secciones censales con mayores índices de actividad de su población son las que rodean la Red de San Luís: 116, 118 y 75. Recordemos que las dos primeras son las que mayor representación de población extranjera tienen, con dígitos que superan el 40%. En cuanto a la 75, los datos hay que matizarlos, puesto que es una sección que se introduce en el interior del barrio de Justicia,

y realmente, solo tendría una manzana dentro del ámbito de estudio. La menor actividad se alcanza en las secciones 113 y 72, aunque ambas se sitúan en tasas muy cercanas a la media del distrito.

Respecto al desempleo, no hay grandes diferencias entre el ámbito\_2 y el distrito Centro, situándose la Tasa algo por encima del 14% y tampoco hay excesivas desviaciones en las secciones censales respecto a la media.

En el trabajo de la Universidad Complutense, se utiliza la variable de la “condición socioeconómica”, estableciendo una agrupación de las categorías de dicha variable en tres ítems: directivos y profesionales; puestos intermedios y trabajadores manuales. Podemos observar que la categoría más representada es la de los directivos y profesionales, con un 45% respecto al total de ocupados y que muestra al centro urbano como un espacio propicio para la residencia de clases medias-altas que trabajan para multinacionales, grandes empresas nacionales o en puestos elevados de la Administración Pública, pues buscan la cercanía de la residencia al trabajo como una prioridad que les permita su solvencia económica. También se ajusta bastante a este perfil de profesional o directivo las personas que viven solas o las parejas sin hijos que prefieren el centro para vivir. En todo caso, este grupo que tradicionalmente ha tenido siempre una presencia en las áreas centrales de la ciudad, puede cobrar mayor importancia a la luz de los procesos de gentrificación en marcha, esto es, el incremento de atractivo del centro para la residencia de clases medias-altas con unos estilos de vida y unas estructuras familiares muy alejadas de los modelos más habituales: singles, parejas sin hijos, parejas homosexuales, estudiantes, etc. Las otras dos categorías tienen una representación inferior: los puestos intermedios suponen el 25% de la población ocupada, y los trabajadores manuales el 30% restante, algo por encima de la media municipal, y que puede indicar la importancia relativa de la residencia de trabajadores inmigrantes extranjeros en algunos espacios residenciales más degradados del centro madrileño.

La distribución interna de estas categorías marca alguna pauta de interés, pues muestra cómo son las secciones del este, más próximas a la calle Alcalá, las que concentran mayor número de directivos y profesionales, mientras que las secciones centrales que se corresponden con las áreas más degradadas (Caballero de Gracia – Jardines – Aduana en una orilla de la Gran Vía y Desengaño – Corredera Baja – Puebla en la otra orilla) obtienen una representación mayor de trabajadores manuales.

#### **4.2.7. Proyección demográfica con horizonte a 15 años**

La estimación sobre la evolución de la población en el ámbito de Gran Vía y su entorno se realiza a partir de la consideración de varias fuentes. En primer lugar, partimos de la proyección de población del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, que lleva por título “Proyección de población de la Comunidad de Madrid 2002-2017 a fecha de referencia 2005”. La necesidad de complementar esta fuente se debe a dos cuestiones: por un lado, se refiere al distrito Centro, y no coincide, por tanto, con nuestro ámbito de estudio. Por otro lado, la proyección tiene como horizonte el año 2017, y no el 2023, que es la

referencia exigida en el Pliego Técnico. En todo caso, es un buen punto de partida sobre el que anclar nuestra predicción.

La segunda fuente de información que utilizaremos es la de los datos demográficos obtenidos con el Padrón Municipal de Habitantes. De la evolución seguida en los últimos años se puede extrapolar alguna conclusión de futuro. Para terminar, el trabajo de campo cualitativo ha suministrado una valiosa información sobre tendencias y procesos que están afectando a nuestra área de estudio. A partir de ahí, se puede avanzar también una proyección demográfica con horizonte de 2023.

La proyección del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid establece una evolución quinquenal a partir de 2007, en la que estima, para el distrito Centro, una tendencia modesta de crecimiento demográfico. En el primer lustro (2007-2012) plantea un crecimiento del 1,1% para el distrito, mientras que dicho crecimiento se ralentiza en la fase final (2012-2017) agregando un 0,3% más de población. Por lo tanto, en los próximos 10 años, el crecimiento demográfico alcanzará en el distrito el 1,4%.

De los datos demográficos extraídos del Padrón Municipal de Habitantes, podemos avanzar las siguientes conclusiones:

- En primer lugar, si bien en los años transcurridos del nuevo siglo, el incremento demográfico de nuestro ámbito de estudio ha sido superior al del distrito, observamos también cómo en los últimos 3 años, la regresión demográfica que sufren los dos espacios señalados cobra una especial importancia en el eje Gran Vía y su entorno, pues pierde población a un ritmo superior al de su distrito (casi el doble: -3,1 frente a -5,8).
- En segundo lugar, si partimos de la división de la población en tres grandes grupos (residentes tradicionales, inmigrantes extranjeros de motivación económica y nuevos residentes de clase media y media-alta que podemos resumir en el término gentries) podemos observar la evolución de algunos de ellos a partir de los datos demográficos. Respecto a los residentes tradicionales, es un grupo en regresión, puesto que se encuentran afectados por un proceso de envejecimiento que supone su paulatina disminución en el conjunto residencial. La constante reducción del índice de envejecimiento es un indicador de esa constante disminución de dicho grupo, y también, de la ganancia de efectivos de los otros dos colectivos. Pero es que, incluso cuando se produce un descenso notable del colectivo de extranjeros, como sucede entre los años 2005 y 2008, con una pérdida de 5 puntos porcentuales, el índice de envejecimiento sigue descendiendo.
- En tercer lugar, la presencia de residentes extranjeros se ha consolidado a lo largo de la primera década de este siglo, hasta representar un tercio de la población residente. Sin embargo, en los últimos 3 años hemos asistido a un cambio brusco de tendencia, y este grupo pierde peso relativo en nuestro ámbito, debido a varias razones que ya expusimos en

un apartado anterior y que brevemente resumimos: una cierta colmatación de los espacios más degradados y con peores condiciones en la vivienda y, sobre todo, los procesos de recualificación urbana que generan una expectativa residencial que se traduce en aumento del precio de las viviendas, dando paso a procesos de gentrificación que suponen sustitución de población.

De la información cualitativa obtenida en el presente estudio, se deducen una serie de procesos que afectan a la evolución demográfica futura. Destacamos los más importantes:

- En primer lugar, existen operaciones inmobiliarias en marcha que suponen un cambio desde el uso terciario (oficinas) hacia el uso residencial. En estos momentos, existen proyectos de construcción de vivienda dirigida a los colectivos “gentries” (de pequeño tamaño, de alto estanding...) como puede ser el caso del edificio Atlántico o la Torre España, y que apuntan a ésta tendencia hacia la gentrificación de esta área urbana. Es cierto que en estos momentos de crisis económica, estas operaciones pueden sufrir una cierta ralentización, pero a más largo plazo, parece que es una tendencia que no va a desaparecer.
- En segundo lugar, aunque el grupo de los gentries, desde la perspectiva estadística, es más difícil de visibilizar, entre las personas entrevistadas es un hecho innegable la existencia de éste fenómeno: personas de media y alta capacidad adquisitiva con unos perfiles determinados, como pueden ser singles, parejas sin hijos, parejas homosexuales, jóvenes y adultos profesionales o directivos de empresas, estudiantes de países desarrollados y españoles, están residiendo en estos espacios centrales, que son especialmente valorados por estas personas. Los procesos de recualificación urbana (ARI, peatonalizaciones, difusión “efecto Chueca”, operaciones comerciales-residenciales como TriBall...) suponen una presión añadida para la sustitución de residentes de menor capacidad adquisitiva por estos nuevos residentes, algo que se mantendrá en los próximos años.

El proceso de sustitución de población, por tanto, puede ser el fenómeno social de mayor impacto demográfico en los próximos años, y se basará, fundamentalmente, en la disminución del colectivo de residentes tradicionales y, sobre todo, de los inmigrantes extranjeros. Esto supondrá, una reducción del Tamaño Medio Por hogar, es decir, de hogares con más personas residiendo, pasaremos a otros donde lo mayoritario es la presencia de uno o, a lo sumo, dos personas, por lo que este proceso, desde la perspectiva demográfica, puede suponer una pérdida de efectivos. Otra característica importante del fenómeno de gentrificación puede ser el de la intensa movilidad residencial, puesto que los componentes de estos nuevos hogares tienen como particularidad la de su alta movilidad laboral y sus frecuentes cambios en sus situaciones familiares-personales. Por lo tanto, será un colectivo que cobra mayor relevancia pero con una característica específica: la de su menor enraizamiento con su entorno residencial.

A partir de las tres fuentes utilizadas, y considerando las argumentaciones

desarrolladas, podemos establecer las conclusiones que se derivan de ellas, y que afectan a la evolución demográfica de los próximos años. Consideramos que la población residente en el ámbito de estudio va a mantenerse estable en el horizonte de 2023, puesto que la ganancia demográfica que puede darse gracias a la ocupación residencial de inmuebles destinados anteriormente a oficinas y la recuperación de otros inmuebles ahora degradados y con baja ocupación, se compensará con la sangría de los otros dos colectivos con presencia destacada: la de los inmigrantes extranjeros y la de las familias adultas – envejecidas residentes tradicionales, al ser cada vez más costosa su permanencia en el barrio (necesidad de asumir gastos de rehabilitación, presión de los propietarios para su abandono y mejor rentabilización de sus viviendas, posibilidad de venta de sus viviendas a buen precio y su traslado hacia otras zonas urbanas...).

Por lo tanto, establecemos una estimación de estabilidad demográfica, pero acompañada de una elevada movilidad residencial. El escenario que establecemos, partiría de la consideración de una horquilla que pasaría, por arriba, por un ligero aumento demográfico, tal como proyecta el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, y que podemos estimar en un aumento del 1,7% y por abajo, el mantenimiento de la población en las cifras actuales.

### 4.3. Características de los hogares

#### 4.3.1. Evolución de los hogares (2001-2008)

Evolución del número de hogares (2001-2008) Absolutos

	Número de hogares		TMH	
	2001 <sup>30</sup>	2008 <sup>31</sup>	2001	2008
Municipio	1.080.364	1.195.579	2,76	2,71
Distrito Centro	56.424	64.370	2,37	2,21
Ámbito de estudio <sup>32</sup>	6.539	7.514	2,31	2,25

Evolución del número de hogares (2001-2008) Porcentajes

	$\Delta$ número de hogares 2001-2008	$\Delta$ TMH 2001-2008
Municipio	10,7	-1,8
Distrito Centro	14,1	-6,8
Ámbito de estudio	14,9	-2,6

El mayor crecimiento relativo de los hogares se produce en el ámbito\_2, en comparación con el conjunto municipal y el distrito Centro, con casi un 15% de incremento, que es coherente con su evolución demográfica, pues ya mostramos que en esta zona se produce un aporte de población mayor que el producido en la media municipal y del distrito. Sin embargo, el incremento porcentual de los hogares supera al de la población, por lo que se produce el descenso en el Tamaño Medio Por hogar (TMH) que se acerca cada vez más a 2. Por lo tanto, observamos en estos datos la tendencia a que los nuevos residentes del área Gran Vía se ajusten a un perfil caracterizado por el predominio de hogares unipersonales y bipersonales, y la sustitución de otros hogares que encuentran cada vez más dificultad para permanecer en este entorno urbano: familias extranjeras y nacionales con hijos que se trasladan hacia otras zonas residenciales que se ajustan más a sus necesidades o recursos. La aceleración de la disminución del TMH ha sido muy superior en el conjunto del distrito Centro, puesto que ha perdido casi un 7% en ese indicador, mientras que en nuestro ámbito de análisis se ha quedado en una pérdida de un 2,6%. Manteniendo en ambos casos un TMH similar y que responde a los mismos fenómenos explicados, podemos decir que, quizá en el ámbito Gran Vía, la aceleración del fenómeno del asentamiento de la población inmigrante extranjera a finales de la década de los 90, tuvo un impacto en el mantenimiento del TMH, al menos hasta el año 2005, cénit del proceso de llegada de inmigración, caracterizado por poseer unos hogares con un tamaño superior al de los nacionales. Sin embargo, el descenso de los últimos años de la población extranjera, puede haber relanzado el proceso de pérdida de TMH.

<sup>30</sup> 1 de enero, revisión anual del Padrón.

<sup>31</sup> 1 de enero, revisión anual del Padrón.

<sup>32</sup> El ámbito de estudio comprende las siguientes secciones censales del distrito Centro: 1002, 1003, 1072, 1074, 1075, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117 y 1118. La sección 1072 queda, en su mayor parte, fuera del ámbito, pues sólo queda en su interior una tercera parte. Los datos recogidos de esa sección, pues, suponen también el tercio del conjunto para cada uno de los indicadores recogidos.

### 4.3.2. Principales indicadores de los hogares (año 2008)

Indicadores de hogares. 2008. Absolutos

Hogares	Municipio	Distrito Centro	Ámbito estudio
Número de hogares	1.195.579	64.370	7.514
TMH	2,71	2,21	2,25
Unipersonal >65 años	134.325	7.561	765
Unipersonal < 35 años	56.193	6.796	998
2 adultos con menores de 35 años	329.216	8.866	891
2 adultos sin menores de 35 años	302.202	16.246	1.874
Monoparentales	25.571	1.215	128
Más de 5 miembros	64.764	2.734	363

Indicadores de hogares. 2008. %

Hogares	Municipio	Distrito Centro	Ámbito estudio
Número de hogares	1.195.579	64.370	7.514
TMH	2,71	2,21	2,25
Unipersonal >65 años	11,2	11,7	10,2
Unipersonal < 35 años	4,7	10,6	13,3
2 adultos con menores de 35 años	27,5	13,8	11,9
2 adultos sin menores de 35 años	25,3	25,2	24,9
Monoparentales	2,1	1,9	1,7
Más de 5 miembros	5,4	4,2	4,8

De la tabla anterior podemos deducir las siguientes conclusiones:

- Los hogares unipersonales constituidos por personas mayores de 65 años es un indicador de envejecimiento demográfico, pues es fruto de la mortalidad diferencial entre hombres y mujeres: las diferencias entre la esperanza de vida de ambos sexos provoca la presencia numerosa de hogares donde reside una persona viuda, mayoritariamente mujer. Pues bien, estos hogares tienen una representación menor en el ámbito Gran Vía, que muestra precisamente el descenso del índice de envejecimiento, al ser sustituida esta población por otros nuevos residentes encuadrados en las edades adultas.
- Sin embargo, los hogares unipersonales formados por personas menores de 35 años tienen su mayor representación en Gran Vía y entorno, superando a los de más de 65 años, algo que no ocurre en los otros dos ámbitos de comparación. Los singles, como fenómeno social en auge, tiene en el centro de la ciudad un espacio ideal para su desarrollo, y sobre todo, en áreas especialmente atractivas para su localización: céntricas, zonas con una amplia oferta cultural y de ocio, cercanas al lugar de trabajo, con una vivienda adecuada a sus necesidades (pequeña superficie, bien equipadas, renovadas...). El

hecho de que estos hogares supongan ya el 13,3% respecto al total de los hogares es un dato importante que reafirma las tendencias apuntadas respecto a la evolución demográfica de esta zona urbana en los próximos años.

- En coherencia con dicha tendencia, observamos cómo el espacio central de la ciudad, cada vez es más hostil para aquellos hogares uninucleares con hijos menores de 35 años. Es decir, la típica familia nuclear tiende a no residir en estas áreas urbanas, y desplazarse hacia otros barrios donde la oferta residencial sea más propicia (superficies mayores) y el entorno urbano cuente con dotaciones más ajustadas a las necesidades de esparcimiento de los más pequeños. Como vemos, la presencia de estos hogares es casi tres veces menor en el ámbito Gran Vía, suponiendo apenas algo más del 10% del total de los hogares. La falta de dotaciones y de espacios libres que se recogían en los discursos de los informantes entrevistados tiene estas consecuencias respecto a la tendencia hacia el abandono del centro por parte de estas familias: si no existe una especial atención para cubrir al menos alguna de las demandas de estas familias, el proceso de sustitución demográfica hacia hogares unipersonales o bipersonales se seguirá manteniendo en el futuro.
- La presencia de parejas sin hijos a su cargo supone la cuarta parte del conjunto de los hogares, cerca de la representación que alcanzan en los otros dos ámbitos comparativos. En este caso, se trata de dos tipos de hogares: los denominados como “nido vacío” y “nido sin usar”. En el primer caso, se trata de las parejas cuyos hijos se han emancipado, es decir, son parejas mayores que, en general, son residentes tradicionales de origen nacional, afectados por los mismos procesos de expulsión demográfica o desaparición a causa de la mortalidad. En el segundo caso, se trata de parejas jóvenes que aplazan o rechazan la opción de tener hijos, y que encuentran en estas zonas centrales un especial atractivo para ubicar su residencia. Tiene mucho que ver con los procesos de gentrificación del que hemos hablado en páginas anteriores.
- Los hogares monoparentales y de más de cinco miembros no se encuentran especialmente representados, puesto que, como hemos dicho, el centro no es un lugar adecuado para la presencia de hogares con niños, ni tampoco de unas familias que se identifican más, en la actualidad, con las formadas por inmigrantes extranjeros. En este caso, desde el año 2005, existe una tendencia hacia la expulsión de dicha población de nuestro ámbito de estudio, que repercute en la moderación del número de hogares de más de cinco miembros.

#### 4.4. Conclusión-síntesis

Existen tres grandes perfiles de residentes en nuestro ámbito de estudio. Por un lado, tenemos a los residentes nacionales tradicionales, cuya presencia en el barrio se remonta muchos años atrás. En general, se trata de un colectivo envejecido que ha perdido representación porcentual en el conjunto, tanto por los efectos del fallecimiento de sus miembros, por la expulsión a la que se ven sometidos, de forma voluntaria u obligada (traslado a residencias de ancianos, a las viviendas de los familiares en otros barrios o municipios para atenderlos...) o por la aparición de otros colectivos emergentes que han ganado peso. Este hecho se evidencia en el índice de envejecimiento, que es menor en el ámbito\_2 que en el conjunto del municipio e incluso en el distrito Centro, con una tendencia a la baja constante.

El segundo colectivo es el de los inmigrantes extranjeros, y aquí nos referimos específicamente a los extranjeros cuya motivación migratoria es la económica, es decir, los que provienen de países no desarrollados. Este es un colectivo que gana representación desde finales de la década de los noventa del siglo pasado, hasta suponer aproximadamente un tercio de la población. La entrada de este perfil se debe a la existencia de un parque de vivienda en malas condiciones (infravivienda) así como de unas áreas degradadas que propicia la entrada de población de bajas rentas, pues el precio de la vivienda es asequible para las economías precarias que acuden. Al contrario, esas viviendas y áreas urbanas degradadas expulsan a la población residente tradicional y no propicia la entrada de residentes de clase media, puesto que el entorno no reúne las condiciones mínimas exigidas por estos grupos sociales. Además, a medida que se generaliza la presencia de esta población, se produce una retroalimentación del proceso: por la llegada de nuevos inmigrantes y por la marcha de población que no se siente cómoda con estos procesos. Sin embargo, a partir del año 2005, la presencia de este colectivo comienza un declive apreciable, puesto que tres años después han perdido un 6% de efectivos. Ello es debido a dos factores: en primer lugar, una cierta colmatación de las viviendas y áreas degradadas, que ya no permiten la entrada masiva de nuevos pobladores. En segundo lugar, una serie de procesos de recualificación socio-urbanística y de rehabilitación de vivienda que va eliminando infravivienda y despierta la expectativa de otros grupos respecto a la idoneidad del centro como lugar de residencia. Es el proceso de gentrificación o de sustitución de clases populares por clases medias –altas que se da en los centros históricos y que se aprecia también en esta zona. La subida del precio de la vivienda, la obligación de acometer obras de rehabilitación y el coste que ello supone, son elementos que actúan para que éste proceso de lenta disminución de la población inmigrante extranjera de países no desarrollados pueda seguir en el futuro. La pérdida demográfica de este colectivo en los últimos 4 años es el factor principal que explica la regresión de la población en el ámbito de estudio, que rompe una tendencia al alza que se producía desde principios de la década de los 90.

Un tercer grupo sería el que protagoniza estos procesos de gentrificación, al que debe unirse un colectivo que siempre ha estado presente en la zona: el de los profesionales y directivos de empresas que desean residir en estos espacios centrales. Se trata de colectivos con gran movilidad laboral y por tanto residencial, y que pueden ser nacionales o extranjeros, en su mayoría del primer mundo, y que a la luz de los procesos de recualificación urbana pueden incrementar su presencia en el área. Junto a ellos, como decimos, aparecen otros colectivos heterogéneos protagonistas de la gentrificación: jóvenes estudiantes que comparten piso (españoles y extranjeros), artistas y bohemios atraídos por el ambiente cultural del centro y por la fama de barrios como Malasaña, parejas jóvenes sin hijos con medio y alto nivel de renta que se instalan en el centro, singles, parejas homosexuales que difunden el “efecto Chueca” hacia esta zona, etc. Ese grupo heterogéneo tendrá una presencia más relevante a medida que se consoliden las transformaciones socio-urbanísticas que se están iniciando.

Junto a estos grupos mayoritarios, sobrevive un colectivo marginal en lo demográfico pero de gran impacto por su presencia continua en el espacio público: los excluidos sociales. En los últimos meses, se aprecia un descenso en el número de personas pertenecientes a estos grupos sociales, bien por la presión policial y vecinal y, también, por el proceso de gentrificación, que supone desplazamiento desde las zonas recualificadas y su mantenimiento en los lugares degradados. Desde una perspectiva más global, la expulsión de los grupos sociales excluidos sólo supone el desplazamiento del problema, por lo que habría que considerar las acciones necesarias que vayan en la línea de la integración social y su consideración como parte de la población residente.

El proceso de sustitución de población, por tanto, puede ser el fenómeno social de mayor impacto demográfico en los próximos años, y se basará, fundamentalmente, en la disminución del colectivo de residentes tradicionales y, sobre todo, de los inmigrantes extranjeros. Esto supondrá, una reducción del Tamaño Medio Por hogar, es decir, de hogares con más personas residiendo, pasaremos a otros donde lo mayoritario es la presencia de uno o, a lo sumo, dos personas, por lo que este proceso, desde la perspectiva demográfica, puede suponer una pérdida de efectivos. Otra característica importante del fenómeno de gentrificación puede ser el de la intensa movilidad residencial, puesto que los componentes de estos nuevos hogares tienen como particularidad la de su alta movilidad laboral y sus frecuentes cambios en sus situaciones familiares-personales. Por lo tanto, será un colectivo que cobra mayor relevancia pero con una característica específica: la de su menor enraizamiento con su entorno residencial.

Consideramos que la población residente en el ámbito de estudio va a mantenerse estable en el horizonte de 2023, puesto que la ganancia demográfica que puede darse gracias a la ocupación residencial de inmuebles destinados anteriormente a oficinas y la recuperación de otros inmuebles ahora degradados y con baja ocupación, se compensará con la sangría de los otros dos colectivos con presencia destacada: la de los inmigrantes extranjeros y la de las familias adultas – envejecidas residentes tradicionales, al ser cada vez más costosa su permanencia en el barrio (necesidad de asumir gastos de

rehabilitación, presión de los propietarios para su abandono y mejor rentabilización de sus viviendas, posibilidad de venta de sus viviendas a buen precio y su traslado hacia otras zonas urbanas...).

La mercantilización del espacio urbano en nuestro ámbito de estudio adquiere actualmente una dimensión colosal que no afecta en exclusiva a aquellos soportes creados ex profeso para usos comerciales – terciarios. Más allá del espacio ocupado por los bajos comerciales y las oficinas, se asiste a la creciente mercantilización de los espacios públicos: las fachadas de los edificios, las plazas y las calles se consideran, en primer lugar, como “oportunidades de negocio”. Parece que la estrategia de lucha contra fenómenos de exclusión social y a favor de procesos de recualificación, se centra exclusivamente en ofrecer el centro urbano como un gran bazar comercial y escaparate para el consumo, perdiendo su capacidad de articular la vida cotidiana, servir de soporte físico a las redes sociales autóctonas y crear espacios de convivencia y relación.

Es indudable que este proceso de mercantilización del espacio público responde a una estrategia que busca la revitalización del espacio de la Gran Vía y su entorno, y en ese sentido, no podemos obviar el éxito del proceso, puesto de manifiesto en el repunte de la actividad comercial y, en general, en la positiva valoración vecinal, aunque éste se consiga a través de una creciente especialización comercial en el sector del textil dirigido al consumo masivo de la población metropolitana, buscando la conversión de la Gran Vía en un “gran Híper de la moda”, que poco a poco va acabando con otros usos característicos (la faceta cultural, sobre todo) empobreciendo y diluyendo la complejidad de usos y actividades típica de los centros urbanos y acabando con las señas de identidad que perfilaban este ámbito de Gran Vía. El gran distribuidor de transporte de Sol potenciará ésta tendencia hacia la especialización comercial, pues supone un incremento de la accesibilidad metropolitana hacia el centro de la ciudad, elemento de máximo interés para las grandes cadenas del textil que incrementan su presencia en el eje de Gran Vía. Sin embargo, como decimos, se encuentra bastante extendida entre los residentes de la zona la idea de que ésta especialización es inevitable, pues lo que manda es la rentabilidad económica de unos u otros usos, y en la actualidad, ni la función cultural puede competir por su localización en la Gran Vía. Desde esos discursos, se insiste en que la imposición de determinados usos culturales o comerciales (intento de diversificación comercial) pueden tener consecuencias negativas, obligando al cierre de actividades no rentables y provocando una degradación en la zona por el cierre masivo de establecimientos.

En todo caso, la potenciación de la actividad mercantil de la Gran Vía y su entorno tiene sentido si se constituye como un elemento más de una estrategia de diversificación al servicio de la revitalización del espacio urbano, pero es contraproducente si se convierte en la única alternativa que deja al margen otros usos que pueden reforzar el proceso de recualificación y revitalización de la zona. Si pensamos en el concepto de ecosistema como un entorno medioambiental complejo, podemos considerar la pérdida de diversidad como un factor que incrementa la vulnerabilidad del mismo. La tendencia hacia la

especialización comercial y la creciente mercantilización del espacio público hace a la Gran Vía más vulnerable, y debería hacer pensar en procesos de intervención dirigidos a mantener y reforzar otras funciones y usos con gran arraigo en la zona.

Por otro lado, la mayoría de los discursos de los agentes públicos y económicos sobre la Gran Vía pivotan sobre su consideración como espacio de consumo y ocio ligado a la población metropolitana. Desde los discursos de los residentes, sin negar la evidencia de que la Gran Vía y su entorno es un espacio que tiene unas funciones simbólicas y comerciales que trascienden la realidad local, se expresa una frustración creciente ante el hecho de que se ignore que también hay personas que residen en el ámbito, y que como tales ciudadanos, precisan de una serie de recursos, servicios, dotaciones y usos que actualmente no se ofrecen. Hay que pensar, pues, en lograr un cierto equilibrio entre las funciones metropolitanas y las locales, puesto que como residentes madrileños tienen derecho a disponer de unos estándares mínimos en cuanto a recursos, servicios y dotaciones que actualmente no se cumplen. Como expresa un entrevistado, “hay que pensar en el vecino, aunque sea sólo un 20%”.

## **5\_EL SOPORTE DE LOS USOS Y ACTIVIDADES: ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE LOS PROCESOS DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EN EL ENTORNO DE LA GRAN VÍA.**

### **5.0\_ Planteamiento Metodológico**

El análisis de los usos y actividades en eje de Gran Vía y su entorno ha precisado de una metodología que, como en otros campos del estudio, integra diversas fuentes de información, tanto de carácter primario como secundario, así con dos escalones espaciales de análisis.

#### Fuentes secundarias

Como fuentes secundarias se ha utilizado las siguientes:

- “Censo de locales de Actividad en Edificios Residenciales y Terciarios en el Ámbito de la Almendra Central 2007-08”, realizado por miembros de este equipo para el Departamento de Planeamiento de la Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.
- “Estudios previo de Información para la redacción del Plan de Actividad Económica de la Almendra Central”, dirigido por Fernando Roch (IJH) para la Subdirección General de Desarrollo Urbano (Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana) del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid.
- Directorio de Unidades de Actividad Económica (DUAE) 1998 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Directorio de Unidades de Actividad Económica (DUAE) 2007 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Censo de Población y Vivienda 2001 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Oficina Virtual del Catastro (OVC)

#### Fuentes primarias

La recogida de la información necesaria para la elaboración del análisis del ámbito de estudio se sustenta en un exhaustivo trabajo de campo apoyado por los datos obtenidos a partir de las fuentes documentales anteriormente citadas. La operatividad del trabajo de campo depende de una labor previa de gabinete para seleccionar el universo del estudio: ámbito del análisis, categorización de variables. Por tanto en esta fase de recogida de información se distinguen dos etapas diferenciadas:

\_ Elaboración previa: se tomará como referencia los criterios y nomenclatura que recoge el Plan General de Madrid. A partir de esta clasificación y del vaciado de las fuentes documentales citadas anteriormente, se elaborarán

unas bases cartográficas con las que se realizará la recogida de datos mediante el trabajo de campo.

\_ Trabajo de campo: con la documentación gráfica elaborada previamente se realizarán los recorridos y visitas pertinentes para la obtención de la información

### El ámbito del análisis

Se han utilizado los siguientes ámbitos de análisis:

- **Ámbito 0\_Distrito Centro:** es el escalón urbano seleccionado para entender el papel de la Gran vía como eje de centralidad de actividades económicas.
- **Ámbito 3\_ Ámbito Funcional:** es el ámbito elegido para la realización del trabajo de campo y los análisis pormenorizados en cuanto a la localización de usos, actividades y procesos.

### Elaboración de la información

Con los datos obtenidos en el trabajo de campo se han confeccionado toda una serie de mapas temáticos desarrollados en el ámbito en función de diferentes criterios: distribución de usos y actividades, actividades vinculadas a las centralidad, actividades vinculadas al espacio doméstico, relación entre implantación de actividades económica y espacio público (análisis del zócalo comercial), usos amenazados y procesos emergentes, etc.

## 5.1\_ El eje de Gran Vía

### 5.1.1\_ La distribución de los usos y actividades en el eje de Gran Vía.

#### Actividad Económica Radicada en los Edificios con Portal a Gran Vía y Plaza del Callao. Evolución 1998 – 2007.

Se trata de caracterizar el tipo de actividad económica, actual y diez años atrás, de los establecimientos radicados en las direcciones postales tanto de la Gran Vía, como de la Plaza del Callao.

Los datos a analizar provienen de los Directorios de Unidades de Actividad Económica (DUAE) correspondientes a los años 1998 y 2007 (último y más reciente disponible, respectivamente) elaborados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Desde el análisis realizado, destaca el incremento de un 7% en el número de unidades en el año 2007 respecto de las registradas en 1998, al pasar de 1.087 en este año hasta las 1.163 actuales. En datos de empleo, asimismo, se aprecia un más que notable incremento, en torno a un 25%, al pasar de unos 6000 empleos *estimados* en el año 1998 hasta los casi 7.500 en 2008. El tamaño de las unidades, medido a partir del empleo registrado, observa un ligero incremento (6,6 empleos en 2007 como media; 6 empleos en 1998) habiendo aumentado significativamente, en los 10 últimos años, las unidades que emplean entre 5 y 50 personas (230 uds. en 2007, 3.050 empleos; 174 uds., 2.058 empleos en 1998) si bien hay que destacar que las mismas tres grandes unidades que empleaban, en 1998, entre 200 y 500 personas (estrato máximo registrado en la zona) permanecen, idénticas, en los datos correspondientes al año 2007.

Para el análisis de los sectores de actividad radicados, se ha realizado una recodificación de los códigos CNAE-93 con el fin de reducir las categorías y adaptarlas a los datos concretos analizados, de manera que se obtienen, finalmente, 14 grupos de actividad que reflejan, con bastante fidelidad, la estructura de la actividad económica de la zona de estudio.

En los datos correspondientes al último año disponible (2007) los locales cuya actividad se inscribe en el **sector industrial** resultan ser, únicamente, 39 unidades, con un tamaño (medido por el número de empleos) pequeño-mediano (el intervalo modal se sitúa en el estrato [1-2] empleos), constituyendo una amalgama heterogénea de establecimientos de numerosos subsectores industriales en la que destacan, por su frecuencia, las 20 unidades dedicadas a la edición de libros, periódicos, revistas y otros soportes (incluido edición de sonido grabado) habiendo sufrido, el sector en conjunto, una drástica disminución al contar, en el año 1998, con 61 unidades activas.

Por otra parte, los locales dedicados a actividades relacionadas con el **sector construcción**, totalizan 46 unidades que, 10 años antes, eran únicamente 18

establecimientos, fruto indudable del reciente boom observado en el sector.

Exceptuando los dos sectores anteriores, el resto de unidades de actividad económica representa un 93% del total de unidades, todas ellas pertenecientes al **sector servicios**, lo cual permite caracterizar la zona analizada en un ámbito casi exclusivo del sector terciario. Hace diez años, la situación no era muy diferente, aunque existen algunos matices a esta afirmación, que se señalarán más adelante.

Las actividades incluidas en el sector terciario, que, como se ha dicho, constituyen la absoluta mayoría, ofrecen un patrón estructural caracterizado por los siguientes datos:

- El mayor número absoluto (146 uds.) lo constituyen locales dedicados a **actividades de distintos tipos de asesoría**: jurídica; de contabilidad; fiscal; estudios de mercado y realización de encuestas; gestión de sociedades; servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico. Tales actividades representan, en 2007, algo más del 12% del total de actividades de la zona y suponen un valor similar en los datos de 10 años atrás.
- El conjunto de actividades de **comercio minorista**, alcanza en la zona, actualmente, un total de 143 unidades. Entre las actividades incluidas en el mismo se pueden distinguir dos grandes grupos de locales. De una parte, lo que podría caracterizarse como **comercio ocasional**, con 80 locales, y, de otra, el denominado **comercio excepcional**, con 63 unidades. En el denominado comercio ocasional se han incluido aquellos establecimientos especializados que se dedican a la venta de alimentos y bebidas, productos farmacéuticos y de belleza y, fundamentalmente, de textiles, prendas de vestir y calzado (58 locales en total, mayoritariamente correspondientes a establecimientos franquiciados por grandes marcas textiles). En el comercio excepcional se han agrupado el resto de unidades especializadas en la venta al por menor de muebles, electrodomésticos o libros. Existen, aún, tres unidades de venta no especializada en la zona, una de las cuales corresponde a unos grandes almacenes radicados en la Plaza del Callao.
- El siguiente grupo de actividades, en importancia, es el constituido por el conjunto de **actividades inmobiliarias** por cuenta propia y ajena, incluyendo el alquiler de bienes inmobiliarios. Reúne un total de 121 uds. (10,4%) y suponen un fuerte crecimiento respecto de los observados en 1998 (64 uds.) fruto, sin duda, del último boom inmobiliario.
- Representado por un número de unidades algo menor, 66 en total, aparece el grupo definido por las actividades de las **agencias de viajes**, operadores turísticos y otras actividades de apoyo turístico, constituyendo un conjunto heterogéneo de empresas en cuanto a tamaño de empleo, coexistiendo unidades de tamaño mediano-pequeño

(por debajo de 20 empleos) con alguna que emplea a más personas (entre 20 y 100 empleos). Su peso relativo, en los 10 años analizados, se mantiene en un valor prácticamente invariable.

- El conjunto de actividades dedicadas a la **intermediación financiera** alcanza, en la zona de estudio, 64 unidades, de las que la mayoría (26 uds.) son entidades bancarias; 16 unidades son establecimientos dedicados a la administración de mercados financieros y 11 son entidades de seguros. El conjunto de las actividades se caracteriza por registrar un tamaño de empleo medio-alto (más de 20 empleados) con presencia de alguna empresa de mayor tamaño (entre 50 y 100 empleos). Este grupo de actividades experimenta un descenso notable respecto del año 1998, en que existían 75 unidades en la zona. La sede central de entidades bancarias y otras empresas, que inicialmente se localizaban en esta vía, se han desplazado a otras zonas de oficinas más modernas como el eje de Castellana.
- El conjunto de actividades relacionadas con la cinematografía y video (27 uds., de las que 4 corresponden, específicamente, a salas de proyección), radio, televisión (17 uds.) y, en general, **actividades artísticas y espectáculos** alcanza un total de 57 locales en una zona que conoció, hace pocos años, épocas de mayor esplendor en cuanto a salas de exhibición cinematográfica, pero que, en conjunto, observa crecimiento respecto a los últimos diez años.
- Las **actividades asociativas**, incluyendo las organizaciones empresariales, profesionales y patronales (las más frecuentes, 21 uds.) sindicales, religiosas, políticas y juveniles, están presentes en la zona de estudio, con un total de 51 uds. que suponen un ligero incremento respecto de los datos de 1998 (47 uds.)
- El conjunto de actividades relativas al **hospedaje**, incluyendo hoteles (16 uds.) hostales y pensiones (28 uds.) y otros tipos de hospedaje de corta duración, alcanza un total de 47 unidades, prácticamente los mismos que 10 años antes. La hostelería en la zona se completa con la existencia de 35 **restaurantes** (con apreciable incremento respecto del año 1998, en que se radicaban 21 establecimientos de este subgrupo) y 13 **establecimientos de bebidas** (15 diez años antes).
- El sector de actividades referido a **comercio al por mayor e intermediarios del comercio**, cuenta, en la zona, con 45 unidades de actividad, que, seguramente, se refiere a las oficinas de atención al público, nunca a almacenes de productos, observa un decrecimiento apreciable respecto de los datos correspondientes al año 1998 (51 uds.).
- El sector de actividades relacionadas con la **informática** está representado con un total de 35 locales, dedicadas, en su práctica totalidad al suministro de software y a actividades de I+D. Aunque la mayoría del sector declara entre 1 y 2 empleos por unidad, existen algunas medianas y grandes empresas (50 empleos) radicadas en la

zona. El incremento de este tipo de actividad ha sido notable, al doblar su número absoluto en los últimos 10 años.

- Existe un conjunto de unidades relacionadas con **actividades sanitarias y de acogimiento**, que alcanzan un total 32 locales y que doblan su presencia respecto de los datos correspondientes al año 1998.
- Las **agencias de publicidad**, con gran arraigo en la zona, suponen un total de 27 locales con actividad, 21 hace 10 años, que emplean, mayoritariamente, a pocas personas por unidad, [1-2].
- Habría que señalar, por último, la existencia, en la zona, de 24 centros de **Formación permanente y otras actividades de enseñanza** (generalmente academias) y de 20 locales dedicados al sector de las **telecomunicaciones**, entre las que existen dos empresas que emplean por encima de 500 personas.
- Las, aproximadamente, 115 unidades restantes, que apenas alcanzan a representar un 10% del total, constituyen un conjunto heterogéneo de actividades que, aunque con frecuencias relativas menguadas, dan cuenta de una riqueza de la actividad económica que, pensamos, habla del carácter cosmopolita actual del la Gran Vía, en consonancia con tiempos pasados.

## La distribución y localización de los usos dominantes en el eje Gran Vía

### **Planos i\_5.1.1.1.a / b Uso dominante en parcela**

**Ámbito\_** Límite funcional.

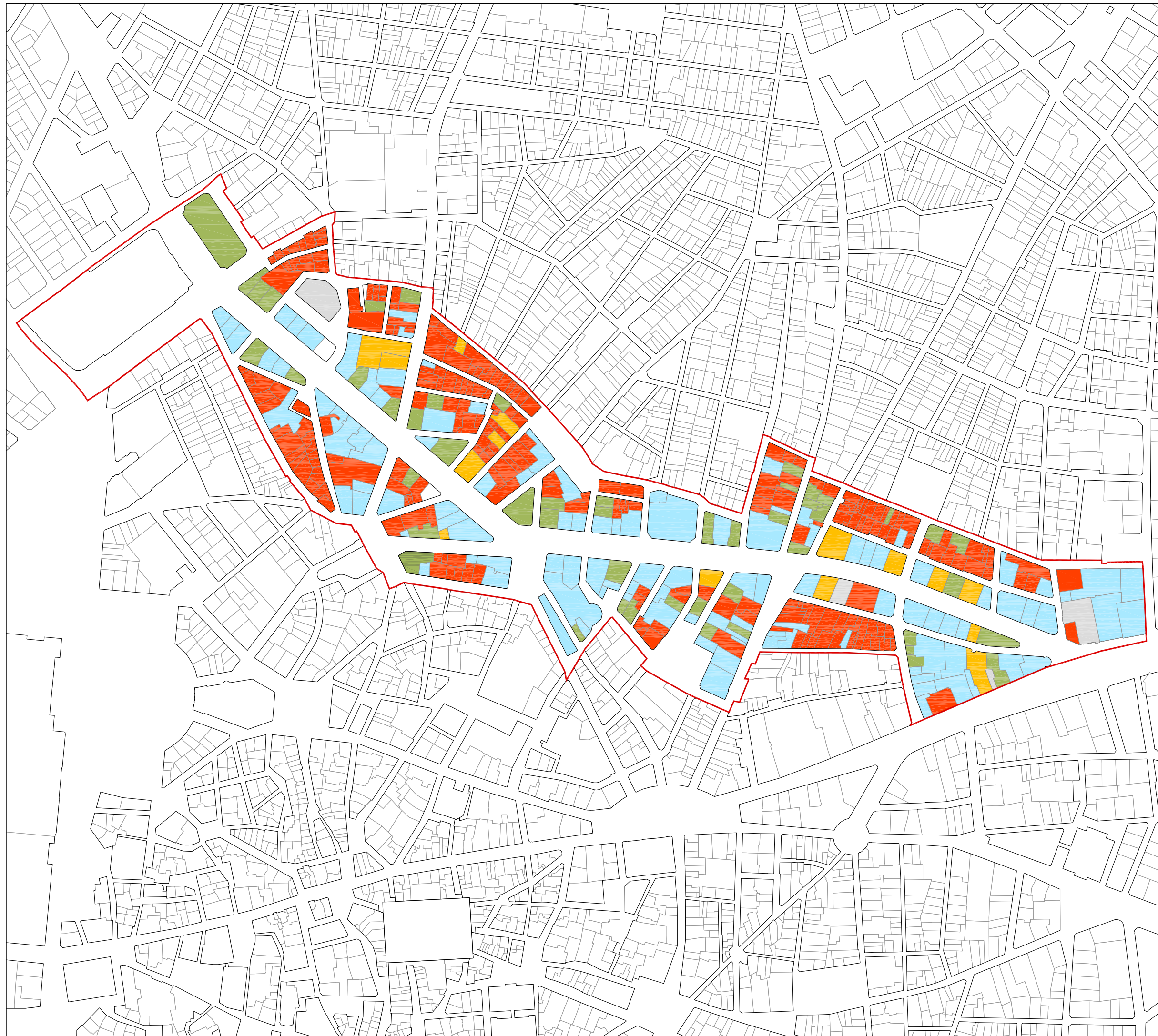
**Escala y formato\_** 1/5000 A3

**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído del trabajo de campo, completado en su caso con el “Censo de locales de Actividad en Edificios Residenciales y Terciarios en el Ámbito de la Almendra Central 2007-08”.

**Descripción\_** El plano representa el uso dominante en parcela, considerando sólo los usos sobre rasante. En el plano a. se representan los usos exclusivos (presencia de más del 70%) residenciales, de la administración, dotacionales y terciarios, y los usos mixtos (en los que ninguno de los usos es de más del 70%). La definición de uso exclusivo es la utilizada en el Plan General. En el plano b. se representan los usos exclusivos y mixtos, introduciendo la desagregación del terciario según las clases definidas en el Plan General (oficina, comercial, recreativo, hotel, hostel, otros servicios terciarios).

**Objetivo\_** Conocer los usos predominantes del ámbito.

**Conclusiones\_** En el ámbito estudiado predominan los usos terciarios y mixtos. Los usos exclusivos residenciales se relegan a las traseras del eje, aunque en varias parcelas de la primera línea se han detectado viviendas, generalmente en las plantas superiores y los áticos, en edificios de uso terciario. Es también destacable la presencia de usos de la Administración (en estos planos se representan los edificios institucionales detectados en trabajo de campo, sin atender a su calificación).



- LÍMITE FUNCIONAL
  
- USOS DOMINANTES GLOBALES**
- EXCLUSIVO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (>70%)
- EXCLUSIVO RESIDENCIAL (>70%)
- EXCLUSIVO TERCIARIO (>70%)
- USOS MIXTOS
- OTROS DOTACIONALES
- SIN USO

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



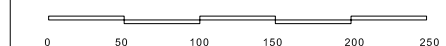
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



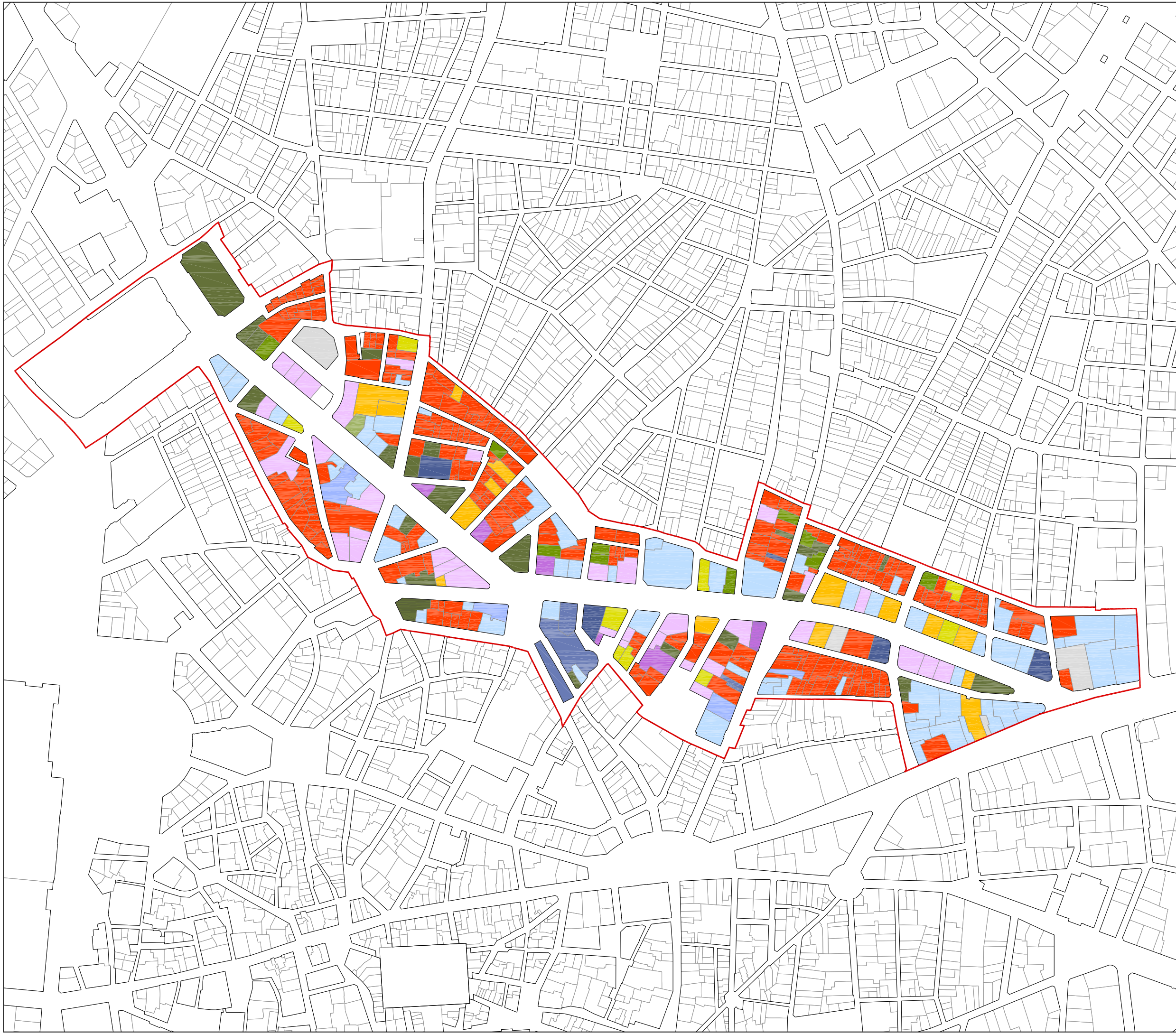
ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

**I.5.1.1.1.a**

**USO DOMINANTE GLOBAL. PARCELA**



- LÍMITE FUNCIONAL
  
- USOS DOMINANTES PORMENORIZADOS**
  
- EXCLUSIVO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- EXCLUSIVO RESIDENCIAL
- EXCLUSIVO TERCIARIO OFICINAS
- EXCLUSIVO TERCIARIO RECREATIVO
- EXCLUSIVO TERCIARIO COMERCIAL
- EXCLUSIVO TERCIARIO OTROS SERVICIOS
- EXCLUSIVO TERCIARIO HOTEL
- EXCLUSIVO TERCIARIO HOSTAL
- MIXTO VIVIENDA - TERC. OFICINA - TERC. HOSTELERÍA
- MIXTO TERCIARIOS
- MIXTO VIVIENDA - TERC. HOSTELERÍA
- MIXTO VIVIENDA - TERC. OFICINAS
- OTROS USOS DOTACIONALES
- SIN USO

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000

diciembre 2008

**i.5.1.1.1.b** USO DOMINANTE PORMENORIZADO PARCELA

## **Planos i\_5.1.1.2.a / b Uso dominante en parcela bajo rasante**

**Ámbito\_** Límite funcional

**Escala y formato\_** 1/5000 y 1/6000 A3

**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído del Registro Catastral.

### **Descripción\_**

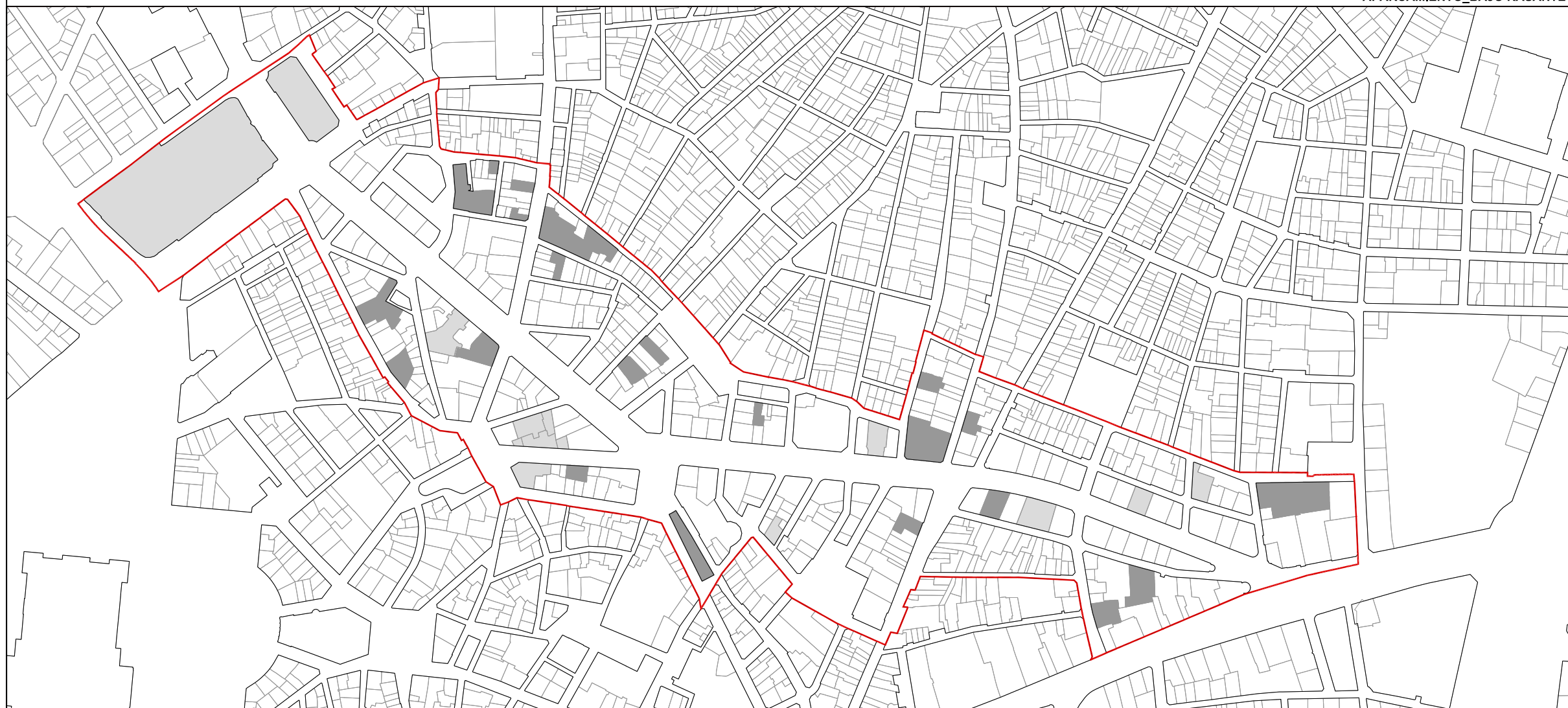
El plano **a** muestra cómo los usos mayoritarios bajo rasante son lo de:

Aparcamiento  
Almacenaje

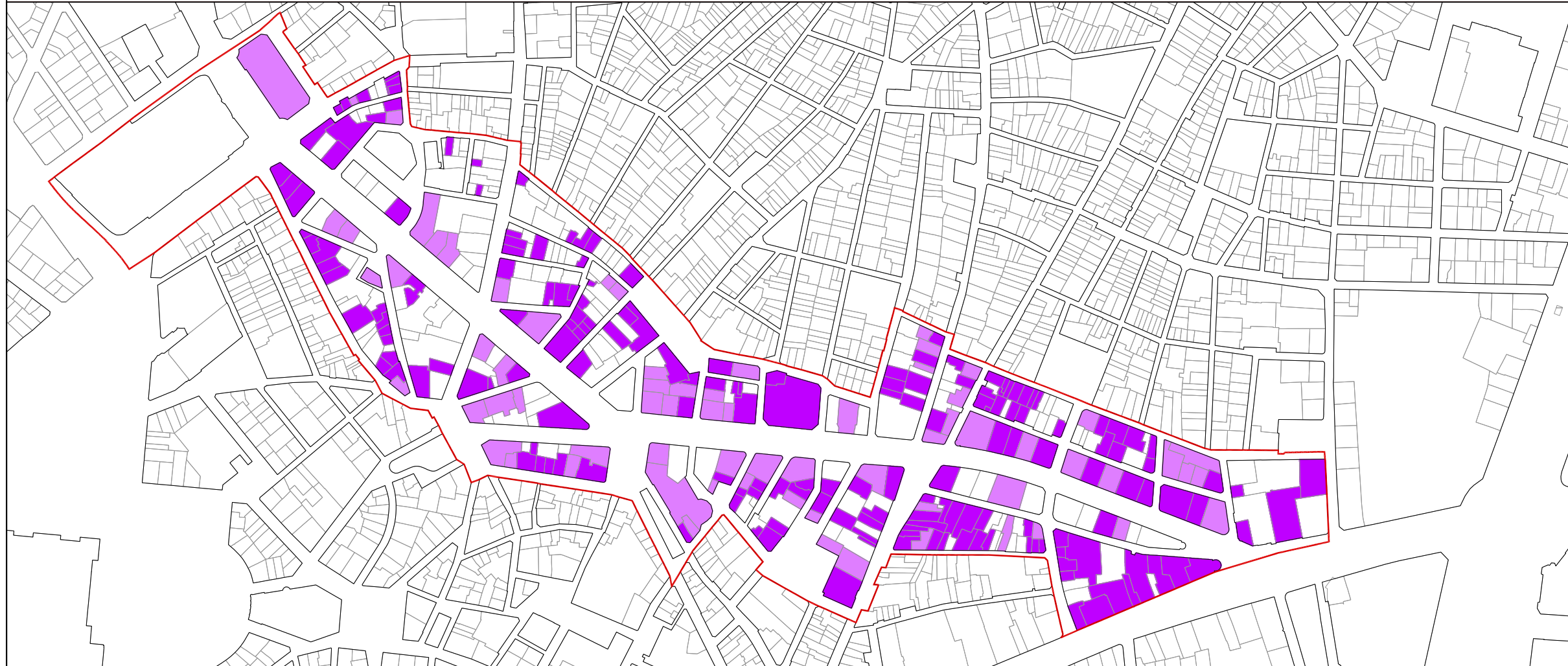
En algunos casos aparecen como uso exclusivo y en otros como uso compartido. La lectura del plano **b**, nos permite saber cuales son los usos compartidos que aparecen en el ámbito, aunque en la mayoría de los casos son de una implantación mínima.

**Objetivo\_** Conocer los usos bajo rasante.

**Conclusiones\_** Se aprecia cómo el eje Gran Vía tiene una gran variedad de usos bajo rasante pero, al contrario que en el resto de la zona el aparcamiento no aparece. En los casos en los que la primera manzana dispone de aparcamiento no se tiene acceso desde la propia Gran Vía, excepto el caso de los juzgados junto a red de San Luís.



- █ LÍMITE FUNCIONAL
- █ APARCAMIENTO\_USO EXCLUSIVO
- █ APARCAMIENTO\_USO COMPARTIDO



- █ LÍMITE FUNCIONAL
- █ ALMACENAJE\_USO EXCLUSIVO
- █ ALMACENAJE\_USO COMPARTIDO

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



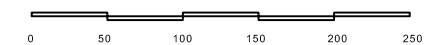
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



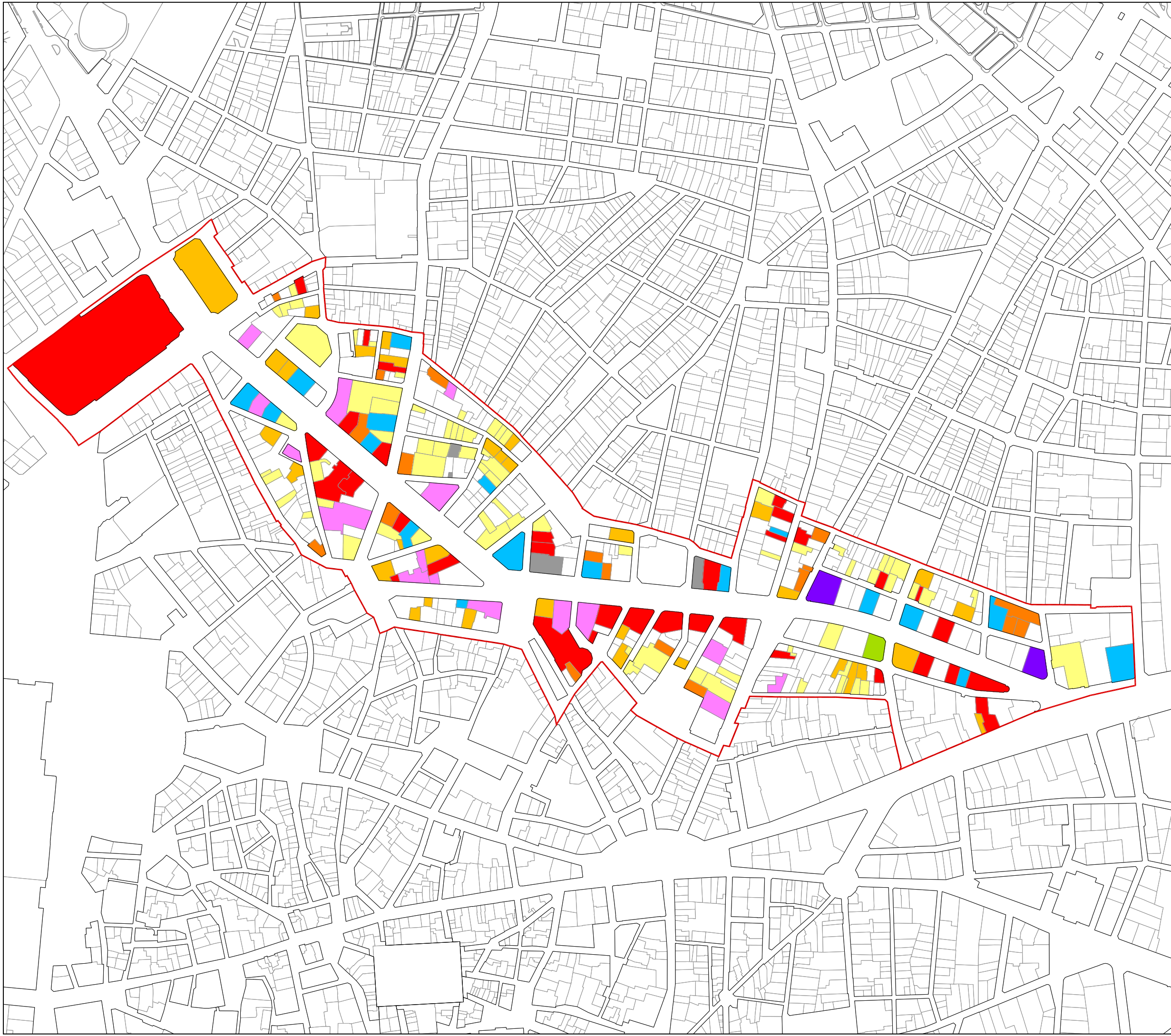
ESCALA 1\_6000



diciembre 2008

**1.5.1.1.2.a**

**USO DOMINANTE**  
**PARCELA BAJO RASANTE**



- LÍMITE FUNCIONAL
  
- USOS COMPARTIDO (MINORITARIO) BAJO RASANTE**
- COMERCIAL
- RESIDENCIAL
- HOTELERO
- ESPECTÁCULOS
- RECREATIVO
- OFICINAS
- DEPORTIVO
- INDUSTRIAL
- SIN BAJO RASANTE

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000

diciembre 2008

**1.5.1.1.2.b** USOS COMPARTIDOS BAJO RASANTE PARCELA

### **Planos i\_5.1.1.3 Régimen de tenencia**

**Ámbito\_** Límite funcional.

**Escala y formato\_** 1/5000 A3

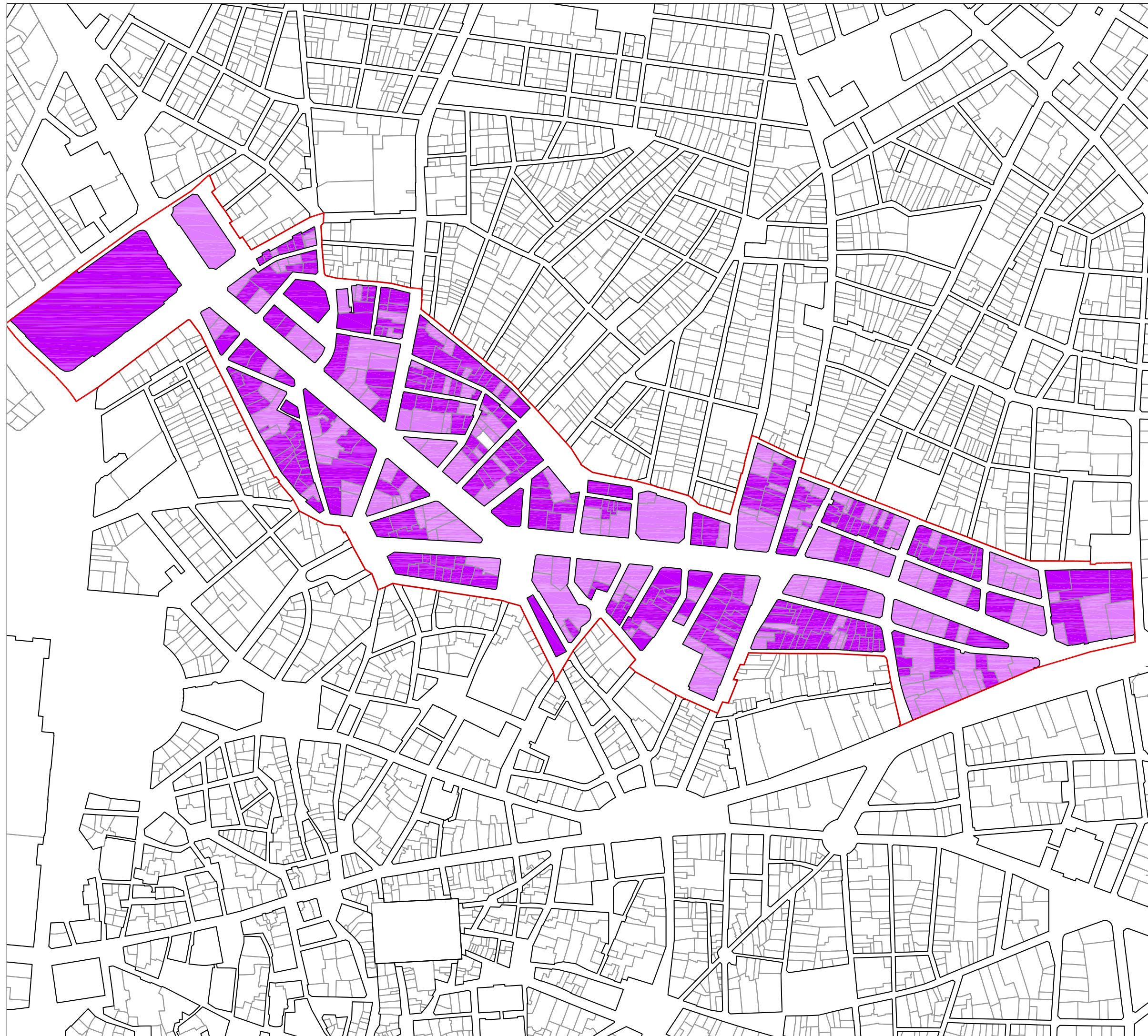
**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído del Registro Catastral.




**Descripción\_** El plano representa la composición de la propiedad en las manzanas cercanas al eje. Analiza las dos formas básicas de tenencia de un edificio:

- Propiedad única
- División horizontal

**Objetivo\_** Conocer la composición de la propiedad en las parcelas del ámbito.

**Conclusiones\_** El porcentaje de propiedad horizontal y vertical en el ámbito es bastante similar. Cabe destacar que se ha detectado la presencia de edificios con una gran desagregación de unidades de registro catastral.



-  LÍMITE FUNCIONAL
-  PROPIETARIO ÚNICO
-  PROPIEDAD HORIZONTAL

# PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

## DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



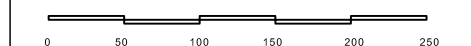
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

### I.5.1.1.3

RÉGIMEN DE TENENCIA

### **5.1.2\_ Análisis del zócalo comercial de Gran Vía: estratificación de usos, caracterización de actividades, accesibilidad. (Plano i\_5.1.2 Usos Pormenorizados)**

#### **Plano i\_5.1.2.1.a / b Usos Pormenorizados. Planta baja**

**Ámbito\_** Parcelas con fachada a Gran Vía y sus traseras (primera línea de manzanas). Ámbito\_4

**Escala y formato\_** 1/1500 A3 doble

**Fuente\_** Información extraída del trabajo de campo.

**Descripción\_** El plano representa la estructura de usos en planta baja, representada local a local. Analizando el tipo de usos sobre rasante a lo largo de la Gran Vía y su entorno más inmediato. Se representan los usos terciarios y los dotacionales en todas sus subdivisiones posibles y existentes en la zona. La calificación es la dada por el Plan General (uso / clase / categoría):

#### **SERVICIOS TERCIARIOS**

- Hospedaje (hotel / hostel)
- Comercial
  - Comercio de primera necesidad
  - Comercio alimentario especializado
  - Comercio no alimentario
  - Comercio al por mayor
- Oficinas (administrat, técnico, financiero, información...)
  - Oficinas con servicio de venta (banco, agencia viajes...)
  - Despachos profesionales
  - Oficinas de servicios de la Administración
- Terciario recreativo
  - Salas de reunión (disco, baile, clubes, casino, salas juegos...)
  - Bares
  - Restaurantes
  - Espectáculos (cine, teatro)
  - Otros espectáculos (circo...)
- Otros servicios terciarios (clínicas, educativo no reglado, otros servicios de ocio)

## DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

- Equipamiento
  - Educativo
  - Cultural
  - Bienestar social
  - Religioso
- Servicios públicos (policía, conservación ciudad, suministro...)
- Servicios de la administración pública

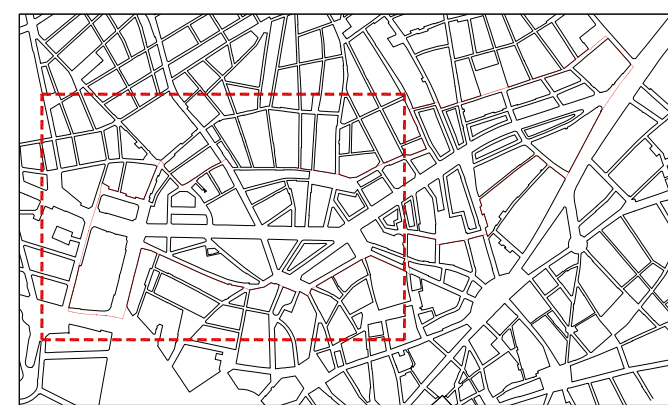
Se representan en este plano también las traseras y salidas de servicio de los locales, así como los accesos principales.

**Objetivo\_** Conocer exhaustivamente los usos del ámbito.

**Conclusiones\_** Las dotaciones culturales y educativas de carácter público son minoritarias, aunque en su origen fuesen lo contrario, han dejado paso al uso más predominante de comercios de carácter no alimentario, la hostelería y la restauración.



- |                                       |                                   |                                       |   |   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| <b>TERCIARIO</b>                      | <b>COMERCIAL 1ª NECESIDAD</b>     | <b>COMERCIAL NO ALIMENTARIO</b>       | <b>COMERCIAL AL POR MAYOR</b>                 | <b>COMERCIAL ALIMENTARIO ESPECIALIZADO</b>        |
| <b>HOSPEDAJE HOTEL</b>                | <b>HOSPEDAJE HOSTAL</b>           | <b>OFICINAS CON SERVICIO DE VENTA</b> | <b>OFICINAS DE DESPACHOS PROFESIONALES</b>    | <b>OFICINAS DE SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN</b> |
| <b>RECREATIVO RESTAURANTES</b>        | <b>RECREATIVO BARES</b>           | <b>RECREATIVO CLUBES</b>              | <b>RECREATIVO ESPECTÁCULOS (cine, teatro)</b> | <b>RECREATIVOS SALAS DE REUNIÓN</b>               |
| <b>OTROS RECREATIVOS</b>              | <b>OTROS SERVICIOS TERCIARIOS</b> | <b>LÍMITE DE ACTUACIÓN</b>            |   |   |
| <b>DOTACIONAL</b>                     | <b>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</b>     | <b>EQUIPAMIENTO RELIGIOSO</b>         | <b>SERVICIOS A INMIGRANTES</b>                | <b>OTROS SERVICIOS</b>                            |
| <b>SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN</b> | <b>EQUIPAMIENTO CULTURAL</b>      | <b>LOCAL VACIO</b>                    | <b>INDUSTRIAL</b>                             | <b>industrial general artesanal</b>               |
| <b>EN OBRAS</b>                       | <b>Nº PORTALES</b>                | <b>TRASERAS</b>                       | <b>PASAJE COMERCIAL</b>                       | <b>ESCAPARATES</b>                                |
| <b>VADOS</b>                          | <b>ACCESO PRINCIPAL</b>           | <b>ENTRADA DE SERVICIO</b>            | <b>LÍMITE FUNCIONAL</b>                       |   |



**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y REVALORIZACIÓN DEL CENTRO URBANO

INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

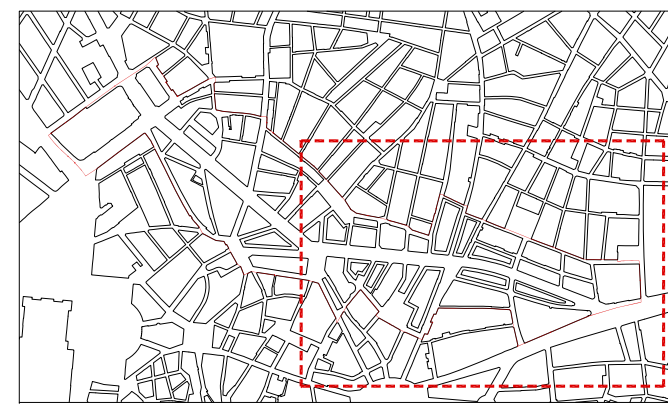
ESCALA 1\_5000

diciembre 2008

**I.5.1.2.1.a** USOS PORMENORIZADOS PLANTA BAJA



- TERCIARIO**
- COMERCIAL 1ª NECESIDAD
  - COMERCIAL NO ALIMENTARIO
  - COMERCIAL AL POR MAYOR
  - COMERCIAL ALIMENTARIO ESPECIALIZADO
  - SERVICIOS A INMIGRANTES
  - HOSPEDAJE HOTEL
  - HOSPEDAJE HOSTAL
  - OFICINAS CON SERVICIO DE VENTA
  - OFICINAS DE DESPACHOS PROFESIONALES
  - OFICINAS DE SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN
  - RECREATIVO RESTAURANTES
  - RECREATIVO BARES
  - RECREATIVO CLUBES
  - RECREATIVO ESPECTÁCULOS (cine, teatro)
  - RECREATIVOS SALAS DE REUNIÓN
  - OTROS RECREATIVOS
  - OTROS SERVICIOS TERCIARIOS
- DOTACIONAL**
- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
  - EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
  - OTROS SERVICIOS
  - SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN
  - EQUIPAMIENTO CULTURAL
  - LOCAL VACIO
  - Industrial general artesanal
  - EN OBRAS
  - Nº PORTALES
  - TRASERAS
  - PASAJE COMERCIAL
  - ESCAPARATES
  - VADOS
  - ▶ ACCESO PRINCIPAL
  - ▶ ENTRADA DE SERVICIO
  - LIMITE FUNCIONAL
  - LIMITE DE ACTUACIÓN



## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y REVALORIZACIÓN DEL CENTRO URBANO

INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

ESCALA 1\_5000

0 50 100 150 200 250

diciembre 2008

**1.5.1.2.1.b** USOS PORMENORIZADOS  
PLANTA BAJA

## **Plano i\_5.1.2.2 Usos Pormenorizados. Fachada Gran Vía.**

**Ámbito\_** Parcelas con fachada a Gran Vía y sus traseras (primera línea de manzanas) Ámbito\_4

**Escala y formato\_** 1/1500 A3 doble

**Fuente\_** Información extraída del trabajo de campo.

**Descripción\_** El plano representa la estructura de usos en la fachada, cuando esta presenta un zócalo que alberga actividades económicas. Se representan las plantas baja y primera, y la segunda en el caso de que forme parte del zócalo. La representación es esquemática, mediante una banda de color en la fachada, que se divide en dos o tres partes según el número de plantas que formen parte del zócalo.

La clasificación es igual a la utilizada en el plano i\_5.1.2.1. representando los usos, clases y categorías definidos en el Plan General.

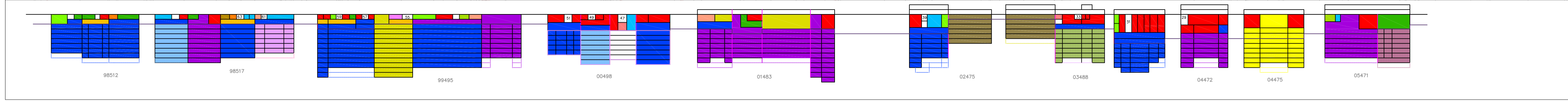
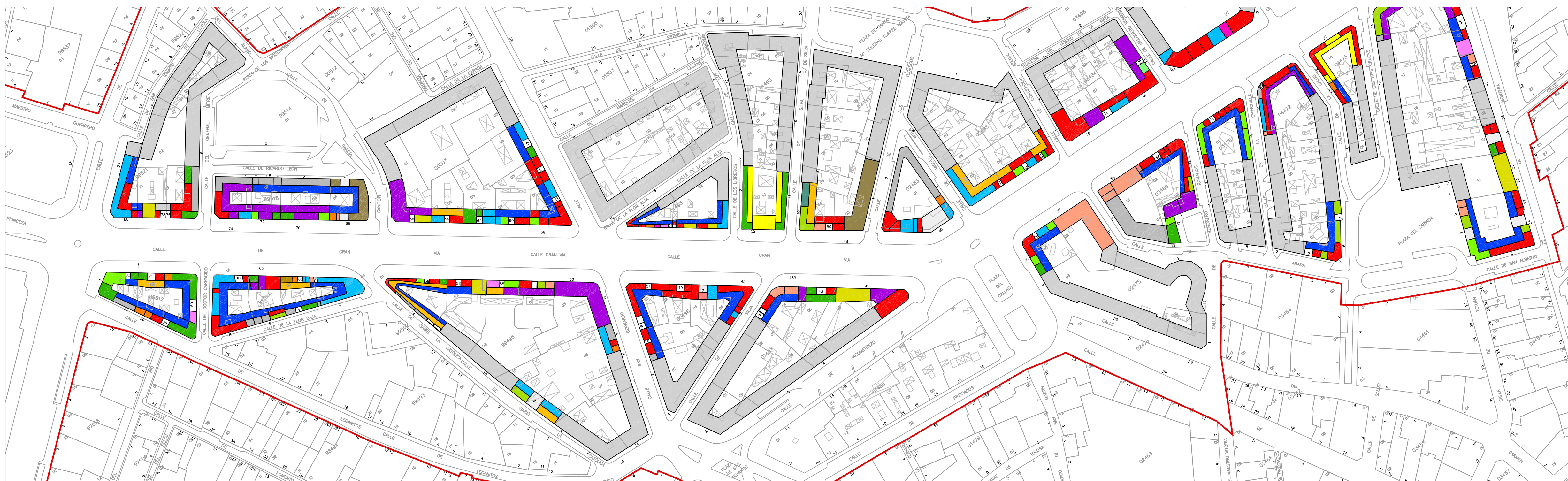
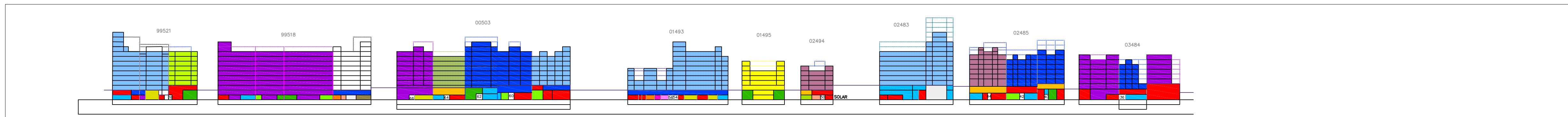
Se incluye también el alzado de la Gran Vía, en el que se representan los usos del zócalo así como el uso dominante del edificio (cuando éste no es exclusivo residencial):

- Uso exclusivo terciario oficinas
- Uso exclusivo terciario oficinas de la administración
- Uso exclusivo terciario hotel
- Uso exclusivo terciario hostal
- Uso exclusivo recreativo
- Uso exclusivo otros servicios terciarios
- Uso mixto vivienda y terciario
- Uso mixto de terciarios: oficina y hospedaje

**Objetivo\_** Conocer exhaustivamente los usos del ámbito.

**Conclusiones\_** Los usos terciarios dedicados a oficinas son claramente predominantes en el frente activo, los cuáles se combinan en planta baja mayoritariamente con comercio y restauración.

Prácticamente todas los edificios que conforman la fachada de la Gran Vía tienen un uso terciario o mixto, sólo dos de ellos presentan un uso exclusivo residencial.

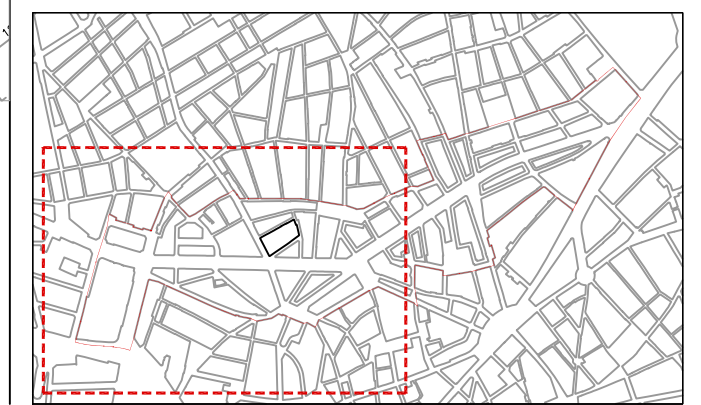


- TERCIARIO**
- COMERCIAL 1ª NECESIDAD
  - COMERCIAL NO ALIMENTARIO
  - COMERCIAL AL POR MAYOR
  - COMERCIAL ALIMENTARIO ESPECIALIZADO
  - SERVICIOS A INMIGRANTES
  - HOSPEDAJE HOTEL
  - HOSPEDAJE HOSTAL

- DOTACIONAL**
- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
  - EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
  - OTROS SERVICIOS
  - SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN
  - EQUIPAMIENTO CULTURAL
  - LOCAL VACIO

- INDUSTRIAL**
- Industrial general artesanal
- EN OBRAS**
- EN OBRAS
- LEYENDA ALZADOS**
- Nº PORTALES
  - TRASERAS
  - PASAJE COMERCIAL
  - ESCAPARATES
  - VADOS
  - FACHADAS SIN ZÓCALO DE ACTIVIDAD
  - LIMITE FUNCIONAL

- LEYENDA ALZADOS**
- USO MIXTO VIVIENDA + TERCIARIO
  - USO MIXTO HOSPEDAJE Y OFICINA
  - USO EXCLUSIVO TERCIARIO OFICINA
  - USO EXCLUSIVO TERCIARIO OFICINAS DE LA ADMINISTRACIÓN
  - USO EXCLUSIVO TERCIARIO HOTEL
  - USO EXCLUSIVO TERCIARIO HOSTAL



## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN

### EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO

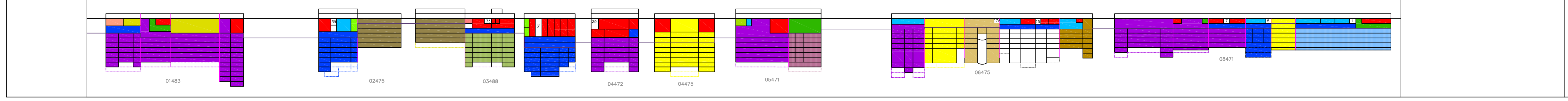
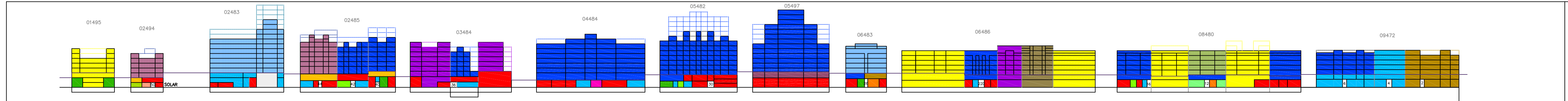
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

ESCALA 1\_1.500

diciembre 2008

**1.5.1.2.2.a** USOS PORMENORIZADOS  
FACHADA GRAN VÍA



- TERCIARIO**
- COMERCIAL 1ª NECESIDAD
  - COMERCIAL NO ALIMENTARIO
  - COMERCIAL AL POR MAYOR
  - COMERCIAL ALIMENTARIO ESPECIALIZADO
  - SERVICIOS A INMIGRANTES
  - HOSPEDAJE HOTEL
  - HOSPEDAJE HOSTAL
  - OFICINAS CON SERVICIO DE VENTA
  - OFICINAS DE DESPACHOS PROFESIONALES
  - OFICINAS DE SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

- DOTACIONAL**
- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
  - EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
  - OTROS SERVICIOS
  - SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN
  - EQUIPAMIENTO CULTURAL
  - LOCAL VACIO
  - INDUSTRIAL
    - industrial general artesanal
  - EN OBRAS

- RECREATIVO**
- RECREATIVO RESTAURANTES
  - RECREATIVO BARES
  - RECREATIVO CLUBES
  - RECREATIVO ESPECTÁCULOS (cine, teatro)
  - RECREATIVOS SALAS DE REUNIÓN
  - OTROS RECREATIVOS
  - OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

- LEYENDA ALZADOS**
- USO MIXTO VIVIENDA + TERCIARIO
  - USO MIXTO HOSPEDAJE Y OFICINA
  - USO EXCLUSIVO TERCIARIO OFICINA
  - USO EXCLUSIVO TERCIARIO OFICINAS DE LA ADMINISTRACIÓN
  - USO EXCLUSIVO TERCIARIO HOTEL
  - USO EXCLUSIVO TERCIARIO HOSTAL

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO

INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

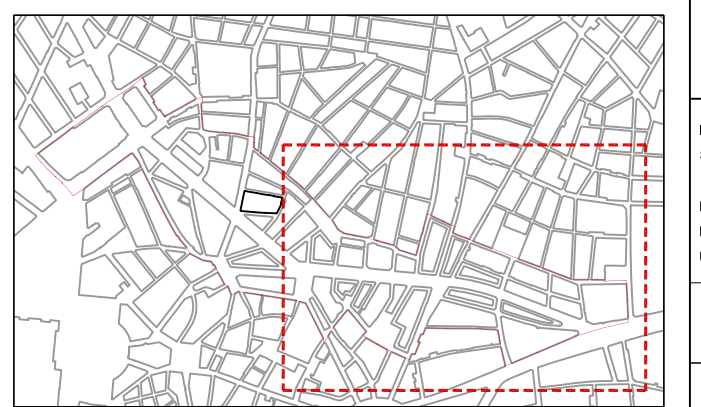
DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

ESCALA 1\_1.500

10 20 30 40 50

dicembre 2008

**1.5.1.2.2.b** USOS PORMENORIZADOS FACHADA GRAN VÍA



### **5.1.3\_ La especialización de la actividad económica: de la sede social bancaria a la franquicia. (Plano i\_5.1.3.1 Comercio pormenorizado; Plano i\_5.1.3.2.a/b Estructura empresarial)**

#### **Plano i\_5.1.3.1 Comercio pormenorizado**

**Ámbito\_** Parcelas con fachada a Gran Vía y sus traseras (primera línea de manzanas) Ámbito\_4

**Escala y formato\_** 1/2000 A3 doble

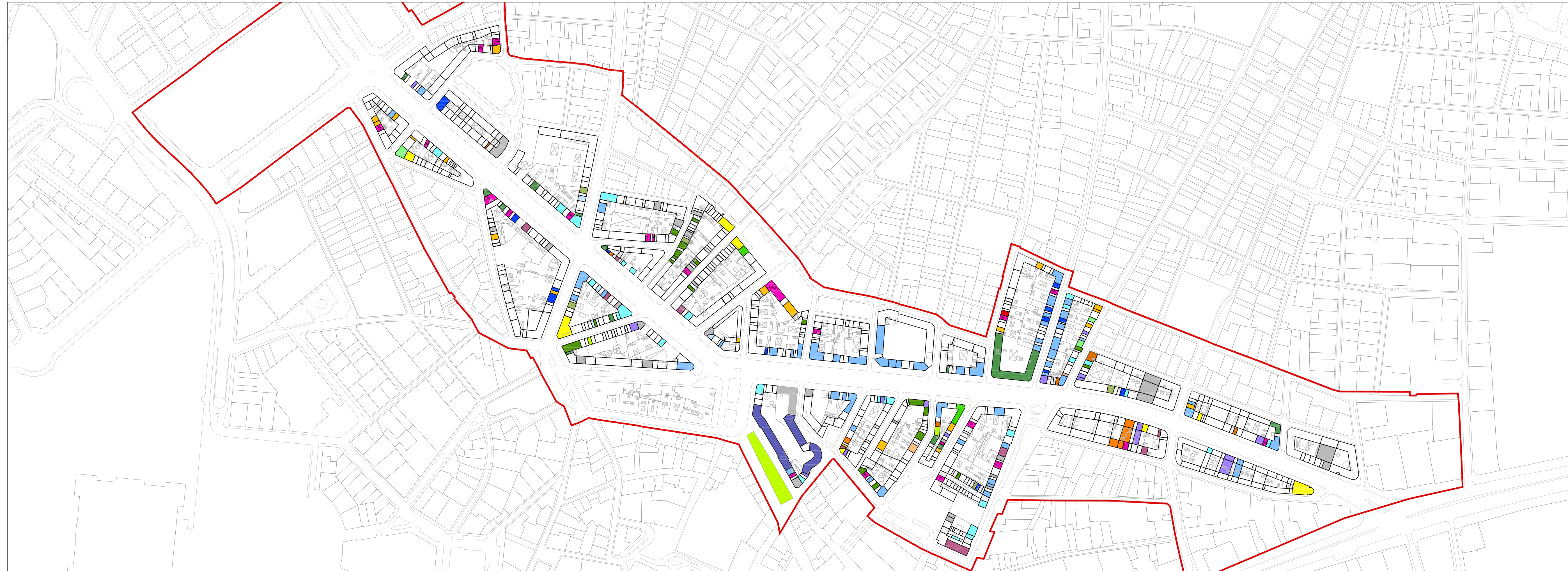
**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído exclusivamente del trabajo de campo.

**Descripción\_** El plano representa el desglose del terciario comercial, mediante una clasificación más detallada que la que presenta el Plan General. Hemos agrupado los distintos tipos de comercio en grandes grupos: proximidad, moda y otro comercio especializado:

- Proximidad
  - Comercio de primera necesidad: (pescadería, carnicería, frutería, panadería, tienda de bebidas)
  - Farmacias
  - Cuidado personal (perfumería, peluquería, gimnasio, centro de belleza)
- Moda
  - Prendas de vestir
  - Zapatería
  - Complementos
  - Joyería
  - Peletería
- Otro comercio especializado
  - Decoración
  - Librería y/o papelería
  - Informática y/o telefonía
  - Imagen y sonido
  - Souvenirs y regalos
  - Centro comercial.

**Objetivo\_** Conocer exhaustivamente el uso comercial en el eje.

**Conclusiones\_** El comercio relacionado con la moda es el que más presencia tiene en el eje, concentrado especialmente en el segundo tramo, entre la Red de San Luís y Callao, y en relación con la calle Fuencarral. El comercio alimentario de proximidad es minoritario y se encuentra distribuido por todo el ámbito estudiado en igual medida, especialmente en las traseras.



- LÍMITE FUNCIONAL
- COMERCIO PORMENORIZADO**
- MODA\_COMPLEMENTOS
- MODA\_PRENDAS DE VESTIR
- MODA\_ZAPATERÍA
- MODA\_PELETERÍA
- MODA\_JOYERÍA
- CENTRO COMERCIAL
- CUIDADO PERSONAL\_PELUQUERÍA Y ESTÉTICA
- CUIDADO PERSONAL\_PERFUMERÍAS
- FARMACIA, ÓPTICA
- COMERCIO DE PROXIMIDAD
- DECORACIÓN
- SOUVENIRS Y REGALOS
- MÚSICA: DISCOS, INSTRUMENTOS
- LIBRERÍA, PAPELERÍA
- FOTOGRAFÍA, FOTOCOPIAS
- INFORMÁTICA, TELEFONÍA
- ELECTRODOMÉSTICOS, IMAGEN Y SONIDO

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
 EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_2500

0 10 20 30 40 50

diciembre 2008

**I.5.1.3.1.** COMERCIO PORMENORIZADO

### **Plano i\_5.1.3.2.a / b Estructura empresarial**

**Ámbito\_** Parcelas con fachada a Gran Vía y sus traseras (primera línea de manzanas) **Ámbito\_4**

**Escala y formato\_** 1/2000 A3 doble

**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído de la investigación vía Web a partir de los comercios detectados en el trabajo de campo.

**Descripción\_** El plano representa la implantación de cadenas comerciales según sean de presencia internacional, nacional o local, así como el pequeño comercio, entendiendo por tal, el comercio que sólo se encuentra en esa localización.

También se han especificado los operadores con más presencia diferenciándolos según su tipo de negocio: moda, hostelería, hospedaje y otros sectores. Los principales agentes presentes detectados son:

- Hostelería
  - Grupo VIPS \_ Vips , Starbucks, The Wok, Friday's,
  - Grupo EATOUT\_ Fresc co, Pans and Company
  - Grupo RÍO\_ Vitaminas, Zahara
  - Grupo ZENA\_ KFK, Burguer king
  - Grupo TELEPIZZA\_ Di bocca.
  - Grupo McDonalds\_ McDonalds
- Moda
  - INDITEX\_ Zara, Oysho, Bershka, Stradivarius, Lefties.
  - H M \_ HM
  - Cortefiel\_ Springfield, Women Secrets
  - El Corte Inglés\_ El Corte Inglés, Sfera
  - Condipunt\_ Friday's Proyect
  - Diagomoda\_ Blanco, Blanco accesories.
  - Mango\_ Mango
- Hospedaje
  - Bestwerstern
  - HT Hoteles
  - VINNCI
  - Trip

**Objetivo\_** Conocer el grado de expansión de las cadenas en la zona, así como la localización principal de éstas.

**Conclusiones\_** El plano **a** señala una mayor concentración de cadenas de presencia internacional en el eje, en especial la zona entre Red de San Luís y Callao.

El plano **b** muestra cómo los grupos empresariales que operan diversifican su oferta con cuatro o incluso cinco comercios con nombre diferente, lo que complica detectar su presencia y oculta la homogeneidad.



- LÍMITE FUNCIONAL
- ESTRUCTURA COMERCIAL**
- CADENA INTERNACIONAL
- CADENA NACIONAL
- CADENA LOCAL
- COMERCIO LOCAL
- CORPORACIÓN
- FACHADA SIN USO COMERCIAL

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
 EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANEACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO

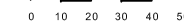


INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCION DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_2500



**1.5.1.3.2.a**

diciembre 2008  
**ESTRUCTURA EMPRESARIAL**  
 IMPLANTACIÓN EN MERCADOS



— LÍMITE FUNCIONAL

cadena restauración

- 1 grupo VIPS
- 2 grupo EATOUT
- 3 grupo RIO
- 4 grupo ZENA
- 5 grupo TELEPIZZA
- 6 grupo MACDONALDS
- 7 otras cadenas

cadena hotelera

- 1 grupo INDITEX
- 2 grupo HM
- 3 grupo CORTEFIEL
- 4 grupo CORTE INGLES
- 5 grupo CONDIPUNT
- 6 grupo DIAGOMODA
- 7 grupo MANGO
- 8 otras cadenas

cadena hotelera

- 1 grupo BESTWESTERN
- 2 grupo HTHOTELES
- 3 grupo VINCCI
- 4 grupo TRIP
- 5 otras cadenas

● cadenas\_otros sectores

■ corporaciones

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_2.000

0 10 20 30 40 50

diciembre 2008  
ESTRUCTURA EMPRESARIAL  
AGENTES PRESENTES

1.5.1.3.2.b

#### **5.1.4\_Cultura, turismo y ocio: el cierre de las grandes salas de cine y la especialización turística. (plano i\_5.1.4. Turismo; plano i\_5.1.4.2 Ocio)**

##### **Plano i\_5.1.4.1. Turismo**

**Ámbito\_** Ámbito 3, funcional, ampliado con el fin de reflejar los itinerarios turísticos en el entorno más cercano.

**Escala y formato\_** 1/5000 A3

**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído del Trabajo de Campo y del trabajo de “Estudios previo de Información para la redacción del Plan de Actividad Económica de la Almendra Central”, dirigido por Fernando Roch (IJH) para la Subdirección General de Desarrollo Urbano (Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana) del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid.

**Descripción\_** El plano representa la estructura del turismo en el ámbito. Se analizan los diferentes tipos de hospedaje según su categoría: hoteles de cuatro y tres estrellas, predominantes en la línea de los números impares; y hostales, que predominan a su vez en la línea de los números pares concentrados en determinados edificios, convirtiéndose en el uso dominante de los mismos. Entre las cadenas hoteleras destaca por su predominio la llamada Tryp- Petit Palace High Tech.

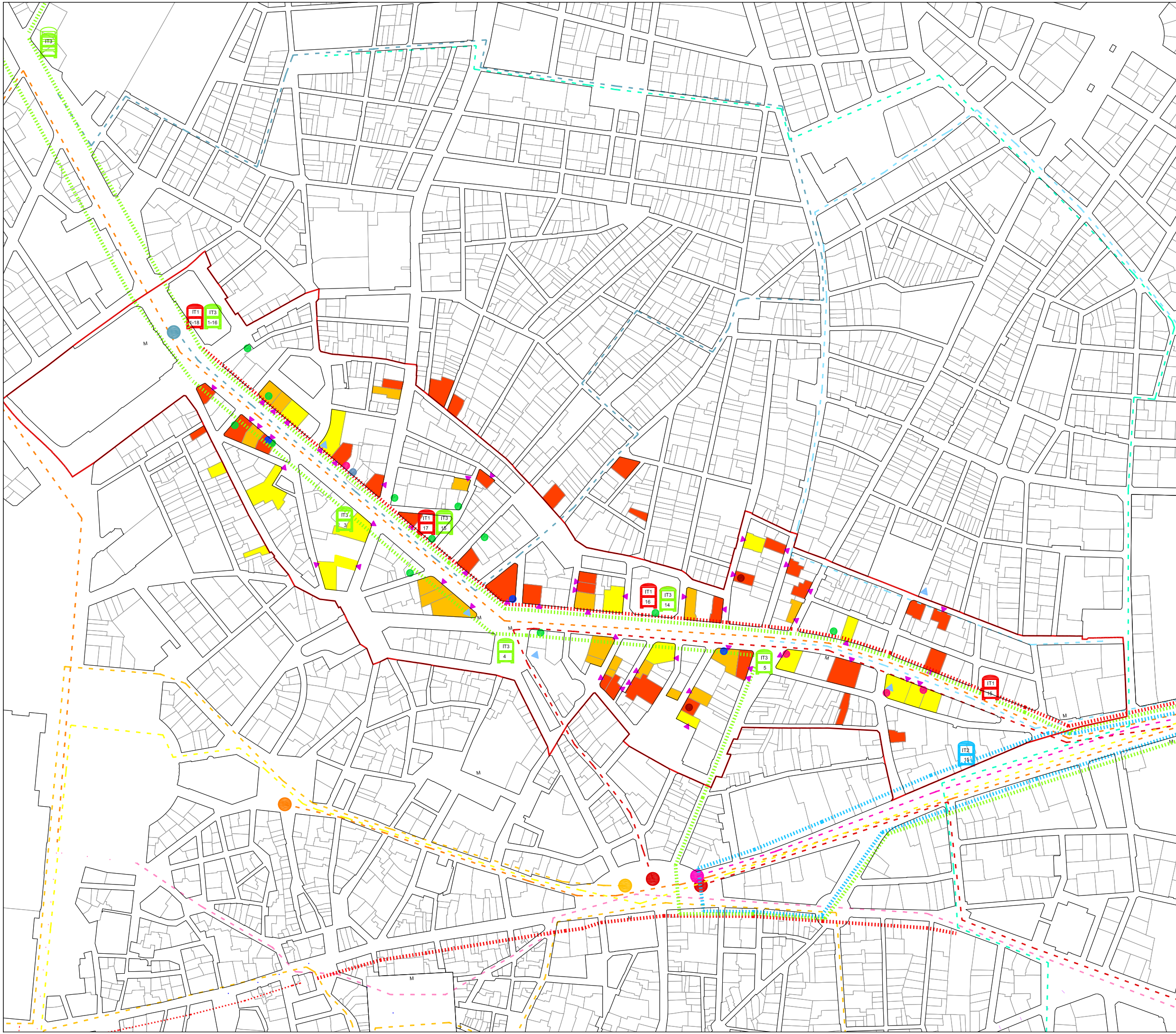
Se han marcado las entradas a los hoteles y hostales, y cabe destacar en este sentido que en el segundo tramo (el Salón) los accesos en muchos casos se producen por calles laterales, aunque las fachadas sean las de Gran Vía.

Las agencias de viajes y de cambio de dinero son puntuales y se sitúan a partir de la zona llamada “el gran salón de la Gran Vía”

Varios de los itinerarios turísticos a pie mas famosos de Madrid barren la zona y dos de los tres recorridos turísticos en autobús cruzan la Gran Vía.

**Objetivo\_** Conocer la potencialidad turística y la estructura que desempeña la Gran Vía en Madrid.

**Conclusiones\_** Existencia de gran oferta hotelera, destacando la expansión de la nueva cadena Tryp-Petit Palace High Tech. No existen hitos turísticos puntuales, sino que es la globalidad la que dota de atractivo al conjunto.



- LÍMITE FUNCIONAL
- HOSTELERÍA**
- HOTEL \*\*\*\*
- HOTEL \*\*\*
- HOSTAL
- HOSTAL CHINO
- ▲ ACCESO A HOTELES Y HOSTALES
- AGENCIAS DE CAMBIO DE DINERO
- RESTAURANTES ASOCIADOS A HOTELES
- AGENCIAS DE VIAJES
- ▲ VISTAS PANORAMICAS (TERRAZAS, MIRADORES)

- AUTOBUSES TURÍSTICOS**
- IT1 IT2 IT3 Líneas de IT
- Número de parada
- IT1 Madrid Histórico
- IT2 Madrid Moderno
- IT3 Madrid Monumental

- ITINERARIOS TURÍSTICOS CENTRO**
- I.T1\_Madrid Literario (Plaza Jacinto Benavente-Calle del Prado)
- I.T2\_Madrid Medieval (Plaza Mayor-Arco de Cuchilleros)
- I.T3\_Madrid Romántico (Plaza del rey-Plaza del 2 de mayo)
- I.T4\_Madrid de Gran Vía a Princesa
- I.T5\_Madrid de los Austrias (Puerta del Sol - Calle Arenal)
- I.T6\_Madrid Moderno (Plaza Castelló - Plaza Colón)
- I.T7\_Madrid de los Borbones (Plaza de la Independencia - Carrera de San Jerónimo)
- I.T8\_Madrid Paseo del Arte (Plaza de Cibeles - Carlos V)
- I.T9
- I.T13
- I.T14

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCION DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000

0 50 100 150 200 250

diciembre 2008

## Plano i\_5.1.4.2 Ocio

**Ámbito\_** Límite funcional

**Escala y formato\_** 1/5000 \_ A3

**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído del Trabajo de Campo y del trabajo de “Estudios previo de Información para la redacción del Plan de Actividad Económica de la Almendra Central”, dirigido por Fernando Roch (IJH) para la Subdirección General de Desarrollo Urbano (Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana) del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid. La información se ha complementado con dos páginas web especializadas en el ocio en la ciudad de Madrid ([www.guiadelocio.com](http://www.guiadelocio.com) y [www.tripfamily.es](http://www.tripfamily.es))

### **Descripción\_**

El plano muestra cuatro categorías principales de ocio:

- ocio asociado a espectáculos (cines, teatros, salas)
- ocio asociado a restauración (restaurantes)
- ocio nocturno (coctelerías, discotecas, salas de fiesta, etc)
- ocio asociado a bares y pubs.

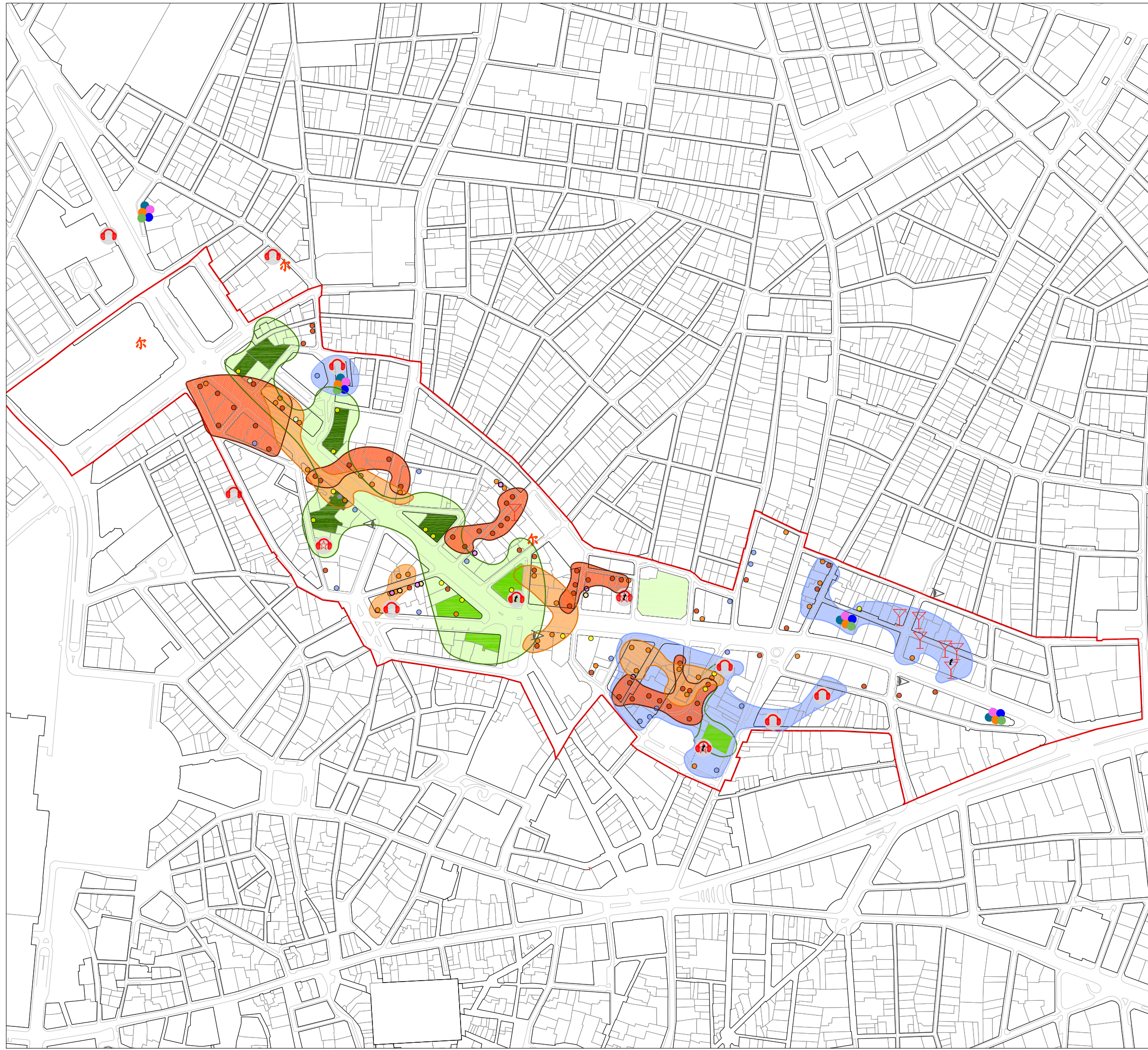
En aquellas zonas en las que hay una concentración de elementos pertenecientes a una misma categoría esta circunstancia se ha enfatizado agrupando dichos elementos en áreas.






















**Objetivo\_** Representar de una manera clara qué tipo de ocio aparece en el ámbito y cómo se distribuye espacialmente (relaciones entre los distintos tipos, agrupaciones, etc).

**Conclusiones\_** Se observan varias zonas diferenciadas en carácter y en densidad de usos asociados al ocio:

- una zona de ocio asociado a espectáculos que a su vez se ve respaldada por restauración y bares, conformando así una zona muy representativa de la Gran Vía.
- tres zonas de marcado carácter nocturno, con una gran concentración de diferentes tipos de locales (discotecas, salas, etc).
  - zona de Mostenses: elementos puntuales de características muy marcadas (restaurante de moda, karaoke, discoteca, espacio multifuncional, etc)
  - zona del Carmen: vinculada a una zona de restauración y de espectáculos tiene varios elementos de ocio nocturno de gran potencia que han generado un foco de atracción
  - zona de la Reina: se configura casi como un escenario temático asociado a coctelerías de prestigio, aunque vayan apareciendo paulatinamente otro tipo de locales de ocio nocturno

La mayoría de los elementos asociados a ocio nocturno aparecen en las traseras (sobre todo en aquellas zonas en las que la función administrativa u oficial está más presente), mientras que los elementos asociados a ocio-espectáculo conforman la “fachada” de la Gran Vía funcionando como imagen y reclamo de la misma.



-  área de influencia de espectáculos
-  cines
-  cines transformados en teatros
-  cines transformados en otros
-  espectáculos
  
-  área de influencia de ocio nocturno
-  salas
-  locales pertenecientes a "tripfamily"
-  espacio multifuncional (restaurante, copas, conciertos)
-  discoteca
-  local que cambia de nombre y de público
-  coctelería
-  terraza pública con vistas
-  otros recreativos
  
-  área de influencia de bares y pubs
-  bares
-  pubs
  
-  área de influencia de restaurantes
-  restaurantes
-  restaurantes chinos significativos
  
-  límite funcional

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO

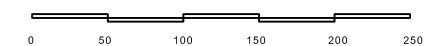


INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCION DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

## 5.2\_ El entorno de Gran Vía

### 5.2.1\_ Distribución de usos y actividades (planos i\_5.2.1.a / b / c)

**Escala\_** Ajustado al formato. Formato: A3

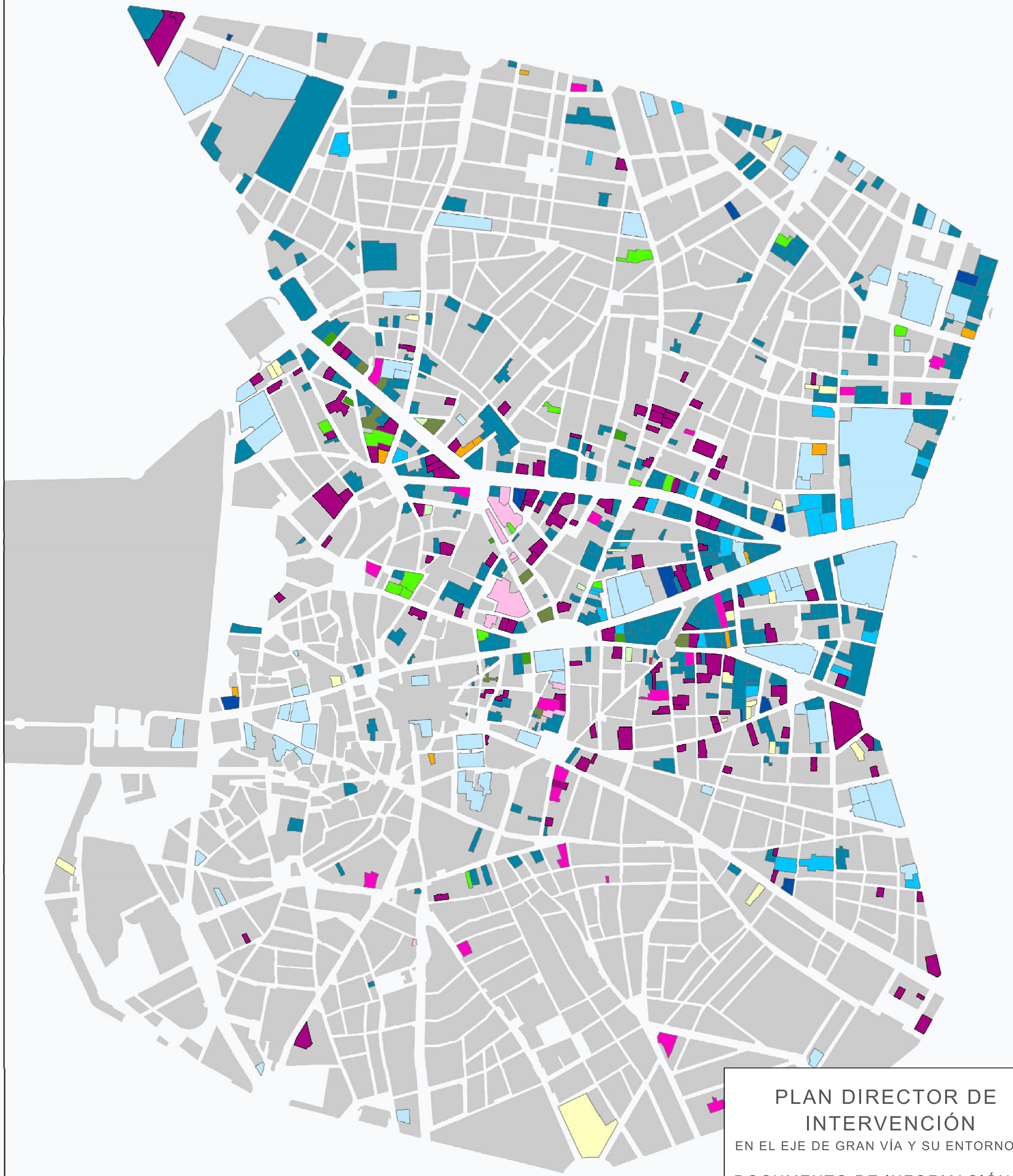
**Ámbito\_** Ámbito\_0 (Distrito Centro)

**Fuentes de información utilizadas\_** Elaboración propia a partir de la base de datos del Censo de locales de Actividad en Edificios Residenciales y Terciarios en el Ámbito de la “Almendra Central” 2007-08, realizado por miembros de este equipo para el Departamento de Planeamiento de la Subdirección General de Planificación General y periferia Urbana del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

**Descripción\_** En los planos se representa la localización de las parcelas catastrales de uso mayoritario terciario en cada una de sus categorías (oficinas, comercio, ocio y hostelería, otros servicios terciarios...), siguiendo la clasificación de usos del Plan General de Madrid e incorporando los usos mixtos en tres categorías: mixto terciarios, mixto vivienda-oficina y mixto vivienda-hostelería. Así mismo se incorpora el Dotacional Servicios de la Administración y dentro de las oficinas se distingue entre oficinas (actividades privadas) de aquellas oficinas donde se localizan usos de la Administración Pública (no calificadas como dotacional).

**Objetivo\_** Localizar las áreas de mayor actividad terciaria del distrito para poder comparar y relacionar dichas áreas con la distribución de actividades terciarias en el eje de Gran Vía y su entorno más inmediato.

**Conclusiones\_** El eje Gran Vía se configura como una pieza de centralidad, nodo de gran actividad terciaria.



## ACTIVIDADES CENTRO-MADRID Plano 01

 MIXTO_VIVIENDA_HOSTELERIA	 COMERCIAL	 ADM_PUBLICA	 CERRADO
 MIXTO_VIVIENDA_Terciario	 OCIO	 OFICINAS_ADM	 EN_OBRAS
 MIXTO_HOSTELERIA_OFICINAS	 HOSTELERIA	 OFICINAS	 SOLAR
 MIXTO Terciario		 OTROS Terciarios	

Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento, 2008.

### PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



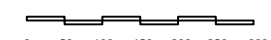
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



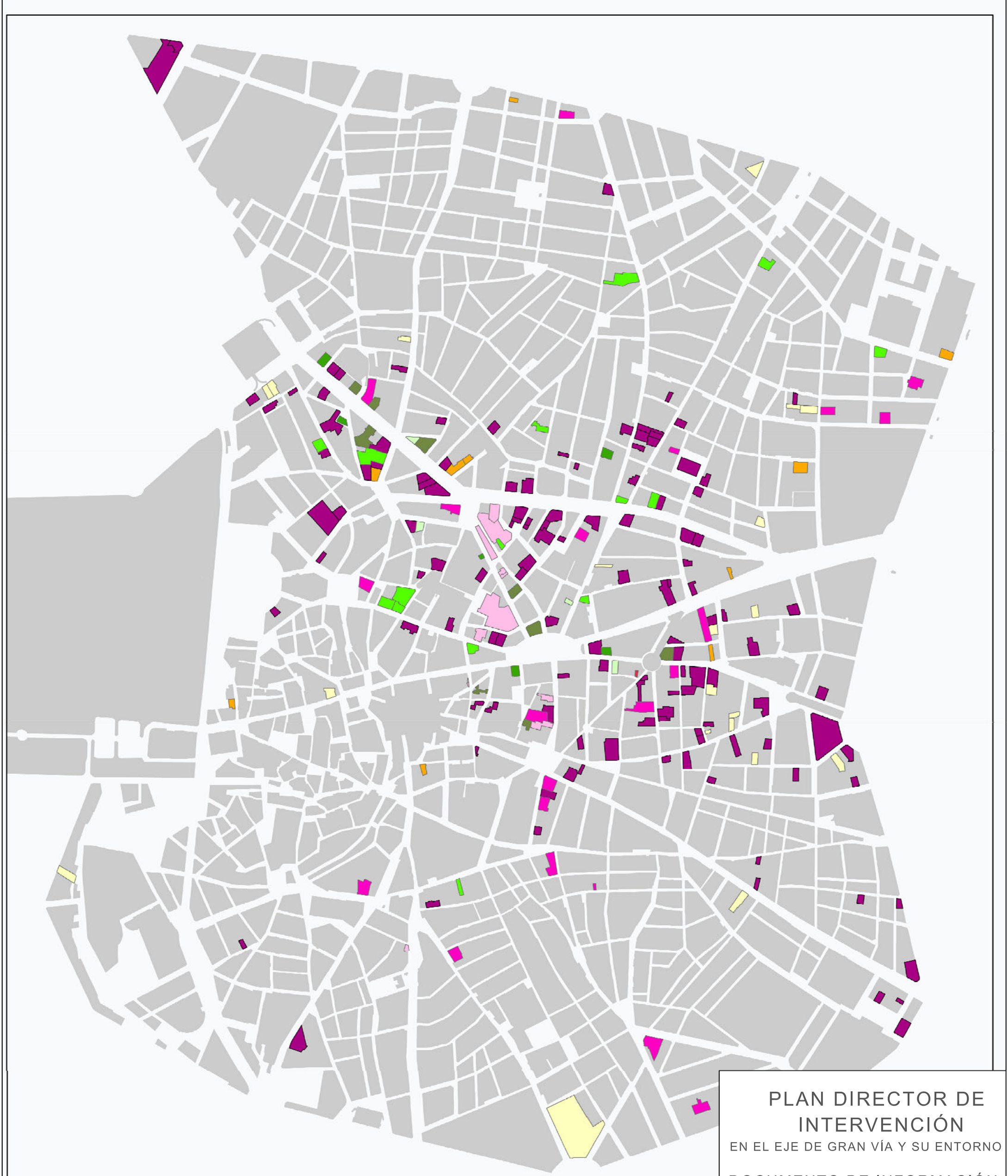
ESCALA 1\_10000



diciembre 2008

1.5.2.1.a

ACTIVIDADES DE USO CENTRO



## ACTIVIDADES CENTRO-MADRID Plano 02

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  MIXTO_VIVIENDA_HOSTELERIA |  COMERCIAL  |  CERRADO  |
|  MIXTO_VIVIENDA_TERCARIO   |  OCIO       |  EN_OBRAS |
|  MIXTO_HOSTELERIA_OFICINAS |  HOSTELERIA |  SOLAR    |
|  MIXTO TERCARIO            |  |  |

Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento, 2008.

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

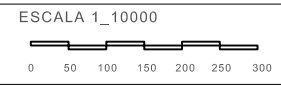
AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



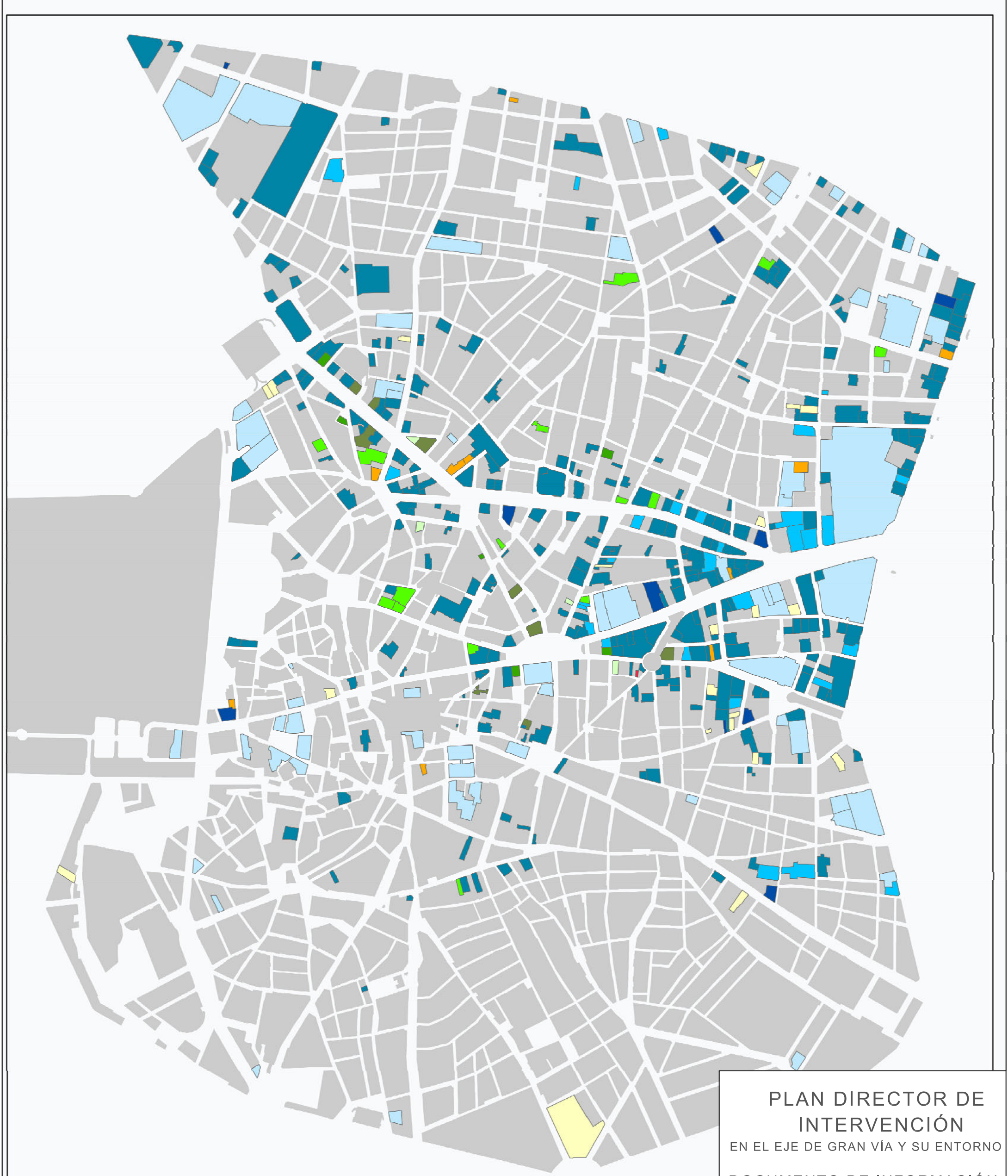
DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID













diciembre 2008

1.5.2.1.b

ACTIVIDADES DE USO CENTRO



## ACTIVIDADES CENTRO-MADRID Plano 03

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  MIXTO_VIVIENDA_HOSTELERIA |  ADM_PUBLICA      |  CERRADO  |
|  MIXTO_VIVIENDA_Terciario  |  OFICINAS_ADM     |  EN_OBRAS |
|  MIXTO_HOSTELERIA_OFICINAS |  OFICINAS         |  SOLAR    |
|  MIXTO Terciario           |  OTROS Terciarios |   |

Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento, 2008.

### PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCION DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID



ESCALA 1\_10000  
0 50 100 150 200 250 300

diciembre 2008

I.5.2.1.c

ACTIVIDADES DE USO CENTRO

## 5.2.2\_ Los nuevos procesos de implantación y especialización de las actividades: elitización versus “ghettización” (planos i\_5.2.2.a/b Procesos)

### Planos i\_5.2.2.a/b Procesos

**Ámbito\_** Límite funcional, cuando los procesos sobrepasan este límite también se han representado en las parcelas más próximas. Ámbito\_3 ampliado

**Escala y formato\_** 1/6000 A3

**Fuente\_** La información utilizada es la obtenida en el trabajo de campo, y la del análisis demográfico realizado para el presente trabajo.

**Descripción\_** Los procesos detectados se representan en cuatro planos.

***Vacíos y procesos de transformación \_ edificios y locales.*** Este plano señala los locales y edificios en los que se están realizando obras de rehabilitación o de reforma completa, y aquellos que se detectan como vacíos (cerrados o abandonados). Sólo se han encontrado dos solares en el ámbito de estudio, y uno de ellos, en primera línea de la Gran Vía, está en proceso de transformación (demolición y próxima construcción).

***Inmigración.*** El plano representa los procesos relativos a la implantación comercial, tanto de pequeños establecimientos de proximidad llevados por inmigrantes como de establecimientos de productos y servicios destinados a inmigrantes. Se han detectado dos localizaciones con mayor concentración de este tipo de establecimientos en el entorno de Plaza de España (calle Leganitos y entorno de Mostenses). Llama la atención la presencia de una cadena argentina que se implanta con una doble función: primera necesidad para el inmigrante y servicios al turismo; estos locales son los únicos que se encuentran en el frente de la Gran Vía. Igualmente se representan los procesos de concentración de población extranjera, señalando las parcelas en la que ésta supera el 50% del total de residentes; se encuentran principalmente en las traseras del tercer tramo de Gran Vía, entre Callao y Plaza de España.

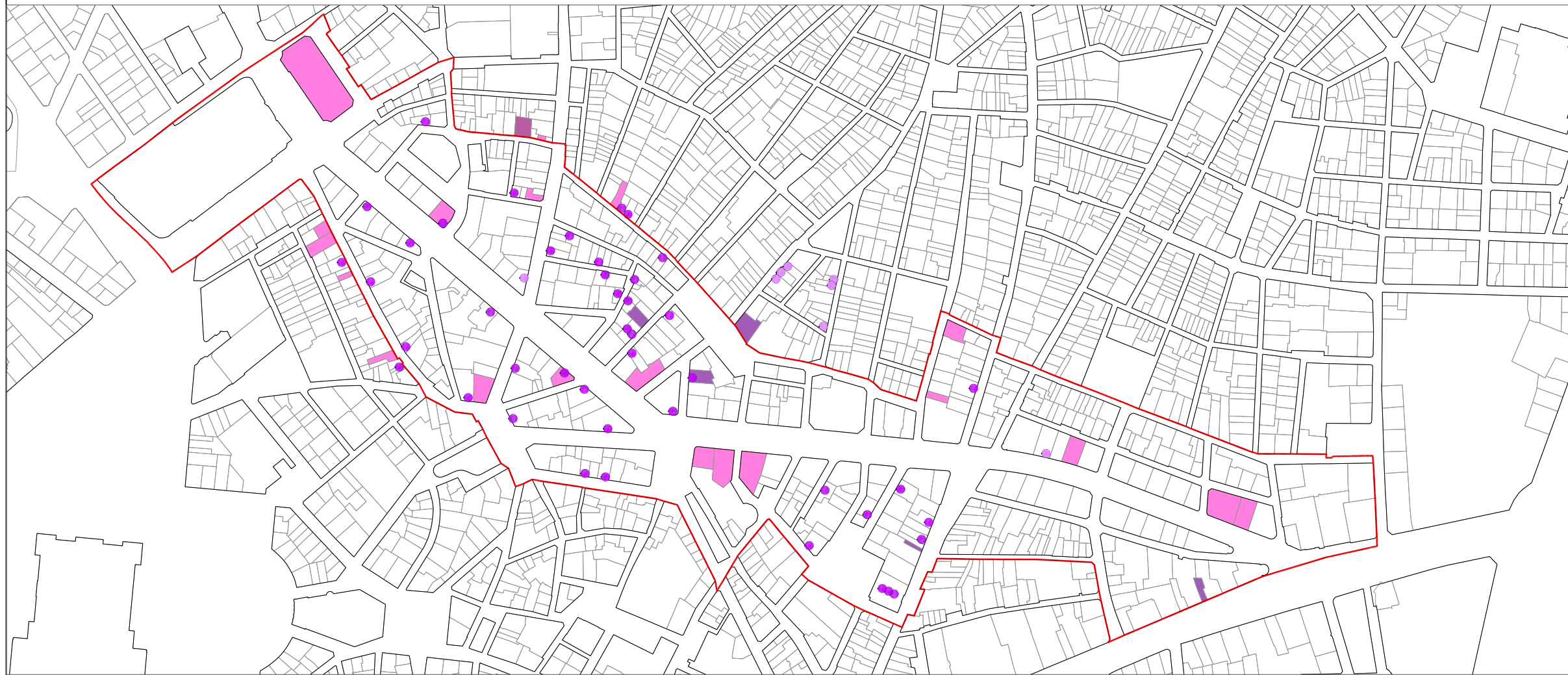
***Tendencias del ocio.*** Los procesos relacionados con el ocio representados son el cierre de cines tradicionales y la consolidación de un eje de teatros musicales en el tercer tramo: Callao – Plaza de España. También se representa la expansión de las coctelerías, principalmente en la calle de la Reina; y la concentración de salas de juego en Montera (aunque existen establecimientos de este tipo por todo el ámbito).

**Procesos comerciales.** Los procesos relacionados con el comercio representados son la presencia de comercio ligado al comic y productos asociados, música y moda underground, de los que se advierte una concentración destacable en las calles de la Luna y de la Estrella. Los comercios de lujo persisten en el primer tramo, entre Alcalá y la Red de San Luís. También se representa el comercio de proximidad, en el intento de ver si existe alguna tendencia en su distribución, se encuentra por todo el ámbito, especialmente en las traseras, aunque su número es muy reducido.

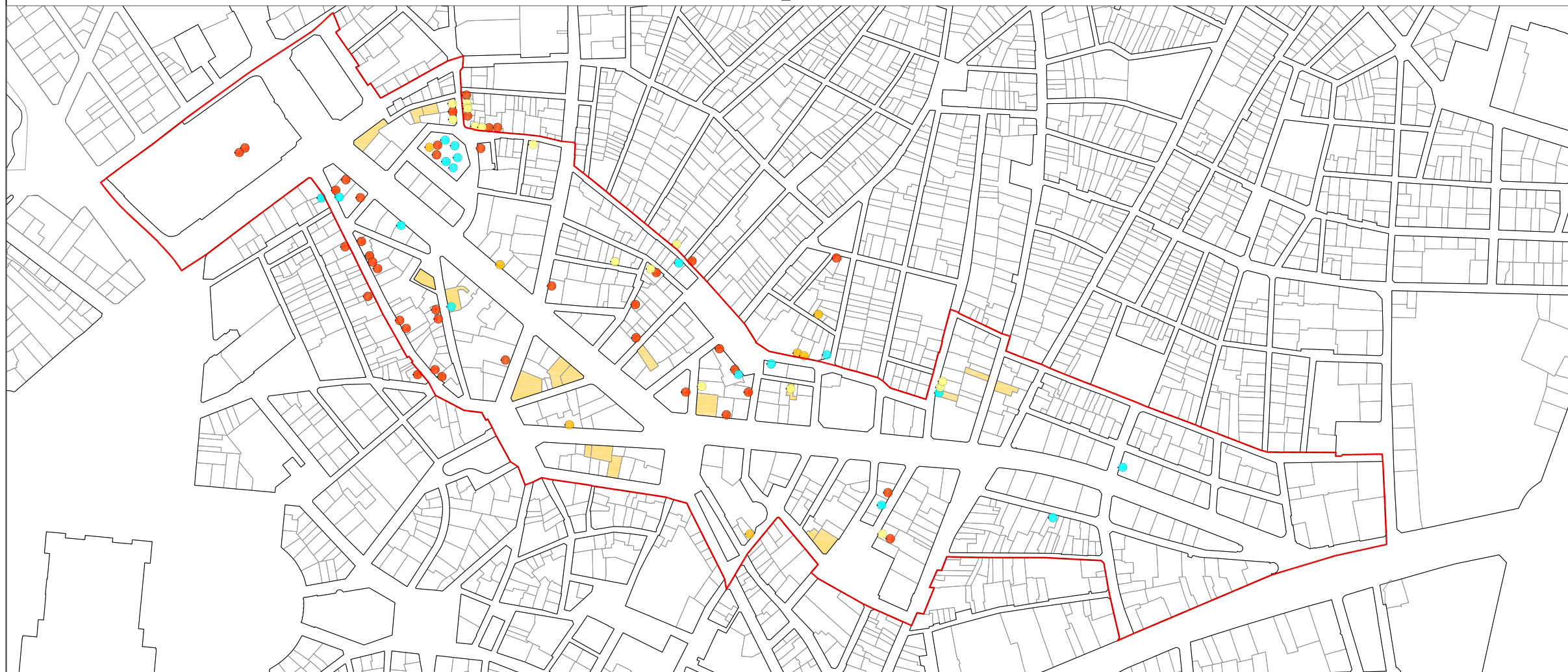
**Objetivo\_** Analizar los diversos procesos que se han detectado en el trabajo de campo y localizarlos en el plano para delimitar su área de influencia y su relación con la Gran Vía.

**Conclusiones\_** En el ámbito de la Gran Vía se desarrollan diversos procesos, en ocasiones originados en el eje y que se contagian a su entorno cercano, y en otras ocasiones dependientes de focos y corrientes externas al ámbito, al que atraviesan por las traseras de la Gran Vía.

VACÍOS Y PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN \_EDIFICIOS Y LOCALES



INMIGRACIÓN \_ PRESENCIA CHINA / LATINA / SERVICIOS A INMIGRANTES / COMERCIO DE PROXIMIDAD LLEVADO POR INMIGRANTES



- LÍMITE FUNCIONAL**
- VACÍOS Y PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN**
  - EDIFICIOS VACÍOS
  - EDIFICIOS EN TRANSFORMACIÓN
  - SOLARES
  - LOCALES VACÍOS
  - LOCALES EN TRANSFORMACIÓN

- LÍMITE FUNCIONAL**
- PROCESOS RELACIONADOS CON LA INMIGRACIÓN**
  - PRESENCIA CHINA
  - PRESENCIA LATINA
  - SERVICIOS A INMIGRANTES
  - MÁS DEL 50% DE RESIDENTES EXTRANJEROS
  - COMERCIO DE PROXIMIDAD LLEVADO POR INMIGRANTES

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
 EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



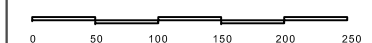
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_6000

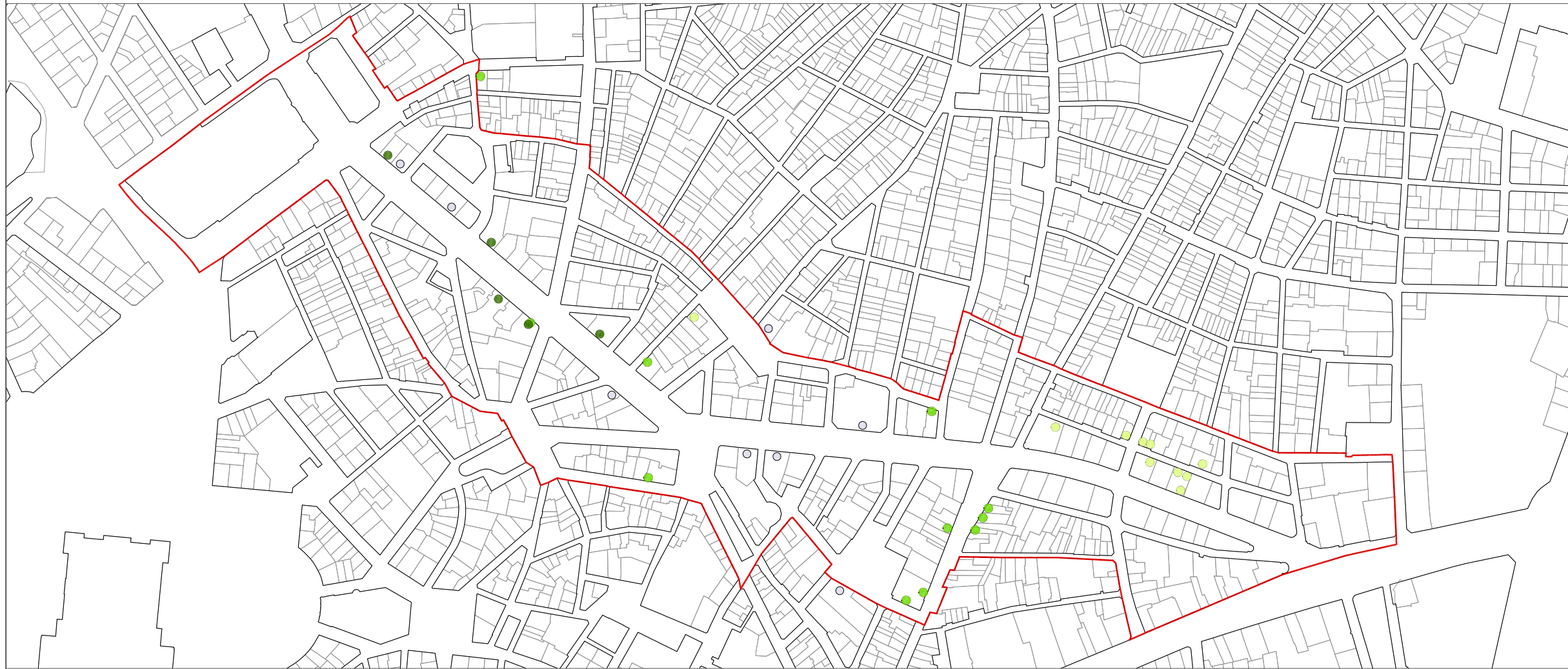


diciembre 2008

**1.5.2.2.a**

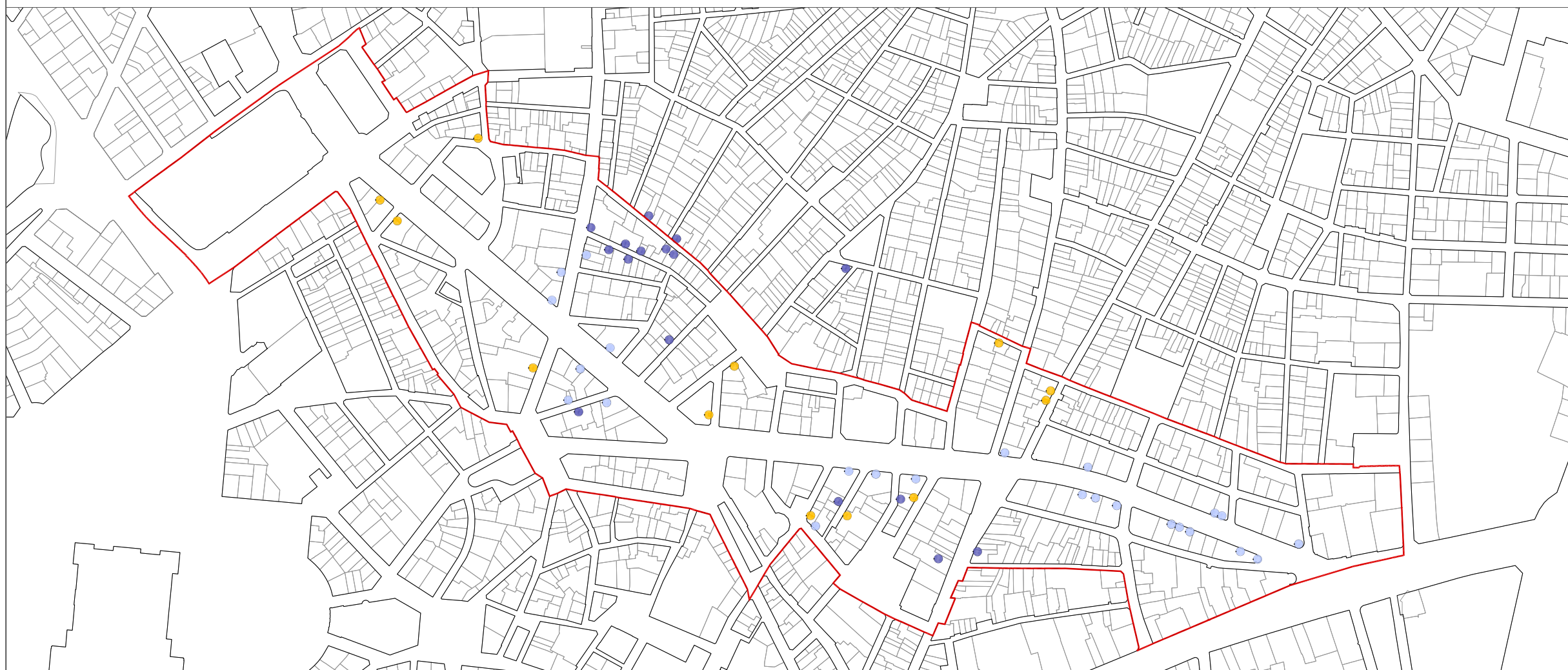
**PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN**

TENDENCIAS DEL OCIO\_ TEATROS MUSICALES / CINES / COCTELERÍAS / ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO



- █ LÍMITE FUNCIONAL
- TENDENCIAS DEL OCIO**
- TEATROS MUSICALES
- COCTELERÍAS
- ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO
- CINES CERRADOS

COMERCIO \_ ALTERNATIVO / PREEXISTENCIAS COMERCIALES DE LUJO / COMERCIO DE PROXIMIDAD



- █ LÍMITE FUNCIONAL
- PROCESOS COMERCIALES**
- PREEXISTENCIAS DE LUJO
- COMERCIO ALTERNATIVO
- COMERCIO DE PROXIMIDAD

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
 EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



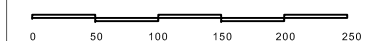
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_6000



diciembre 2008

**I.5.2.2.b**

PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

### 5.3. Conclusión-síntesis usos y actividades

El análisis se ha focalizado en dos ámbitos espaciales de muy diferente escala. En un primer escalón el estudio se ha centrado en el distrito Centro, en la localización de actividades económicas en él y el papel que juega la Gran Vía como eje de centralidad y articulación-separación entre los barrios del Sur del distrito y lo del Norte y por extensión entre el norte y sur del municipio e incluso de parte de la Comunidad de Madrid, aspecto éste que se analizará en detalle en el apartado destinado a la movilidad y transporte. Un segundo escalón de análisis, centrado en el ámbito que hemos denominado “funcional” (ámbito 3), nos conduce a un estudio más pormenorizado que pretende realizar una caracterización de las actividades y usos en este espacio, de los procesos iniciados y emergentes y sus posibles derivas.

La primera conclusión a la que se puede llegar es que el eje no presenta un carácter unitario en toda su extensión sino que se diferencian claramente tres tramos; tramo 1, entre C/Alcalá y C/Montera, tramo 2, entre C/ Montera y Pl./ de Callao, y un tercer y último tramo, entre la Plaza de Callao y la Plaza de España.

#### Usos predominantes de la parcela

Con carácter general, el uso exclusivo terciario se concentra en las parcelas con fachada a Gran Vía, extendiéndose a las parcelas adyacentes e incluso a toda la manzana en el entorno de la C/Alcalá y de la Plaza del Callao que, se puede decir, funciona a modo de salón urbano. El uso exclusivo residencial queda relegado a las parcelas más pequeñas de segunda y tercera línea respecto a Gran Vía, más vinculadas tanto funcional como morfológicamente a los barrios colindantes.

En un análisis más pormenorizado tramo a tramo se puede observar lo siguiente:

En el primer tramo (C/ Alcalá- C/ Montera) se percibe claramente la diferenciación entre el espacio residencial localizado en segunda línea de Gran vía con una parcelación muy pequeña; y la fachada a Gran Vía y Alcalá donde predomina el terciario-oficinas (sedes corporativas y oficinas de la Administración no calificadas como dotaciones) y el dotacional Administración Pública junto con el terciario-hostelería (hoteles de 3-4 estrellas). Este último en la fachada orientada al norte.

En el segundo tramo (C/ Montera-Pl/ Callao), con un manzanario donde predominan los usos terciarios heterogéneos y variados, se diferencia claramente la fachada orientada al sur de la norte. En las parcelas localizadas en la fachada con orientación sur, predominan oficinas y hoteles mientras que en las parcelas situadas en fachada con orientación norte se han radicado los usos comerciales, fundamentalmente en el entorno de Callao, y algún hotel, hacia Montera.

El tercer tramo (desde la Plaza de Callao hasta Plaza España) presenta el mayor número de los edificios mixtos de terciario (oficinas, hoteles)–vivienda de todo el eje. Los hoteles adquieren una presencia importante en la fachada a Gran Vía mientras que la vivienda se concentra en segunda línea entre las calles San Bernardo y el mercado de Mostenses y en el entorno de la calle Leganitos.

El uso predominante bajo rasante será el almacenaje-comercial y espectáculos, concentrado en la fachada orientada a Norte de la Gran Vía en el tramo central (entre Callao y Montera); y en ambas fachadas en el tramo 3 en los entornos de la calle San Bernardo y la calle Leganitos. Destaca la casi inexistencia de aparcamiento subterráneo en los edificios con fachada a Gran Vía.

#### Usos pormenorizados en planta baja y zócalo.

Un aspecto fundamental para entender la distribución de actividades en el eje de Gran Vía es el de analizar los usos y actividades localizados en el zócalo comercial del eje. Para ello se ha realizado un estudio detallado de este elemento en las manzanas con fachada a Gran Vía, reflejados en los planos correspondientes, tanto en planta como en alzado. La primera característica es que este zócalo va transformándose a lo largo del eje ocupando desde la planta baja y planta primera hasta todo el edificio y pasando por ocupar la planta baja y 1, 2 ó 3 plantas más según el tramo del eje. Ese zócalo se extiende a las calles adyacentes, en algunos casos, hasta quedar reducido a la planta baja en la parte posterior de las manzanas o incluso desaparecer y convertirse en una trasera, con o sin puerta de servicio, de la actividad de la fachada.

En el tramo 1 (C/Alcalá- C/Montera), en las manzanas con fachada a Gran Vía orientadas a Sur, predominan las oficinas y Servicios de la Administración. Aparecen grandes locales pasantes que generan traseras en la parte posterior, con la excepción del tramo central de la C/ Reina, en el entorno de la C/ Clavel con destacable presencia de comercio y coctelerías. El zócalo, como tal, desaparece prácticamente en el tramo más próximo a la C/ Alcalá, coincidiendo con los edificios destinados a la Administración Pública y a las sedes corporativas. La presencia del zócalo comercial en las manzanas del eje se reduce a un loteado de locales en planta baja en el tramo central y hacia la C/Hortaleza junto con algo de comercio especializado en la esquina con la C/ Víctor Hugo

Los edificios con fachada Norte a Gran Vía, situados en el tramo 1, combinan comercio con oficinas con servicios de venta y de la Administración y hoteles. La presencia de grandes locales pasantes genera traseras en la calle Caballero de Gracia sobre todo en el tramo hacia Alcalá que se diversifica con la aparición de comercio en el entorno de la Capilla. El zócalo en la propia fachada a Gran Vía presenta una configuración menos homogénea que en el otro lado de la calle aunque también se reduce a una planta y fundamentalmente a las zonas centrales de la fachada salvo en el edificio de usos mixtos que configura la esquina con Caballero de Gracia donde abarca al menos dos plantas.

El tramo 2 del salón urbano (C/Montera- PI/ Callao) destaca por el predominio de las grandes piezas de comercio y recreativo (cines) de la Plaza de Callao y la hostelería junto con el recreativo en el entorno de las PI/ del Carmen. Presencia de locales pequeños en las calles transversales de este tramo. En cuanto a los edificios con orientación sur, predominan los locales destinados al comercio que se extienden hacia la calle Fuencarral y Hortaleza. Las traseras a C/Desengaño presentan pocas entradas de servicio y escasez de actividad, concentrándose de manera destacada el comercio y los restaurantes en la C/Concepción Arenal.

Es en este tramo de la Gran Vía donde el zócalo llega a ocupar las 3-4 primeras plantas, fundamentalmente con uso comercial o recreativo (cines), en edificios, que como ya se ha comentado, suelen albergar usos de terciario-oficinas y mixtos (oficina-hostelería). Los edificios de usos mixtos suelen presentar un zócalo más heterogéneo en cuanto a las actividades que albergan, es decir la mixtidad del edificio se refleja también en su zócalo. El tramo 3 presenta un loteado mayor de locales, de menor tamaño, con mayor heterogeneidad de actividades que los otros tramos de Gran Vía. Mayor concentración de actividades recreativas con los teatros musicales en el propio eje y los restaurantes y ocio nocturno en el entorno de la C/Silva. Las traseras casi no existen en el tramo cercano a la PI/ de Callao para concentrarse alrededor del Mercado de los Mostenses y en la calle San Ignacio de Loyola así como en la fachada posterior que da a C/Flor Alta. Los hoteles se localizan en las calles transversales.

El zócalo que presentan los edificios en este tramo adquiere una gran importancia ocupando un mínimo de 2 plantas que se amplía a 3-4 en los extremos, hacia PI./ de España y hacia PI./ de Callao, en la fachada orientada a Suroeste y solamente hacia Callao en las fachadas orientadas a Nordeste. Las actividades, ya se ha comentado, son diversas con más presencia de usos de ocio-recreativos, espectáculos y una presencia comercial menor que en el tramo 2 pero muy diversificada (ropa, joyería, decoración, telefonía, agencias de viaje, etc.).

### La oferta comercial

En el estudio se ha realizado un análisis específico de los usos comerciales pormenorizados, dado el papel que el comercio ha tenido en el eje desde sus orígenes y la importante deriva actual. También en este aspecto, la Gran Vía presenta características diferenciadas según el tramo que se analice.

El primer tramo, el correspondiente al situado entre la calle de Alcalá y la calle Montera, la oferta se centra en el comercio especializado con la permanencia de algunos de los comercios de lujo (joyería) que caracterizaban al eje. Junto a esto, la decoración y la ropa y complementos se configuran como los sectores predominantes de la oferta comercial en el tramo.

El segundo tramo, entre la calle Montera y la Plaza de Callao se configura como un gran salón comercial, donde se concentra el comercio especializado y

“franquiciado” vinculado a la moda. Este fenómeno se extiende desde Gran vía hacia Fuencarral y Hortaleza por un lado y hacia la Puerta del Sol por las calles comerciales tradicionales de Preciados y del Carmen, ejemplo paradigmático del concepto de “centro comercial abierto”. Este fenómeno se explicará con más detalle más adelante al hablar de los grandes operadores comerciales radicados en este entorno y que parecen estar en un proceso de expansión importante y de “fagocitación” de otras actividades y operadores locales.

El comercio de proximidad queda relegado a las calles transversales y en los puntos alejados del ámbito, vinculados a la residencia y los barrios colindantes.

En el tercer tramo, como ya se ha comentado anteriormente, la actividad comercial se mezcla con otras actividades terciarias y de igual modo, la oferta comercial aún siendo menor, es más variada. En torno al cruce de Gran Vía con la calle San Bernardo se localiza el comercio de moda y prendas de vestir. Especial interés encontramos en la C/ Libreros que, pese a la deriva actual, mantiene una concentración elevada de librerías (de nuevo y viejo), actividad que ha caracterizado la calle desde siempre y que da origen a su propio nombre. Hacia la Plaza de España, la actividad comercial disminuye si bien aumenta el comercio de proximidad, regentado principalmente por inmigrantes, fenómeno no específico del área sino común en toda la ciudad en los últimos años.

### Ocio

Las actividades relacionadas con el ocio han sufrido una profunda transformación en el eje de la Gran Vía con especial incidencia en la industria cultural vinculada al cine y teatro musical y que se ha materializado con el cierre de la mayor parte de las grandes salas de proyección cinematográfica y la reconversión de algunas de ellas en teatro musicales. Este fenómeno tan importante ha requerido un análisis específico que se comenta en un apartado posterior.

En la actualidad se mantiene en activo, cuatro cines (tres en torno a la Plaza de Callao y uno más con fachada a la Pl./ del Carmen y a la calle Montera) y otras cinco salas se encuentran cerradas y en proceso de transformación. En paralelo a este fenómeno, han aparecido cuatro nuevos teatros (antiguos cines transformados) especializados en teatro musical y localizados en el tercer tramo de la Gran Vía, entre Plaza de España y la Plaza de Callao. No hay salas de conciertos en el ámbito, fenómeno común y que denotan ostensiblemente la práctica ausencia de locales de este tipo en toda la ciudad. Aparecen como fenómenos interesantes tres espacios multifuncionales, dispersos dentro del ámbito del análisis, donde confluyen actividades de restauración, ocio nocturno y actuaciones musicales y teatrales.

Si bien abundan los locales destinados a usos recreativos fundamentalmente bares, restaurantes y clubes a lo largo del eje en el tramo 3, se detecta un fenómeno de aparición nuevos locales de restauración concentrados en el entorno de la calle Silva (tercer tramo) y en todas las calles transversales al eje en el segundo tramo.

En torno a la C/ Reina y C/Clavel han ido apareciendo en los últimos años coctelerías que han venido a configurar este entorno como zona de copas y ocio nocturno. También actividades relacionadas con el ocio nocturno son las discotecas, si bien, en este caso, aparecen localizadas en los bordes del ámbito de estudio en el tercer tramo y en los alrededores de la calle Montera.

### Turismo

La Gran Vía parece configurarse como un espacio turístico de primer orden en la ciudad de Madrid. De aquí, la presencia, cada vez más importante de actividades relacionadas con este sector.

Como ya se ha comentado en párrafos anteriores, cabe destacar la importante presencia de establecimientos hoteleros en el entorno. Así, los hoteles de cuatro estrellas se localizan en el propio eje de Gran Vía y en las cercanías de la Plaza de Santo Domingo. Los hoteles de tres estrellas se distribuyen también a lo largo del eje, fundamentalmente en el segundo y tercer tramos de la Gran Vía. Estos hoteles de tres y cuatro estrellas se ubican fundamentalmente en la fachada orientada a norte mientras que en la fachada orientada a Sur de la Gran Vía se sitúan preferentemente los hostales y hoteles de menor categoría. Esta distribución se observa claramente en el tercer tramo de Gran Vía, entre la Plaza de España y la Plaza de Callao.

En los últimos tiempos, han aparecido pequeños hoteles con un perfil característico (diseño moderno, usuario joven...) que se han localizado en la "segunda y tercera línea" de Gran Vía -en torno a la Plaza del Carmen, Corredera Baja de San Pablo etc-.

Presencia importante de hostales y hoteles de menor categoría localizados fundamentalmente en la mitad norte del ámbito.

Otro elemento que nos permite detectar el papel del eje como atractor turístico es la presencia de la vía entre los recorridos de los autobuses turístico de la ciudad. Así, al menos tres líneas de autobuses turísticas recorren la Gran Vía íntegramente y algunas más, parcialmente; y, al menos dos de ellas tienen paradas a lo largo de la vía.

En el tercer tramo, en las calles transversales al eje, entre San Bernardo y Callao así como en el entorno de Plaza de España, se concentran gran número de agencias de viajes; y, al menos, tres establecimientos de cambio de dinero (tramos segundo y tercero).

### Estructura de la propiedad: régimen de tenencia.

Una vez realizado un recorrido por todos aquellos sectores relacionados directamente con la localización y distribución de usos y de actividades económicas en el eje y el entorno de Gran Vía, se han analizado otros aspecto que, a nuestro entender, podía aportar algún dato relevante sobre las pautas

de localización de los usos y actividades: la estructura de la propiedad para determinar si el hecho de que el inmueble tuviera división horizontal o se tratase de una propiedad única afectaba de alguna manera.

En todo el ámbito predomina la propiedad única, coincidiendo con la parcelas de mayor tamaño y las localizadas en el eje. Sin embargo, aparecen pequeñas perturbaciones como la presencia de división horizontal en edificios de uso exclusivo comercial como la Fnac o en algún establecimiento hotelero. También la división horizontal parece coincidir con algunos edificios de usos mixtos (oficinas-vivienda-hotel).

Sería necesario una mayor profundización en este aspecto para poder obtener datos más relevantes y alguna pauta de localización.

#### Estructura empresarial: cadenas y grandes operadores.

Otro de los objetivos de este análisis fue intentar realizar un retrato de los agentes económicos que operaban en el área y de cuál es la estructura empresarial que existe, soporta y gestiona la ingente cantidad de actividades que se localizaban en el entorno. Para ello, nos centramos en tres sectores fundamentales: el comercio relacionado con la moda, la restauración y la hostelería. El análisis se centró en dos aspectos: determinar quiénes son los grandes agentes que operan y clasificar estos operadores en función del grado de expansión empresarial (cadena internacional, cadena nacional, cadena local, comercio local, etc...)

Se puede decir que en los últimos años se ha producido un desembarco importante de las grandes cadenas internacionales y nacionales que han fagocitado y/o desplazado a los operadores locales y con ellos gran parte de las actividades menos competitivas (cines, comercio especializado no franquiciado, etc..). Este desembarco se ha concentrado fundamentalmente en la zona que hemos denominado salón urbano (segundo tramo, entre Callao y Montera) conectándose con otros espacios donde se producía este fenómeno más o menos de forma simultánea como en entorno de Preciados-Sol y la calle Fuencarral. En el tercer tramo, entre Gran Vía y Plaza de España, estos operadores han ocupado las esquinas de las manzanas con fachada a Gran Vía y a La Plaza de Santo Domingo. El primer tramo, entre Alcalá y Montera, se ha convertido en un espacio de representación con importante presencia de sedes corporativas fundamentalmente bancarias y Servicios de la Administración Pública (Consejerías, etc...). En las calles transversales a Gran Vía se sitúan, con frecuencia, pequeñas cadenas locales mientras que el comercio local ha quedado relegado a los bordes exteriores del ámbito.

En el sector comercial, la Gran vía y su entorno, y fundamentalmente el tramo comprendido entre Callao y Montera, se ha convertido en el espacio franquiciado de la moda y de las grandes cadenas vinculadas a la venta de prendas de vestir y de complementos. De las grandes empresas, será en Corte Inglés, el operador más importante con una presencia cada vez mayor en el ámbito y sobre todo en la zona de Preciados-Sol. En el ámbito funcional delimitado para el análisis tiene cuatro establecimientos además de los ya

mencionados del entorno de Preciados-Sol (situados fuera del ámbito de análisis). Otro de los operadores más importantes es Inditex (Zara, etc..) con siete establecimientos (cinco de ellos en la propia Gran Vía). El grupo H&M ha ubicado dos establecimientos en el entorno privilegiado y emblemático de Callao (uno en el antiguo cine Avenida). El grupo Cortefiel tiene dos tiendas (una en el segundo tramo y otra en el tercer tramo). Otros operadores, como el Grupo CONDIPUNT presenta tres establecimientos en el segundo tramo (dos en el propio eje y uno en la calle Fuencarral); y el grupo DIAGOMODA con 3 establecimientos (dos en la calle Fuencarral, uno en el tercer tramo de Gran Vía). Por último, el grupo Mango localiza un establecimiento en el propio eje de Gran Vía, entre Callao y Montera (segundo tramo).

La presencia de estos operadores en el ámbito es demoledora y poderosa y tiene un efecto de perverso al engullir las actividades que producían sinergias positivas y que habían ayudado a configurar el espacio atractivo, variado y complejo de la Gran Vía.

En cuanto a la hostelería, parte de la importante oferta hotelera nueva o renovada del ámbito se ha generado en torno a la localización de grandes cadenas hoteleras, entre ellas cabe destacar:

\_El grupo Bestwestern participa de cuatro establecimientos situados: el primero en el propio eje en el tramo dos, un segundo en la calle Silva, un tercero en la calle Libreros y el cuarto en la calle Isabel la Católica.

\_El grupo High –Tech Hoteles tiene nueve establecimientos en el ámbito pero ninguno en el propio eje. Así, cuatro se localizan en el entorno de la Plaza del Carmen, dos en la calle Hortaleza, uno en la calle Isabel la Católica, otro en la calle de San Bernardo, y el último en la esquina de la calle Desengaño con Gonzalo Jiménez de Quesada.

\_El grupo Vincci, presenta dos hoteles en el eje de Gran Vía.

\_El grupo Trip, con tres establecimientos en el propio eje.

El último sector analizado fue el de la restauración, detectando la presencia de seis grandes operadores: encabeza la lista el Grupo Vips, con siete establecimientos (cinco en el eje entre los tramos segundo y tercero y uno en Callao); el Grupo EATOUT, con cinco establecimientos ( Pz/ Callao, esq. Gran Vía con C/Gonzalo Jiménez de Quesada, esq. C/Chinchilla y C/ Abada, Gran Vía y C/Silva); el Grupo Río con tres establecimientos ( uno en Gran Vía en el tramo primero, dos en el tramo segundo); Grupo Zena, con un establecimiento en C/Libreros ; el grupo Telepizza, con un establecimiento en el eje de Gran Vía; y por último MacDonal'd's, con dos establecimientos (uno en Gran Vía esq. C/Silva y el histórico de Gran Vía con Montera).

### Los procesos de transformación.

La última parte del análisis ha consistido en un intento de explicar la deriva a partir de la definición de los diferentes procesos que se están produciendo en el eje de Gran Vía y en su entorno, centrándonos en el campo concreto de las actividades y usos . Algunos de estos procesos son consecuencia directa de las características específicas de la Gran Vía (procesos coyunturales) pero la

mayoría se inscriben en procesos que se están produciendo de forma general en el territorio madrileño (procesos estructurales) y que afectan de forma específica al ámbito de la Gran Vía, caracterizado desde su origen por constituir no sólo un eje de centralidad fundamental de la ciudad sino también el espacio singular y simbólico de la representación.

El primer aspecto que cabe destacar es el contraste entre la estabilidad del soporte urbano que estamos analizando, habida cuenta de que estamos en un ámbito de ciudad consolidada, frente a la inestabilidad de algunas de las actividades que se localizan como la continua apertura y cierre de locales comerciales y de restauración, con una vida muy efímera.

En la actualidad 9 edificios con fachada a la Gran vía están en proceso de transformación sin contar el Edificio España y otros 10 más en las inmediaciones del eje. En cuanto a los locales comerciales, en el tramo 3 y con especial intensidad en el entorno de la Plaza de Soledad Torres Acosta, se localizan gran número de locales vacíos y/o en transformación, locales vinculados al fenómeno TriBall. Cercano a éste, en torno a la calle Libreros también se concentran locales vacíos. En este mismo tramo de la Gran Vía pero al otro lado de la vía, vuelven a aparecer locales vacíos dispersos entre Pz. España y Pz. Callao. En el segundo tramo, los locales vacíos se sitúan alrededor de la Pz. Del Carmen mientras que en el primer tramo, prácticamente no hay ningún local vacío.

La presencia de tantos locales vacíos puede interpretarse por un lado como una debilidad de la estructura de actividades, caracterizada por la continua apertura-cierre de locales que ya se ha comentado pero, por otro lado puede indicar una cierta potencialidad para la transformación, con locales vacantes a la expectativa, dispuestos a “entrar en carga” cuando el momento parezca oportuno.

Otro de los procesos analizados ha sido el de la inmigración que no sólo se ha estudiado en sus aspectos demográficos sino en relación a las actividades que generan y a que la concentración de actividades detentadas por inmigrantes o destinadas a inmigrantes nos pueden indicar procesos de concentración de residentes inmigrantes o pautas de uso (ocio, etc...). Así destaca la concentración de establecimientos y actividades destinadas a la población china en el tramo 3, especialmente en la calle de Leganitos y en las inmediaciones del mercado de los Mostenses, e incluso la localización en el propio eje de Gran Vía un hostel para chinos. Otro de los grupos de población inmigrante con más presencia es el latino en torno al mercado de los Mostenses y con algunos establecimientos específicos para ellos en los bordes norte del ámbito 2 y 3, entre Montera y Plaza de España. En el tramo 1 la presencia inmigrante se limita al comercio de proximidad, regentado principalmente por inmigrantes, siguiendo la misma pauta que en el resto de la ciudad.

Otros procesos en curso están relacionados con el ocio, ya comentados con anterioridad y donde destaca la localización de los teatros musicales en el tramo 3 de Gran Vía, ocupando, en parte, el espacio dejado por las salas

cinematográficas desaparecidas. Especial interés parece tener la promoción de determinadas zonas para el ocio nocturno como las coctelerías del entorno de Reina con Clavel o los restaurantes en torno a la C/Silva.

Quizás una de las derivas más importantes está relacionada con el espacio comercial y el ya comentado proceso de “banalización” ligado a las franquicias de moda en el tramo del salón, entre Preciados y Montera y que se extiende hacia Fuencarral-Hortaleza, con una potentísima capacidad de expansión hacia el resto de los tramos del eje y su entorno más inmediato. Este proceso invasivo repercute en el espacio físico destruyendo la complejidad del mismo y acercándolo a la simpleza y homogeneidad de un centro comercial (“mall”). El comercio de proximidad queda minimizado y relegado a los bordes del ámbito, regentado principalmente por inmigrantes y vinculado a los espacios residenciales situados a la espalda de Gran Vía.

Por último, es importante destacar que pese a su carácter minoritario y casi residual, junto a este proceso de banalización comercial del eje, han aparecido, en el entorno de la calle Luna y de la calle Estrella, una interesante concentración de actividad comercial “alternativa” vinculada a la llamada “cultura urbana” (“underground”, comic, música independiente, ...).

## 5.4. Gran vía. Espectáculo y cine

El presente capítulo tiene por objeto comprender los motivos por los que la Gran Vía y sus aledaños, antaño faro de la industria cinematográfica, **han perdido buena parte de los espacios para la exhibición de esa forma cultural, permaneciendo sin embargo una oferta escénica importante.** Si es posible desvelar los motivos de ese cambio será también posible aproximarse a las oportunidades de revertirlo o paliarlo de manera que **la Gran Vía siga siendo un lugar de referencia para un ocio cultural rico y variado.** No se trata en definitiva de realizar un estudio exhaustivo de la evolución histórica de las industrias culturales en la Gran Vía, sino de obtener una perspectiva general que facilite iniciativas de dinamización del sector en dicho entorno.

El ámbito principal de análisis es el propio eje de la avenida y una franja de un centenar de metros a ambos lados del mismo. Esta franja se adentra en el viario de los barrios colindantes para encuadrar a unos cuantos cines y salas teatrales que viven o vivían de la Gran Vía, recibiendo espectadores de los mismos nodos de transporte que esta.

No se incluye, sin embargo, el complejo de salas cinematográficas que se extiende con una veintena de pantallas entre las calles Princesa y Martín de los Heros, pues se interpreta que aunque su situación es relativamente próxima a nuestro ámbito, se trata de un espacio que tiene sus propias características y en cualquier caso desborda el entorno de la avenida y en cierto modo la funcionalidad de la Gran Vía.

Como punto de partida, el capítulo plantea los siguientes interrogantes:

- ¿Necesitan las industrias culturales a la Gran Vía como espacio de exhibición o referencia?
- ¿Necesita la Gran Vía a las industrias culturales como focos de atracción e identidad?
- ¿Necesitan las actividades comerciales y de restauración de la Gran Vía a las industrias culturales?

### 5.4.1\_Ayer y hoy de la Gran Vía como espacio cultural.

#### El declive cinematográfico de la Gran Vía

Las salas de cine de la Gran Vía han sido durante décadas el espacio más representativo de la cultura audiovisual madrileña y española. Se trataba de un espacio con una doble funcionalidad de exhibición: la proyección cotidiana y la proyección excepcional dirigida a la promoción de las películas (estrenos o preestrenos).

Esas funciones están a punto de desaparecer en la actualidad, cuando únicamente están en activo tres cines que acogen un total de 8 pantallas con un aforo de 4.300 butacas. En el conjunto del área cultural preferente de la Gran Vía sólo cabe añadir a esas 8 pantallas otras 9 aportadas por un complejo multisalas próximo, con otras 3.000 butacas adicionales.

Se observa que la exhibición cinematográfica en la Gran Vía ha conocido dos periodos recientes de transformación. En un primer periodo, entre la segunda mitad de los años ochenta y el final del siglo, se produce la conversión a multisala de los cines cuyas condiciones lo permitían. La Gran Vía y alrededores suman a finales de ese periodo un total de 36 pantallas distribuidas en 16 cines. En un segundo periodo, desde finales de siglo hasta la actualidad, el declive de cines y pantallas es completo, tal y como se ha señalado.

	Salas			Pantallas		
	Gran Vía	Aledaños	Total	Gran Vía	Aledaños	Total
1998	13	3	16	19	17	36
2008	3	1	4	8	9	17

En 1998, según datos empresariales, las salas con fachada en la Gran Vía recibieron cerca de 2 millones de espectadores<sup>33</sup>, mientras que casi otro millón acudió a los tres cines del entorno inmediato<sup>34</sup>. En definitiva, **tres millones de personas acudían a finales del siglo pasado a la Gran Vía con el gancho del cine**. En la actualidad esas cifras han descendido en correspondencia con el cierre masivo de salas.

Los mapas adjuntos I.5.3 muestran ese declive que tiene una gran trascendencia a la hora de configurar no sólo la actividad en el espacio público, sino también las fachadas de las edificaciones.

Un interrogante inmediato es, obviamente, si el declive culminará con la desaparición de las tres o cuatro salas que quedan en activo en la actualidad o si, por el contrario, existen posibilidades de permanencia o incluso

<sup>33</sup> Datos de la Sociedad de Empresarios de Cine de España incluidos en su "Propuesta para la modificación puntual del PGOU de Madrid, respecto a los cines vinculados a las áreas culturales preferentes de la Gran Vía, Fuencarral y Salamanca, así como viabilidad de criterios entre el patrimonio cultural y protección civil para los cines protegidos". Los cines con fachada a la Gran Vía, sin contar con el Avenida, sumaron en 1998 un total de 1.838.409 espectadores.

<sup>34</sup> Ibidem. Los cines Luna, Acteón y Madrid recibieron en 1998 un total de 964.342 espectadores.

recuperación de la exhibición cinematográfica al calor de la fase de digitalización de las salas que se está abriendo paso en los últimos años. El declive sugiere también que la función de la Gran Vía como escaparate para los estrenos cinematográficos no ha sido suficiente argumento para el mantenimiento de las salas, desplazándose una buena parte de esos eventos a otras localizaciones de menor centralidad. Pero en todo caso no está demostrado que sea incompatible la presencia de salas de cinematografía con la máxima centralidad, sólo que no parece condición imprescindible.

#### El incremento de la actividad teatral y escénica

Junto a la Gran Vía del cine no se configuró en su momento una Gran Vía del teatro y los espectáculos escénicos. Las salas teatrales madrileñas se distribuyeron y distribuyen de una manera mucho menos concentrada que las cinematográficas y tienen otras raíces históricas en la morfología madrileña. De hecho, en la misma fecha de referencia, en 1998, la actividad teatral y escénica de la Gran Vía y alrededores era muy reducida, mientras que en la actualidad se contabilizan nada menos que 5 salas en la propia avenida y otras 6 en la franja inmediata del eje. Al menos este fenómeno no descarta la importancia de este centro como lugar con cualidades adecuadas para el espectáculo escénico y sus sucedáneos.

A pesar de ello, el incremento de la actividad teatral no ha compensado el declive cinematográfico, pues el conjunto de teatros del ámbito de la Gran Vía tuvo en 2007 un total inferior a los 700.000 espectadores, la mitad de ellos en un solo escenario<sup>35</sup>.

Por consiguiente, el atractivo de la Gran Vía para los espectadores en estos formatos culturales ha sufrido una drástica reducción en los últimos diez años, con una pérdida que se puede estimar en cerca de 2 millones de entradas vendidas menos en 2008 que en 1998. Dos millones de entradas que representan en definitiva 4 millones de desplazamientos menos en el eje. Se trata pues de un cambio radical cuyas consecuencias y alternativas merecen una consideración preferente.

#### **5.4.2\_ El contexto de la exhibición cinematográfica y de su espacio.**

Las fases de transformación de la exhibición cinematográfica en la Gran Vía se corresponden con cambios más generales que afectan a todo este segmento de la industria cultural y cuyos vectores principales tienen que ver bien con elementos espaciales, tecnológicos o económico-sociales, obviamente imbricados, pero útiles a efectos de este análisis:

Factores espaciales-urbanísticos:

- Una distribución más dispersa de la población (metropolización)
- nuevas ofertas vinculadas a centros comerciales con una distribución territorial relativamente próxima a los espacios residenciales
- ofertas vinculadas a infraestructuras para el automóvil

---

<sup>35</sup> Datos del Ministerio de Cultura. Revista Digital de la Escena 2007.

- rentabilidad alternativa del espacio urbano central para las otras actividades económicas emergentes

Factores económicos y sociales de las industrias culturales:

- aceleración del proceso de producción-consumo (ventanas de exhibición más breves)
- reducción de los costes por copia cinematográfica (fábricas de copias)
- aprovechamiento de la exhibición cinematográfica como motor de otras actividades económicas internas (alimentación, bebidas) y externas (dinamización de centros comerciales)

Factores tecnológicos:

- tecnologías de proyección multisala
- incremento de la calidad y del número de soportes tecnológicos en competición
- digitalización

En la tabla siguiente se refleja la asistencia de espectadores a las salas cinematográficas españolas. Hay que decir que su evolución desde 1996 no muestra una tendencia precisa, ya que en un primer periodo de 1996 a 2001 marca un auge que se estabiliza hasta 2004 — incluso con un repunte— y luego decae en los siguientes tres años. No tenemos criterios suficientes para no deducir de esta evolución un cierto comportamiento cíclico del fenómeno, pero nada puede asegurar que no vaya a haber otra recuperación, ni puede establecerse del simple análisis de estas cifras que estemos ante una caída inevitable, aunque puedan parecer suficientes los indicios de que este va a ser el camino en los próximos años. Los comportamientos colectivos siguen con frecuencia los dictados de la oferta y de modalidades que se imponen desde patrones controlados por la industria y los agentes de distribución.

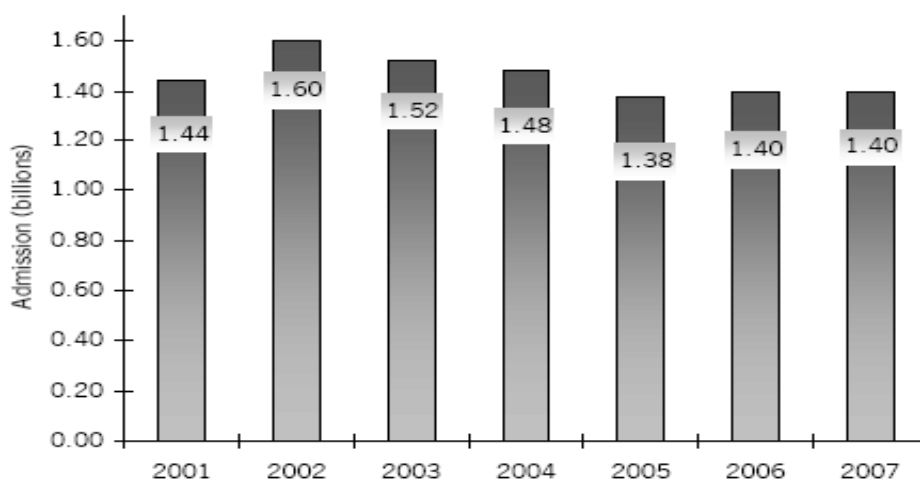
Año	Espectadores en millones
1996	106,7
1997	107,1
1998	119,8
1999	131,3
2000	135,3
2001	146,8
2002	140,71
2003	137,47
2004	143,92
2005	127,64
2006	121,65
2007	116,9

En efecto, como se puede observar en la tabla, la exhibición cinematográfica en España alcanzó su cénit reciente en el año 2001, con una cifra de casi 147 millones de entradas vendidas. Y es cierto que a partir de ese año el descenso

de espectadores es notorio, con la excepción del repunte mencionado en 2004. No obstante en 2007 hubo más espectadores que en 1996, y hay que tener en cuenta, en cualquier caso, que las cifras de la exhibición cinematográfica son muy dependientes del estreno de ciertas películas que elevan puntualmente la taquilla, lo que supone una cierta inestabilidad de las cifras contempladas anualmente. Así pues el futuro del cine también depende de la calidad de sus productos y de su impacto en el imaginario social.

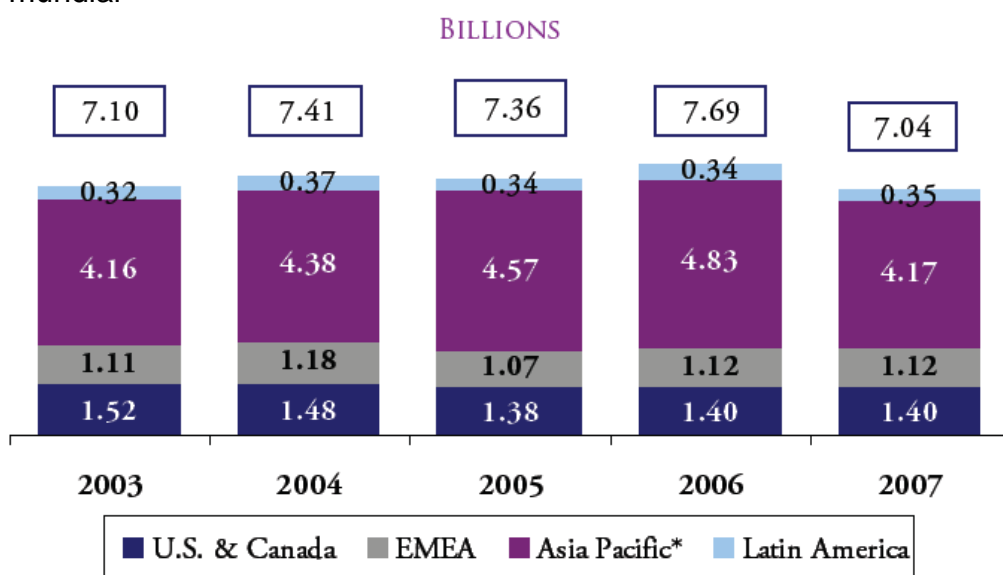
Esta tendencia de descenso, aunque menos acusada, y eso es esperanzador, también se puede observar en las estadísticas de espectadores en los mercados maduros de Europa y Estados Unidos, tal y como se refleja en las siguientes figuras, que registran el número de espectadores en términos de billones americanos (miles de millones nuestros).

Evolución del número de espectadores cinematográficos en Estados Unidos



Fuente: "Entertainment Industry Market Statistics 2007". MPAA.

Evolución del número de espectadores cinematográficos en el mercado mundial



Fuente: 2007 International Theatrical Snapshot. MPA

En realidad, tampoco se deduce de estas tablas que exista una crisis demasiado pronunciada, que pueda justificar por sí sola una eliminación tan espectacular de salas como la que se ha producido en la Gran Vía de Madrid. De entrada cabe pensar más en una reorganización del espacio de proyección y sus condiciones urbanísticas que en un declive general de la industria y del cine por sí mismo.

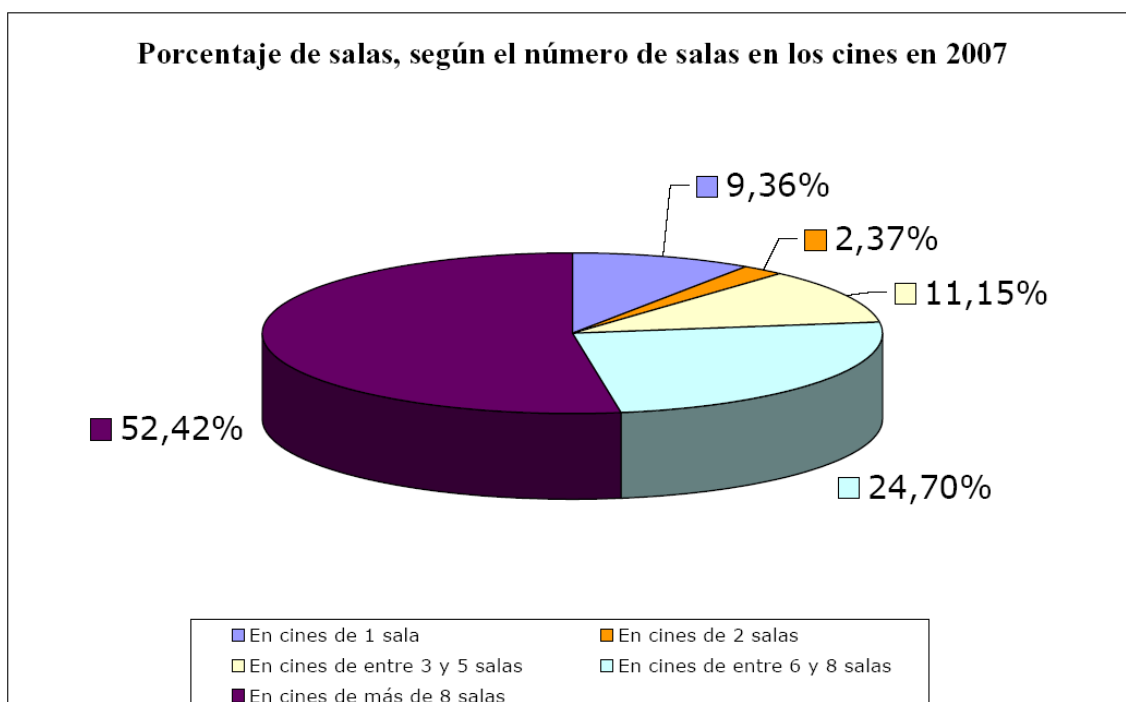
Otra manera de aproximarse a la evolución cinematográfica en la Gran Vía es comprender lo ocurrido en el conjunto del país en relación con una serie de cifras que sirven de indicador certero del cambio de modelo de exhibición. En particular, es oportuno señalar la evolución en los años de referencia del número de salas, butacas y pantallas, tal y como se reflejan en la siguiente tabla.

Evolución del número de salas, pantallas y butacas de cine en España

	1998	2008
Número de salas	794	785
Número de pantallas	2.197	4.016
Aforo	738.739	926.573
Número de butacas por sala	930	1.205
Número de butacas por pantalla	336	232
Número de pantallas por sala	2,8	5,1

Fuente: AIMC. Censo de Salas de Cine. 2008.

Frente a una estabilización del número de salas de exhibición cinematográfica, la última década ha vivido un nuevo salto en la sustitución de salas simples por complejos multisala. El número de pantallas por cada sala se ha multiplicado casi por dos, mientras que los cines de una sola sala suponían ya en 2007 menos del 10% del parque de salas existente en España.

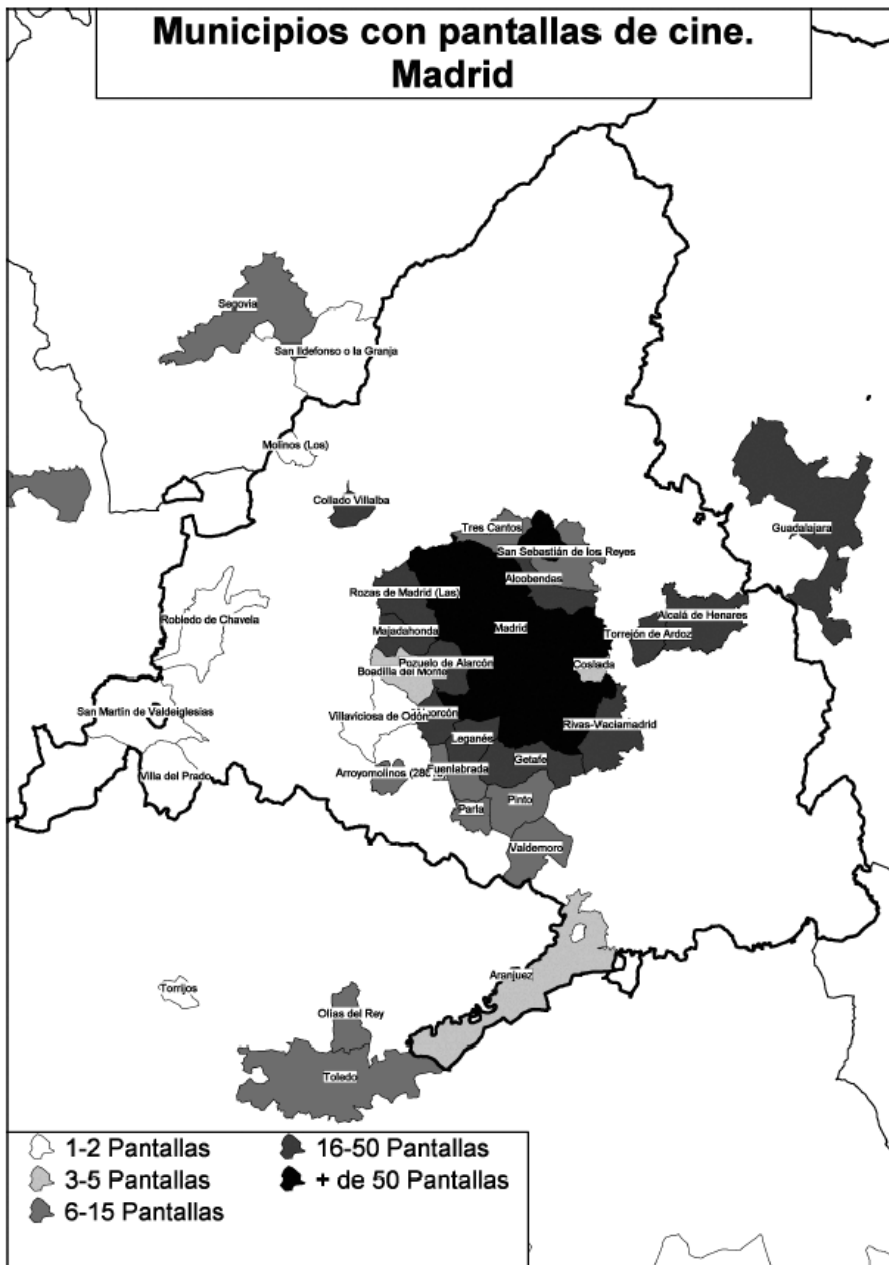


Fuente: ICAA

En el municipio de Madrid, las 250 salas activas de tipo convencional forman parte de complejos multisalas salvo en un solo caso. La reconversión hacia este formato es aquí, por tanto, completa. Pero volviendo a nuestro objeto de interés, nada de esto debería suponer inevitablemente la desaparición masiva de salas en la que fue su concentración más alta en Madrid y seguramente en España. Veamos ahora del lado de las condiciones urbanísticas.

#### Condicionantes espaciales y urbanísticos

Aquí en efecto nos encontramos con novedades de alcance. La localización de las salas cinematográficas en la Comunidad de Madrid ha cambiado sustancialmente en la última década con la creación 26 complejos multisalas en los grandes municipios de la periferia metropolitana (véase plano adjunto), que aportan 314 nuevas pantallas al total de 585 que conforman el panorama de la exhibición cinematográfica regional. Es precisamente el año 1998 cuando se inaugura el mayor complejo, situado en la Ciudad de la Imagen en Pozuelo de Alcorcón, con 25 pantallas y un aforo conjunto de cerca de 9.000 butacas.



Fuente: AIMC. Censo de salas de cine 2008

El resultado de ese proceso es que cerca del 60% de las pantallas de la región se localizan fuera del municipio de la capital, una proporción inversa a la que existía hace 10 años. Este fenómeno ha sido alimentado por los siguientes factores:

- cambio en la distribución de la población (metropolización)

Sin duda, la expansión metropolitana de Madrid se ha traducido en el incremento de la población que vive en el primer y segundo cinturón metropolitano, pero se trata en general de un fenómeno que cuenta con una larga trayectoria y que ya estaba conformado en términos semejantes a los actuales a finales de los años 80. Es cierto que las distancias han crecido últimamente como consecuencia de la extensión promocional en lugares remotos del sistema regional, pero se trata de contingentes de población relativamente reducidos que se han compensado ampliamente por el

crecimiento poblacional experimentado desde principios de siglo. Por otra parte, la Almendra Central sigue acogiendo un volumen de población cercano a los dos millones de habitantes. Como en las variables analizadas hasta ahora estos cambios pueden haber tenido alguna influencia, pero no explican un derrumbe semejante al que se ha producido.

- nuevas ofertas vinculadas a centros comerciales con una distribución territorial relativamente próxima a los espacios residenciales

Este proceso de maduración de nuevas centralidades periféricas parece tener más peso en los hechos. En efecto, la consolidación de la población en el territorio metropolitano, junto con las políticas de comercio propiciatorias ha terminado por lograr el éxito de los complejos de exhibición cinematográfica que forman parte de los grandes centros comerciales suburbanos. Es más, estos centros comerciales han encontrado, precisamente, en la exhibición cinematográfica un motor de atracción para el resto de las actividades, y esto es importante para nuestro objetivo por cuanto renueva el papel dinamizador de estas actividades lúdicas.

Hay otras cuestiones que nos parecen secundarias pero que sin duda tienen su efecto en estos procesos de descentralización cinematográfica. Una de ellas es la accesibilidad que aunque su influencia puede parecer definitiva hay que ponderar convenientemente.

- incremento de la dependencia respecto al automóvil

El incremento de la dependencia respecto al automóvil en la región, derivada de un proceso de dispersión de la población y de la creación de formas urbanas poco adecuadas para los modos de transporte alternativos, ha realimentado el proceso de alejamiento de la Gran Vía de una parte de la población, en la medida en que otras localizaciones de mayor proximidad ofrecían esta posibilidad lúdica para los que viven dependientes del automóvil. Puede decirse que ciertos centros comerciales satisfacen mejor las condiciones en que viven ciertos grupos de población, que la Gran Vía, especialmente aquellos sectores altamente dependientes del automóvil. Son centros comerciales caracterizados por su conexión a las vías de gran capacidad y por su disponibilidad de enormes áreas de aparcamiento, pero no se puede generalizar esta asimetría. La nueva M-30 ha “mejorado” la accesibilidad a la Almendra Central y eso debería compensar los alejamientos más recientes de población. Podemos asegurar que no ha habido cambios de accesibilidad ni convulsiones profundas en la distribución metropolitana de la población que se puedan comparar con la desaparición masiva de salas de cine en la Gran Vía o en la calle Fuencarral.

Por el contrario hay otros factores más determinantes. Seguramente el más poderoso sea el que deriva de los valores inmobiliarios y las nuevas formas de comercio.

- cambio en la rentabilidad del espacio urbano central para las distintas actividades económicas

El problema de la rentabilidad intensiva por metro cuadrado requiere una discusión que se desarrolla con más profundidad en el apartado correspondiente. Aquí podemos destacar que en una primera etapa se

multiplica y se flexibiliza la oferta cinematográfica alcanzando un aprovechamiento intensivo del espacio y del tiempo que vendría asociado a la máxima rentabilidad que podría proporcionar esta actividad cinematográfica. Parece que alcanzado ese máximo aún resultaría inferior al que pueden proporcionar otras actividades que se muestran más rentables y que en una segunda etapa, terminarían por sustituir al cine. Podemos admitir que esto es así pero, para que se produzcan estos cambios es preciso que sean posibles. El libre mercado entre actividades puede llevar en su competición por el espacio urbano a la propia destrucción de las condiciones en que son rentables ciertas instalaciones. Las regulaciones son en lo urbano más necesarias que en cualquier otra dimensión de la realidad.

Efectivamente, junto a esos factores generales, que explican una parte del declive de la exhibición cinematográfica en la Gran Vía, la supresión de salas en esta avenida tiene también que ver con las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1997 y su, podríamos calificar de desafortunada, modificación posterior.

El PGOU delimitaba ciertos ámbitos del Centro Histórico (APE 00.01) como "Áreas de Actividad Cultural Preferente" con la pretensión de salvaguardar el destino tradicional de las salas de cine y teatro, estableciendo la vinculación de usos y determinadas condiciones beneficiosas en su regulación urbanística. En su Memoria se definieron cuatro áreas de actividad cultural preferente en torno a las calles Gran Vía, Fuencarral, eje Goya-Narváez y plaza de Benavente. Fuera de estas áreas se permitía el cambio de uso con limitaciones. El plan remitía al desarrollo de un Plan Especial Temático, PET 14, para la conservación de cines y teatros.

Estas normas urbanísticas fueron objeto en 2004 de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid<sup>36</sup> con objeto de suprimir la obligación de mantener la actividad de determinadas salas de exhibición cinematográfica. Dicha Modificación se deriva de un Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Ayuntamiento y los empresarios del sector afectados<sup>37</sup> cuyo objetivo es incrementar la rentabilidad de sus negocios.

La modificación puntual señalada se concretaba en los siguientes aspectos:

- a) Rectificar las fichas específicas del Plan General que afectan a estas salas, eliminándose la vinculación al uso de cine, pero manteniendo los posibles incrementos de edificabilidad como estímulo del mantenimiento e intensificación de dicho uso. En estas fichas se recogen también otras condiciones de protección, como el mantenimiento de los espacios e instalaciones que pueden posibilitar la actividad de teatros.

---

<sup>36</sup> Resolución de 9 de diciembre de 2004, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace pública la Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa a la vinculación del uso de cine prevista por las Normas Urbanísticas para determinadas salas de exhibición cinematográfica. Publicada en el B.O.C.M. Nº 2. Martes 4 de enero de 2005.

<sup>37</sup> El Convenio se suscribió el 10 de abril de 2003, entre el Ayuntamiento de Madrid, la Confederación Empresarial de Madrid (CEIM-CEOE) y la Sociedad de Empresarios de Cine de España (SECIES).

b) La modificación del artículo 4.3.18.2, apartados segundo y tercero, y el artículo 4.3.20.4, en su totalidad, de las Normas Urbanísticas, con los siguientes criterios:

- Posibilitar el cambio de uso sin más limitaciones que las determinadas por las Normas Urbanísticas en aquellas salas que no se encuentren incluidas en el Catálogo de Protección.
- Posibilitar también el cambio de uso en las salas catalogadas mediante la tramitación de un Plan Especial, garantizándose tanto la permanencia de los elementos constructivos, decorativos y de interés, así como su volumetría interior y que se destine a un uso adecuado y compatible con sus valores.
- Permanencia de las medidas de fomento y protección de la actividad cinematográfica.

Así pues, esta modificación de la normativa urbanística impulsada por argumentos inmobiliarios, ha contribuido de una manera decisiva, y desde luego más que cualquier otra circunstancia como acabamos de ver, a la catástrofe de las salas cinematográficas de la Gran Vía en los últimos años.

#### Condicionantes económicos y sociales de las industrias culturales

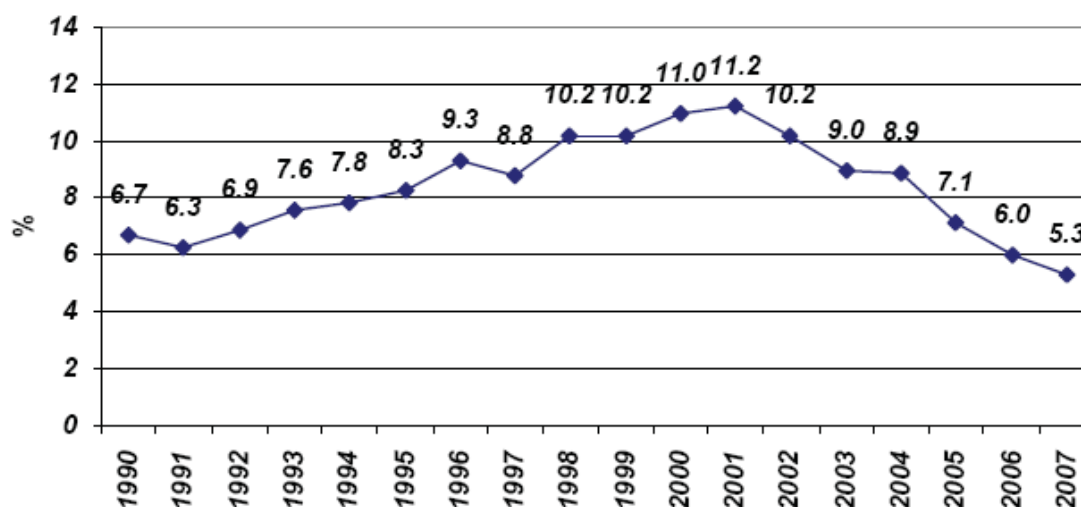
El complejo de producción y consumo audiovisual, integrante de lo que se ha venido a denominar como industrias culturales, no ha parado de experimentar transformaciones en los últimos lustros conforme se modificaban los parámetros del negocio y la competencia entre los diversos productos de consumo audiovisual.

En efecto, la sucesiva aparición de nuevos espacios o productos de consumo audiovisual ha venido generando una redefinición y recolocación de los ya existentes. En particular, la exhibición cinematográfica ha estado reinventándose conforme han ido surgiendo nuevos sistemas de consumo audiovisual, desde las distintas formas de emisión televisiva, hasta los formatos de reproducción doméstica, llegando finalmente a las descargas de Internet o móvil.

Esos cambios en el consumo de cine en salas públicas se reflejan tanto en los espectadores registrados (véase más arriba la evolución en España y el resto del mundo), sino también en la penetración del medio en términos de audiencia. El crecimiento de la década de los noventa se prolongó hasta 2001, cenit de la taquilla y la penetración de la exhibición cinematográfica, para descender desde entonces significativamente, tal y como se puede observar en la siguiente tabla, cuya tendencia se confirma con los datos de 2008.

### Audiencia Semanal Cine (1990-2007)

Fuente EGM



Fuente: AIMC. Censo de salas de cine 2008.

Entre los fenómenos que condicionan estas industrias cabe destacar como ya se señaló más arriba la aceleración del proceso de producción-consumo que conduce a ventanas de exhibición más breves y complejas.

El complejo de producción y consumo audiovisual es uno de los ámbitos de la industria cultural afectados por un proceso de aceleración de los ciclos de vida de los productos, es decir, por el acortamiento de los periodos de rentabilización de los productos. El fenómeno, que afecta también a la industria editorial y la discográfica, supone la transformación drástica de las denominadas “ventanas” de consumo de los productos audiovisuales, es decir, los plazos en los cuales se pueden exhibir, vender o emitir las películas cinematográficas<sup>38</sup>.

Esa aceleración del proceso de consumo contribuye también a cambios en el sector de la exhibición pues, por ejemplo, tiende a concentrar la explotación de las copias en muy pocas semanas de exhibición, lo que conduce a multiplicar el número de copias en los estrenos de mayor impacto y a su rápida obsolescencia. De ahí otro de los factores señalados al principio: la reducción de los costes por copia cinematográfica que ha favorecido el desarrollo de fábricas de copias.

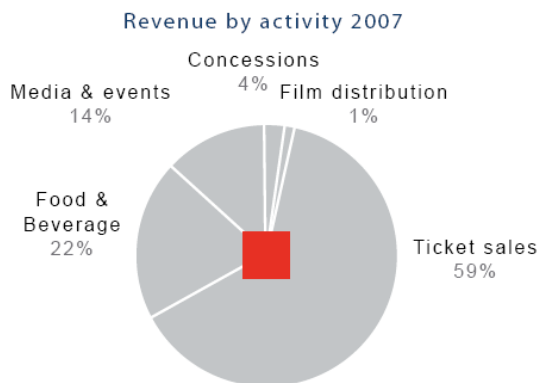
Esa multiplicación y corto ciclo de vida de las copias ha sido posible gracias a la reducción del coste por copia producida por los laboratorios que, en algunos casos, se han orientado a esa labor de fabricación rápida y barata de copias necesarias para dar respuesta a la multiplicación de las pantallas. La renovación tecnológica de algunos laboratorios en todo el mundo se están dedicando a la introducción de maquinaria de alta velocidad para la fabricación rápida de copias de bajo coste, satisfaciendo así las demandas de la distribución para el lanzamiento masivo de películas. No hay que destacar el “peligro” que tales adelantos tecnológicos tiene ya que ponen en las manos de la piratería herramientas muy poderosas, que exigen controles difíciles de

<sup>38</sup> El Consejo de Ministros del 12 de diciembre de 2008 aprobó un Real Decreto por el que desarrolla el Reglamento de la Ley del Cine (Ley 55/2007), estableciendo una nueva “ventana” de 3 meses desde el estreno de las películas para su venta en formato DVD.

materializar.

Todas estas cuestiones remiten de nuevo a necesidad y a la rentabilidad de las propias salas de proyección que como otras actividades que se acercan a su rentabilidad marginal se ven obligadas a mantener estrechas y rentables conexiones con otras actividades. Este recurso que de manera natural se da en estructuras de centralidad desde siempre —unas actividades nutren a otras que a su vez contribuyen a alimentar a ésta primeras y a las demás— sólo precisa de una materialización necesaria que pueda derivar agregados monetarios de forma efectiva: una especie de transferencia entre actividades que redistribuya las ventajas proporcionadas por todos los integrantes del conjunto. Así se propondría, como hacíamos al principio el aprovechamiento de la exhibición cinematográfica como motor de otras actividades económicas internas (alimentación, bebidas) pero también externas como la dinamización de conjuntos de centralidad abiertos como la Gran Vía.

La rentabilidad de las salas cinematográficas no se deriva exclusivamente de las entradas vendidas, sino de otros ingresos que, en los últimos años, vienen cobrando más importancia. La exhibición cinematográfica cuadra sus cifras de ingresos gracias al consumo complementario que se realiza antes, durante y después de las proyecciones; al margen de las cifras que corresponden a la publicidad en las salas. Un ejemplo de ello lo ofrecen los resultados económicos de la multinacional Kinopolis (con 3 complejos en España, uno de ellos en la Comunidad de Madrid) en 2007. Menos del 60% de sus ingresos proceden de la venta de entradas, mientras que el 22 se corresponde con las bebidas y comidas vendidas en sus centros y el 14% en la organización de eventos.



Fuente: Kinopolis

Faltaría estimar el valor de lo inducido en las actividades de su entorno y establecer los mecanismos para que recuperara una parte de ese valor.

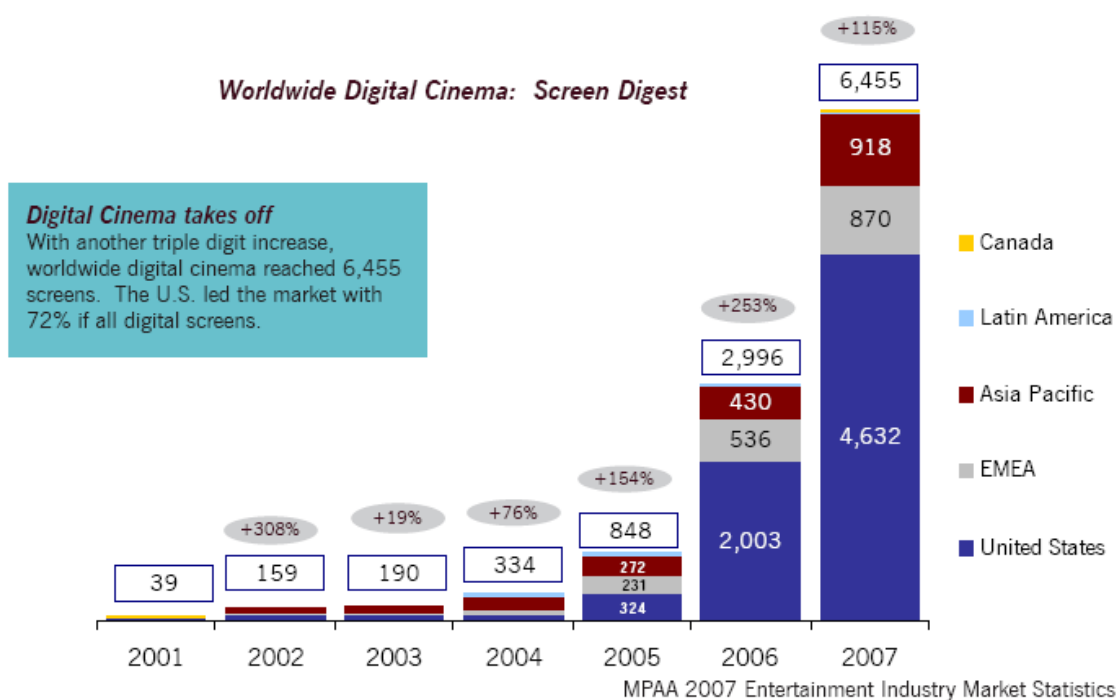
### Condicionantes tecnológicos

El último capítulo de factores que atañen y condicionan la exhibición cinematográfica es el de las transformaciones tecnológicas del modo en que se exhiben las películas cinematográficas. La búsqueda de un valor diferencial respecto al consumo de otras ofertas audiovisuales es tan antigua como la aparición de las emisiones de televisión, generando nuevas ofertas cinematográficas (pantallas panorámicas, sonido de calidad).

En la actualidad el sector está iniciando un nuevo proceso de cambio

caracterizado por la digitalización de los procesos de producción, distribución y exhibición<sup>39</sup>. La cadena completa pasará en pocos años a ser plenamente digital. De hecho, una parte creciente de la producción de películas cinematográficas se registra en formatos digitales y la mayoría de las películas tienen alguna etapa de tratamiento digital antes de su conversión en celuloide para la exhibición.

El cambio tiene facetas económicas pero también culturales. Económicas en la medida en que represente menores costes o mayores facilidades de trabajo. Culturales por cuanto la expresión final es diferente en cada tecnología y, por tanto, está expuesta a la aceptación de los espectadores. El balance entre ambas facetas se está en cualquier caso resolviendo a favor de lo digital. De ese modo, la exhibición no escapa a la lógica de la continuación de la cadena y está pasando a ser digital, tanto en Europa<sup>40</sup> como, sobre todo, en los Estados Unidos. A finales de 2007 el 12% de las 40.000 salas estadounidenses eran ya digitales, con crecimientos exponenciales en los últimos tres años, tal y como se puede observar en la siguiente gráfica:



Otras transformaciones tecnológicas como las derivadas de las producciones y proyecciones en 3-D quizás no se generalicen, pero tienen que ser tenidas en cuenta a la hora de vislumbrar un futuro de la exhibición cinematográfica en la Gran Vía.

En cualquier caso, hay que tener también en cuenta que la exhibición digital abre otras líneas de negocio a las salas cinematográficas como son las

<sup>39</sup> Uno de los proyectos destinados a ese fin es el denominado CINNEO, cofinanciado por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, cuyo objetivo es diseñar, desarrollar e implementar una plataforma que englobe todos los procesos necesarios para la distribución y exhibición de contenidos en formato digital en los diferentes canales de distribución existentes (Internet, IP TV, TDT, etc.). El proyecto centrará las pruebas piloto en la exhibición y retransmisión de contenidos en salas.

<sup>40</sup> Todos los complejos Kinopolis de Bélgica se han transformado a la proyección digital.

proyecciones en pantalla grande de eventos culturales (óperas) o deportivos (campeonatos de fútbol). De hecho ya se están realizando este tipo de eventos en la Comunidad de Madrid.

### 5.4.3\_Líneas estratégicas

A la vista del panorama de la exhibición cinematográfica general y particular de la Gran Vía expuesto más arriba se pueden apuntar algunas reflexiones estratégicas para este espacio fundamental de la ciudad.

1. En las actuales circunstancias, las salas de cine en la Gran Vía pueden desaparecer completamente, culminando un proceso de declive drástico.
  - la exhibición cinematográfica en la Gran Vía madrileña no está protegida por una rentabilidad inmobiliaria que pueda oponerse a la de ciertos sectores emergentes del comercio o los equipamientos
  - Las salas de cinematografía en la Gran Vía tampoco están ya protegida por la normativa urbanística
  - En las actuales circunstancias la Gran Vía ha perdido capacidad para ofrecer espacios y escenarios adecuados para la presentación pública (preestrenos) de las películas
2. La actividad de los teatros y salas de conciertos, que en parte han sustituido a la exhibición cinematográfica y que suponen una alternativa estimable a pesar de todo, no parece tener suficiente dimensión para compensar el papel de dinamización funcional y atractivo generado previamente por el cine.
3. La oferta cultural de los complejos multipantalla creados en los centros comerciales de la periferia madrileña ha demostrado su eficiencia como factor atractor para dichos centros. La exhibición cinematográfica crea, pues, sinergias cuando las condiciones lo permiten con las demás actividades comerciales y de restauración que allí se realizan, contribuyendo a dotarlos de contenidos culturales y mejorar sus cuentas de resultados.
4. La Gran Vía se está configurando en parte como un centro comercial abierto, cuya riqueza y atractivo se vería fortalecida con la presencia de una oferta suficiente de salas de cine, teatro y espectáculos.
5. La Gran Vía y alrededores cuenta también con una población con interés en el mantenimiento de la actividad cinematográfica.
6. El valor patrimonial de las salas cinematográficas también apoyan su conservación.
7. A diferencia de los centros comerciales periféricos, el espacio de la Gran Vía no está dotado de mecanismos para garantizar la diversidad de actividades frente a los intereses mercantiles privados. Esto es importante porque los centros comerciales y de ocio con los que compite la Gran Vía sí están regulados para garantizar la complejidad y complementariedad del “ecosistema” por encima de las leyes ciegas —

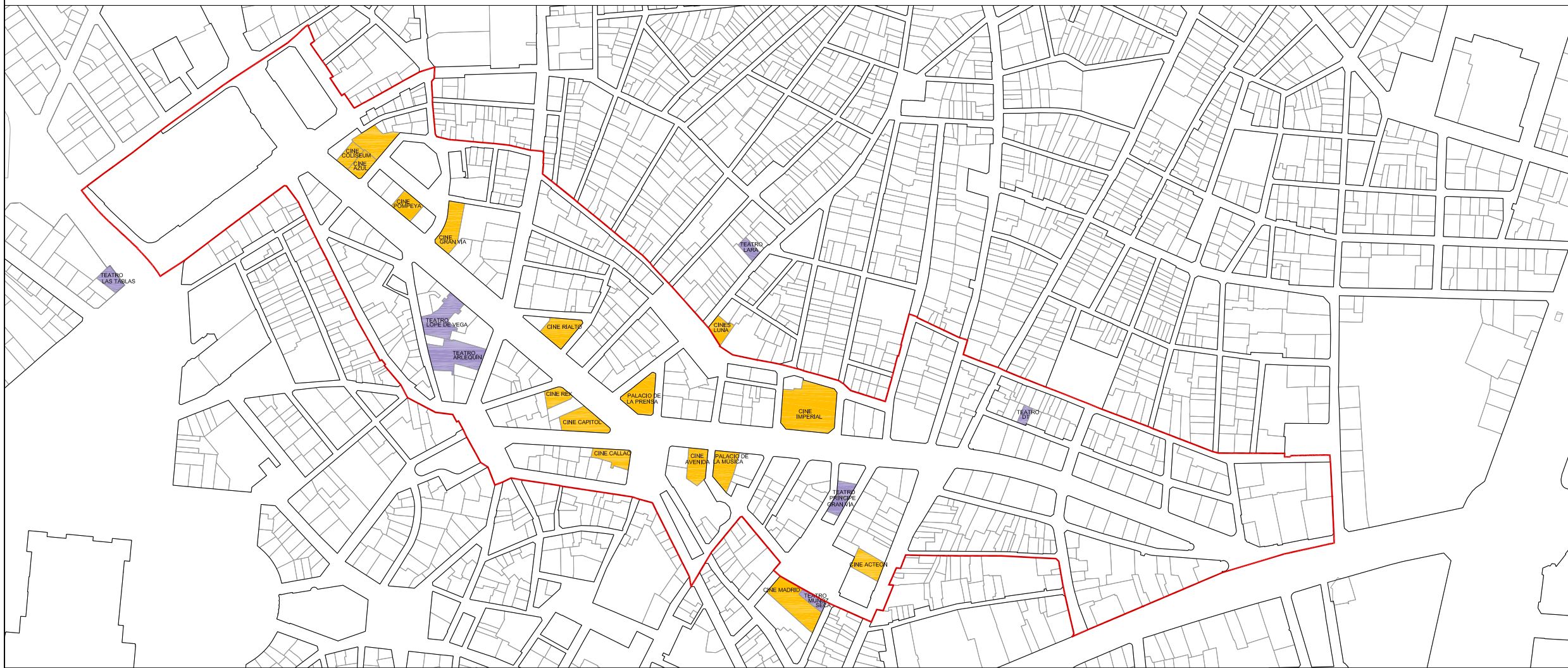
sin sensibilidad cualitativa— del mercado inmobiliario que acabarían por desertizarlo y vaciarlo de diversidad.

Por consiguiente, para que la Gran Vía mantenga, recupere o refuerce su diversidad y riqueza urbanística, garantizando su vitalidad, es importante que también mantenga, recupere o refuerce las salas de exhibición cinematográfica y los espacios escénicos. Para alcanzar ese objetivo parece imprescindible una acción pública, de los diferentes niveles de la administración pero sobre todo del municipal, para crear un “ecosistema” adecuado para la existencia de este tipo de oferta cultural.

En particular, la acción pública debe tener como líneas de acción estratégicas las siguientes:

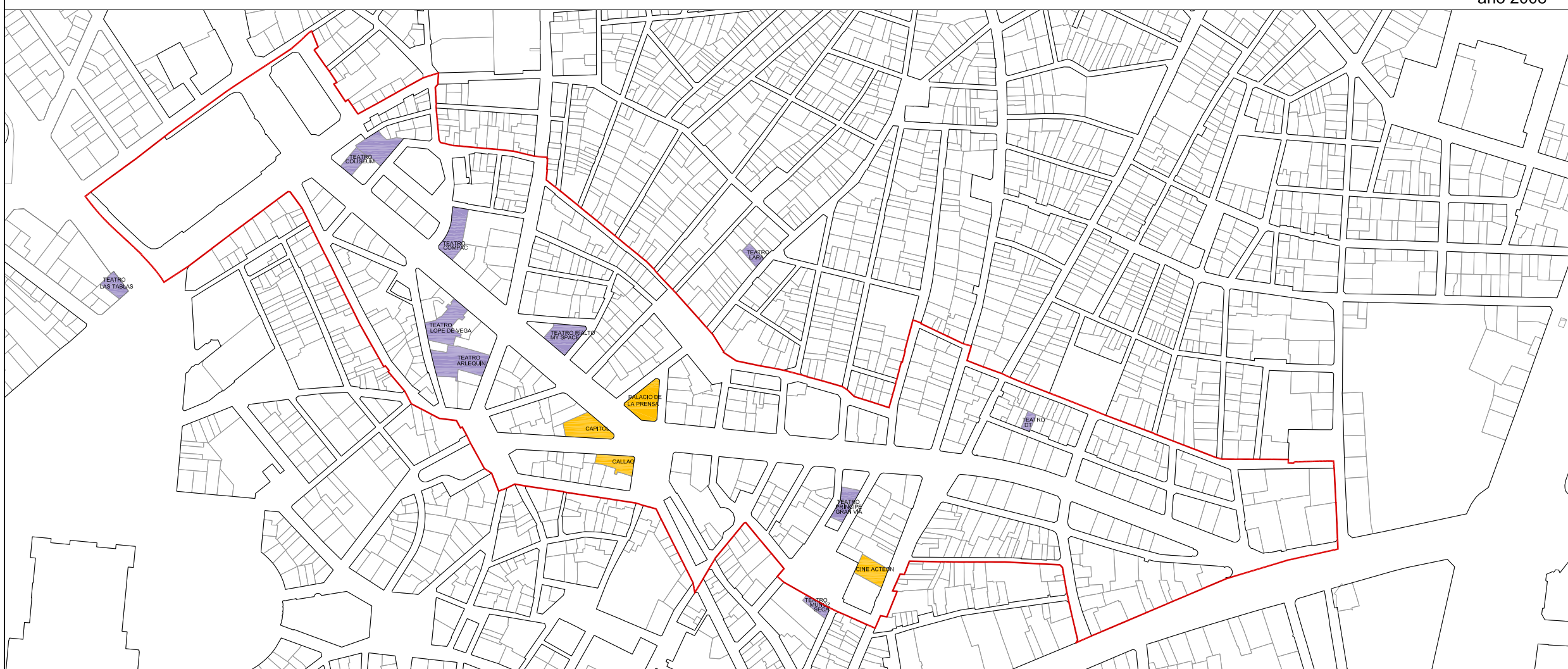
- revisar las facetas normativas que empujan el cambio de usos de las salas
- reforzar la rentabilidad de la exhibición apoyando el empleo de las salas para otras actividades y espectáculos complementarios
- facilitar la incorporación de las salas cinematográficas al proceso de digitalización y cambio tecnológico
- mostrar los efectos sinérgicos de las salas en relación al resto de las actividades de la avenida, valorar estos efectos y establecer mecanismos de redistribución de rentas generadas.
- contribuir a la formación de alianzas entre la exhibición cinematográfica y los demás sectores de actividad bajo fórmulas de mecenazgo o similares cuando las circunstancias lo permitan por la entidad y el compromiso de los actores económicos.

año 1998



- LÍMITE FUNCIONAL
- CINES**
- TEATROS
- CINES

año 2008



# PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

## DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCION DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_6000

diciembre 2008

1.5.4

CULTURA Y ESPECTÁCULO

## **6\_ ANÁLISIS DE LA VIVIENDA Y EL MERCADO INMOBILIARIO**

### **6.1\_ El marco inmobiliario de la Gran Vía Madrileña.**

En todos los modelos de renta inmobiliaria conocidos el centro de la ciudad ocupa la posición más alta del sistema de precios. Esta posición en la cumbre de la jerarquía vendría pues a corroborar el rango de centralidad de un determinado espacio de la ciudad. Sin embargo, la adjudicación de un papel tan hegemónico en el sistema urbano requiere bastantes matizaciones que, por otra parte, permiten ilustrar el sentido mismo de la centralidad y el papel que juega el sistema de precios en su pervivencia. El estudio que sigue es una aproximación al carácter de la Gran Vía y su entorno, desde los límites y condicionantes que impone su valor inmobiliario y que, al mismo tiempo, trata de calibrar sus aptitudes y potencial de transformación.

Vamos a analizar el campo de precios —lo que podemos denominar el espacio inmobiliario diferenciado— y su estructura jerarquizada, pero antes de entrar en las descripciones del campo y de su estructura, conviene recordar que la centralidad es, sobre todo, una combinación de funciones de rango superior que tiene diferentes escalas y cometidos distintos y que se instala en el imaginario social con su propia identidad. Ese conjunto de actividades que constituye su sustrato material puede a su vez girar en torno a ciertas dimensiones específicas de la sociedad o del sistema económico, presentando un abanico más o menos amplio de actividades relacionadas entre sí, como puedan ser las relacionadas con el ocio, con el comercio de una determinada rama, con turismo, con la vida cultural, etc. En ese caso hablaríamos de un centro relativamente especializado, pero podría tratarse de un centro de amplio espectro, de contenidos más universales que, a su vez, podría corresponderse con las distintas escalas que caracterizan los diferentes ámbitos de la ciudad: barrio, distrito, etc.

Sean cuales fueren en la actualidad el papel y las características del eje de la Gran Vía madrileña —su estudio constituye el principal objetivo de este trabajo—, estamos ante uno de los centros más importantes y emblemáticos de la ciudad que ha tenido a lo largo de su biografía el privilegio de ocupar el rango más elevado y que, en la actualidad, ha evolucionado hacia posiciones no tan excepcionales, si bien sigue ostentando un lugar insustituible en el imaginario colectivo. La Gran Vía no sólo forma parte de la memoria de los madrileños sino que ha entrado también en el imaginario más cosmopolita que comparten aquellos que visitan la ciudad, ya sean nacionales o extranjeros, con importancia parecida, aunque con contenidos muy diferentes de los que puedan presentar otras centralidades madrileñas como el Paseo del Prado, la Puerta del Sol, la Plaza Mayor o el sistema Serrano-Ortega y Gasset, por citar los más señalados.

La importancia inmobiliaria de la avenida en sí misma, es decir, de los edificios que conforman sus dos márgenes está fuera de toda duda, pero conviene

situarla en el marco general de valores de la ciudad para estimar su capacidad de evolucionar o permanecer en su posición, según la potencialidad que presenta actualmente. Sabemos que las relaciones entre actividades, ya sean residenciales o de actividades económicas diversas, y los precios inmobiliarios, son estrechas. En principio hay una correspondencia bastante evidente entre el rango de las actividades y el valor del espacio que las cobija, pero así como el sistema de precios ofrece una jerarquía susceptible de ser medida de manera unívoca, el rango de las actividades resulta más difícil de valorar ya que tiene al menos dos dimensiones. En primer lugar destaca la que lo sitúa en el marco de las representaciones colectivas y que no es otra cosa que una construcción social que atribuye valores a las realidades o hechos urbanos: si hablamos del vestido, las grandes marcas que consumen las clases altas y sus espacios — en Madrid Serrano-Ortega y Gasset— ocupan el primer puesto en ese marco general y cargan de alto significado social el espacio que definen, un espacio creado por ellas, no lo olvidemos. En general, esta dimensión que en caso de conflicto prevalece sobre cualquier otra está relacionada con el fetichismo que caracteriza nuestras sociedades, en las cuales el poder y la clase se asocian con el consumo de ciertas mercancías o el disfrute de ciertas actividades o experiencias. El espacio adquiere propiedades hasta cierto punto “mágicas” porque es capaz de estimular procesos complejos de alto valor social, ya sea por su significación o por generar fenómenos de innovación, etc. Si, por extensión, aplicamos este mismo mecanismo de valoración a los rangos decrecientes de actividades o mercancías, tendríamos un gradiente que organizaría ese cuadro de representaciones cuya complejidad nos remite a un teatro social en el que los ciudadanos se ven como actores y cuyo escenario — su dimensión material y espacial en realidad—, valores inmobiliarios incluidos, se percibe y se construye con un gradiente similar.

Junto a esta dimensión social, hay otra de naturaleza fundamentalmente económica que es la única que suelen reconocer las teorías de la renta urbana habituales, y que está directamente relacionada con la rentabilidad obtenida por las actividades que se instalan en el espacio. Según esta visión, el espacio existe ya —no podemos negar que la Gran Vía sea una realidad empírica previa bien enraizada en la morfología madrileña—, y en ella ocurren cosas o se instalan determinadas actividades. Está claro que no se trata de actividades que necesariamente generen centralidad ni que hubieran permitido promocionar el eje de Gran Vía a la posición que ocupa, pero son actividades que encuentran en un espacio de propiedades tan singulares la mejor localización para obtener la mayor rentabilidad de su actividad. Eso les permite pagar un alto precio por el privilegio de estar ahí y se convierten en eficaces competidoras aún cuando no se trate de actividades de rango elevado. Las franquicias de comida rápida, por usar un eufemismo, que tanto proliferan en la Gran Vía actual, junto con otras numerosas franquicias de diferente clase, y cuyas variantes históricas nunca estuvieron en este espacio ni contribuyeron de forma alguna a su creación, son un buen ejemplo de esta deriva, que como tal hay que considerar.

Según esto, los valores inmobiliarios pueden reflejar o bien la percepción social del lugar, su carga de significados sociales relacionados con la clase o el poder o bien la rentabilidad que se deriva de su posición y que suele expresarse en

los modelos al uso como una medida de accesibilidad. Si la primera es universal, la segunda es el resultado de un cálculo. El marco de representaciones colectivas es parte de la memoria social y lo comparten todos los ciudadanos y aún muchos visitantes, es una creación colectiva, mientras que la segunda es subsidiaria de esa creación y, generalmente posterior a ella. Por tanto hay que admitir que la primera dimensión domina la formación del espacio social y su sistema de precios inmobiliarios mientras que la otra se limita a apropiarse sus propiedades para su propio beneficio. Puede ocurrir que ambas dimensiones entren en conflicto y que una excesiva presencia de “comensales” —no queremos emplear el concepto de parásitos— pueda dar al traste con el valor asignado en el cuadro de representaciones sociales. Por decirlo resumidamente, sólo puede esperarse un relanzamiento de la Gran Vía como eje central madrileño si recupera actividades y funciones de la primera clase, las que crean centralidad.

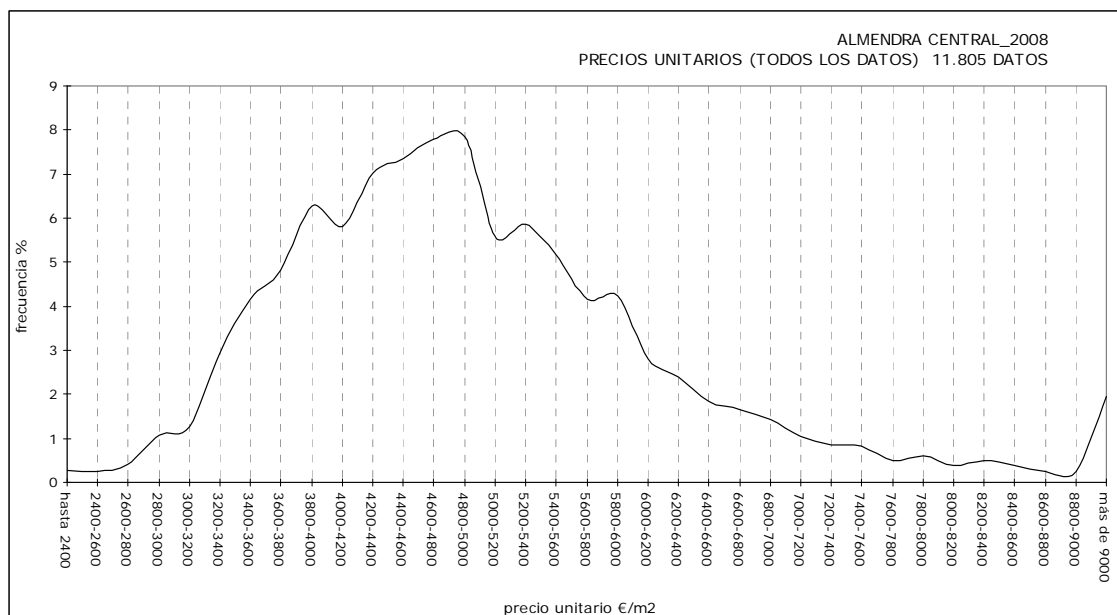
Sin embargo, podemos aventurar que la Gran Vía no se encuentra en ese caso sino que atraviesa un periodo de pérdida considerable de funciones de creación. Se encontraría, pues, en una fase evolutiva tardía que podríamos interpretar como de madurez del espacio de centralidad, si no fuera porque ese concepto va asociado generalmente a una mayor complejidad y calidad. En realidad, son las actividades de rango más bajo pero de alta rentabilidad las que van colonizando el viejo eje. No son capaces de prestigiar un espacio aunque sí lo son de obtener de él unos rendimientos que las actividades que lo crearon no pueden alcanzar, o quizás sí, pero que han perdido el interés por el lugar cuando proliferan en él actividades de rango menor. La evolución de la sociedad de masas está muy relacionada con estos fenómenos de maduración. También con eventuales procesos de revitalización.

Ya se ve que el problema es complejo, pero todas estas consideraciones válidas para el espacio central, que en este caso está constituido por las dos márgenes de la avenida, se complican aún más cuando incluimos su entorno urbano. Ese entorno con sus peculiaridades diferenciadas es especialmente perceptible en la Gran Vía, dadas sus características fundacionales como un gran corte en el tejido histórico de la ciudad, que introduce elementos morfológicos y tipológicos (usos incluidos) que contrastan vivamente con el tejido existente. Los efectos de entorno cobran en el caso de la Gran Vía unas dimensiones bien distintas a las de otras formas de centralidad madrileñas. Se trata, efectivamente, de un fenómeno radicalmente opuesto al que conduce la evolución hacia la centralidad de ciertas calles del tejido uniforme del Ensanche de Madrid como las del barrio de Salamanca mencionadas más arriba y que actualmente se han transformado en el vértice de la centralidad madrileña. En este último caso no ha sido necesario cambio morfológico alguno, ni se han alterado los tipos edificatorios para dar a luz un centro de rango superior. Ha bastado la presencia de un campo residencial de alta gama para que la centralidad de excelencia fuera cobrando cuerpo. No es el caso de la Gran Vía donde un tejido de entorno ciertamente popular en origen y que ha conservado en gran medida su sustrato edificado y su sustrato social marca una fuerte dualidad que también tiene su reflejo en los valores inmobiliarios.

Esa dualidad tan pronunciada, que tiene su réplica en los valores inmobiliarios, ha atraído desde siempre el interés de los agentes inmobiliarios que han visto en un gradiente tan pronunciado oportunidades de revalorización del espacio que rodea la gran avenida o, lo que es lo mismo, oportunidades de negocio. Pero lo cierto es que la experiencia ha demostrado hasta ahora que ese entorno se resiste a entrar en el campo de precios propio de la avenida incluso cuando la proximidad no puede ser mayor. Parece que las propiedades de ese tejido urbano que rodea la Gran Vía le mantuvieran en su propio universo urbano y favorecieran la proliferación de un conjunto de actividades que en algunos casos se pueden calificar de marginales y que casi siempre tienen carácter secundario. Se ha hablado de efecto “traserá” y en verdad que muchos de los rasgos de ese entorno sugieren vulnerabilidad, marginalidad y deterioro. En todo caso, y creemos importante señalarlo, el entorno de la avenida se ha convertido en un espacio de rasgos singulares donde la vida de barrio originaria ha ido perdiendo posiciones frente a actividades que lo han conducido hacia la anomia. Terreno de nadie y sin normas claras se ofrece como un campo para actividades oportunistas. Claro que no todo el entorno de la Gran Vía es homogéneo, ni los problemas de cada “tramo” son similares, pero las posibilidades de intervenir en un terreno tan vulnerable, tan socialmente desestructurado, tan falto de consistencia como tejido económico, ya sea por parte de actores públicos como privados dependen en gran medida de esas propiedades del sustrato material, que tienen sus bases históricas (tipologías y morfologías urbanas y sociales) y entre las cuales parece fundamental el gradiente de valores de los objetos inmobiliarios que contiene. Precisamente este aspecto —los otros se tratan en los diferentes capítulos de esta Memoria— es el que vamos a tratar aquí

### **6.1.1\_ El campo de precios inmobiliarios en la Almendra Central madrileña.**

La Almendra Central madrileña contiene las principales estructuras de centralidad de la ciudad. Estructuras porque tienen un grado notable de estabilidad como lugares centrales. Otra cosa puede ser su contenido que, sin duda se ha ido adaptando a nuevos papeles y a las exigencias cambiantes de la circulación mercantil en el nuevo mundo globalizado y a las transformaciones sociales que ello ha supuesto. Nos interesa aquí la dimensión inmobiliaria de esas estructuras por cuanto de ella depende su poder selectivo y en cierto modo, como señalamos más arriba, su posición en el imaginario social. Hemos basado nuestro estudio en la vivienda usada porque es el único universo que cubre todo el campo y por tanto la totalidad del espacio social, cuya morfología nos interesa conocer ya que el ayuntamiento madrileño viene defendiendo la permanencia del uso residencial en el centro de la ciudad. Esta defensa supone una clara opción política que contrasta con otras prácticas en ciudades europeas donde el divorcio entre las estructuras de centralidad y el espacio social ha ido progresando hasta alcanzar cotas altas de deterioro urbano. Los vínculos entre el espacio residencial, como espacio social, y la centralidad en sus diferentes escalas y modalidades constituyen un argumento central, ciertamente innovador y estimulante, de las políticas madrileñas. Veamos de momento su dimensión geográfica.



**Figura 1. Distribución de precios unitarios del espacio residencial en la Almendra Central madrileña en 2008.**

Fuente: trabajo de campo y elaboración propia

La figura 1 muestra la distribución de precios unitarios (€/m<sup>2</sup>) de la vivienda en el ámbito de la Almendra Central (véase mapa, figura 2). Podemos decir que el máximo de esa distribución se corresponde con el valor —el tramo de precios— más frecuente, y que en este ámbito resulta ser entre 4.800 y 5.000 €/m<sup>2</sup>. Es decir, que el precio más frecuente en la Almendra Central, con una probabilidad del 8 % aproximadamente, se sitúa entre esos valores.<sup>41</sup> La curva de distribución presenta, como puede verse, otros máximos relativos entre 4.200 y 4.400 y entre 3.800 y 4.000, a la izquierda del gráfico (zona de valores más bajos) y otros a la derecha (valores más altos) como el tramo 5.200-5.400 o 5.800-6.000. A partir de estos valores, por la derecha, se entra en el campo de las áreas más prestigiosas del espacio social madrileño, llegándose a superar con valores significativos los precios de 9.000 €/m<sup>2</sup>, mientras por la izquierda a partir de 3.400-3.600 €/m<sup>2</sup>, la curva cae de forma abrupta. Se puede decir que la curva muestra cierta simetría del sistema de precios aunque el campo a la derecha es más amplio y más frecuente que el campo a la izquierda del máximo absoluto. Se trata pues de una distribución que dentro de una cierta simetría (son más frecuentes los valores próximos a la media) es claramente selectivo, es decir, se desvía hacia los valores altos. Los valores significativos, los que organizan el campo de precios a su alrededor, son los señalados, se trata de valores máximos relativos de una distribución “casi

<sup>41</sup> El gráfico de la distribución se ha realizado a partir de 11.805 datos obtenidos de los anuncios de vivienda en un periodo de tres meses (mayo a junio) del año 2008. Estos datos se han obtenido de fuentes diversas como el idealista.com, don Piso y otros. Se trata de ofertas de segunda mano que, con independencia del precio final de compraventa que normalmente sólo es conocido por los interesados, expresan la percepción que los propietarios tienen del valor de sus viviendas y, en cierto modo también, la percepción que el conjunto de los ciudadanos tiene del valor de esas viviendas en función del lugar que ocupan en el contexto de la ciudad. Volveremos más adelante sobre esta cuestión y su significado.

normal”<sup>42</sup> que revela la presencia de conjuntos de precios más o menos homogéneos. Su existencia sugiere la presencia de un mosaico de ámbitos de precios homogéneos que efectivamente se refleja en el mapa de la figura 2. Este mapa está construido con las medias de precios para cada sección censal, según un gradiente ajustado a la distribución de valores para poner de manifiesto sus rasgos más significativos.

Para el interés de este trabajo, lo más interesante es la clara definición que ofrece el mapa 1 del eje de la Castellana que prácticamente desde Atocha hasta la Plaza de Castilla vertebró el espacio de más alto rango residencial de la ciudad. La centralidad residencial madrileña se organiza según un largo eje norte-sur, alrededor de la gran avenida que sigue el curso histórico del arroyo de la Castellana, desde el Paseo de Prado hasta los altos de la Castellana. En realidad este eje es el verdadero “río” central de la ciudad, un sistema espacial lineal cuyas proporciones se aprecian en el mapa y que se ha configurado desde finales del siglo XIX superando al viejo espacio central de la ciudad, que hasta esa fecha consistía en una banda que enlazaba los dos Palacios (Real y del Retiro). Lo más notable de esta sustitución es que la histórica conexión Este-Oeste de los dos Palacios Reales, la que formalizaba la unión entre los dos Reales Sitios de la capital, y que había sido remodelada a mediados del siglo XIX, se desdobra a su vez a principios del siglo XX con la construcción del eje de la Gran Vía para dar a luz al centro de la ciudad moderna, la de la primera industrialización, la de la transformación del comercio hacia el consumo de masas, la del desarrollo de las primeras burocracias del capital financiero y comercial. Esta avenida supone la intervención más radical en el tejido histórico de la ciudad que nunca se haya realizado en Madrid y mantiene su contraste con la morfología de los barrios sobre los que se desarrolla. Diseñada en principio como un acceso al viejo centro de la Puerta de Sol desde el Oeste (calle Princesa), se transforma en un centro alternativo desviándose hacia su conexión con la calle de Alcalá, cerca de Cibeles.

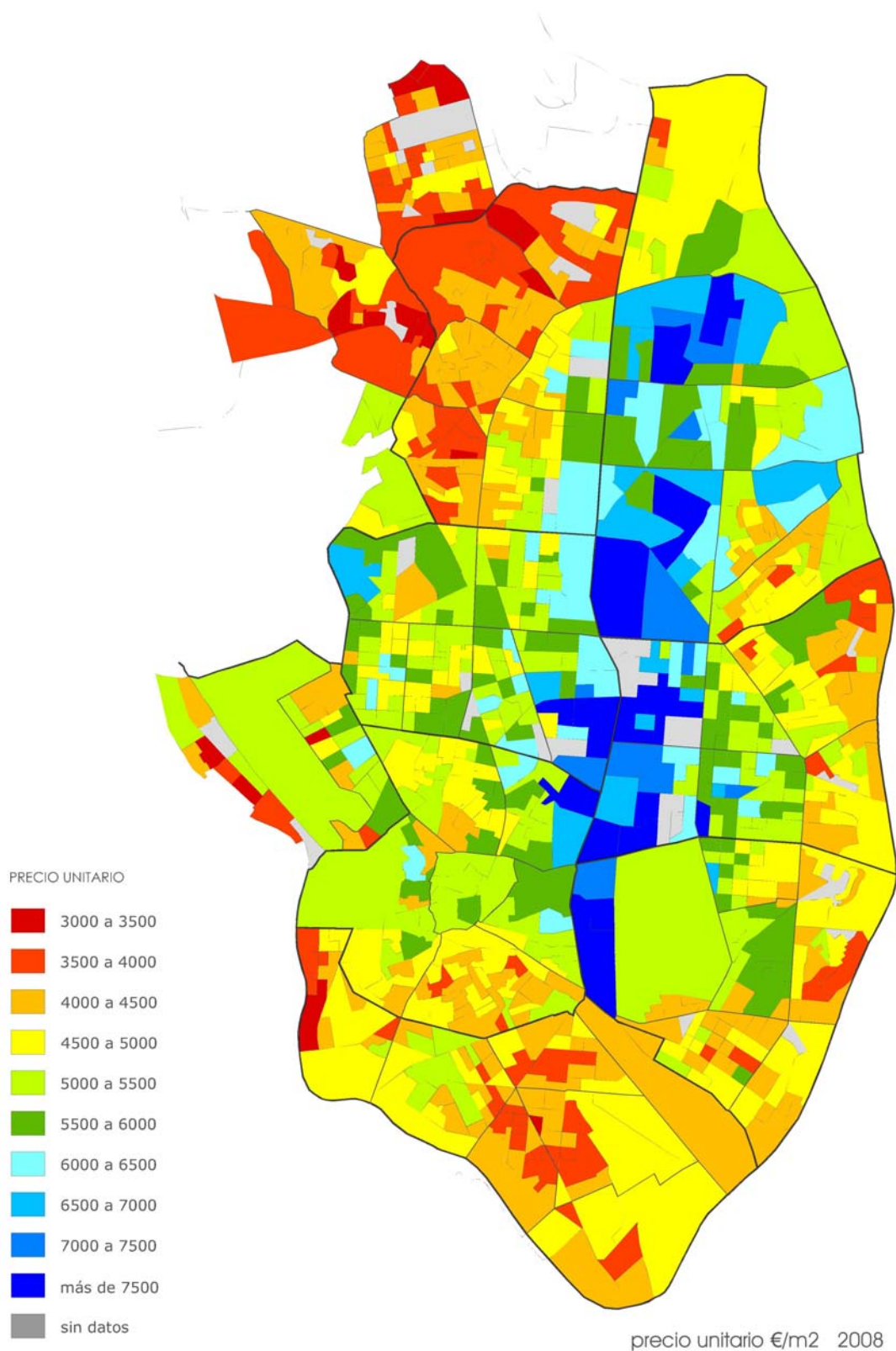
En el mapa de precios unitarios vemos con claridad la banda histórica que constituía el centro de la ciudad antes del Ensanche de Castro y que todavía conserva gran parte de su prestigio puesto que presenta valores de referencia entre 5.000 y 6.500 €/m<sup>2</sup>. Esta banda central que como se ha señalado unía los dos Palacios Reales venía flanqueada por los dos arrabales que ya se reflejaban en la Ordenanza de Juan de Torija desde el siglo XVII y que aún se pueden percibir en la estructura de precios. En efecto, en el arrabal norte que contiene el barrio de Malasaña los precios bajan de los 5.000 €/m<sup>2</sup>, aunque se mantiene por encima (estamos hablando de medias por sección censal) de los 4.000. Por el contrario en el arrabal Sur, que en gran medida está constituido por el barrio de Embajadores, los precios descienden en algunas secciones hasta los 3.500 €/m<sup>2</sup>. Conviene resaltar el hecho de que los arrabales sean

---

<sup>42</sup> Del tipo de una curva de Gauss, también llamada “normal” que describe la existencia de una magnitud más o menos constante —una causa constante— como pueda ser la distancia a un cuerpo celeste, en cuyo caso los valores serían las medidas de esa distancia que no serían nunca las mismas porque la medición implica errores (se le llama curva de errores también), o bien podría tratarse, como es el caso de un valor del precio que distinguiera un ámbito de la ciudad y le diera cierto carácter de homogeneidad. En este caso los precios de la vivienda en esos ámbitos no se apartarían mucho de esos valores máximos relativos que los distinguen.

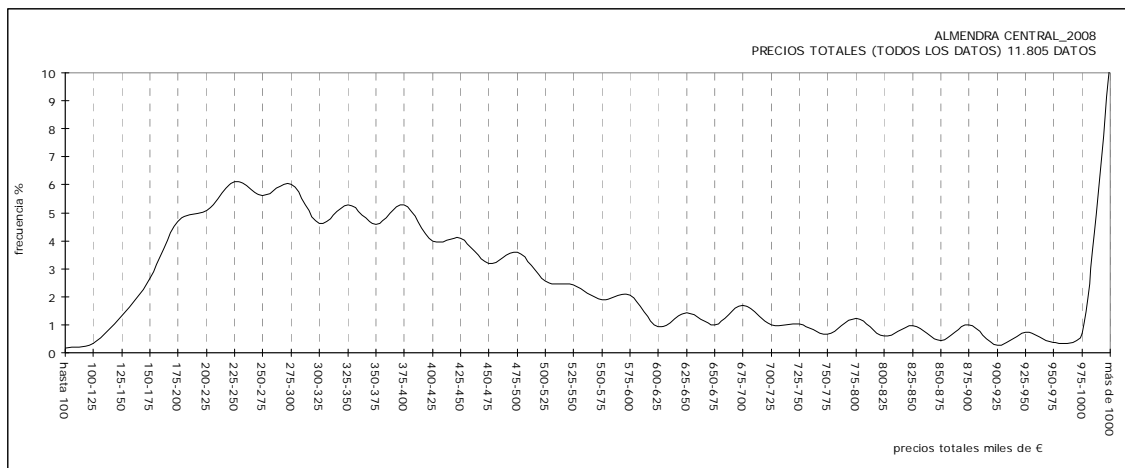
aún reconocibles en el mapa de precios inmobiliarios más de tres siglos después de que fueran reconocidos en las ordenanzas de usos y edificación.

También conviene resaltar porque como veremos más adelante mantiene su huella en el campo de precios de la Gran Vía y su entorno, que ésta avenida se traza muy aproximadamente sobre el borde que separa la franja central histórica madrileña y el arrabal norte. Es un trazado que no tiene su equivalente por el sur y que muestra la deriva norte de la centralidad madrileña a lo largo del tiempo.



**Figura 2. Precios unitarios en la Almendra Central madrileña en el año 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.



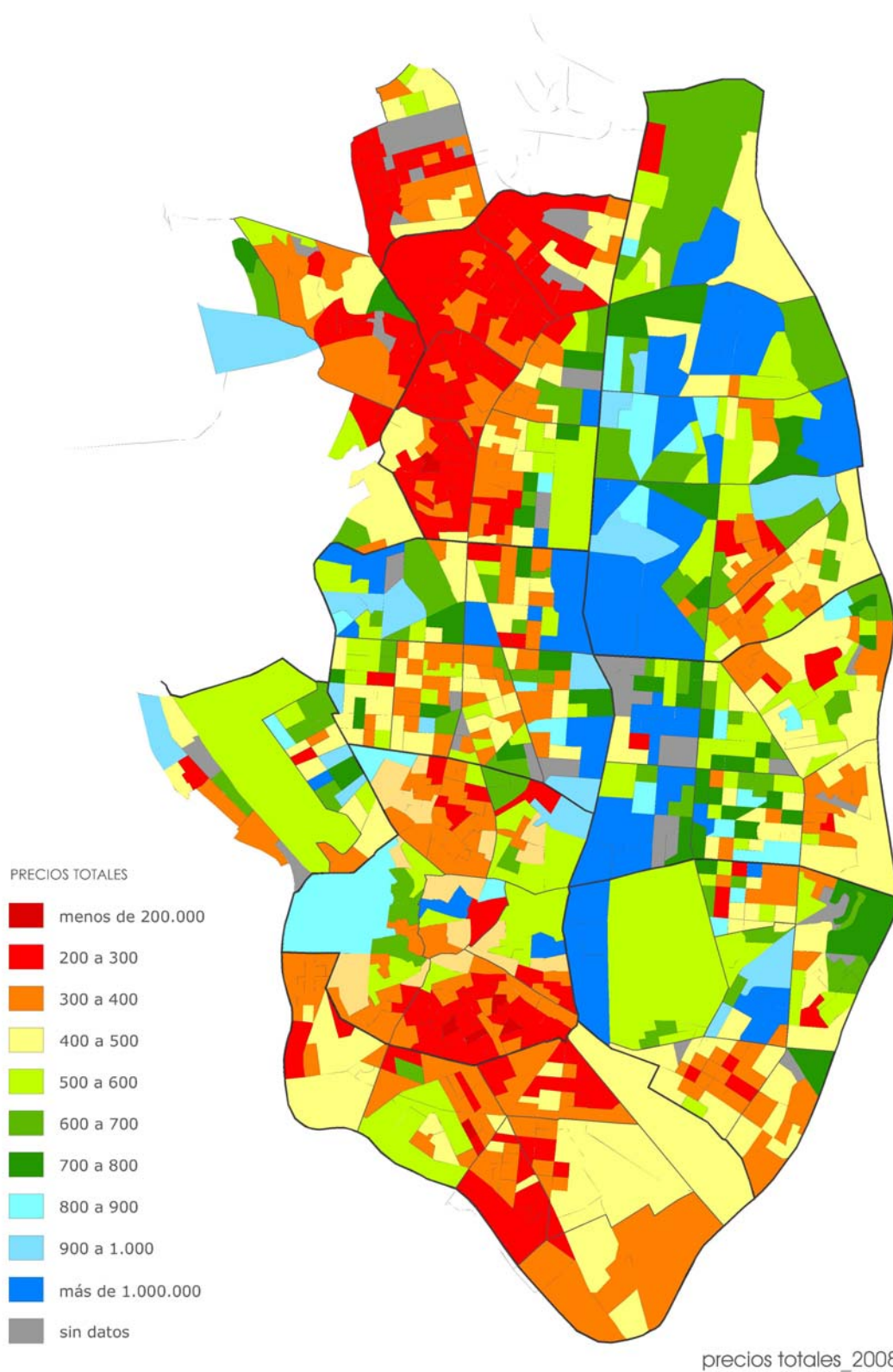
**Figura 3. Distribución de precios totales del espacio residencial en la Almendra Central madrileña en 2008.**

Fuente: trabajo de campo y elaboración propia

El gráfico de distribución de precios totales que se muestra en la figura 3, confirma el carácter selectivo de la Almendra Central madrileña. Los máximos absolutos de la distribución se suceden entre los 225.000 y los 400.000 €. Aunque el 10 % del universo supera el millón de euros. Lo más significativo de este gráfico es que el campo a la izquierda se prolonga para materializar un gradiente en el que se reconocen al menos 16 escalones de precios, cuya geografía refuerza aún más la imagen del mapa de precios unitarios (ver mapa, figura 4). A la izquierda, apenas se encuentran viviendas por debajo de 175.000 €. En el fondo es el precio total el valor último que establece la discriminación entre los diferentes espacios sociales, aunque sea el unitario el que proporciona la paleta de “colores” con los que se compone la jerarquía de estos espacios.

Es evidente que esta herramienta de análisis del mercado de vivienda y su dimensión espacial esconde cierta diversidad dentro de los ámbitos de agregación que maneja (las secciones censales), pero no es menos cierto que el gradiente de valores que describe y su geografía, concuerdan con la geografía real de la renta per cápita disponible, lo cual sólo tiene una explicación posible: la imagen “de estatus” de la población es una construcción social que comparte el colectivo de ciudadanos madrileños y que convierte en una referencia geográfica para establecer el valor de las viviendas que habitan y poseen. Esa imagen colectiva, convertida en patrón del mercado, permite la conservación de su forma —una forma destinada a la exclusión— y garantiza así el valor de la inversión.

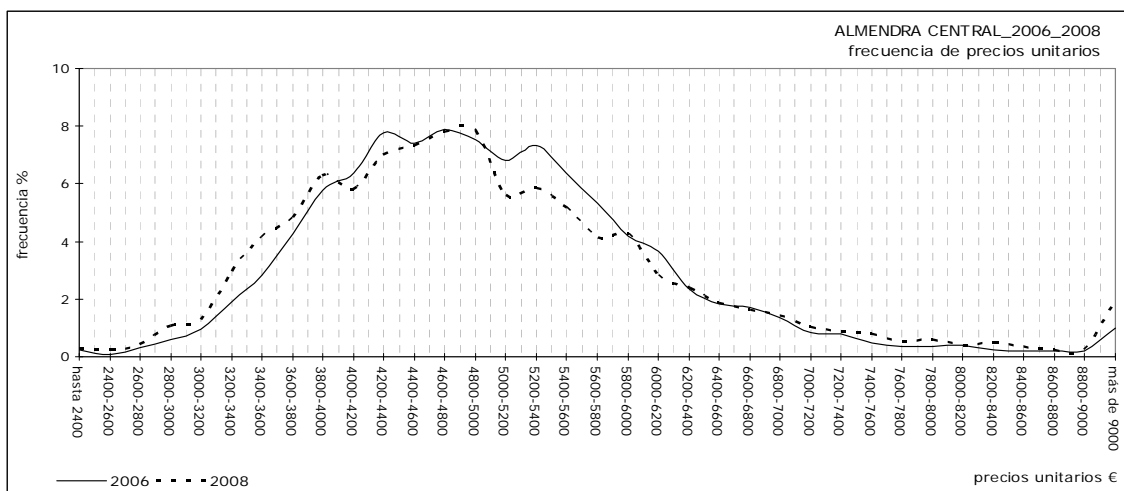
En el mapa de la figura 4, se hace aún más patente el carácter de borde social de la Gran Vía, salvo en su tramo más oriental, el que va de la calle de Alcalá a la Red de San Luís. Al norte se distinguen los barrios más modestos sobre todo entre las traseras de Plaza España y la calle de Fuencarral, donde se extienden los antiguos barrios de Universidad y Malasaña, con un contenido de infraviviendas superior al resto del entorno de Gran Vía.



**Figura 4. Precios totales en la Almendra Central madrileña en el año 2008.**  
 Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

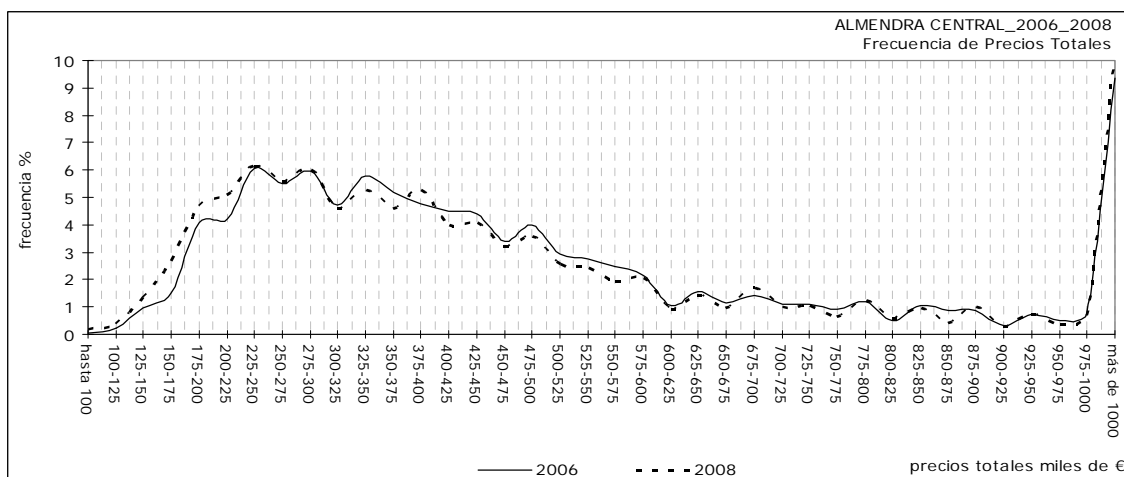
### 6.1.2\_ La evolución del campo de precios inmobiliarios en la Almendra Central madrileña, en el inicio de la crisis.

El gráfico de la figura 5 es quizás la primera representación de la crisis, de la que tenemos noticia. Se puede apreciar que la distribución de 2008 se superpone a la de 2006 de manera que se ha “perdido” el incremento de precios que hubo en esos dos años. Dos notas características del gráfico son el aumento de frecuencias de los precios a la izquierda (precios bajos) y el incremento de frecuencias a la derecha (precios más altos). El espectro de precios agudiza su dualidad, ya que es en las zonas centrales del “mercado” donde se produce un ligero descenso, especialmente en la zona media-alta. Sin embargo el máximo absoluto de la distribución se mantiene en su sitio en torno a los 4.500 -5.000 €/m<sup>2</sup>.



**Figura 5. Precios unitarios en la Almendra Central madrileña en los años 2006 y 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

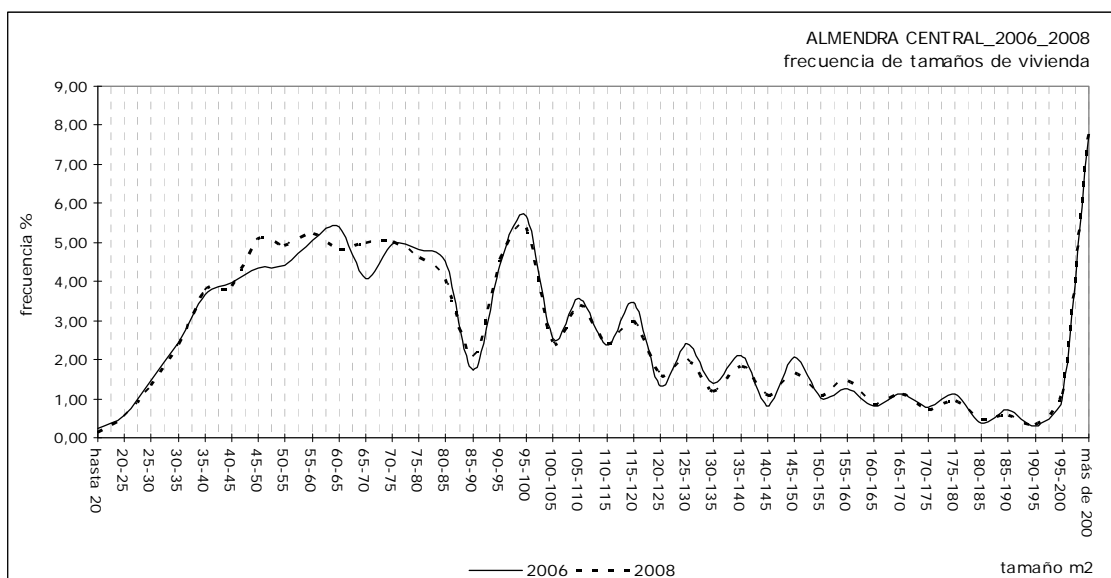


**Figura 6. Precios totales en la Almendra Central madrileña en los años 2006 y 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

La figura 6 recoge por su parte la dos distribuciones de precios totales que confirman el estancamiento y que presenta los mismos rasgos que acabamos de ver. En efecto, aumentan ligeramente la frecuencia de precios más asequibles y descienden ligeramente la ancha banda que va de 325.000 a 600.000 €. Más adelante, los precios se mantienen firmes. En todo caso hay que notar la fuerte semejanza de las dos curvas realizadas con datos obtenidos con dos años de separación, lo que nos confirma el carácter estructural del sistema de precios y su soporte material: la morfología urbana de la ciudad.

Esta consideración es fundamental para la argumentación y el propósito que nos interesan, ya que nos permite afianzar la idea de que la evolución inmobiliaria de la Gran Vía y su Entorno no puede ser el producto de vaivenes más o menos caprichosos o dependientes de fenómenos mercantiles coyunturales, sino que está muy condicionada por la evolución, siempre lenta y ponderada puesto que se trata de una estructura, del conjunto morfológico en el que está situada y en el que cumple un papel central, con sus características propias.



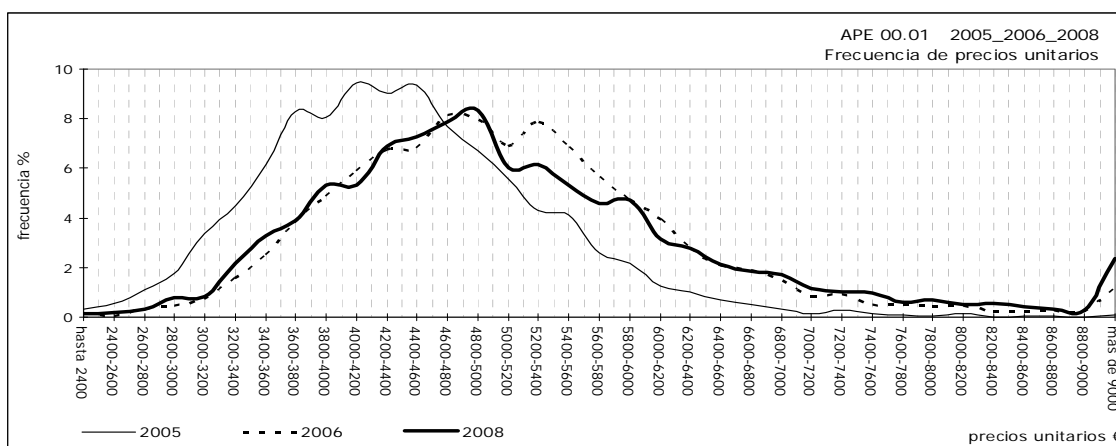
**Figura 7. Tamaños de vivienda en oferta en la Almendra Central madrileña en los años 2006 y 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

Una prueba de esta estabilidad estructural y de su evolución pausada, podemos ofrecerla en la figura 7. Si los precios pueden variar los formatos deberían mantenerse, puesto que se trata de una dimensión material tipológica que apenas ha sufrido alteración alguna en ese tiempo. Y en efecto la correspondencia es prácticamente total, sobre todo a partir de los 85 m2 en adelante. Sin embargo, hay algunas diferencias de frecuencia los tramos entre los 40 y los 75 m2. Lo más destacado el aumento de ofertas en los formatos de 40 a 55 m2, aunque no se trata de un fuerte incremento. En todo caso, el mercado en cada momento puede variar la proporción de los diferentes tramos de tamaño y también puede presentar dinámicas diferentes en distintos ámbitos de la ciudad. Todo lo cual afectaría a la frecuencia de precios puesto que sabemos que los precios están relacionados con los formatos y con su posición en el espacio social.

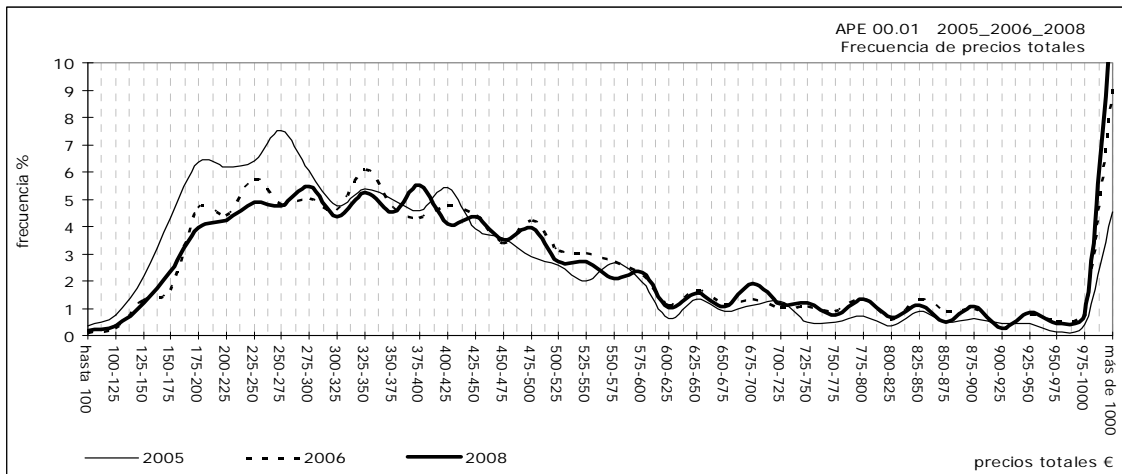
Para el ámbito del APE 00.01, disponemos de datos para los años 2005, 2006 y 2008. Este ámbito nos interesa especialmente por cuanto en él se encuentra la Gran Vía. Veamos rápidamente lo que se desprende de la evolución de este tejido central desde 2005.

En lo que se refiere a precios unitarios, se confirma la tendencia general de la Almendra pero con algunas variaciones. Para empezar, no existe tanta diferencia en la frecuencia de ofertas en los precios bajos entre 2006 y 2008, quiere decirse que en este centro más nuclear, resisten mejor los precios en general y siguen aumentando los valores más altos. Sólo han descendido las ofertas entre 5.000 y 6.000 €/m<sup>2</sup> que de momento hay que interpretar como un ajuste en la banda de los precios medios-altos. La diferencia que en cualquier caso existe con la distribución de 2005 es bien clara: los máximos de la distribución (valor más frecuente) en 2006 y 2008, se mantiene ahora entre 4.800 y 5.000 €/m<sup>2</sup>, mientras que en 2005 se dividía entre 4.000-4.200 y 4.400-4.600 €/m<sup>2</sup>. Y aquí se presenta un fenómeno interesante. En efecto, esa composición bipolar del máximo en 2005 —4.000-4.200 y 4.400-4.600 €/m<sup>2</sup>— también existía en 2006 debidamente desplazada —tramos de 4.800-5000 y 5.200-5.400 respectivamente—, pero no en 2008. El rasgo más claro quizás de la crisis, que ya se ve que de momento no ha afectado radicalmente a la estructura inmobiliaria, es que ese segundo máximo se ha reducido apreciablemente, aunque se sigue mostrando en el gráfico. Podríamos interpretar esta dualidad de los precios más frecuentes como una duplicidad cuyo segundo eslabón es una interpretación sobredimensionada del primero que ahora se desinfla ante las dificultades. Y es natural que afecte a las zonas intermedias y más frecuentes del sistema de precios de oferta: los precios altos resisten sin problemas e incluso aumentan su presencia y los bajos ya parecen suficientemente bajos en comparación.



**Figura 8. Precios unitarios en oferta en el APE 00.01 Madrid años 2005, 2006 y 2008.**

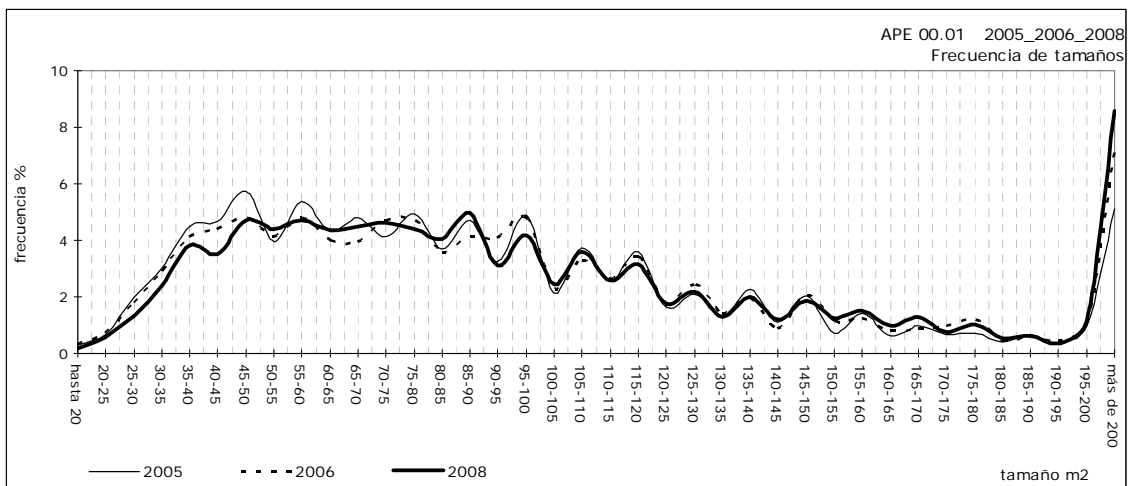
Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.



**Figura 9. Precios Totales en oferta en el APE 00.01 Madrid años 2005, 2006 y 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

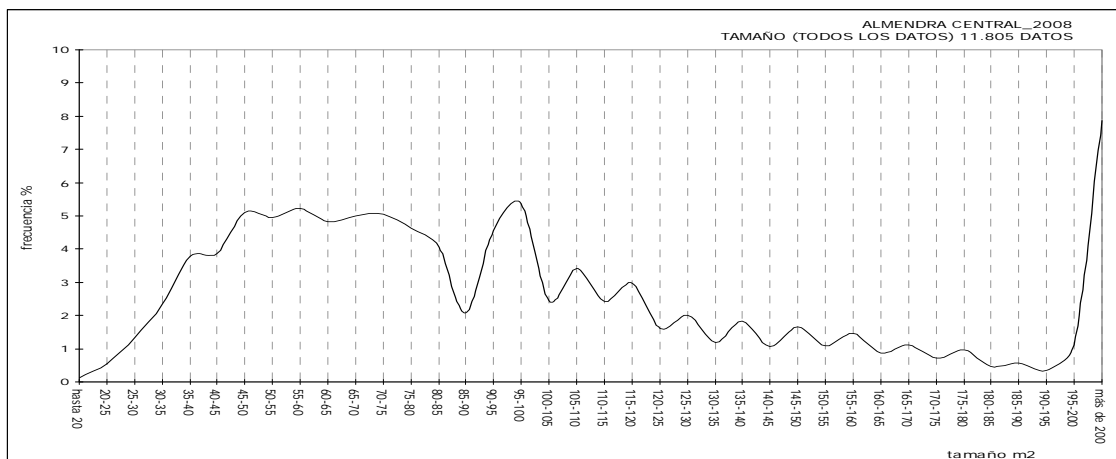
Estamos en todo caso ante un espacio muy selectivo, y cuya selectividad ha crecido notablemente en los últimos años, como se aprecia claramente en las gráficas superpuestas de la figura 9, que refleja los precios totales en los tres años mencionados. Las tres curvas se entrelazan atestiguando de forma inequívoca que están describiendo un único espacio social, pero en 2005 era mucho más probable encontrar viviendas por debajo de 275.000 que ahora. De hecho, entonces lo más probable era encontrar viviendas de 250-275.000 €, mientras que ahora la probabilidad mayor se sitúa en 325-350.000 €, y han crecido las ofertas por encima de 450.000 € y, sobre todo, por encima del millón de €. En lo que respecta a los tamaños no se observa una variación sustancial en las ofertas salvo, en todo caso, por lo que se refiere a los formatos más pequeños que se han reducido, mientras aumentan los grandes.



**Figura 10. Tamaños de vivienda en oferta en APE 00.01 Madrid, años 2005, 2006 y 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

Si comparamos estas curvas con la distribución de referencia de la Almendra Central Madrileña (figura 11), veremos que hay una coincidencia general salvo para la frecuencia de 95-100 m<sup>2</sup> que siendo la más frecuente en el gran espacio central se reduce notablemente en el ámbito de APE. Este tamaño es propio de una vivienda más estandarizada que no era lo habitual en el centro histórico tradicional donde la distribución por tamaños es más uniforme y no tiene presencias destacadas.



**Figura 11. Tamaños de vivienda en oferta en la Almendra Central de Madrid, año 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

Los mapas que se ofrecen en la figura 12 permiten comprobar las diferencias que ha sufrido la geografía de precios entre el año 2006 y el año 2008. Los dos mapas de arriba corresponden a los valores unitarios (2006 a la izquierda y 2008 a la derecha), mientras que los dos mapas de abajo corresponden a los valores totales. Las similitudes son evidentes como no podría ser de otra forma dada la naturaleza de esta representación que en el fondo reproduce la percepción colectiva del espacio social madrileño. Si algo merece destacarse como diferencia es la acentuación de los rasgos de la geografía de precios, en el sentido de que ha aumentado la selectividad del espacio central.

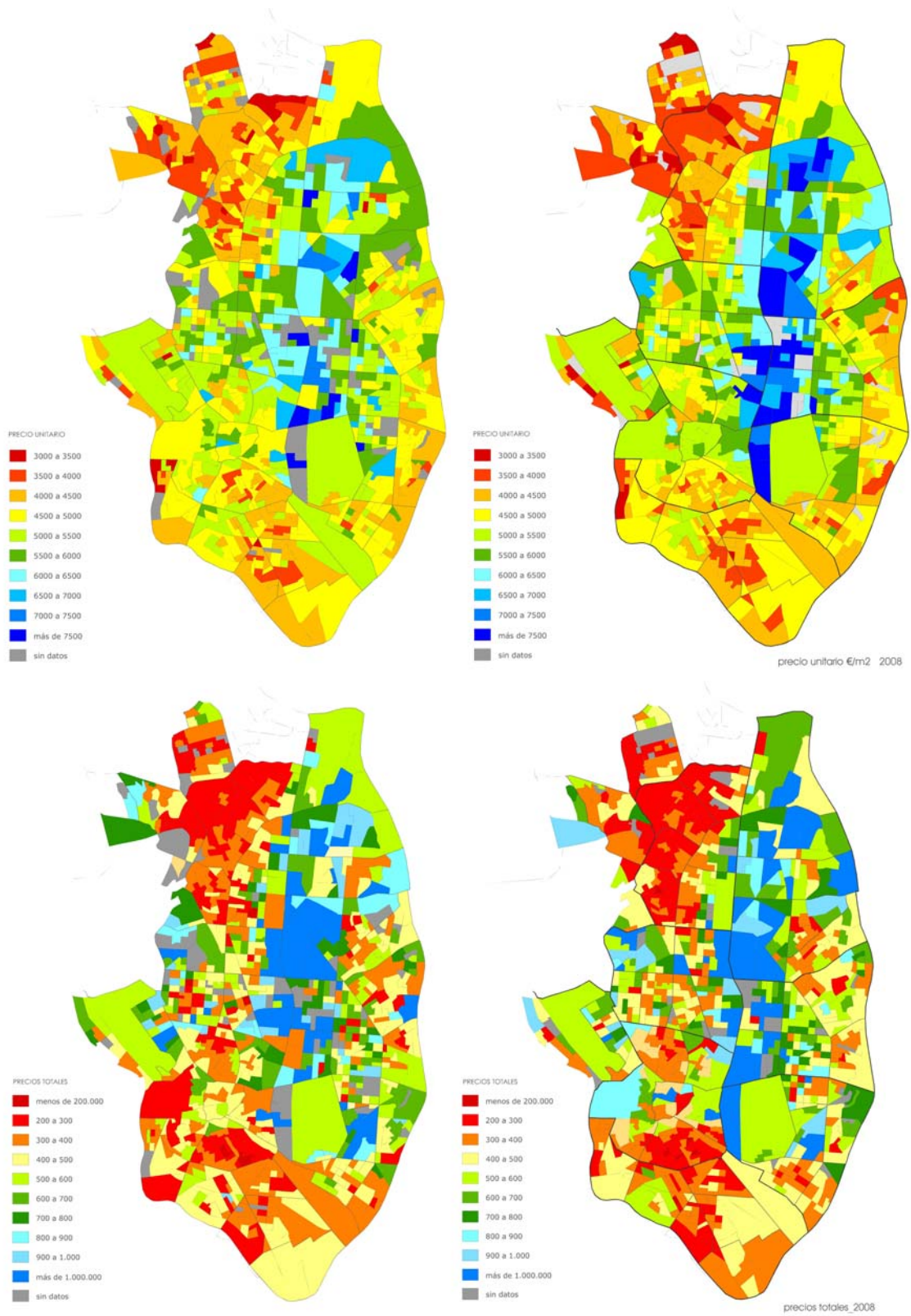
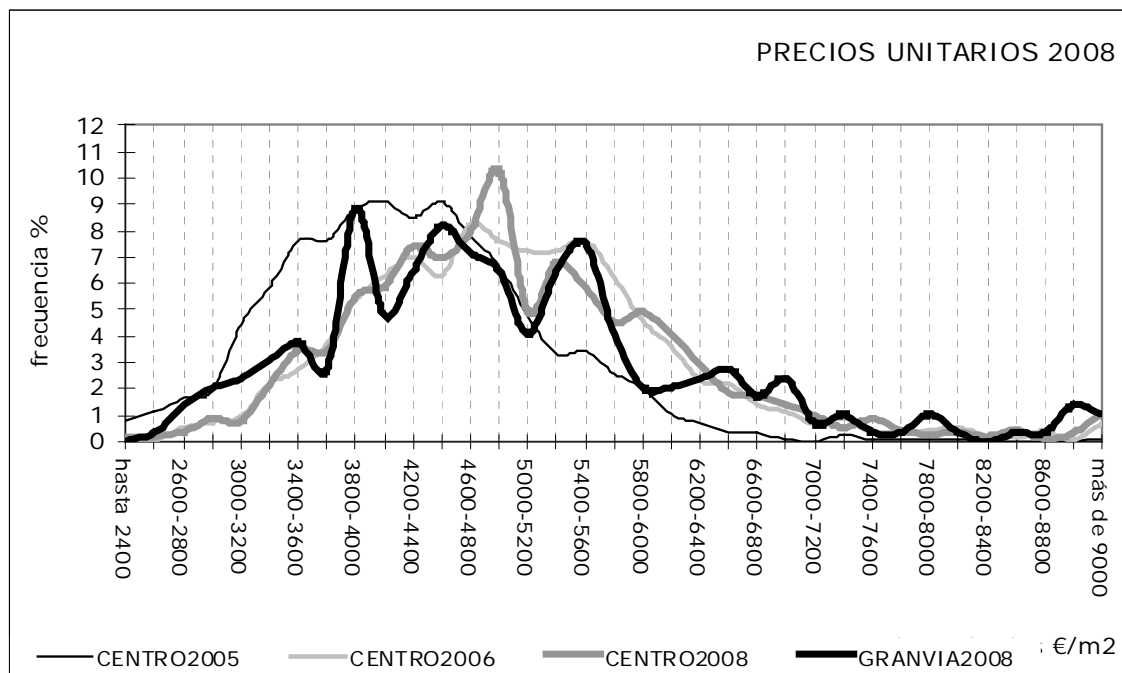


Figura 12. Mapas de precios en oferta en la Almendra Central de Madrid, años 2006 y 2008. Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

No es necesario entrar en los detalles que ya se han comentado, sino destacar una vez más la persistencia de la imagen colectiva y su papel organizador de la estructura social y de centralidad del espacio. Esto equivale a decir que incluso en un momento en que se inicia la crisis y puede que incluso debido a ello, aumenta la precisión de la percepción colectiva que dirige el sistema de precios y garantiza por tanto las operaciones de compraventa. El peligro agudiza la percepción de lo que contiene la salvación que es la morfología del espacio social y sus rasgos característicos.

### 6.1.3. La Gran Vía y su entorno

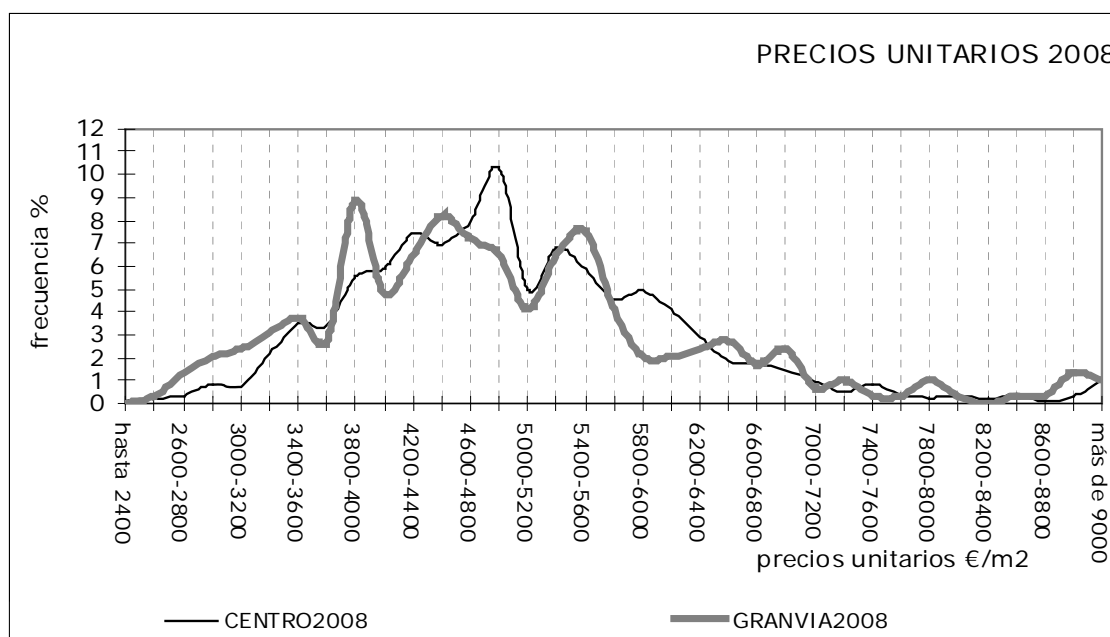
Después de esta primera aproximación al espacio central madrileño, estamos en condiciones de entender mejor cual es la posición y sobre todo la posible evolución del campo de precios en el entorno de la Gran Vía madrileña. Para ello hemos elaborado dos aproximaciones al sistema restringido de la Avenida, la primera desde el mosaico de secciones con sus precios medios, que en realidad no es más que una “ampliación” del mapa de precios que acabamos de presentar y que nos permite una primera aproximación al ámbito de trabajo. La segunda se trata de una recogida localizada puntualmente de información de precios y tamaños, a partir de la cual hemos reconstruido lo más fielmente posible un campo de precios por un método que se aproxima bastante a la construcción de un mapa topográfico a partir de una colección suficiente de cotas. Esta segunda aproximación se entiende que corrige las generalizaciones que inevitablemente impone el sistema de medias probabilísticas y nos da una lectura del campo de precios más detallada y precisa. Por decirlo coloquialmente nos devuelve, entre otras cosas, la dualidad delantera-trasera que quedaba oculta en el mosaico de valores medios.



**Figura 13. Precios unitarios en oferta en Gran Vía y el Distrito Centro. Madrid años 2005, 2006 y 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

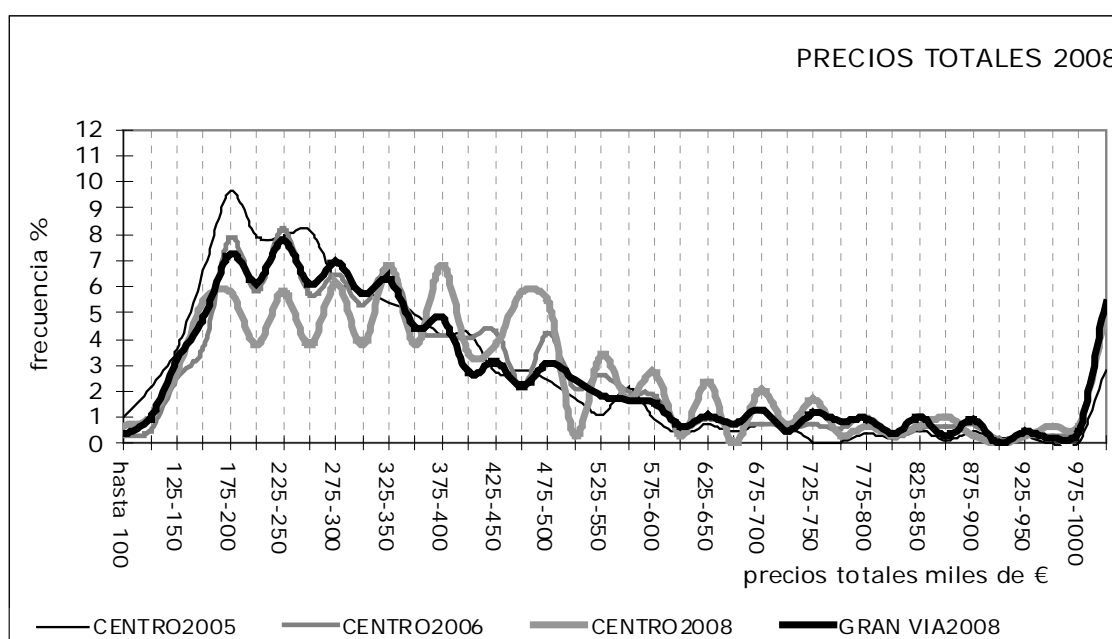
Empecemos en todo caso por comparar la Gran Vía (con su entorno) y el Distrito Centro de la ciudad. El primer gráfico comparativo se muestra en la figura 13 y corresponde a los valores unitarios en los años 2005, 2006 y 2008 para el centro y 2008 para Gran Vía. Lo que nos interesa del gráfico comparativo es el peculiar perfil de la Gran Vía en relación con el conjunto del centro de la ciudad. Se trata de una distribución de frecuencias que sugiere la presencia de varias realidades urbanas, tres de ellas muy marcadas. En primer lugar cabe destacar el universo de viviendas definido por los valores de 3.800-4.000 € así como los situados a la izquierda de ellos que marcan el escalón más bajo del ámbito. Este universo supera por su importancia la presencia que tenía en 2006 y 2008 en el Centro, pero encaja con valores de 2005. Frente a este campo que podríamos calificar en declive hay otro que empieza en 5.400-5.600 y mantiene valores por la derecha del gráfico superando los 9.000 € que no sólo resiste las posiciones de 2006 del centro sino que las mejora a partir de 6.000 €. O sea, hay una parte de la Gran Vía y su entorno que resiste y se revaloriza y otra que retrocede en relación con la evolución de los valores del Centro de la ciudad. Junto a estos dos sistemas opuestos hay un núcleo central que se organiza alrededor de los 4.500 € que se corresponde con el valor más frecuente del Centro en los diversos momentos analizados. Estas variaciones ofrecen aparentemente un amplio campo para la revalorización, si se acierta con las medidas adecuadas y no se incurre en gastos excesivos. Entre 3.800 euros y 4.500 hay 600 euros que se pueden obtener con mejorar la percepción colectiva del espacio, pero se trata de una ganancia que no puede absorber los costes de reedificación ni de rehabilitación. Para ello deberíamos llegar a valores por encima de los 6.000 €/m<sup>2</sup>, que no son tan frecuentes en la zona y que requieren ciertas condiciones de entorno que luego veremos cuando se presente el mapa de precios pormenorizado. En el gráfico 14 y sin modificar el perfil del centro de Madrid en 2008 se ofrece el máximo de 4.800-5.000 como una referencia para los valores a la izquierda, lo cual significa 1.000 € de margen para los valores de 3.800-4.000 y todos los que están a la izquierda de éstos.



**Figura 14. Precios unitarios en oferta en Gran Vía y el Distrito Centro. Madrid año 2008.**

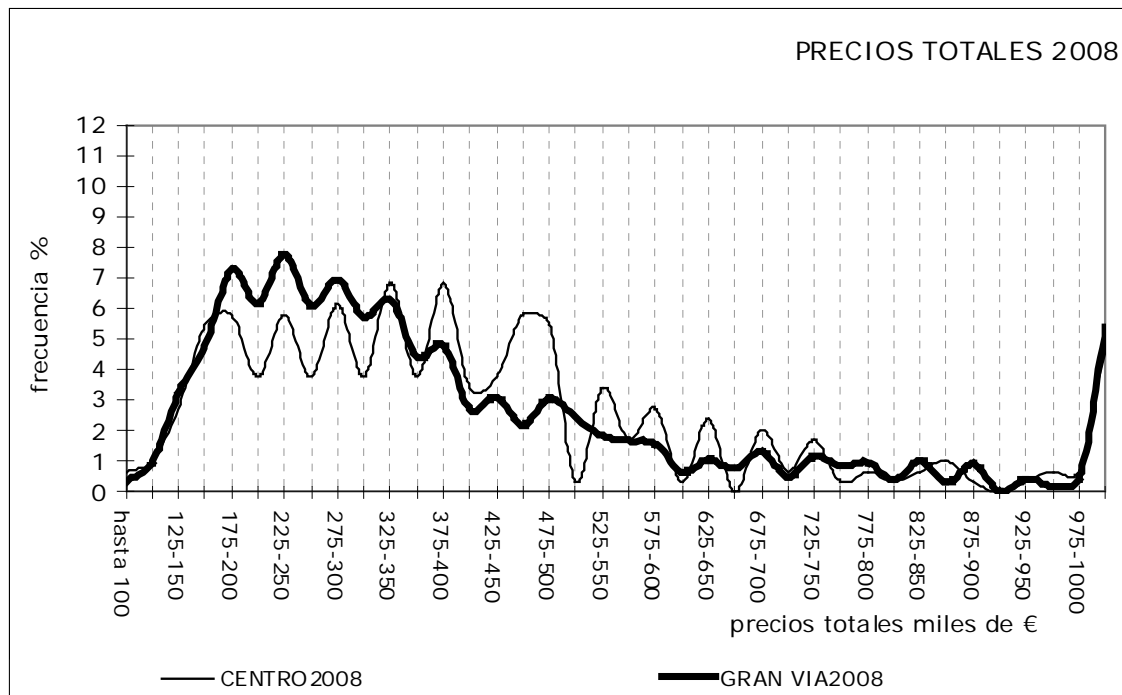
Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

Por lo que a precios totales se refiere el conjunto de la Gran Vía ofrece un gradiente bastante jerarquizado. Las frecuencias máximas se encuentran en los valores bajos del campo, de 325.000 hacia abajo, mientras que en los valores más altos el perfil es similar al del centro de Madrid, especialmente en los que superan el millón de euros. Resumiendo, puede decirse que respecto al conjunto del centro e la ciudad tiene un exceso relativo de precios bajos y un defecto de precios medios-altos entre 375 y 500.000 euros. Incluso por encima de estos últimos hay “campo” para subir precios. En todo caso, si lo comparamos con las curvas de años anteriores se aprecia que el conjunto de la Gran Vía ha mejorado su valoración dentro del espacio central.



**Figura 15. Precios Totales en oferta en Gran Vía y el Distrito Centro. Madrid años 2005, 2006 y 2008.**

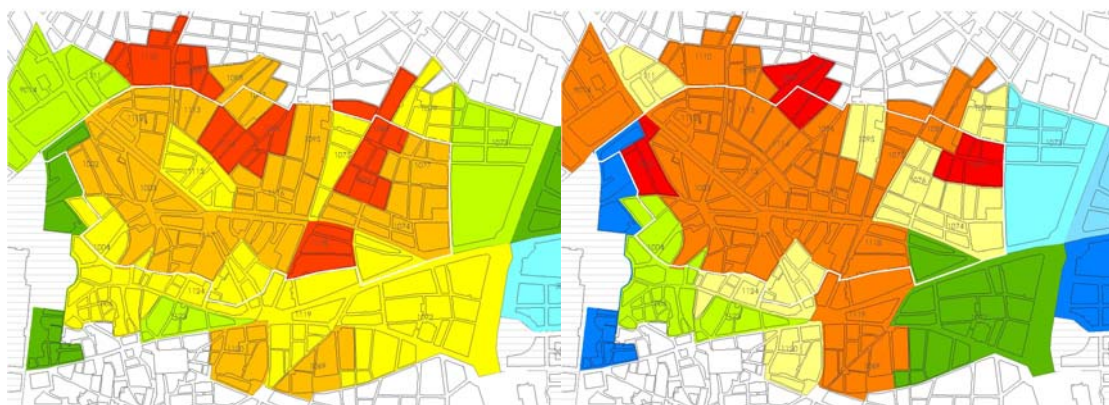
Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.



**Figura 16. Precios Totales en oferta en Gran Vía y el Distrito Centro. Madrid año 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

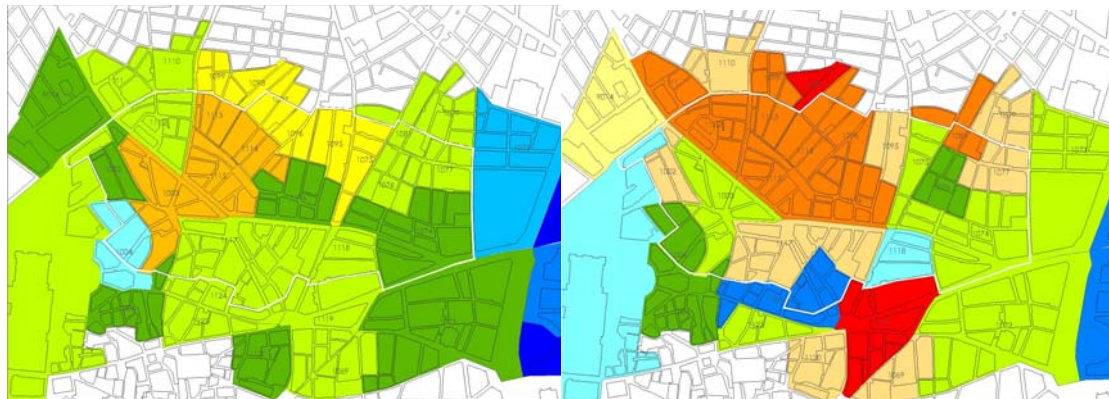
En la figura 16 se aprecia muy bien “lo que le sobra y lo que le falta” para ajustarse al patrón del centro de la ciudad en 2008. Esta imagen muestra el posible balance inmobiliario que cabría hacer con las mejoras de escenario adecuadas y con las inversiones en rehabilitación que encajaran con los valores señalados más arriba. Podemos adelantar que en las traseras la revalorización debe venir más de operaciones de entorno y de escenario urbano que de renovación ya que ésta no da señales claras de rentabilidad por los márgenes estrechos que proporciona el marco de precios. La geografía de estos valores representados en el mosaico de las secciones censales nos ofrece una primera aproximación para la diferenciación del ámbito de Gran Vía y su entorno.



**2005**



**2006**



**2008**

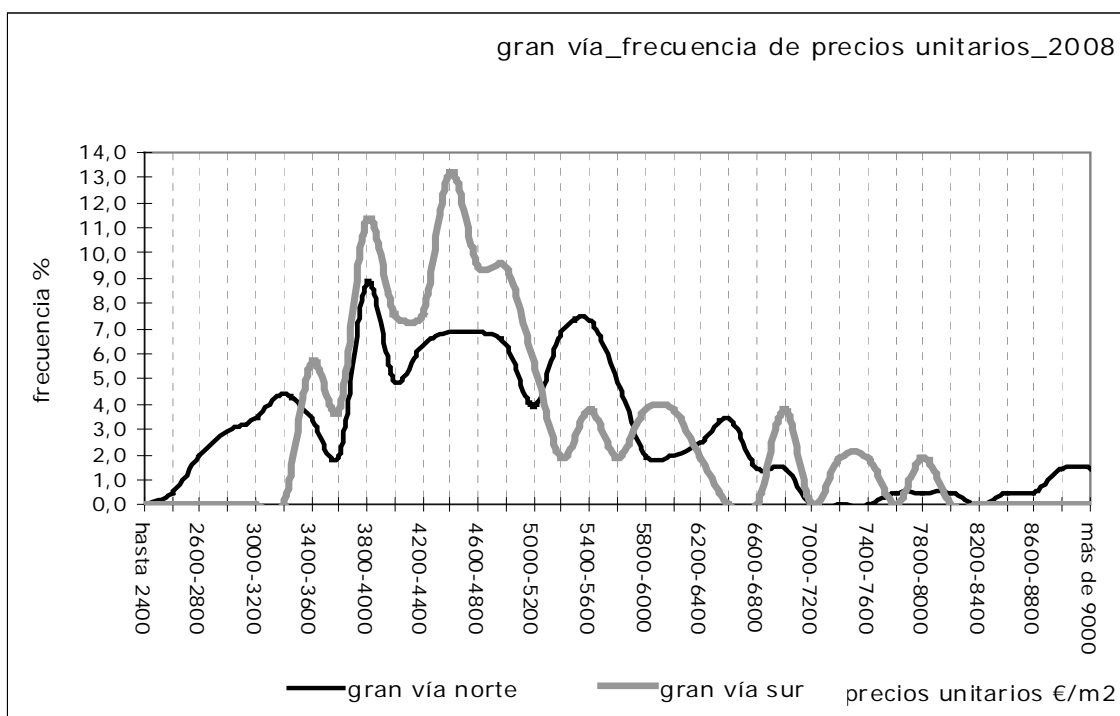
Figura 17. Mapas de precios unitarios y totales en oferta en Gran Vía y entorno. Madrid años 2005, 2006 y 2008. Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

Estos mapas que se han agrupado en la figura 17 dan una primera versión que luego afinaremos más sobre la morfología urbana del sistema de precios, es decir, sobre cómo perciben los ciudadanos las distintas partes de este ámbito. Los mapas se han organizado en filas horizontales por años tal como queda señalado en la figura. A la izquierda en cada fila se sitúan los mapas de precios unitarios y a la derecha los de precios totales. Creemos que los mapas son muy expresivos y señalan inequívocamente un proceso de elitización. La clave de los valores es la misma que la empleada en los mapas de precios que ya hemos mostrado de manera que los más bajos se representan en rojo y en colores progresivamente más claros siempre en las gamas de ocres hasta los verdes y azules más intensos que marcan el vértice de la jerarquía de precios. Puede haber distorsiones en algún momento, pero es evidente la progresión hacia los verdes y azules de todo el entorno de la Gran Vía en los últimos tres años, desde una posición de rojos y ocres en lo que se refiere a precios unitarios. Lo más notable es que mientras todo el sistema evoluciona hacia precios medios altos, sigue quedando un espacio resistente alrededor del tramo más occidental de Gran vía. Sobre todo en el barrio de Universidad. Esta evolución se confirma de manera más clara si cabe en los mapas de valores totales (columna de la derecha de la figura), donde la persistencia de toda la margen norte de la Gran Vía —desde Plaza España a Fuencarral— en la zona de precios bajos es notoria aunque haya mejorado de rango en estos años. Se aprecia, por otra parte una mejora considerable de la margen sur, especialmente en el entorno de Arenal. En todo caso la influencia positiva de Palacio y de la Castellana —más de esta última— es perceptible y empieza a notarse la evolución al alza inducida por la calle de Fuencarral. Los mapas en general muestran un espacio central que está sufriendo alteraciones de rango que son percibidas por la sociedad madrileña, y que por lo tanto aún no se traducen en una imagen estable. Lo más perceptible es la cualidad relativamente marginal de la margen norte en su tramo occidental sobre el barrio de Universidad.

En todo caso es evidente la diferencia existente entre la margen norte y la margen sur de la Gran Vía. Mientras la primera está condicionada por los procesos de transformación del viejo centro de la ciudad, la segunda se sitúa en la esfera de los procesos que caracterizan estas zonas del primer ensanche de la ciudad desde el siglo XVII, aunque fueron remodeladas casi en su integridad en el siglo XIX. Los barrios del norte de la Gran Vía (Chueca, Malasaña, Universidad) han seguido en los últimos años procesos de especialización con rasgos más o menos de elitización que dibujan nuevas formas de centralidad y que contrastan con la evolución de las formas más tradicionales de centralidad que caracterizan el sur. Por decirlo así, la Gran Vía es la frontera y el espacio de encuentro entre el centro tradicional y los centros o espacios de innovación, más dinámicos (no los de rango más alto) de la ciudad. Y esto se percibe en la escala de ciudad y se materializa en la imagen colectiva que acabamos de analizar en forma de precios.

Estas diferencias se materializan también en formas perceptivas que tienen dimensiones inmobiliarias más allá de los edificios que dan frente a la avenida central. En los gráficos de las figuras 18 y 19 se reflejan estas dimensiones para las márgenes norte y sur de la Gran Vía lo que permite compararlas. La

primera de las figuras muestra los precios unitarios, y ya se ve de la comparación que hay bastante más uniformidad en el sur, como si se tratara, y así es en realidad, de un universo urbano y morfológico más homogéneo. El peso de la ciudad tradicional se refleja en la acumulación de valores en torno a precios medios 4.400-4.600 euros, con un máximo absoluto de frecuencias bastante elevado. A la izquierda, de ese valor, hacia los precios más bajos la gráfica “sur” cae rápidamente aunque presenta valores significativos en torno a los 3.800-4.000 €. Hacia la derecha del campo también decae rápidamente la gráfica aunque presenta valores representativos en valores alrededor de 6.000 y 7.000 €. La concentración en valores medios es la tónica de esta parte del entorno de Gran Vía que habría que interpretar como que esos tejidos, en general —siempre hay situaciones puntuales singulares—, admiten escaso margen de aumento de precios, es decir, son poco proclives a operaciones inmobiliarias que no sean las de mejora del escenario o del paisaje urbano.

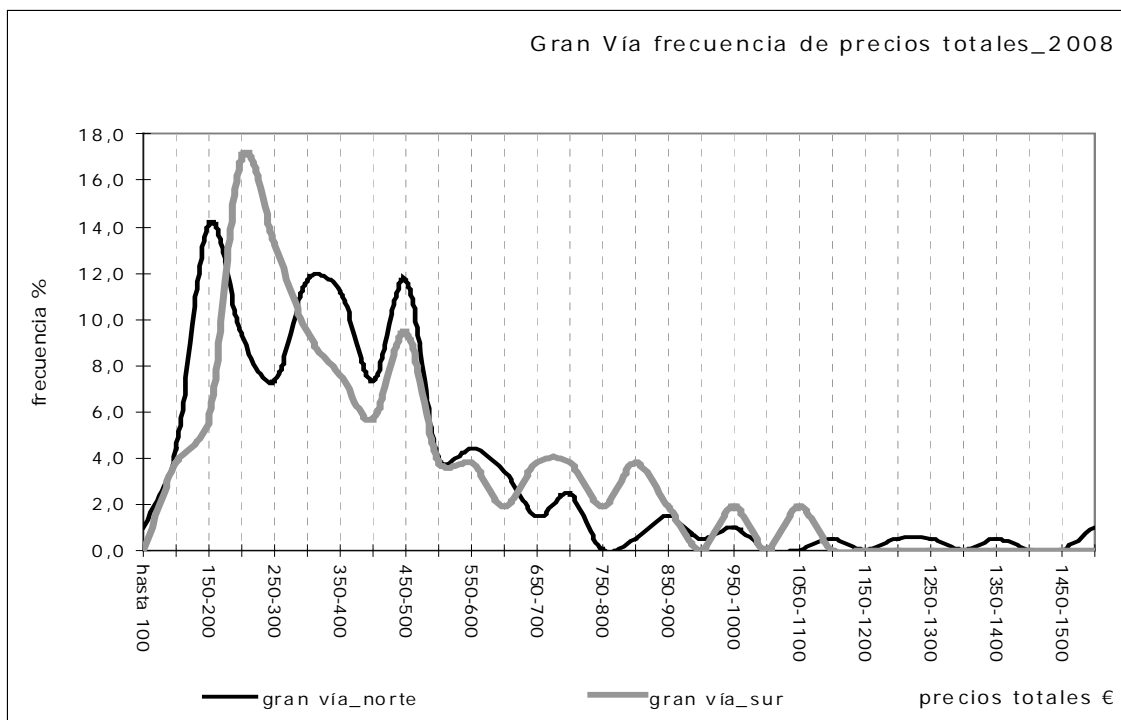


**Figura 18. Precios unitarios en oferta en Gran Vía Norte y Sur. Madrid año 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

La parte “norte” es más compleja y contiene universos más variados y separados. La distribución de máximos relativos es más abierta y en cierto modo señala espacios de origen histórico y contenidos que difícilmente pueden evolucionar hacia un espacio homogéneo o uniforme. Para empezar hay un espacio con valoraciones más bajas que las que ofrecía la margen “sur”, con valores de 3.000-3.2000 y más bajos. También aparece el de 3.800-4.000 €, pero con frecuencia menor, y el conjunto en torno a 4.400-4.800 que ahora tiene frecuencia mucho más baja y ni siquiera es el máximo absoluto de la distribución. Pero hay valores de 5.400-5.600 que sí tienen una frecuencia alta señalando un posible rango de referencia para operaciones de renovación. Finalmente aparecen sobre 6.400 y 6.600 € una posición de precios incipiente que también teníamos en la parte “sur” en posición parecida, y en precios de

más de 9.000 € que no aparecía en la margen anterior. La margen norte es más variada y también cubre un espectro más amplio de valores que pueden alimentar expectativas inmobiliarias. Pero si se observa con detenimiento este abanico se aprecia que estas posibilidades están muy limitadas y que no pueden ser generalizadas. En pocas palabras, es difícil alcanzar los 9.000 € o más si no es en situaciones muy singulares, también es complicado levantar la valoración de ámbitos menos valorados que tienen problemas morfológicos insalvables, como pueda ser la presencia excesiva de infraviviendas. Todo ello confina nuevamente las posibilidades de intervención en los segmentos centrales del espectro, donde los márgenes entre los diferentes universos de precios no permiten introducir costes importantes de transformación.

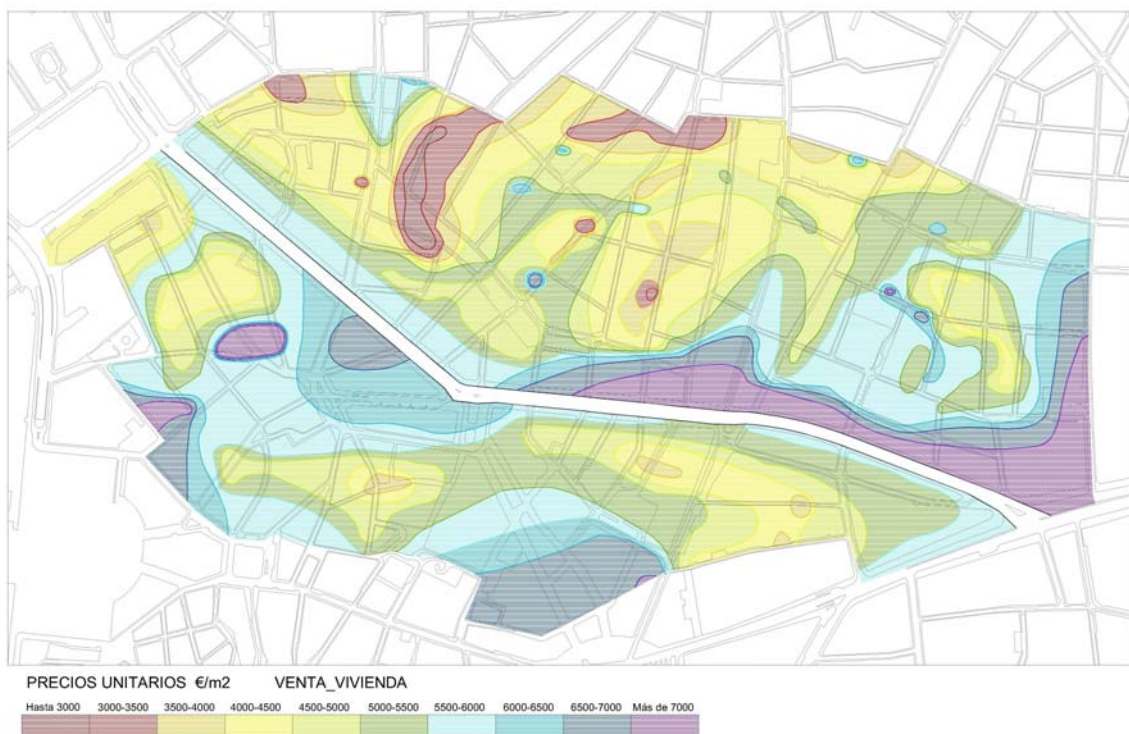


**Figura 19. Precios totales en oferta en Gran Vía Norte y Sur. Madrid año 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

El gráfico de precios totales también ofrece diferencias notables, que en cierto modo ratifican los rasgos específicos de cada margen de la Avenida. En la margen “sur”, la más antigua, los precios totales en torno a 200-250.000 € forman el universo más frecuente, con casi un 18 % de probabilidad. A éste le siguen otros entre los que destaca otro más selectivo de 450-500.000 € con una frecuencia algo más baja del 10 %. Más a la derecha aún hay una presencia significativa en precios totales que superan los 650.000 hasta los 1.100.000 € que ya son precios muy selectivos que hablan de zonas exclusivas. Se trata de una estructura bastante típica de zonas centrales donde conviven formatos y precios dispares y son frecuentes precios unitarios bastante elevados. Aquí, la presencia de tamaños de vivienda reducidos concilia elevados precios por metro cuadrado con precios totales asequibles. La estructura de precios de la margen “norte”, por su parte, tiene características similares pero no tan selectivas. Para empezar, el universo más asequible está

más a la izquierda —es por tanto más barato— y es menos frecuente, mientras que el de 450-500.000 que ya es bastante selectivo aunque se mantiene en posición intermedia, tiene una frecuencia mayor que en el lado “sur” y entre éste y el primero hay otro de similar importancia que se sitúa entre 300 y 400.000 euros. Más allá de 600.000 euros no hay presencias significativas aunque hay ofertas esporádicas que superan el millón y medio. Una interpretación de estas diferencias, que en el fondo no son grandes, aparte la posición más estimada que goza la zona “sur” en el imaginario social, es que al norte los formatos pequeños y medianos son más pequeños y más frecuentes y que, en lo que se refiere a los de mayor tamaño, se dan dos circunstancias: los más grandes son más frecuentes al norte y los no tan grandes están más apreciados al sur por su proximidad a zonas prestigiosas de la estructura urbana central, como el Senado, El Real, la Plaza de Oriente, etc.



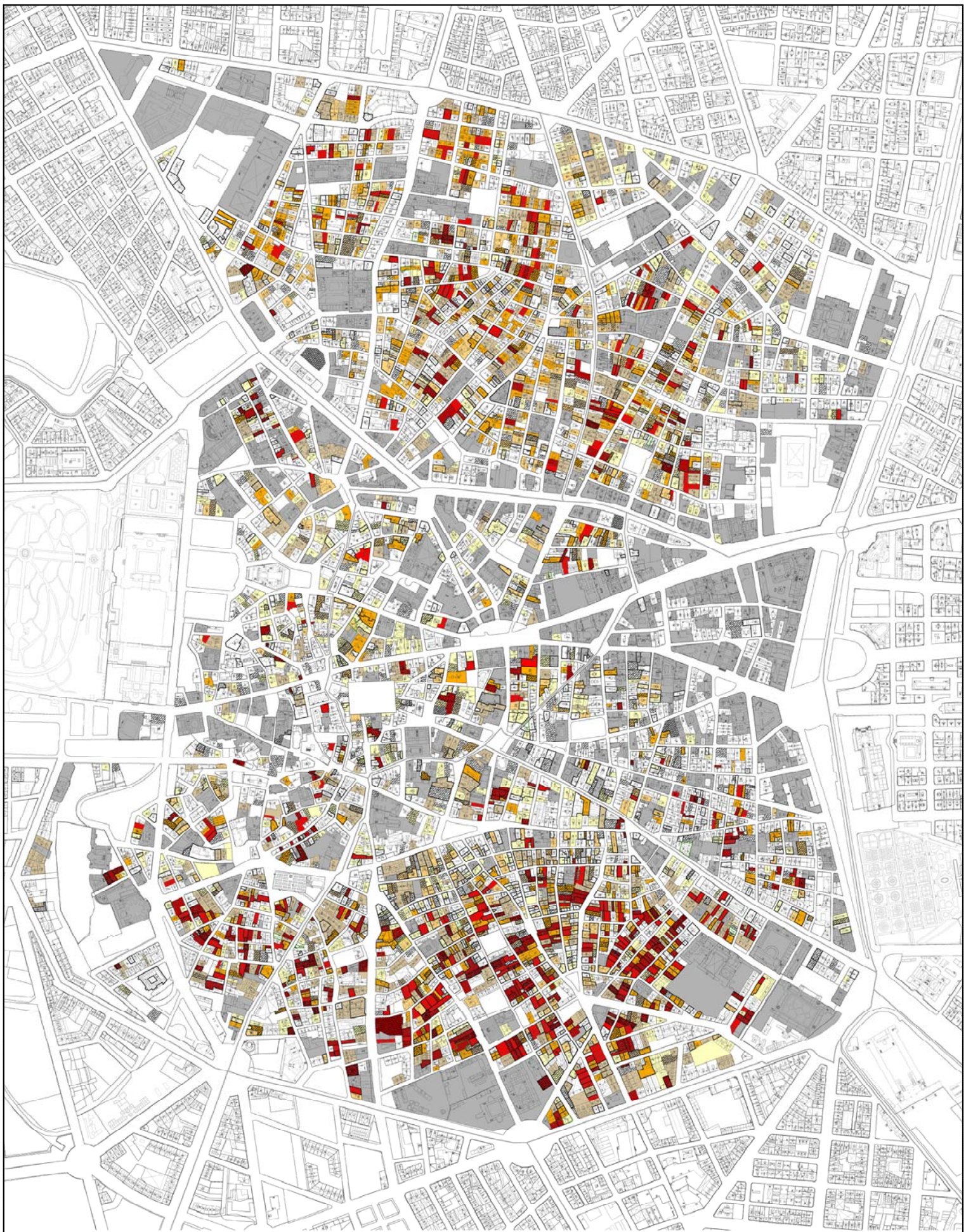
**Figura 20. Mapa de precios unitarios en Gran Vía y entorno. Madrid 2008.**

Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia.

Finalmente, el mapa de la figura 20 elaborado siguiendo un protocolo que pudiéramos calificar de topográfico, nos ofrece una “imagen perceptiva” de la Gran Vía y su entorno, calibrada en términos de valores inmobiliarios unitarios. En realidad los dos primeros tramos de la Gran Vía, desde Alcalá hasta Callao presentan la dualidad norte-sur casi invertida respecto al último tramo Callao-Plaza de España. Si dejamos a un lado la propia Avenida y sus precios, que se mueven siempre en la banda alta del campo, generalmente por encima de los 6.000 €/m<sup>2</sup>, vemos que desde Barquillo hasta Hortaleza, las traseras y el barrio adyacente (Chueca y Barquillo) presentan valores altos con algún que otro pequeño “islote” que el tiempo puede ir transformando al alza. Esta alta valoración cruza la calle de Fuencarral hacia poniente marcando un fuerte

gradiente con el barrio de atrás —hasta la Corredera Baja de San Pablo— que probablemente ha sido hasta hace poco uno de los más deprimidos del centro debido a la presencia de prostitución y otras actividades marginales. Al sur de la Avenida en ese gran tramo inicial las cosas son muy diferentes, ya que el triángulo entre Gran Vía y Alcalá, con la calle de la Montera como estructura central transversal, sigue manteniendo su carácter deprimido en el imaginario social, y conserva usos claramente marginales incluso en lo que se refiere a actividades comerciales. Sin duda este tramo sur de la Gran Vía atravesado por el eje Montera-Fuencarral que por el lado norte ha conocido un auge importante en los últimos años tiene por su tramo sur muchos problemas de evolución hacia escenarios de centralidad mejor valorada.

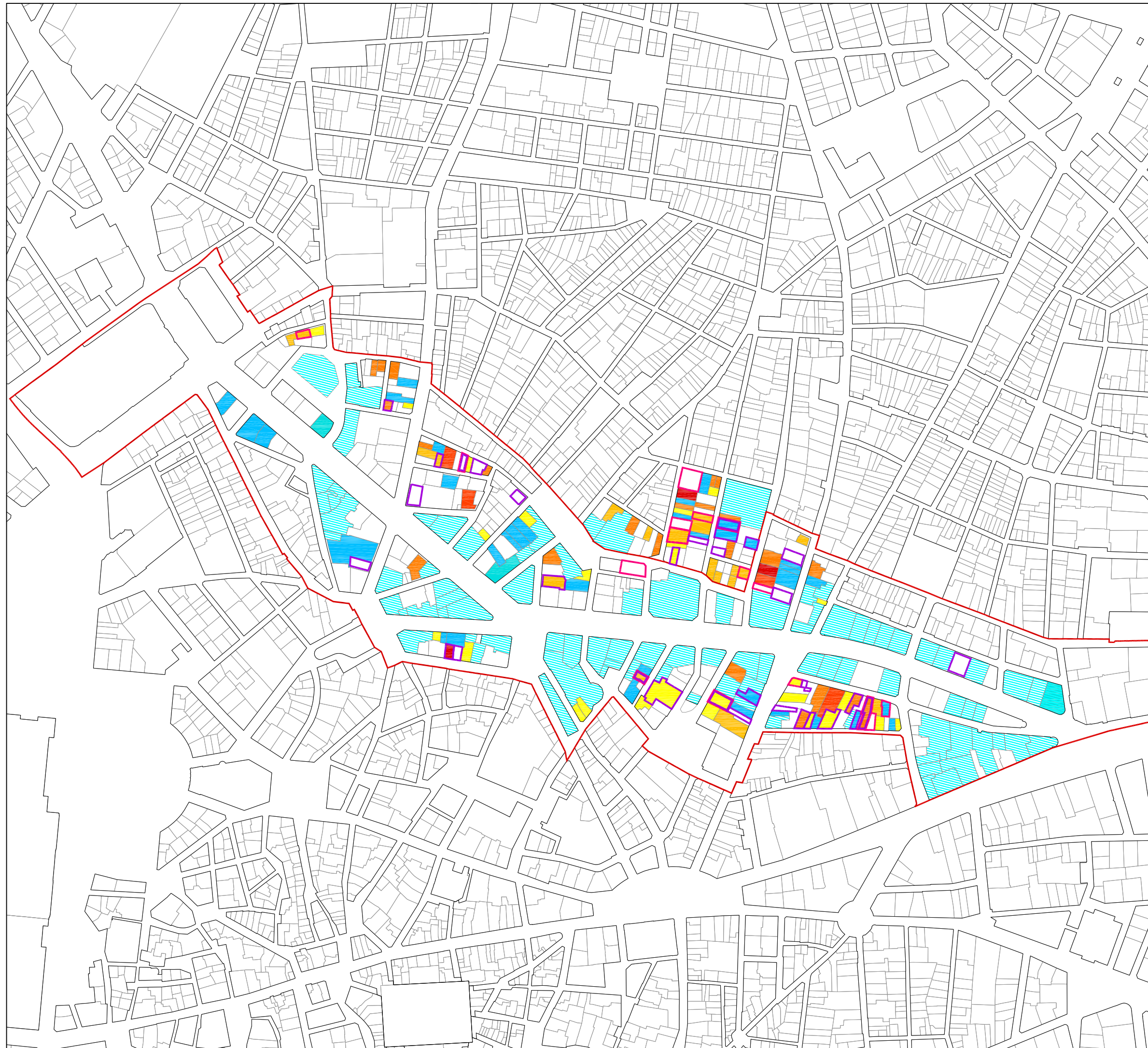
A partir de Callao, hacia poniente, en el tramo de Gran Vía que baja hacia Plaza de España, la asimetría que acabamos de ver se invierte y es la margen norte y su barrio trasero lo que resulta peor valorado mientras que la parte más al sur recupera posiciones en el espacio social. La acumulación de edificios institucionales en esa zona sur —desde Palacio hasta el Senado— tiene sin duda un peso decisivo en esta recualificación, pero siguen presentes residuos de calidad inferior que no logran incorporarse a este proceso de transformación. En todo caso, estos restos refugiados en estructuras morfológicas y tipologías edificatorias muy precisas, permiten mantener la diversidad social del barrio y no interfieren en los fenómenos de centralidad que comparten el espacio con ellos. Por lo que se refiere a la margen norte, la percepción de marginalidad se generaliza. No existen allí los vestigios de la centralidad tradicional que hay al sur, aparte de la vieja Universidad que no ha generado un entorno suficientemente potente, ni suficientemente específico. La persistencia de edificaciones con alto contenido de infravivienda y el efecto de trasera de la Gran Vía que no ha sido compensado “desde dentro” del barrio de atrás, han consolidado un paisaje urbano en declive. En esta zona se concentran los precios más bajos de todo el sistema analizado y forman hondonadas dentro del campo inmobiliario de las que, sin embargo, no es fácil emerger con intervenciones sobre la edificación. Ya hemos comentado más arriba el estrecho margen inmobiliario existente que, si en momentos de auge podría adquirir dimensiones suficientes para favorecer operaciones radicales, ahora no da otra opción que evitar transformaciones que impliquen una renovación completa de la edificación. Mejoras en las condiciones de entorno y mejoras en los edificios es todo el campo de acción que cabe en los márgenes de maniobra que revela el análisis de precios y su geografía.



PLAN DIRECTOR DE  
INTERVENCIÓN EN EL EJE  
DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO <small>SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y REDEFINICIÓN DEL CENTRO URBANO</small>		
INSTITUTO JUAN DE HERRERA SECCIÓN DE URBANISMO DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID		<b>IJH</b> diciembre 2008 
<b>1.6.2.1.1</b>		<b>INFRAVIVIENDA CENTRO</b>



- LÍMITE FUNCIONAL
- 0-20% INFRAVIVIENDAS
- 20-40% INFRAVIVIENDAS
- 40-60% INFRAVIVIENDAS
- 60-80% INFRAVIVIENDAS
- 80-100% INFRAVIVIENDAS
- EDIFICIO CON VIVIENDA INTERIOR GENERALIZADA
- EDIFICIOS DE VIVIENDAS SIN ASEO
- EDIFICIOS CON EXPEDIENTE DE RUINA
- EDIFICIOS CON 2 O MÁS ÓRDENES DE EJECUCIÓN
- EDIFICIOS EN MAL ESTADO O CON I.T.E DESFAVORABLE
- EDIFICIOS EN TRANSFORMACIÓN
- PROYECTO DE NUEVAS VIVIENDAS
- EDIFICIOS NO RESIDENCIALES
- Nº PORTALES

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000

0 50 100 150 200 250

diciembre 2008

## 7\_ ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD Y EL ESPACIO PÚBLICO DEL EJE GRAN VÍA

### 7.0\_ Planteamiento metodológico

#### Fuentes documentales consultadas

En esta primera fase del trabajo destinada a la recogida de información se ha realizado la recopilación de fuentes documentales validas para la realización del análisis de movilidad y espacios públicos en el Eje de la Gran Vía.

En primer lugar se ha partido de un plano base correspondiente al ámbito de estudio cuya escala se ha fijado en 1/3.000 que comprende el eje de la Gran Vía y su entorno de influencia. En esta base planimétrica se ha volcado toda la información encontrada con relación a la movilidad y encontrada en fuentes diversas que se mencionan a continuación.

- Plan Director del Espacio Público. Estudio Previo del Distrito Centro, realizado por la Oficina de Centro y el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano. Departamento de Planificación e Innovación Urbana.
- “Un coche, un árbol. Diagnóstico de Reservas Urbanas” Septiembre del 2007.
- Inventario de plazas de estacionamiento e identificación de aparcamientos públicos y privados en el Distrito Centro de Madrid. Realizado por el Grupo CEDISER. Enero 2008.
- Base de datos de Actividades Económicas. Ayuntamiento de Madrid, 2005.
- Plan de Movilidad Ciclista del Ayuntamiento de Madrid (PDMC) 2007.
- Inventario de actuaciones urbanísticas del Centro de Madrid (IAUCM), Diciembre del 2005.
- Consultas en la página web del Ayuntamiento de Madrid ([www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es))
- Guía QDQ y Paginas amarillas
- Además de otra información diversa facilitada por la policía municipal, o la Dirección General de Movilidad

Parte de la información documentada se ha cotejado con el trabajo de campo realizado en el ámbito de la Gran Vía.

Además de esta información que se ha plasmado en diferentes planos, se cuenta con bases de datos fundamentales para poder avanzar en un diagnostico que dimensione adecuadamente la diversidad de problemáticas de movilidad en el ámbito de estudio. En concreto se cuenta con las siguientes:

- Base de datos facilitada por el Consorcio Regional de Transportes de la Comunidad de Madrid referente a los resultados de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad para la Gran Vía y su entorno realizada en el año 2004. Esta fuente recoge el conjunto de viajes que se efectúan diariamente y que tienen su origen y/o destino en las zonas y subzonas de transporte (079-01-007, 079-01-008, 079-01-009, 079-01-010, 079-01-011, 079-01-012, 079-01-013, 079-01-014, 079-01-015 y 079-09-231)

que coinciden con el ámbito de estudio. Esta base de datos recoge la información relativa a:

- la duración media de los viajes con origen y/o destino en la Gran Vía
- las matrices de viajes con origen / destino en la Gran Vía por modo prioritario
- las matrices de viajes con origen / destino en la Gran Vía por motivo prioritario
- la hora de inicio de los viajes
- la cadena de distribución modal
- tipología de los viajeros y modo de transporte utilizado.
- la distribución de la movilidad en el transporte público por modo prioritario.
- Etc.

La calidad de la información que aporta esta base de datos es imprescindible para realizar un análisis detallado que permita poder valorar el protagonismo en el Eje de la Gran Vía de los usuarios de cada uno de los modos y de transporte, así como dimensionar adecuadamente las diferentes problemáticas asociadas a la movilidad en este eje.

Otro paquete de importante de información es el asociado a la oferta y demanda en el transporte público que cubre el Eje de la Gran Vía y su área de influencia. En este sentido, se cuenta con la información facilitada por el Consorcio Regional de Transportes de la Comunidad de Madrid referente a:

- Mediciones de demanda de transporte en superficie correspondiente a las líneas de la EMT que operan en el ámbito de estudio del año 2007. Esta base registra los distintos viajeros que suben y bajan en cada una de las líneas y paradas. Un análisis detallado de esta fuente permitirá conocer la afluencia de viajeros en transporte público hasta el ámbito de la Gran Vía, el grado de saturación de las diferentes líneas, los periodos horarios en los que se producen mayores afluencias de viajeros, etc. de esta forma se valorará la necesidad o no de ampliar la oferta o reorganizar los diferentes servicios de transporte.
- Igualmente el Consorcio de Transporte ha facilitado el número de viajeros que utiliza las estaciones de Metro (2008) que se ubican a lo largo del ámbito de la Gran Vía. Esta fuente de información, únicamente registra las entradas por torniquete de los viajeros en cada una de las estaciones y no las salidas que no quedan registradas; por esta razón será necesario completarlas mediante los estudios cualitativos de que disponga el propio Consorcio de Transportes en el interior de estaciones (anden y vestíbulo).

Otra parte de la información necesaria para la elaboración del Diagnóstico de Movilidad se encuentra en los aspectos relacionados con el impacto del automóvil sobre el ámbito de estudio. Para ello, se cuenta con la base de datos correspondiente al Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica

correspondiente al ejercicio del 2007 y facilitado por el Área de Hacienda del Ayuntamiento de Madrid. Se cuenta con la información por barrio y sección censal. El recuento se presenta por cilindrada y tipología de vehículos. Esta información debe ser analizada con prudencia ya que en este censo se recogen vehículos que aunque censados aquí no corresponden a residentes, e incluso es posible que ni siquiera se almacenen y/o aparquen en el ámbito; este es el caso de las empresas de rent-a-car que tienen sus domicilios fiscales en el entorno de la Gran Vía o de ciertos negocios cuyas sedes se localizan en esta zona.

Finalmente, señalar que se ha logrado conocer algunos datos sobre los impactos ambientales del tráfico en la zona. Se trata de los datos sobre contaminación atmosférica y acústica. En el primer caso se ha contado con la información referente al Estudio sobre la Calidad del Aire en el municipio de Madrid elaborado por Ecologistas en Acción<sup>43</sup> que recoge los datos de la Estación de Medición de la Contaminación más cercana a la Gran Vía y situada en Plaza de España. Señalar que esta estación se ubica en una zona con mayor ventilación del municipio debido a los aires que circulan y por tanto registra valores por debajo de los que puedan medirse a lo largo del Eje de la Gran Vía.

Con relación a la contaminación acústica, se cuenta con el Mapa de Ruido del 2006 elaborado por el Ayuntamiento de Madrid correspondiente al Distrito 01-Centro y recoge más de una docena de puntos de medición en el ámbito de estudio (en los números 13,36 y 55 de la Gran Vía, en la Plaza del Callao, en la calle San Bernardo o en la Plaza de Santo Domingo, entre otros puntos).

### **7.0.1\_ La elaboración de la información para el análisis: Descripción de la cartografía temática.**

El ámbito de análisis comprende el eje de la Gran Vía y su entorno próximo, ámbito funcional, coincidente aproximadamente con la primera línea de manzanas.

Los planos de análisis de la movilidad interna y del espacio público del eje Gran Vía y su entorno se han elaborado a partir de dos tipos de información: la existente en trabajos facilitados al equipo redactor por el Ayuntamiento de Madrid o publicados en la página web municipal, y otra resultante del trabajo de campo, procesada y adecuada para esta primera fase del trabajo.

Dicha Información ha sido recopilada y finalmente plasmada sobre una base cartográfica actualizada del Centro de Madrid en la que se ha destacado el ámbito de intervención. Los datos y la información gráfica reunida han sido reorganizados y combinados para atender a los criterios propios de la movilidad y del análisis del espacio público.

---

<sup>43</sup> Se ha considerado este informe anual que elabora la Asociación Ecologista de suficiente rigor científico dado que es la única entidad que realiza la contabilización y seguimiento de los valores diarios de las emisiones.

## 7.1\_Análisis de la movilidad externa al ámbito

La movilidad externa se ha conseguido a partir de la explotación de la encuesta de Movilidad Domiciliaria del Consorcio Regional de Transporte de Madrid (EDM04) correspondiente a los viajes con origen y/o destino en el ámbito objeto de estudio. se han agrupado dentro de la movilidad externa a dos tipos de viajes, aquellos que se realizan con otros municipios de la Comunidad y aquellos que se realizan con los distritos de Madrid. En total agrupan al 94,13 % de la movilidad. El peso tan importante de estos desplazamientos justifica sobradamente la necesidad de analizar detalladamente estos viajes.

Para ello se han realizado dos planos, uno de las conexiones del ámbito con otros municipios de la Comunidad de Madrid o de fuera de la Comunidad de Madrid, y otro de las relaciones del ámbito con los diferentes distritos del municipio de Madrid. Las tablas del anexo de movilidad numeradas como 02 (Relación de viajes entre el ámbito y los municipios de la CAM y los distritos de Madrid), 03 (Relación de viajes entre el ámbito, los municipios de la Comunidad de Madrid) y finalmente la Tabla 04 (Relación del ámbito con otros distritos de Madrid) expresan las principales conexiones externas al ámbito de la Gran Vía.

Acompañan a estas tablas dos mapas que expresan el radio de cobertura territorial de la Gran Vía; un Mapa i.7.1.1. a y b (Distribución territorial de los viajes en la Comunidad de Madrid) y Mapa i.7.1.2. (Relación del ámbito de la Gran Vía con los distritos madrileños).

Se cuenta también con los datos del reparto de modos de transporte en la movilidad externa y por etapas del viaje, tanto para los desplazamientos con origen y/o destino del ámbito con otros municipios como con otros distritos de Madrid.

El reparto modal por motivos en la 4ª etapa movilidad externa es de 120 viajes por motivo trabajo en metro y por distritos es de 65 viajes al trabajo en RENFE.

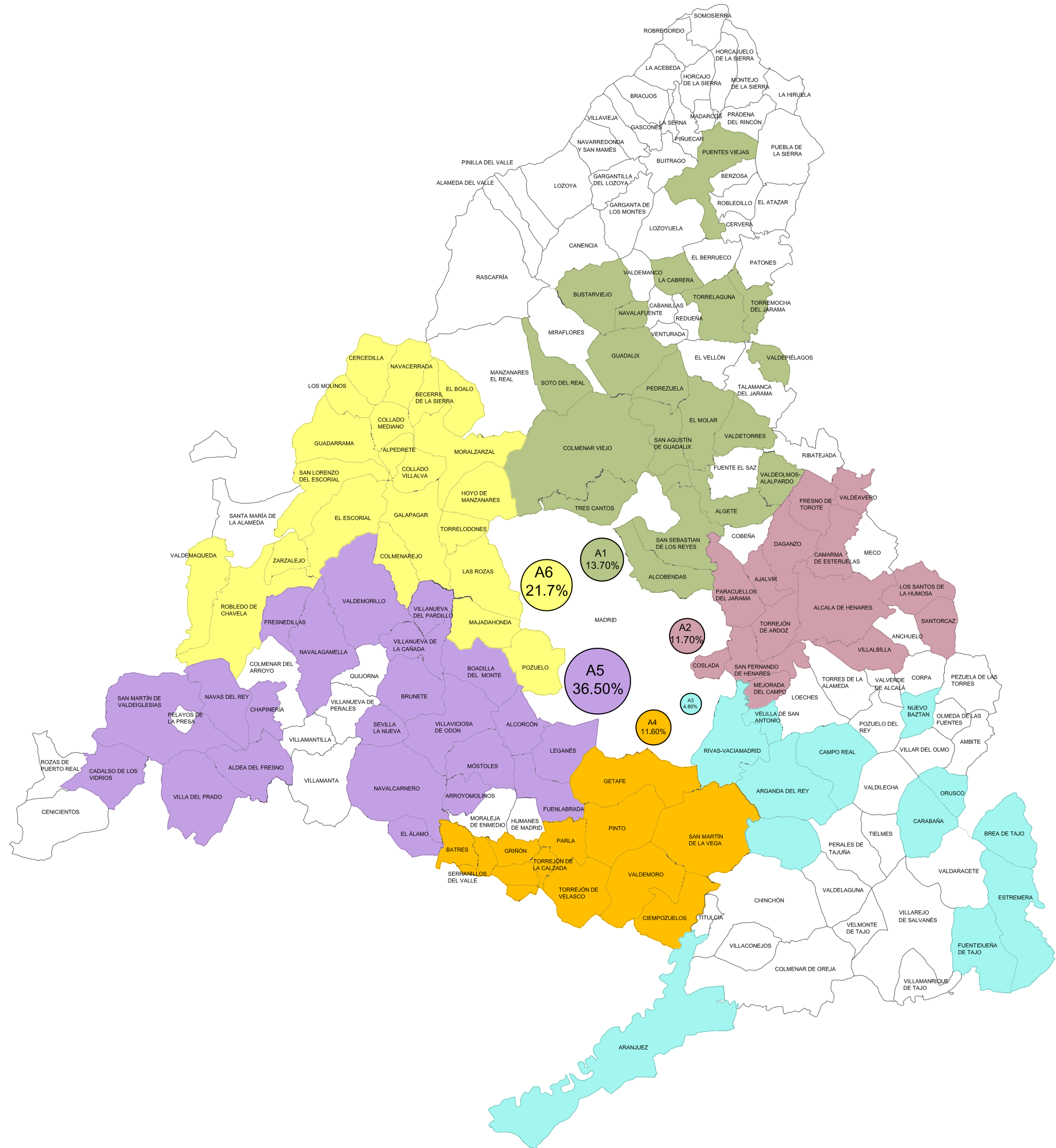
### **7.1.1. Distribución territorial de la movilidad del ámbito con otros municipios de la Comunidad de Madrid (Plano i.7.1.1 a / b)**

**Escala:** 1/500.000 **Formato:** A3

**Fuentes de información utilizadas.** La información se ha extraído de la explotación de las matrices origen – destino de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad del Consorcio Regional de Transportes para el ámbito de las zonas de transporte de la Gran Vía.

**Descripción.** En el Mapa i.7.1.1.a. se representan las principales conexiones del ámbito con el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid con los que tiene relación, en porcentajes. Los principales flujos de viajes regionales se han representado mediante círculos de tamaño proporcional al porcentaje de viajes que se producen agrupados por corredores, siendo el principal grupo de desplazamientos aquellos que proceden del corredor de la A5 (Autovía de Extremadura) con un 36,4% de los viajes externos, seguido de los viajes del entorno de la A6 (Autovía de la Coruña) con un 21%. La siguiente zona que agrupa más viajes es aquella que cubre la accesibilidad entre las carreteras de Colmenar (M607) y la Autovía de Burgos (A1) con un 14,4%. Con cifras similares se encuentran los corredores de la A2 (Corredor del Henares) y la zona entre la Carretera de Toledo (A42) y la de Andalucía (A4). Finalmente el espacio regional con menores relaciones de comunicación con el Eje de la Gran Vía es el que se encuentra en el entorno de la Autovía de Valencia (A3) con tan solo el 4,90% de los viajes con otros municipios de la Comunidad de Madrid.

**Objetivo.** Mapificar la procedencia y destino de los viajes con origen y/o destino en el ámbito de estudio.



- CORREDOR A1
- CORREDOR A2
- CORREDOR A3
- CORREDOR A4
- CORREDOR A5
- CORREDOR A6

Nº % PORCENTAJE DE VIAJEROS POR CORREDOR

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO

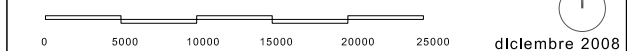


INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

ESCALA 1\_500.000



dicembre 2008

# I.7.1.1.a

RELACION CON MUNICIPIOS DE LA CM. CORREDORES



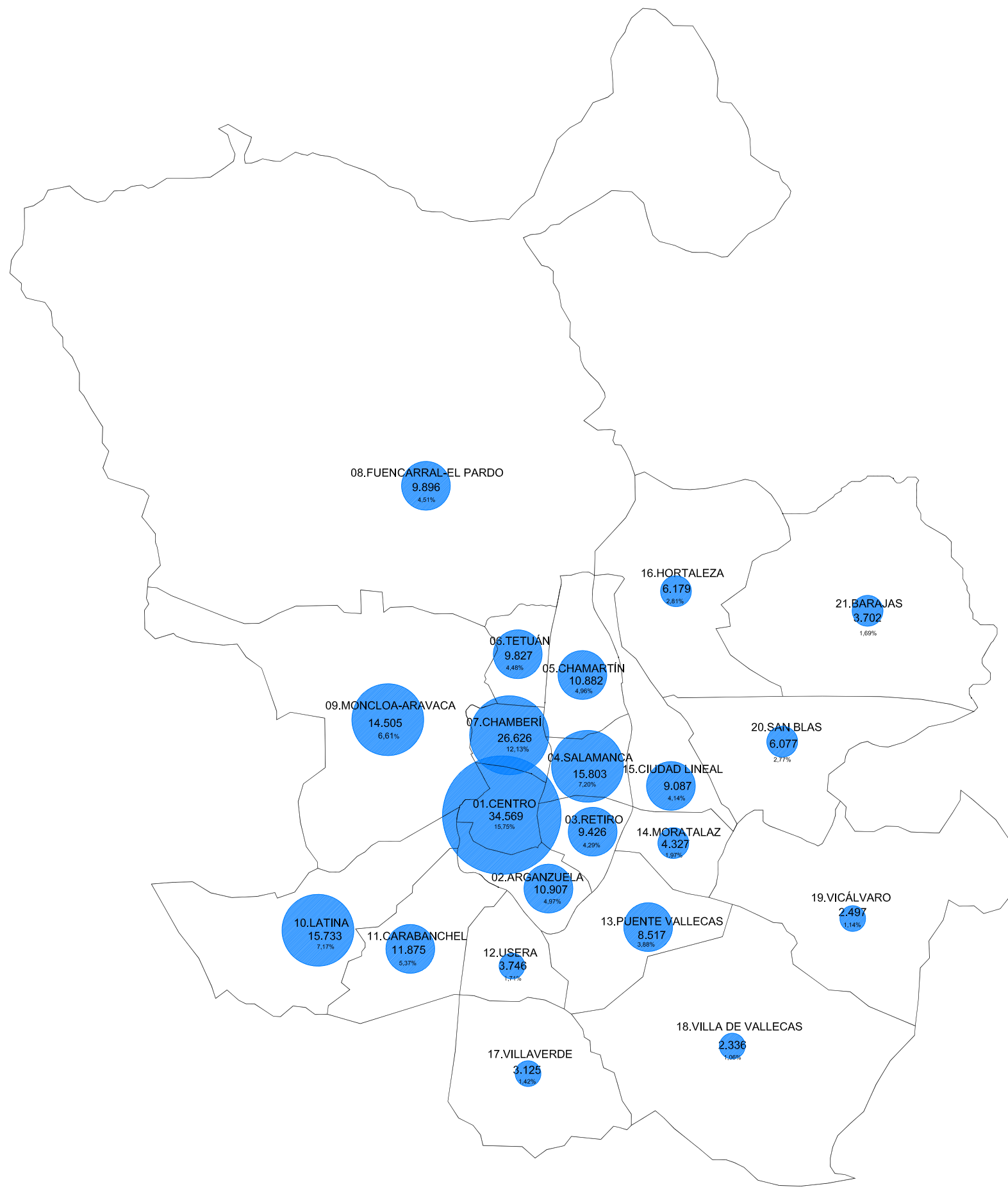
### **7.1.2. Distribución territorial de la movilidad del ámbito con los distritos de Madrid. (Plano i.7.1.2)**




**Escala:** 1/150.000 **Formato:** A3

**Fuentes de información utilizadas.** La información se ha extraído de la explotación de las matrices origen – destino de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad del Consorcio Regional de Transportes para el ámbito de las zonas de transporte de la Gran Vía.

**Descripción.** En el Mapa i.7.1.2. se representa las principales conexiones del ámbito de la Gran Vía perteneciente al Distrito Centro con otros distritos madrileños con los que mantiene relaciones de comunicación. Los principales flujos de viajes distritales del ámbito se producen con los distritos de Centro (14,99% de los viajes), Chamberí (11,30%), Latina (7,69%), Salamanca (7,47%), Moncloa-Aravaca (5,88%), Chamartín(5,14%) o Arganzuela (5,10%).

**Objetivo.** Mapificar la procedencia y destino de los viajes con origen y/o destino en el ámbito de estudio.



-  DISTritos
-  LIMITE DE DISTritos
- Nº NÚMERO DE VIAJEROS**
- Nº PORCENTAJE DE VIAJEROS**
-  PROPORCIÓN DE VIAJEROS

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO


### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO

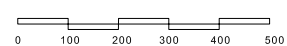


INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



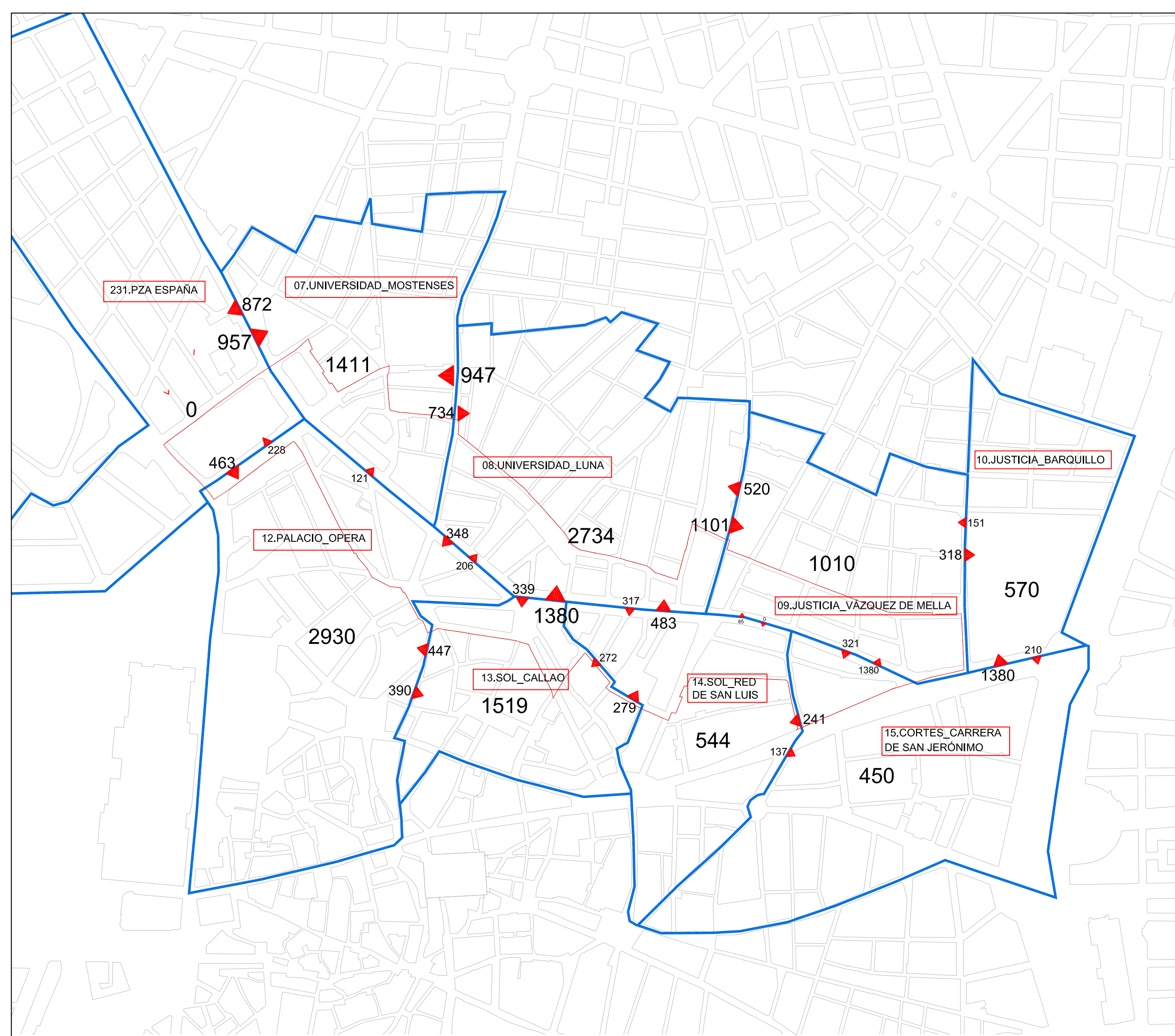
ESCALA 1\_150.000



diciembre 2008

1.7.1.2

RELACION CON DISTritos DE MADRID




- ▬ LÍMITE FUNCIONAL
- ▬ LÍMITE DE ZONA
- XX.NOMBRE DE LA ZONA
- Nº NÚMERO DE VIAJES INTERNOS DE LA ZONA
- Nº ▶ NÚMERO DE VIAJES DE UNA ZONA A OTRA

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN


AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_7000



diciembre 2008

## 7.2\_Análisis de la movilidad interna del eje Gran Vía

Al igual que en el apartado anterior se ha recurrido a la información procedente de la encuesta domiciliaria del Consorcio Regional de Transportes (EDM04) y Los planos de análisis de la movilidad interna y del espacio público del eje Gran Vía y su entorno se han elaborado a partir de dos tipos de información: la existente en trabajos facilitados al equipo redactor por el Ayuntamiento de Madrid o publicados en la página web municipal, y otra resultante del trabajo de campo, procesada y adecuada para esta primera fase del trabajo.

Dicha Información ha sido recopilada y finalmente plasmada sobre una base cartográfica actualizada del Centro de Madrid en la que se ha destacado el ámbito de intervención. Los datos y la información gráfica reunida han sido reorganizados y combinados para atender a los criterios propios de la movilidad y del análisis del espacio público.

La información recogida en cada plano y las respectivas fuentes se describen con un mayor grado de detalle a continuación.

Como ya se ha mencionado, el ámbito de la Gran Vía se divide en nueve subzonas de transporte que no prácticamente coinciden con los límites del ámbito. Además cada subzona puede identificarse con un barrio del distrito

Centro del siguiente modo:

- Subzona 07 (Universidad-Mostenses),
- Subzona 08 (Universidad-Luna)
- Subzona 09 (Justicia-Vázquez de Mella)
- Subzona 10 (Justicia-Barquillo)
- Subzona 231 (Pl. España)
- Subzona 12 (Palacio-Opera)
- Subzona 13 (Sol-Callao)
- Subzona 14 (Sol – Red de San Luís)
- Subzona 15 (Cortes- Carrera de San Jerónimo)

De esta forma se puede saber las relaciones entre las diferentes subzonas y el modo de transporte en que se realiza el desplazamiento.

Como se puede observar en la tabla 19 del anexo de movilidad la mayoría de los viajes se realiza andando (76,96% de los viajes); el autobús concentra el 8,33% de la movilidad interna, el metro otro 8,51%, el vehículo privado el 3,39% de los desplazamientos y el taxi el 2,77% de los viajes internos al ámbito.

Un aspecto importante a la hora de analizar la movilidad de un ámbito como la Gran Vía es el género y la edad de los que se trasladan hacia allí (tablas 21 y 22 del anexo de movilidad). En este sentido se cuenta con el reparto por tramos de edad de los atraídos por las actividades del ámbito desde otros distritos de Madrid y/o municipios de la Comunidad.

La mayor parte de los que acuden se encuentran entre 26 y 55 años. También es importante conocer el género aunque en este sentido se encuentran bastante equilibrados con un porcentaje algo inferior de las

mujeres.

Además de conocer el reparto modal de los desplazamientos internos de cada subzona de transporte, también se ha analizado el reparto modal y los motivos de desplazamiento entre unas subzonas de transporte (tablas de la 23 a la 32 del anexo de movilidad) y otras del siguiente modo:

El tramo más numeroso es el comprendido entre los 26 y 55 años.

Y en cuanto a la distribución por edad de los viajes realizados por los residentes en el ámbito de estudio la proporción de mujeres es algo superior a la de hombres

Otro aspecto interesante que se ha analizado es la duración del tiempo de viaje en el ámbito interno (tabla 33 y 34 del anexo) estando el máximo en el tramo de 10' a 15' y los tramos anterior (de 5'a 10') y posterior (de 15' a 30').

En cuanto a la movilidad de los distritos de Madrid en relación con el ámbito de estudio y a la vista de las tablas 35, 36 y 37 del anexo de movilidad se ha concluido que el reparto modal por motivos de la 4ª etapa por distritos es de 65 viajes al trabajo en RENFE.

### **7.2.1\_Infraestructura peatonal (Plano i\_7.2.1)**






**Escala:** 1/5.000 Formato: A3

**Fuentes de información utilizadas.** La información se ha extraído del “Plan Director del Espacio Libre Público. Estudio Previo del Distrito Centro”, confeccionado por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano, completada con el trabajo de campo.

**Descripción.** En el plano se representa la infraestructura de transporte no motorizado (peatonal y ciclista) dentro del ámbito o en su área de influencia: la superficie de aceras, las áreas peatonales y los pasos de peatones transversales y longitudinales de la Gran Vía. También se han representado mediante radios de distancia y tiempo los recorridos a pie o en bicicleta.

**Objetivo.** Identificar la superficie dedicada a la circulación y a la estancia peatonal y su relación con los medios motorizados. La intención de los radios de cobertura no motorizados es ofrecer una primera aproximación a los tiempos de recorrido y distancias que es posible caminar dentro del ámbito.




-  LÍMITE FUNCIONAL
-  BANDA DE CIRCULACIÓN PEATONAL
-  ESPACIO PÚBLICO PEATONAL
-  isocrona de 5 minutos a pie
-  cruce peatonal

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
 EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN


AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



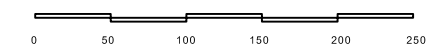
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

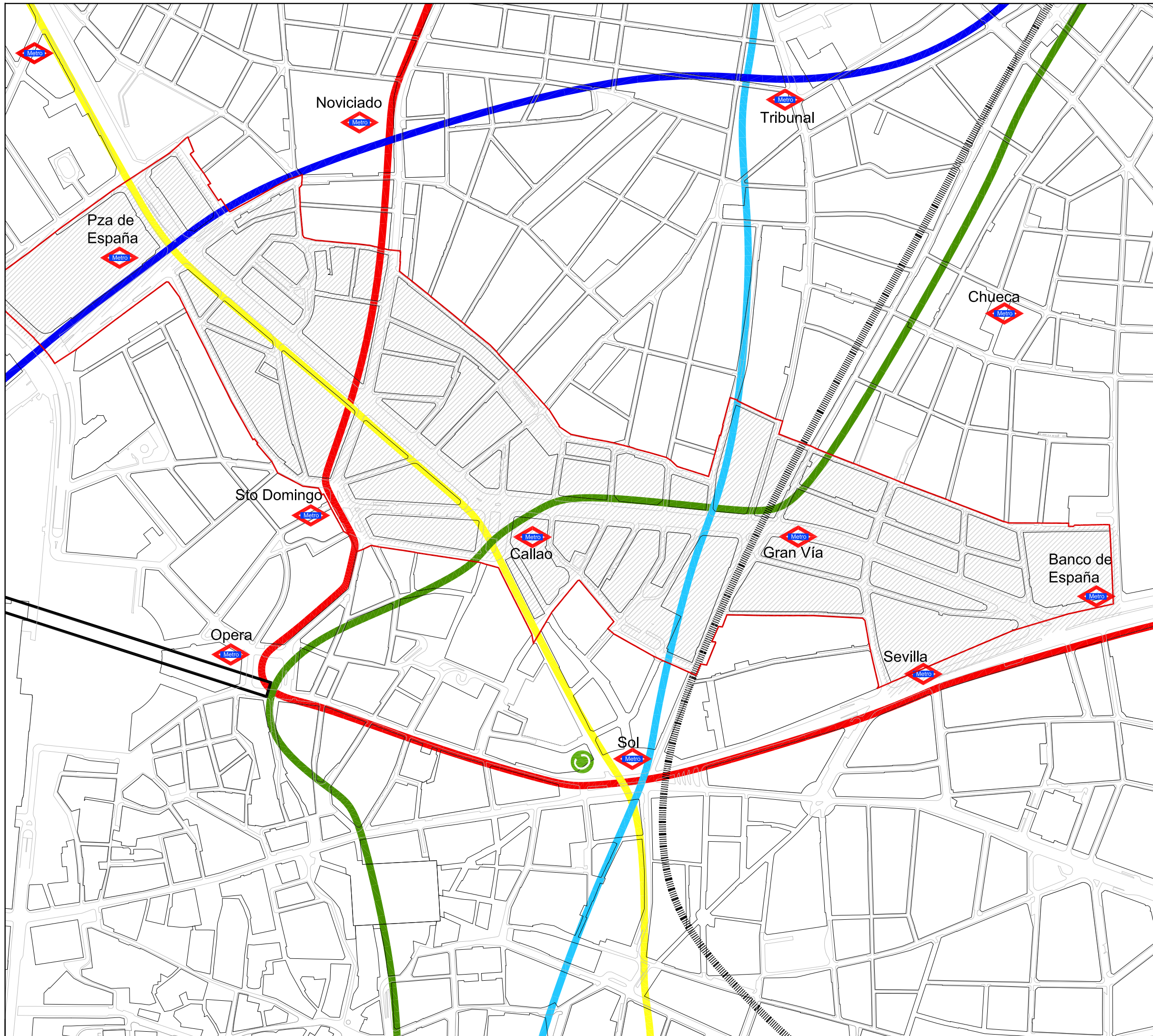
## 7.2.2 \_Transporte publico. Metro (Plano i\_7.2.2)

**Escala:** 1/5.000 **Formato:** A3

**Fuentes de información utilizadas.** La información se ha extraído del Plan Director del Espacio Libre Público “Estudio Previo del Distrito Centro”, confeccionado por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano, completada con el trabajo de campo.

**Descripción.** En el plano se representan las líneas de metro que atraviesan el ámbito, y las estaciones y accesos a las mismas, interiores al ámbito o próximas a él. Para la representación de cada línea se ha utilizado la variedad cromática utilizada por Metro de Madrid.

**Objetivo.** Representar la oferta de transporte público ferroviario con la que cuenta el ámbito y ubicar potenciales puntos de afluencia peatonal, teniendo en cuenta el gran número de viajeros que utiliza este medio de transporte. La exploración de los datos a respecto de número de viajeros que entran en cada estación permitirá cuantificar en parte los viandantes que circulan por la Gran Vía y valorar el papel de cada estación como generador de movilidad peatonal.



- LÍMITE FUNCIONAL
- Metro
- Línea 1 Pinar de Chamartín/Valdecarros
- Línea 2 La Elipa/Cuatro Caminos
- Línea 3 Villaverde Alto/Mondoa
- Línea 5 Alameda de Osuna/Casa de Campo
- Línea 10 Hospital del Norte/Puerta del Sur
- Metro Estación de Metro
- Metro Acceso estación

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000

0 50 100 150 200 250

diciembre 2008

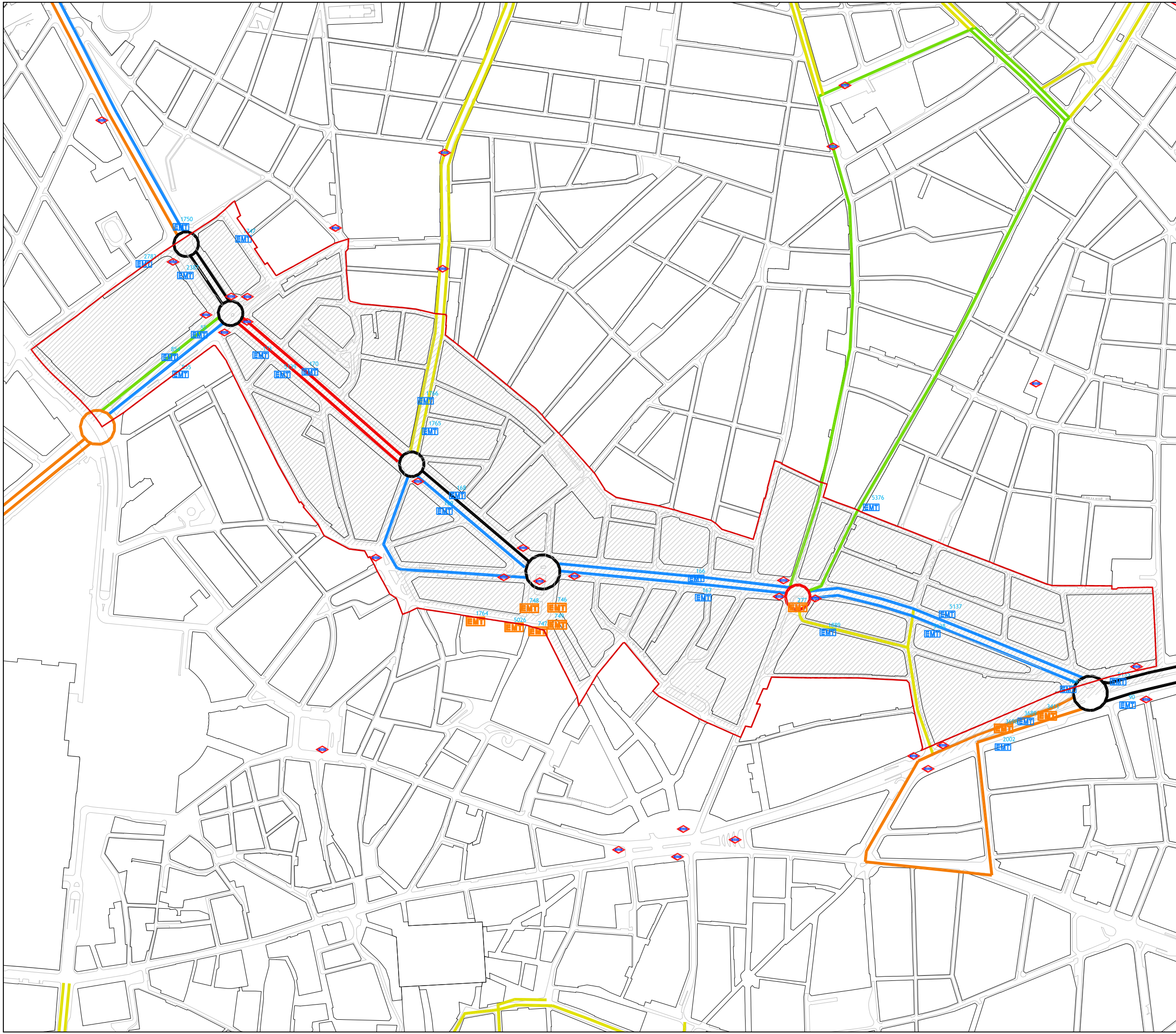
### 7.2.3 Transporte publico. EMT diurno. (Plano i\_7.2.3)

**Escala:** 1/5.000 **Formato:** A3

**Fuentes de información utilizadas.** La información se ha extraído Plan Director del Espacio Libre Público “Estudio Previo del Distrito Centro”, confeccionado por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano, completada con los datos que se recogen en el Callejero de Madrid ([www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)).

**Descripción.** En el plano se representa la intensidad de líneas de autobuses de la EMT (con gradiente de colores correspondiente a diferentes tramos, indicando de 1 a 2 líneas (color amarillo), de 3 a 4 líneas (color verde), de 5 a 6 líneas (color azul), de 7 a 8 líneas (color ocre) , de 9 a 10 líneas (color rojo) y más de 11 líneas (color negro) que atraviesan el Eje de la Gran Vía y su entorno. También se localizan las paradas y cabeceras de líneas dentro del ámbito, con su número correspondiente. Igualmente se han indicado con un símbolo azul acompañado del número de parada (y cabeceras) la localización de cada una de las paradas y cabeceras de línea.

**Objetivo.** El plano quiere cubrir los siguientes objetivos; por un lado, identificar las vías con mayor concentración de líneas y de esta forma plantear su optimización futura; y por otro, localizar las paradas existentes para poder estudiar su ubicación valorando posteriormente la accesibilidad a las mismas o los posibles conflictos con otras formas de movilidad. El análisis de la base de datos “sube y baja” de cada línea y parada permitirá completar la información y sacar conclusiones sobre la afluencia peatonal en el entorno de cada parada.



LÍMITE FUNCIONAL

AUTOBUSES DIURNOS DE LA EMT

- Entre 1 y 2 líneas
- Entre 3 y 4 líneas
- Entre 5 y 6 líneas
- Entre 7 y 8 líneas
- Entre 9 y 10 líneas
- De 11 líneas en adelante

PARADA DE AUTOBUS

CABECERA DE AUTOBÚS

ACCESOS METRO

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



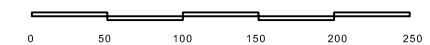
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

**1.7.2.3**

TRANSPORTE PÚBLICO  
EMT DIURNO

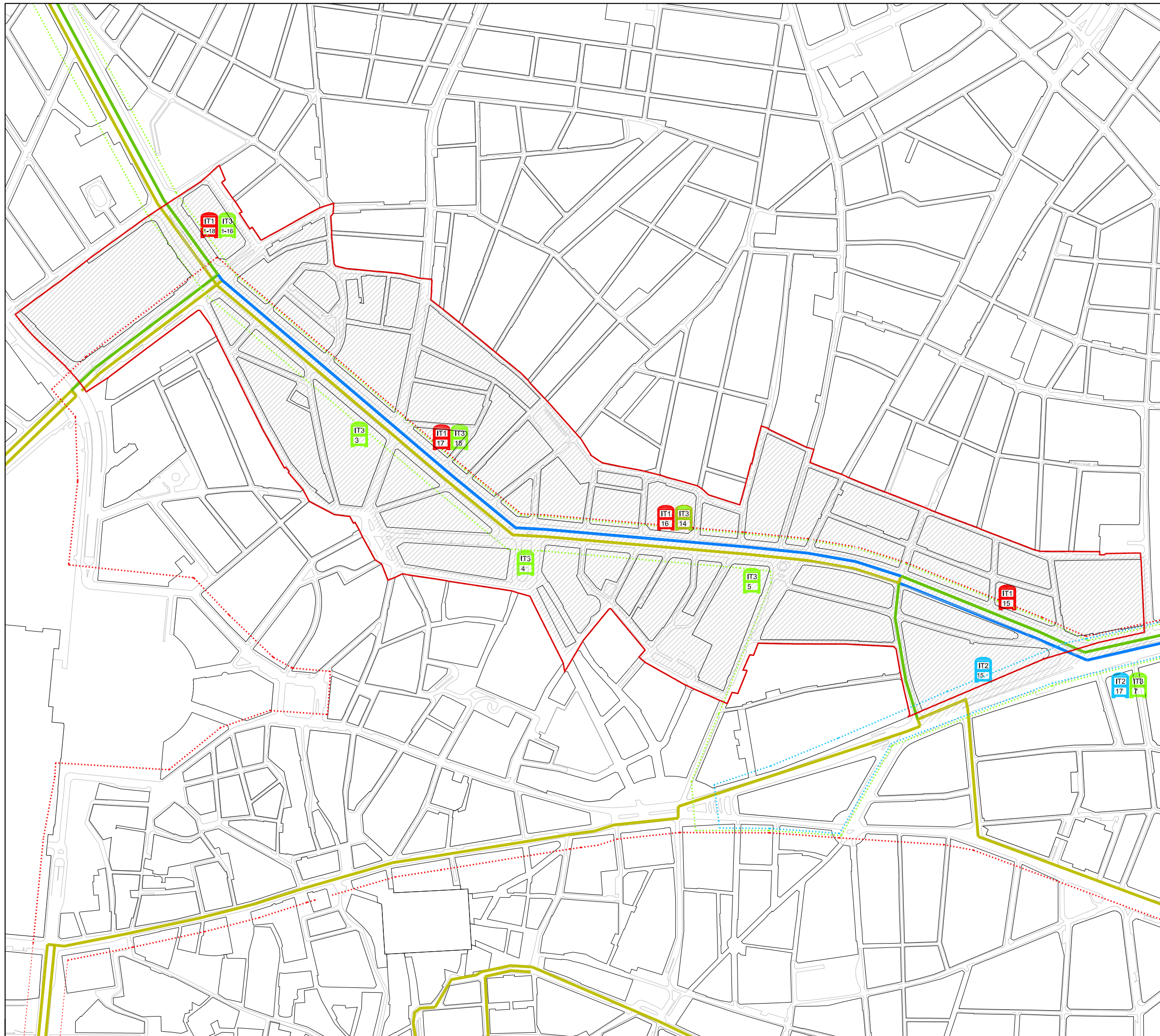
#### 7.2.4 Transporte público. EMT nocturno y turístico. (Plano i\_7.2.4)

**Escala:** 1/5.000 **Formato:** A3

**Fuentes de información utilizadas.** La información se ha extraído Plan Director del Espacio Libre Público “Estudio Previo del Distrito Centro”, confeccionado por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano, completada con los datos que se recogen en el Callejero de Madrid ([www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)).

**Descripción.** Se representa la intensidad de líneas de autobuses nocturnos de la EMT (con gradiente de colores para cada tramo, indicando de 1 a 2 , de 2 a 3, hasta más de 11 líneas) que atraviesan el ámbito. También se han representado las tipologías de itinerario (histórico, moderno y monumental) así como las paradas e itinerarios del autobús turístico.

**Objetivo.** La intención del plano es ofrecer información de la oferta de transporte público durante el periodo nocturno, teniendo en cuenta que el ámbito de estudio está marcado por la presencia de locales de ocio y restauración. Igualmente se desea destacar la presencia de los autobuses turísticos en el ámbito.



**LÍMITE FUNCIONAL**

Autobus Nocturno y Turístico

Buho:

- Entre 1 y 2 líneas
- Entre 3 y 4 líneas
- Entre 5 y 6 líneas
- Entre 7 y 8 líneas
- Entre 9 y 10 líneas
- De 11 líneas en adelante

Itinerarios turísticos:

Líneas de IT  
Número de parada

- IT1 Madrid Histórico
- IT2 Madrid Moderno
- IT3 Madrid Monumental

# PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

## DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000

0 50 100 150 200 250

diciembre 2008

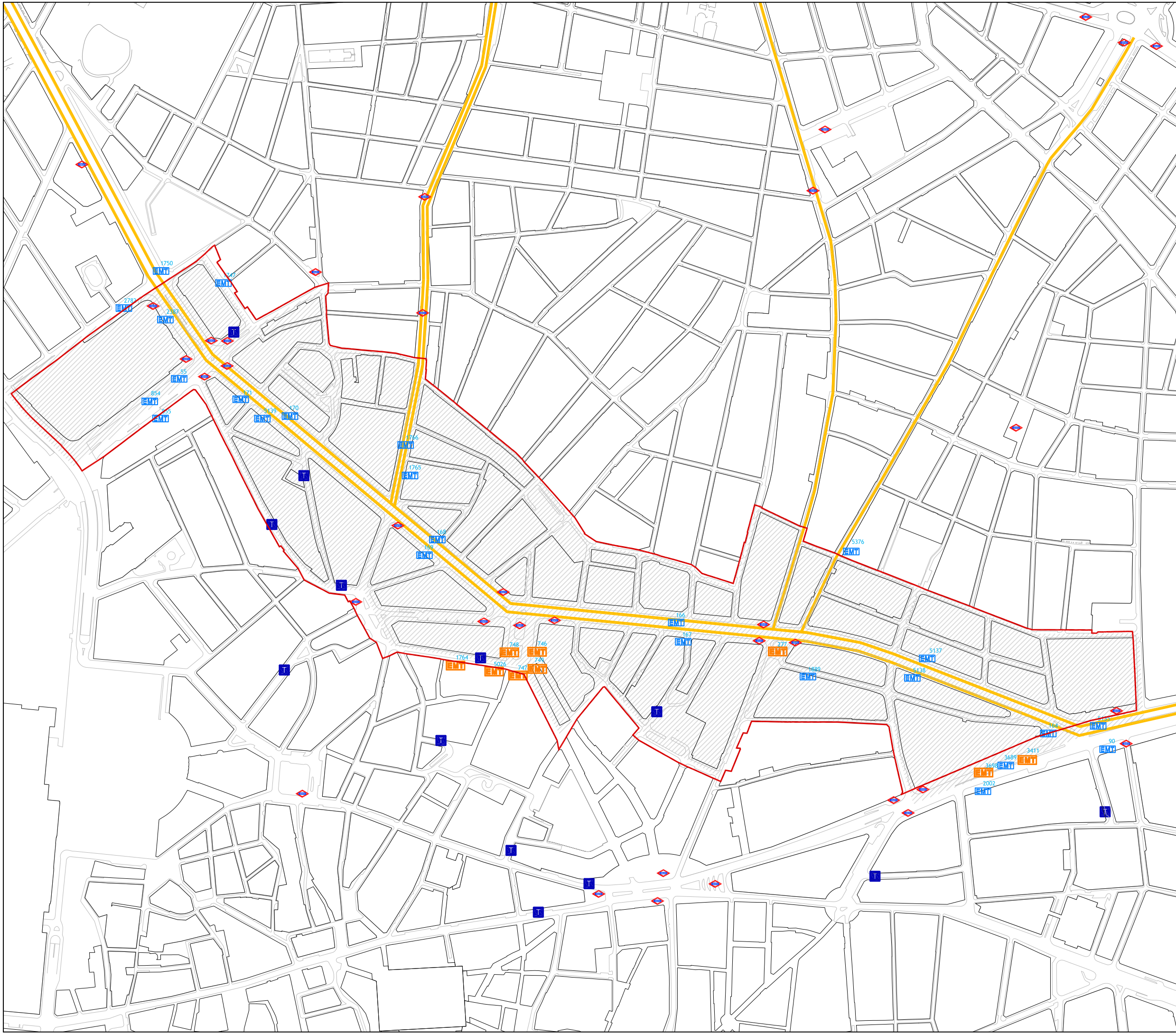
## 7.2.5 Transporte publico. Reservas ((Plano i\_7.2.5)

**Escala:** 1/5.000 **Formato:** A3

**Fuentes de información utilizadas.** La información se ha extraído Plan Director del Espacio Libre Público “Estudio Previo del Distrito Centro”, confeccionado por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano, completada con los datos que se recogen en el Callejero de Madrid ([www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)). Igualmente se ha utilizado la Relación de taxis situados por el distrito Centro en el año 2006 (31/12/06) elaborada por Ayuntamiento de Madrid, el Listado de reservas del Distrito Centro (30 de mayo de 2007) del Ayuntamiento de Madrid y el Callejero de Madrid que aparece en la página web municipal.

**Descripción.** En el plano se representan los “espacios reservados” para el transporte público: carril reservado de autobús, taxi y moto y las reservas urbanas, las paradas de taxi y de autobús y los accesos a las estaciones de metro, indicando la localización y el número de plazas en el caso de las paradas de taxi. Para ello se ha utilizado una línea amarilla. Igualmente en este plano aparecen también las paradas de taxi y bus, las cabeceras del autobús, y el acceso a las estaciones de metro.

**Objetivo.** El principal objetivo es identificar las vías que cuentan con carriles exclusivos para el transporte público y ubicar en las aceras el espacio destinado al acceso a los distintos medios (estaciones de metro y paradas o cabeceras de autobús) considerando estos puntos como importantes generadores de movilidad peatonal.



-  LÍMITE FUNCIONAL
-  CARRILES RESERVADOS TAXI-BUS-MOTO
-  PARADAS DE TAXI
-  PARADAS DE AUTOBÚS
-  CABECERAS DE AUTOBÚS
-  ACCESOS METRO

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



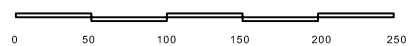
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCION DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

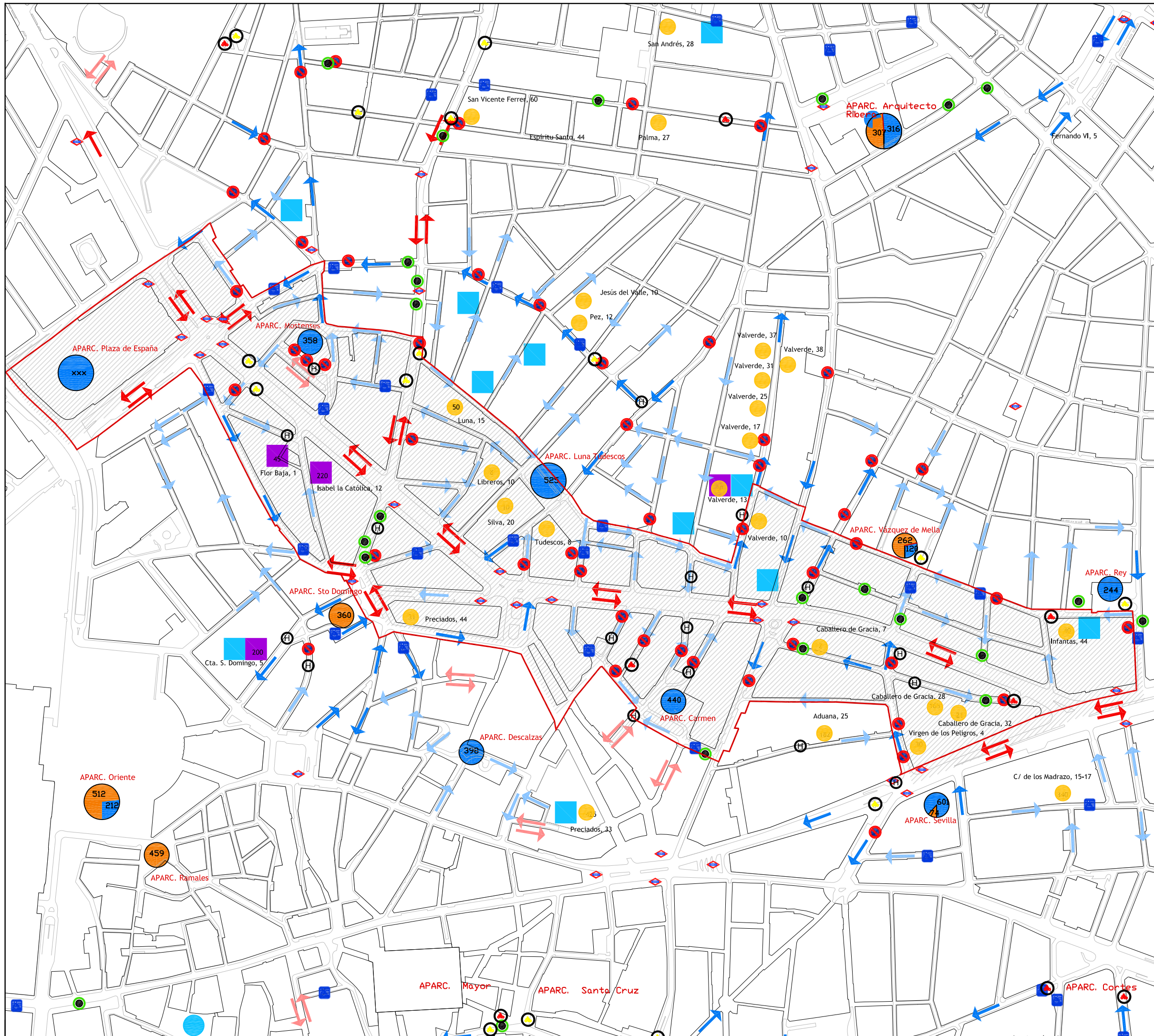
## 7.2.6 Transporte privado. Direcciones y aparcamientos. (Plano i\_7.2.6)

**Escala:** 1/5.000 **Formato:** A3

**Fuentes de información utilizadas.** La información se ha extraído Plan Director del Espacio Libre Público “Estudio Previo del Distrito Centro”, confeccionado por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano, completada con los datos que se recogen en el Callejero de Madrid ([www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)). Igualmente se ha utilizado la Relación de taxis situados por el distrito Centro en el año 2006 (31/12/06) elaborada por Ayuntamiento de Madrid, el Listado de reservas del Distrito Centro (30 de mayo de 2007) del Ayuntamiento de Madrid y el Callejero de Madrid que aparece en la página web municipal, Base de datos de Actividades Económicas 2005 del Ayuntamiento de Madrid, Guía Q.D.Q, Páginas Amarillas. Inventario de estacionamiento e identificación de aparcamientos públicos realizados por el Grupo CEDISER y Listado de reservas del Distrito Centro (30 de mayo de 2007) del Ayuntamiento de Madrid.

**Descripción.** Se representa la infraestructura de aparcamientos: públicos (para residentes, rotacionales y mixtos), privados (de uso público, privado y mixto) y públicos al servicio de la administración. En cada una de estas tipologías se indica la localización y el número de plazas de cada tipo. Se incluye también el aparcamiento en superficie- reservas urbanas para motos, personas con discapacidad y movilidad reducida, carga y descarga, hoteles y vehículos autorizados. Están indicados mediante flechas los sentidos de circulación rodada, diferenciando con colores según sea la intensidad de tráfico (inferior o superior a los 1.000 vehículos diarios) las vías de circulación con sentido único o doble.

**Objetivo.** Representar el espacio destinado a la movilidad motorizada particular. La intención es ofrecer información que permita valorar la oferta de aparcamiento con la que cuenta el área, según los tipos de usuarios (residentes o visitantes). Las direcciones según la intensidad permiten entender los principales flujos de vehículos motorizados y el papel de cada calle en el sistema viario que conforma el ámbito de estudio. Igualmente se trata de plasmar el impacto de estos centros atractores de automóviles sobre la funcionalidad del ámbito de estudio.



— LÍMITE FUNCIONAL

APARCAMIENTOS

PÚBLICOS (1)

-Residentes



-Rotacional



-Mixto



PRIVADOS de uso público

PRIVADOS de uso público y mixto

PRIVADOS de uso privado



○ PÚBLICOS al servicio de la ADMINISTRACION

🛵 Moto

🛵 Moto sin reserva

♿ Minusválido

🏨 Hotel

🚫 Carga y descarga

🚗 Vehículos autorizados

SENTIDOS CIRCULATORIOS

← IMD 1000-100000

↔ SENTIDO ÚNICO DOBLE SENTIDO

← IMD <1000

↔ SENTIDO ÚNICO DOBLE SENTIDO

# PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

## DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000

0 50 100 150 200 250

1.7.2.6 TRANSPORTE PRIVADO DIRECCIONES Y APARCAMIENTOS

diciembre 2008

Para el análisis del tráfico viario se cuenta igualmente con el parque de vehículos censados en el ámbito de estudio cuya información ha sido ofrecida por la Concejalía de Hacienda del Ayuntamiento de Madrid.

Barrios	Tipo de vehículo en los barrios del ámbito de la Gran Vía						
	Turismos	Autobuses	Camiones	Remolques	Motos	Ciclomotores	Tractores
01.Palacio	11.341	59	1.684	72	2.154	473	260
03-Cortes	4.993	1	641	23	822	239	54
04-Cortes	7.753	21	999	43	1.131	373	113
05-Universidad	11.290	7	1.498	58	1.616	642	180
06-Sol	4.275	105	628	35	571	132	108
No consta	37	0	10	0	1	0	0
<b>TOTAL ZONA</b>	<b>39.689</b>	<b>193</b>	<b>5.460</b>	<b>231</b>	<b>6.295</b>	<b>1.859</b>	<b>715</b>

Esta cifra es elevada si tenemos en cuenta la población del Ámbito de la Gran Vía que apenas alcanza los 17.000 habitantes (16.921 personas censadas). Hay que tener en cuenta que en la zona se encuentran localizadas numerosas empresas y negocios de rent a car que tienen dados de alta sus vehículos en la zona.

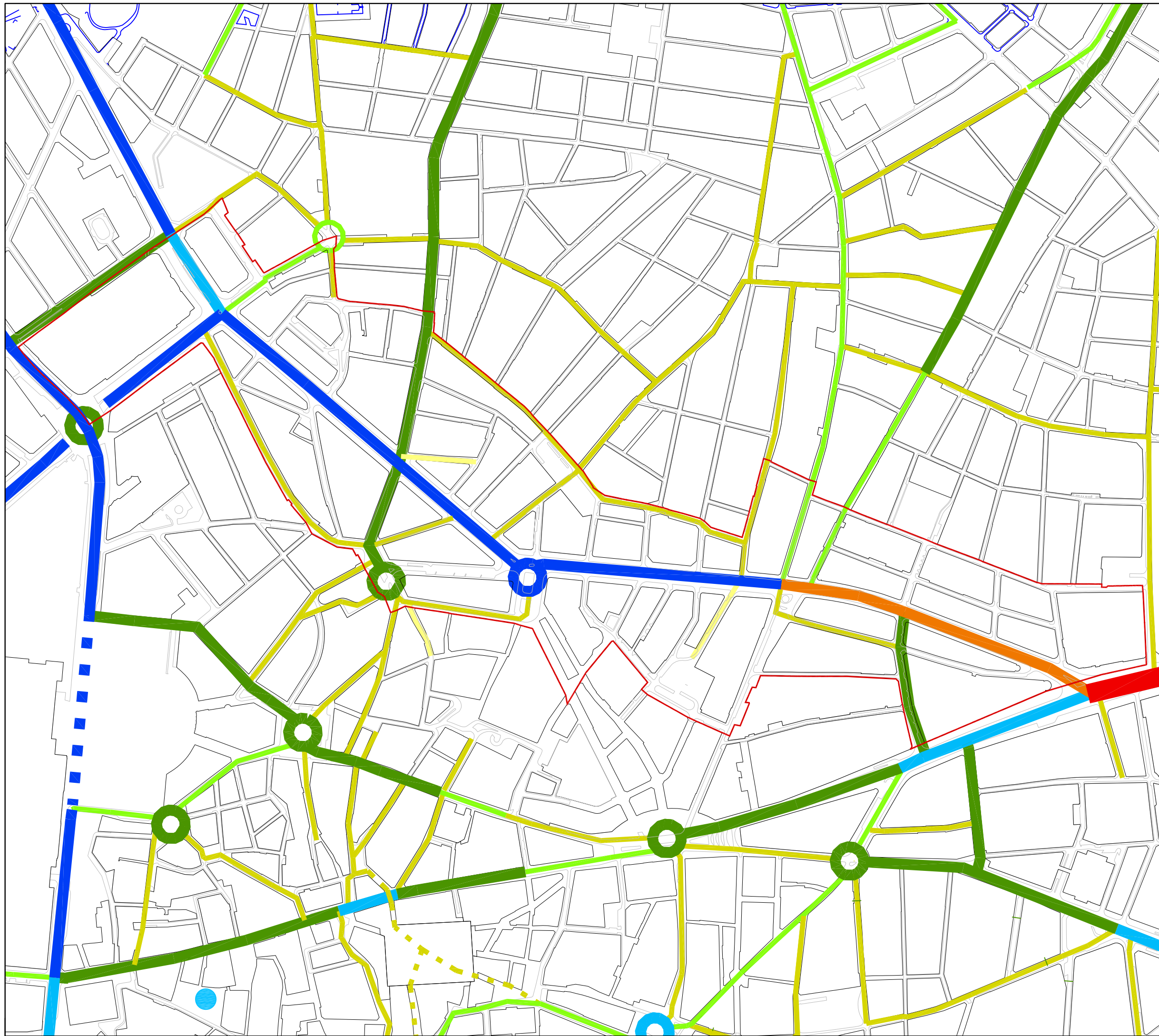
### **7.2.7 Transporte privado. Intensidad Media Diaria. (Plano i\_7.2.7)**

**Escala:** 1/5.000 **Formato:** A3

**Fuentes de información utilizadas.** La información se ha obtenido de la Dirección General de Movilidad del Ayuntamiento de Madrid correspondiente al año 2006.

**Descripción.** En el plano se representa la Intensidad Media Diaria de la red viaria en los tramos comprendidos entre 1.000 y 5.000 vehículos diarios (color amarillo), entre los 5.000 y los 10.000 vehículos diarios (color verde claro), los 10.000 a 20.000 vehículos diarios (verde oscuro), entre los 20.000 y 40.000 vehículos (color azul claro) en el que se incluye la Gran Vía, los 40.000 a 60.000 vehículos día (color naranja), entre los 80.000 y 100.000 vehículos (color rojo) y hasta más de 100.000 vehículos diarios (color negro).

**Objetivo.** Caracterizar los principales flujos de vehículos motorizados y el papel de cada vía en la trama urbana en cuestión, y mostrar el impacto ambiental que el tráfico ocasiona en el ámbito de estudio.



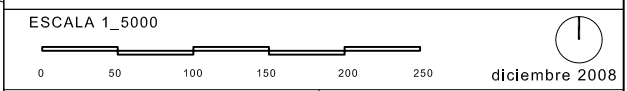
**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



## 7.3\_Análisis del espacio público

### 7.3.1\_Pendientes. (Plano i\_7.3.1)

**Ámbito\_** Límite funcional

**Escala y formato\_** 1/5000 \_ A3

**Fuente\_** La información se ha extraído Plan Director del Espacio Libre Público “Estudio Previo del Distrito Centro”, confeccionado por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano y el Plan Director de Movilidad Ciclista de Madrid (PDMC)

#### **Descripción\_**

En el plano se representa la topografía del ámbito mediante las pendientes en las vías principales. Un gradiente que representa siete tramos:



- del 0% al 1% (color marrón)
- del 1% al 2% (color rojo)
- del 2% al 3% (color naranja oscuro)
- del 3% al 4% (color naranja claro)
- del 4% al 5% (color marrón)
- del 5% al 6% (color verde claro)
- del 6% al 7% (color verde oscuro)

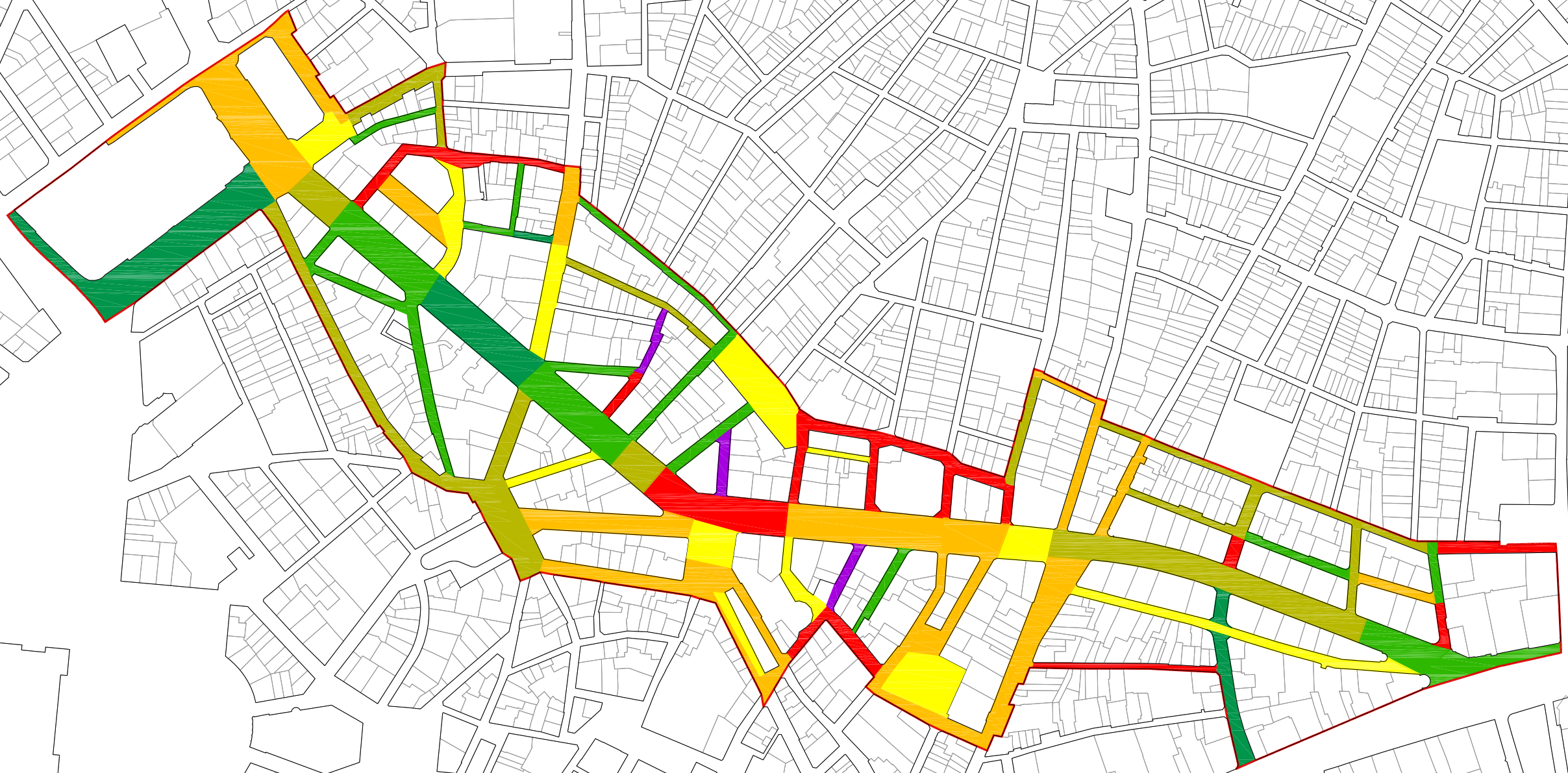
**Objetivo\_** El plano busca caracterizar el ámbito de estudio con información que permita analizar la accesibilidad considerando las pendientes mayores como barreras a los desplazamientos no motorizados, sobre todo de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

**Conclusiones\_** Se observa que las mayores pendientes se encuentran en el tramo comprendido entre la Plaza de España y la Plaza del Callao, así como entre el tramo de Alcalá a la Red de San Luís. Entre la Plaza de Callao y la Red de San Luís la inclinación apenas existe, estando por debajo del 2%.

 LÍMITE FUNCIONAL

DESNIVEL TOPOGRÁFICO

-  0 - 1%
-  1 - 2%
-  2 - 3%
-  3 - 4%
-  4 - 5%
-  5 - 6%
-  6 - 7%



# PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

## DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO

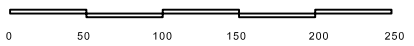


INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



0 50 100 150 200 250

diciembre 2008

### 7.3.2\_Relación calzada-acera. (Plano i\_7.3.2)

**Ámbito\_** Límite funcional

**Escala\_** 1/5.000 Formato: A3

**Fuentes\_** La información utilizada es la obtenida por el análisis de la cartografía del municipio de Madrid.

**Descripción\_** Se han medido las calzadas y aceras del ámbito funcional, y se han establecido categorías que establecen la proporción de acera respecto a la sección total de la vía estudiada.

Partiendo de 25% de acera (75% de calzada) se han analizado cada 5% hasta el 70% de acera (30% de calzada) y una última categoría de viario peatonal.

**Objetivo\_** Describir el área según la clase de acondicionamiento viario, considerando el reparto del espacio publico propio de cada tipo representado.

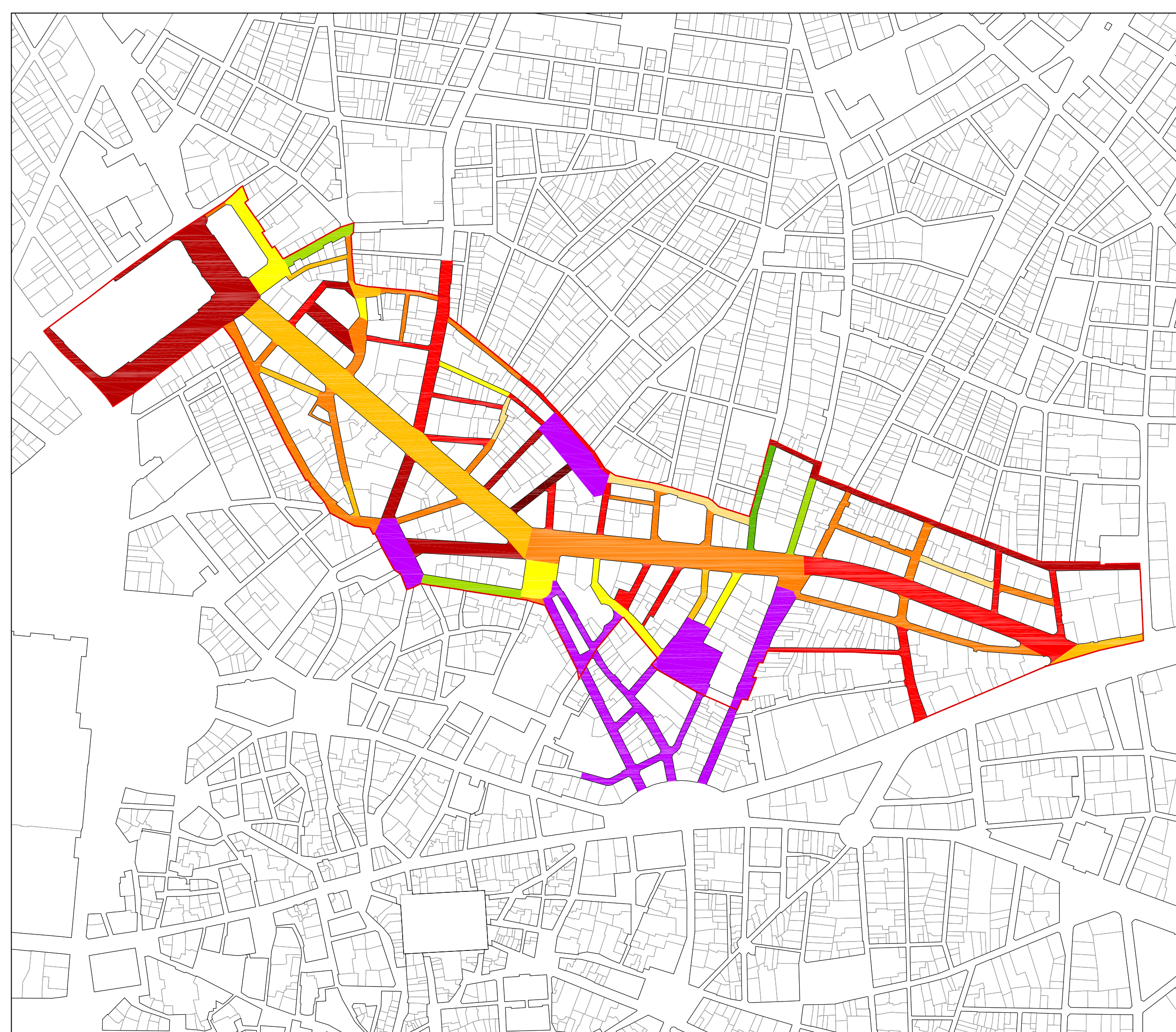
**Conclusiones\_** La Gran Vía varía su relación calzada-acera en los tres tramos en los que se desarrolla, siendo mayor la proporción de acera según nos acercamos a la Plaza de España. El tramo Alcalá-Red de San Luís cuenta con un 35% de acera, el tramo Red de San Luís-Callao un 40% de acera y el tramo Callao-Plaza España sube hasta el 45% de acera.

La zona peatonal de mayor importancia es la que se desarrollo desde la plaza de Callao hacia la Puerta del Sol.

La zona con una proporción más baja de acera es la que se desarrolla en las traseras del tramo Callao-Plaza de España tanto en la zona norte con calles como Tudescos o Silva o en la zona sur con Jacometrezo o el primer tramo de San Bernardo. Otro punto complicado en cuanto a la mala proporción de zona peatonal respecto a rodada es el entorno de la Plaza de los Mostenses, que suma a su aspecto desestructurado unas aceras realmente escasas.











Las calles que sin llegar a estar peatonalizadas presentan una proporción cómoda para el peatón (65% y 70%) son Valverde y Fuencarral.

La proporción más habitual que encontramos es 40% acera y 60% calzada, estando presente no sólo en el salón de la Gran Vía (tramo Red de San Luís-Callao) sino también en muchas calles de sus traseras y en las traseras del primer tramo, en calles como Reina, Clavel o Caballero de Gracia.



 LÍMITE FUNCIONAL

**PORCENTAJE DE ACERAS RESPECTO A LA AMPLITUD TOTAL DE LA VÍA**

-  25%
-  30%
-  35%
-  40%
-  45%
-  50%
-  55%
-  60%
-  65%
-  100% PEATONAL

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO

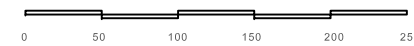


INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000  
 diciembre 2008

**1.7.3.2.** RELACIÓN CALZADA - ACERA

### 7.3.3 Espacio público (actividad): frente activo / traseras.

#### (Plano i\_7.3.3)

**Ámbito\_** Entorno próximo de Gran Vía (análisis del parcelario en Gran Vía y sus traseras). Ámbito\_3

**Escala\_** 1/5.000 Formato: A3

**Fuente\_** El plano se ha elaborado a partir de la información recogida en trabajo de campo.

**Descripción\_** Se dividen las fachadas en frentes activos e inactivos. Como frente activo se entiende aquel que presenta actividad comercial, recreativa o de otros tipos de terciario. Los frentes activos son generadores de actividad y atraen la circulación de los peatones.

Como frente inactivo se han considerado desde las fachadas ciegas sin actividad, a las traseras y salidas de servicio, así como los frentes de edificios exclusivos de oficinas o residenciales que no cuentan con comercio en los bajos (bajos de locales de oficinas o actividades bancarias). Dado que no es lo mismo una fachada ciega que una con portales, se han representado también los portales (diferenciados en hoteles, oficinas y viviendas) que otorgarán a las calles diferentes grados de actividad.

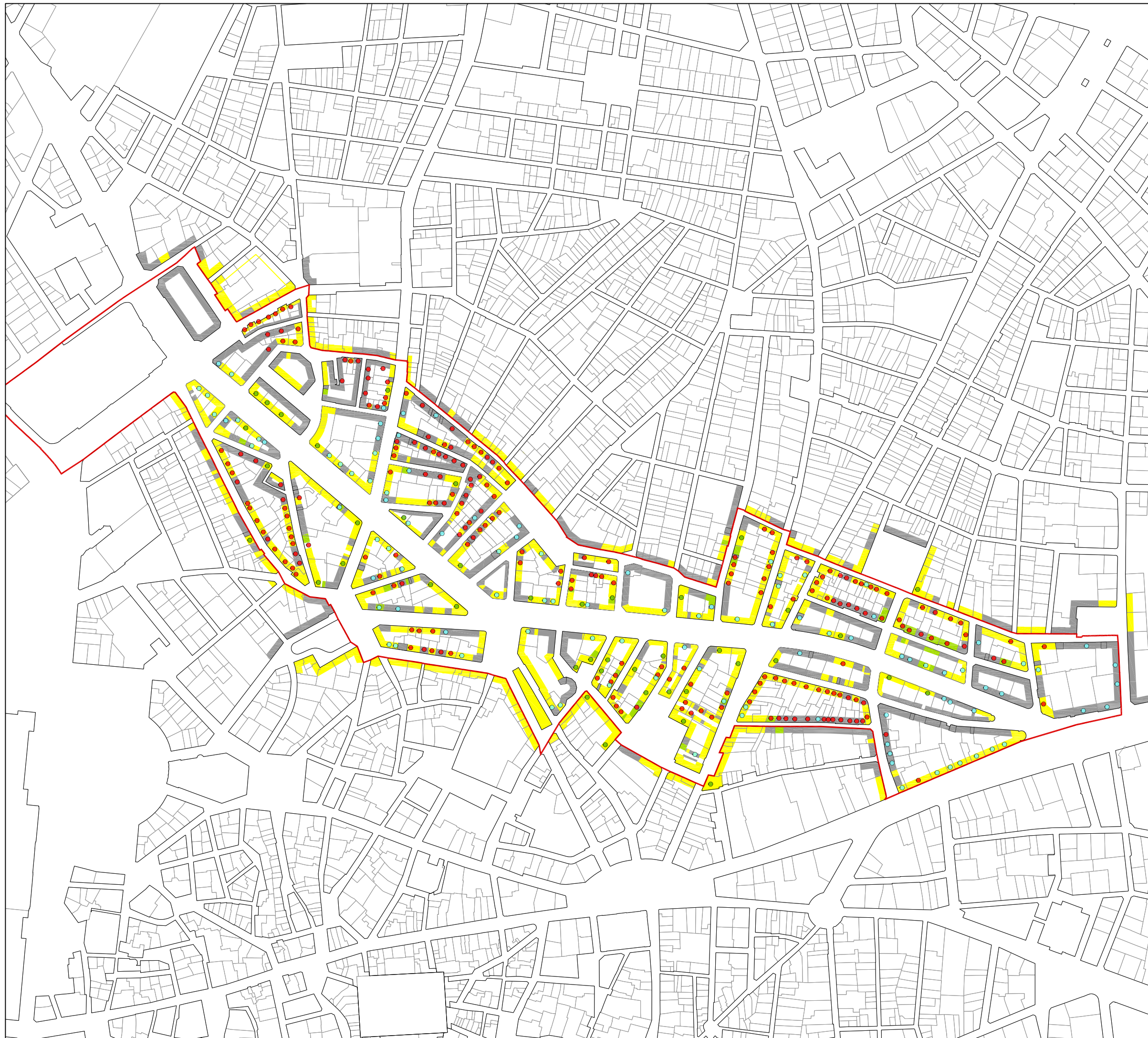
Por otra parte existen locales que durante el día permanecen cerrados pero por la noche son generadores de movimiento, por lo que se han representado en otro color los bares y restaurantes, discotecas y demás establecimientos relacionados con el ocio nocturno.

**Objetivo\_** El plano tiene como objetivo caracterizar los espacios según la concentración de usos generadores de actividad. La finalidad es comparar este análisis con otros aspectos del espacio público, como las pendientes, los hitos y referencias perceptivas o el estudio microclimático, de cara a detectar las características de calles y plazas que hacen que sean más o menos utilizadas.

**Conclusiones\_** Los frentes inactivos se localizan principalmente en el primer tramo de Gran Vía, entre Alcalá y Red de San Luís, debido a la concentración de edificios de la administración y de actividades bancarias. Esta concentración de frentes inactivos alcanza la misma fachada de Gran Vía y se extiende por Alcalá y la calle Barquillo, así como por las traseras de los impares, por Caballero de Gracia, y de los pares, en la calle de la Reina, aunque en esta zona encontramos un importante frente activo nocturno.

En el segundo tramo de Gran Vía predominan los frentes activos, debido a la densidad comercial, exceptuando las traseras en el entorno de la calle Desengaño.


El tercer tramo, de Callao a Plaza de España, mantiene la actividad en el frente de Gran Vía, y presenta algunas zonas inactivas en las traseras de los impares, pero sobre todo en las traseras de los pares, en el entorno de la plaza de los Mostenses y en la zona de Estrella, Luna, Marqués de Leganés, áreas básicamente residenciales.




 LÍMITE FUNCIONAL

**FRENTES ACTIVOS**

 FRENTE ACTIVO (COMERCIO, HOSTELERÍA, USOS RECREATIVOS)

 FRENTE INACTIVO (TRASERAS, FACHADA SIN ESCAPARATES, RESIDENCIALES O DE OFICINAS)

 FRENTE INACTIVO DURANTE EL DÍA PERO ACTIVO EN LA NOCHE (OCIO NOCTURNO)

 PORTALES DE OFICINAS

 PORTALES DE HOTELES

 PORTALES DE VIVIENDA

 VADOS DE APARCAMIENTO

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCION DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



  
Diciembre 2008

**1.7.3.3**

**FRENTES ACTIVOS**

### 7.3.4 Espacio público (perceptivo): hitos y referencias.(Plano i\_7.3.4)

**Ámbito**\_ Límite funcional

**Escala**\_ 1/5.000 Formato: A3

**Fuente**\_ El plano se ha elaborado a partir de la información recogida en trabajo de campo.

**Descripción**\_ Se analizan aquellos puntos tanto del eje Gran Vía, como del entorno que suponen una referencia incluso a nivel metropolitano. En el trabajo de campo específico que se realizó para este análisis, se comprobaron los puntos de vista de la Gran Vía tanto desde dentro hacia fuera, como desde el entorno hacia la avenida.

Se describen una serie de hitos categorizándolos en varios niveles, ya sean referencias a nivel metropolitano o de entorno.

Definimos ocho hitos dentro de Gran Vía:

- 1\_ Edificio Metròpoli
- 2\_ Red de San Luís
- 3\_ Edificio Telefónica
- 4\_ Fnac
- 5\_ Plaza de Callao
- 6\_ Edificio Capitol
- 7\_ Plaza de España
- 8\_ Torre Madrid

En el entorno se pueden considerar referencias con una presencia importante:

- 1N\_ Iglesia de San Martín
- 2N\_ Plaza de los Mostenses
- 1S\_ Puerta del Sol
- 2S\_ Plaza de Santo Domingo

También aparecen los carteles comerciales de cadenas como referencias desde calles que desembocan a la Gran Vía, aunque se podría considerar que la sola presencia del eje Gran Vía marca una referencia muy clara.

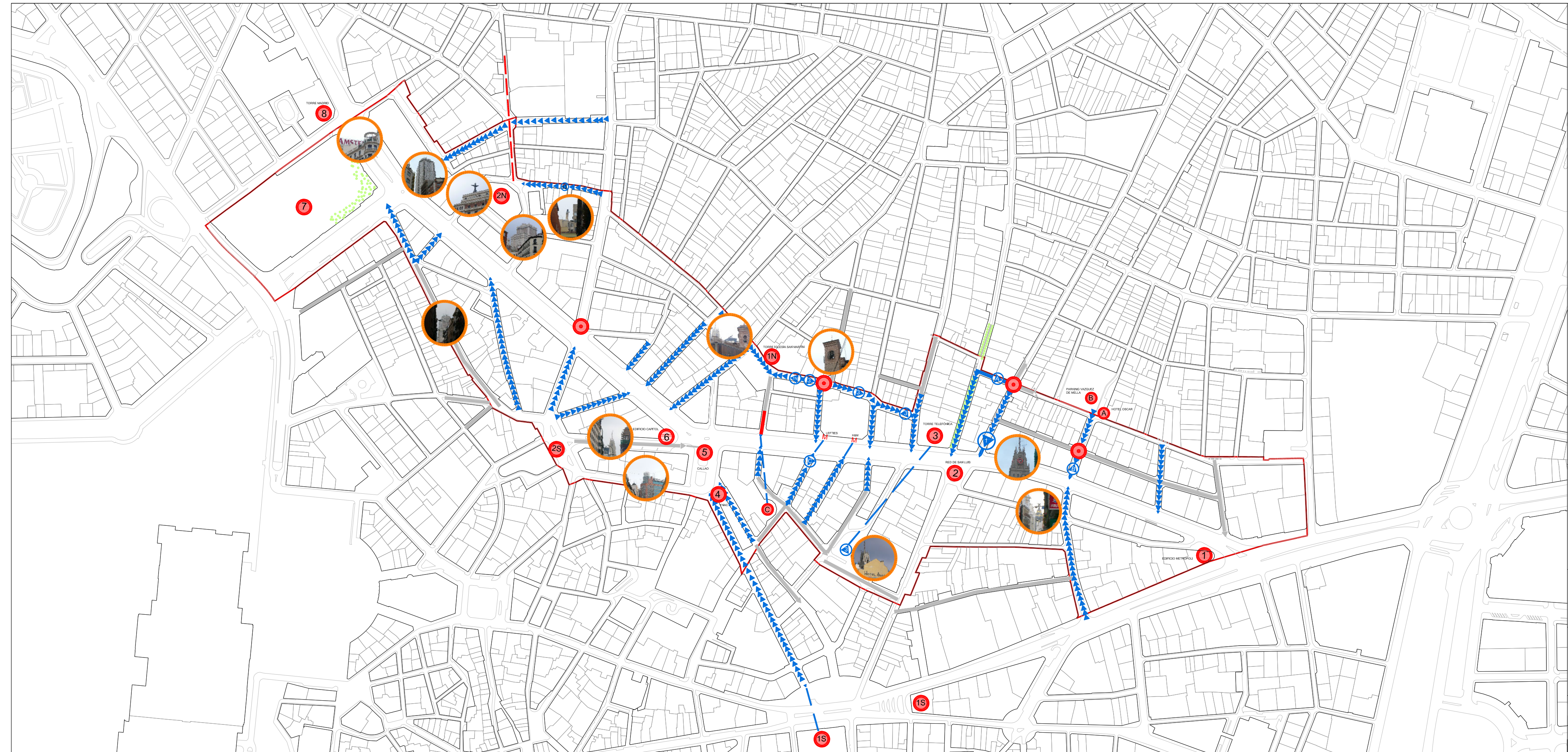
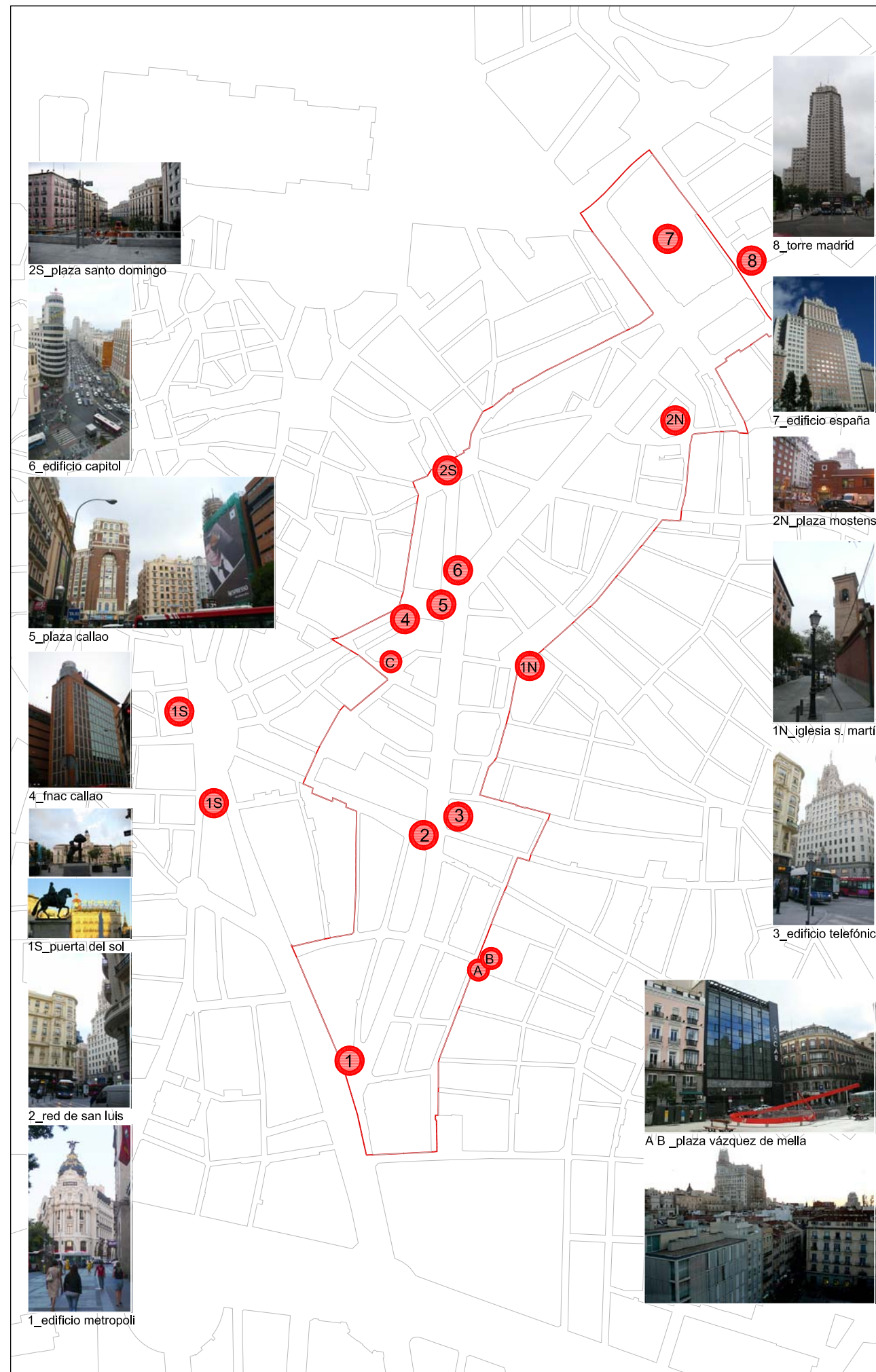
El plano describe también puntos del ámbito, que aunque de referencia más temporal tienen en este momento un peso en la zona:

- A\_ Hotel Oscar
- B\_ Plaza Vázquez de Mella

**Objetivo**\_ El plano tiene como objetivo analizar aquellos puntos del ámbito que tienen un carácter icónico y ver que presencia tienen en el entorno, desde dónde se ven y que peso tiene esa imagen.

**Conclusiones**\_ El eje Gran Vía es en sí mismo un icono de gran potencia, pero se pueden establecer categorías considerando los puntos de vista que se han analizado desde el entorno.

Los edificios que más presencia tienen desde el entorno son claramente el edificio de Telefónica, el edificio Metròpoli y la Torre de Madrid. Aunque dentro de la propia Gran Vía existen edificios como el Capitol o el Palacio de la Prensa que tienen una fuerza icónica indiscutible, aunque su presencia se circunscribe al interior del eje Gran Vía.



- LÍMITE FUNCIONAL
- HITOS Y REFERENCIAS**
- Ⓜ HITOS METROPOLITANOS
- ⓐ HITOS LOCALES
- Ⓢ PUNTOS CON MÚLTIPLES REFERENCIAS
- Ⓟ PUNTO CON VISTA A HITO
- ▶ CALLE CON ACCESO A HITO
- PUNTO CON VISTA A HITO, SIN ACCESO DIRECTO

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
 EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO  
 DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_4000  
 0 50 100 150 200 250  
 diciembre 2008

**1.7.3.4** ESPACIO PÚBLICO PERCEPTIVO

## **8\_EL SOPORTE NORMATIVO:**

### **8.0. Normativa urbanística y condiciones de planeamiento**

En este capítulo realizamos un enclave las condiciones fijadas por el planeamiento para el ámbito de la Gran Vía y su entorno. Aportamos un resumen de las intervenciones realizadas (y previstas) más significativas en el Distrito Centro y en nuestra área de estudio. En relación los espacios públicos realizamos, al igual que para el apartado anterior, dos planos: el correspondiente al distrito y un acercamiento al ámbito. En cuanto a la regulación normativa realizamos un análisis de las condiciones de la Zona 1 “Protección del Patrimonio Histórico”, que resumimos en un cuadro comparativo de las condiciones para los grados y niveles de aplicación en la zona de estudio. Finalmente presentamos un plano con la información existente sobre los Planes Especiales redactados en el ámbito.

### **8.1. La intervención en el distrito Centro.**

En el plano i\_8.1. a. “Intervención”, coincidente con la totalidad del Distrito Centro (barrios de Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol), recogemos las intervenciones realizadas o planeadas en él.

El plano incluye las estrategias y proyectos de intervención el distrito. Desde los ámbitos de planeamiento (API, APE y APR), definidos el plan vigente, a las áreas de rehabilitación, que con distintas denominaciones, se han determinado o están previstas. Se incluyen las actuaciones ejecutadas y previstas sobre el viario, ya sean de reurbanización, templado del tráfico o peatonalización. El plano nos permite visualizar el Distrito Centro, como un espacio de intervención compleja en el que se acumulan sucesivas actuaciones. Es interesante comprobar como prácticamente todo el distrito se ha ido incluyendo, o está próximo a hacerlo, dentro de áreas de rehabilitación y como sobre éstas se superponen proyectos de reurbanización independientes, de forma que las intervenciones realizadas parecen reforzar las cualidades diferenciales del mosaico urbano que es el distrito.

En el plano i\_8.1.b. nos acercamos a la zona de Gran Vía y vemos como ésta surge como una discontinuidad entre distintas áreas de rehabilitación, apareciendo como una ruptura en el mosaico. De las actuaciones perimetrales intersectan con nuestro ámbito las zonas de:

- Área de Conde Duque
- Propuesta de declaración de ARCH de Pez-Luna
- Propuesta de declaración de ARCH de Hortaleza
- Propuesta de declaración de ARCH de Santo Domingo
- ZRI calle Montera
- El A.P.R.01.09\_ Santo Domingo-Callao
- El proyecto de remodelación de Fuencarral

La Gran Vía aparece como “tocada” ligeramente por cada una de ellas, sin que ninguna la traspase, quedando como un vacío independiente que necesariamente tendrá que ser desarrollado como articulación entre todas ellas.

Para la elaboración del plano, se ha utilizado la información de los siguientes documentos:

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)
- Información sobre los ARI:
  - Áreas de rehabilitación integrada del distrito centro
  - Áreas de rehabilitación integrada vigentes
  - ARI Pez-Luna
  - Dossier de Revitalización de Centro
  - Plan de Promoción de Uso Residencial en el Centro
  - Memoria de Gestión de la EMVS de 2007
- Gestión del tráfico e itinerarios peatonales:

Peatonalizaciones. Estado actual y propuestas

- Actuaciones puntuales:

Plan de implantación del Centro Comercial Abierto Plaza Mayor

Remodelación de la plaza de Antón Martín y de la calle Atocha

Conexión de la calle Atocha y la Plaza de Lavapiés

Remodelación de Fuencarral.

## **8.2. El sistema Espacios Libres.-**

El distrito Centro, tiene una significativa red de espacios libres que hemos recogido en el Plano i\_8.2.a “Sistema de Espacios Libres”, sobre el que se reflejan los espacios libres y los espacios peatonalizados existentes en el distrito. Siguiendo las definiciones del Plan Director del Espacio Libre Público (PDELP), los espacios libres se han dividido en: jardín, plaza dura y plaza blanda. Las áreas peatonales se han obtenido del PDELP, completándose la información mediante trabajo de campo. La superposición de este plano con el plano I.8.1.a, nos permite visualizar una estrategia de peatonalización generalizada de amplias zonas del distrito, que se suponen asociadas a un fenómeno de “modernización” de las actividades comerciales y residenciales, desarrollándose una operación que puede producir una modificación significativa del carácter del Distrito Centro.

El plano i\_8.1.2.b, nos permite definir con mayor precisión los espacios libres del ámbito de Gran Vía. La red de espacios peatonales, significativa en el distrito Centro, comienza a introducirse en el ámbito, transformado radicalmente la relación de la calle Gran Vía con su entorno.

### **8.3. Condiciones de la Zona 1 “Protección del Patrimonio Histórico”.-**

El ámbito se encuentra dentro del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, APE.00.01. Dentro de la Zona 1 “Protección del Patrimonio histórico”, en su totalidad, lo que significa que nos encontramos con un espacio en el que el control normativo es elevado y cuyo objetivo es mantener los valores históricos que lo han conformado. Su uso cualificado es el residencial y la tipología corresponde a la de edificación entre medianerías formando manzana cerrada.

Las condiciones normativas se completan con dos planos que aclaran y complementan a los de carácter general, referidos especialmente a la protección de la edificación:

1. El plano de condiciones de la edificación, en el que se señalan los fondos y el coeficiente ponderado de edificabilidad para el caso de nueva edificación o reestructuración general de la misma, y donde también se señalan aquellas parcelas que, por sus características especiales, no les son de aplicación las condiciones de carácter general y se definen particularmente mediante una ficha pormenorizada.
2. El plano de usos y actividades, donde se reflejan los usos compatibles con los cualificados de cada zona, así como los dotacionales públicos y privados. También se señala el Área de Actividad Cultural Preferente,

#### **8.3.1. Condiciones de la edificación.-**

A efectos de ordenación la zona 1 se divide en seis grados, que tienen distintas condiciones de desarrollo o intervención, de los que dentro de nuestro ámbito sólo encontramos tres:

El grado 1º: Corresponde a manzanas de dimensiones notables en el casco antiguo que han sido ordenadas con el trazado de una alineación interior máxima, cuya finalidad es obtener un patio central de dimensiones suficientes.

El grado 2º: Se aplica a manzanas del casco antiguo que por sus características no permiten el trazado de alineaciones interiores con las que se pueda obtener un patio de manzana de dimensiones suficientes.

El grado 5º: Aplicado a parcelas ocupadas por edificios que constituyen una singularidad en la trama urbana, bien por sus valores histórico-artísticos, por sus características constructivas, de catálogo, o su uso.

Como se puede comprobar en el plano I.8.3.a., la totalidad de los edificios de la calle Gran Vía se encuentran recogidos dentro del grado 5, y sólo un reducido número de las manzanas del entorno tienen una dimensión suficiente como para serles de aplicación el grado 1. Las parcelas remitidas a una ficha específica aparecen señaladas con un punto y en el Anexo 3.2 encontramos las fichas para su desarrollo.

Para todos los grados, se define como tipología la de edificación entre medianeras formando manzanas. Diferenciándose el grado 1 y 2, en que el primero se aplica sobre manzanas que permiten la obtención de un patio de manzana regular, que se obtendrá (en los casos de sustitución), gracias a la existencia de un fondo máximo marcado en el plano correspondiente. En el grado 2 se fija una ocupación máxima del 75%. Y en el grado 5 (que busca la conservación de la edificación), la ocupación será la de la inicialmente existente, que en el caso de reconstrucción será fijada mediante un estudio de detalle. A las obras de ampliación y reestructuración general se le aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva planta.

Hemos realizado una síntesis de las condiciones de edificación en el Anexo 3.1 y reflejado en el plano I.8.3.a., los distintos grados de aplicación en el ámbito y señalado las parcelas que se encuentran reguladas por una ficha específica.

### **Parcelas reguladas por ficha específica según el plano de condiciones de la edificación**

NOMBRE	DIRECCIÓN	TIPO DE FICHA
Teatro Príncipe	Calle Tres Cruces 8	Ficha de condiciones urbanísticas
Pepín Fernández	Plaza del Carmen	Ficha de elemento urbano singular
Montera 29	Calle Montera 29	Ficha de condiciones urbanísticas
Solar	Calle Montera 31	Ficha de condiciones urbanísticas
Madrid- París	Calle Gran Vía 32	Ficha de condiciones urbanísticas
Cine Palacio de la Música	Calle Gran Vía 35	Ficha de condiciones urbanísticas
Cine Avenida	Calle Gran Vía 37	Ficha de condiciones urbanísticas
Cine Callao	Plaza Callao 3	Ficha de condiciones urbanísticas
Palacio de la Prensa	Plaza Callao 4	Ficha de condiciones urbanísticas
Callao (conjunto)	Plaza Callao	Ficha de elemento urbano singular
Gran Vía 40	Calle Gran Vía 40	Ficha de elemento urbano singular
Edificio Carrión	Calle Gran Vía 41	Ficha de elemento urbano singular
Hotel	Calle Gran Vía 43D	Ficha de condiciones urbanísticas
Edificio de viviendas y cine	Calle Gran Vía 54	Ficha de condiciones urbanísticas
Gran Vía 55	Calle Gran Vía 55	Ficha de condiciones urbanísticas
Edificio de oficinas y cine	Calle Gran Vía 66	Ficha de condiciones urbanísticas
Seguros Santa Lucía	Calle Gran Vía 70	Ficha de condiciones urbanísticas
Edificio de viviendas	Calle Gran Vía 76	Ficha de condiciones urbanísticas
Reyes 16	Calle Reyes 16	Ficha de elemento urbano singular
Edificio Coliseum	Calle Gran Vía 78	Ficha de condiciones urbanísticas

### **8.3.2. Regulación de los usos.-**

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no cualificados, se distinguen cinco niveles, señalados en el Plano de Usos y Actividades con los códigos A, B, C, D y E respectivamente, de los que en nuestro ámbito sólo encontramos los niveles A, C y D. El último casi exclusivamente referido a los edificios de la calle Gran Vía.

Una parte significativa del ámbito se encuentra dentro del “Área de Actividad Cultural Preferente”, denominación que reciben aquellas zonas de la ciudad donde, por tradición, fácil acceso y agrupación de usos, puede regularse la obligatoriedad del mantenimiento de los usos de salas de cine. El uso de teatro queda vinculado a todas las salas existentes dentro del ámbito del APECH, con las salvedades de aquellas no representativas o cuyo uso se ha perdido hace tiempo.

No obstante lo anterior el 9 de diciembre de 2004 se aprobó definitivamente la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa a la vinculación del uso de cines prevista por las Normas Urbanísticas para determinadas salas de exhibición cinematográfica” (B.O.C.M. martes 4 de enero de 2005), que modifica este artículo en lo que afecta a la obligatoriedad de mantener el uso de cines, flexibilizando las condiciones para permitir el cambio de uso, mediante la realización de un Plan Especial.

En el plano I.8.3.b. “Usos y actividades”, se recogen los niveles asociados a cada parcela, así como el ámbito del área de actividad cultural. Hemos resumido las condiciones de los distintos niveles en el cuadro del Anexo 3.3. En general es posible la inclusión de usos compatibles hasta un porcentaje significativo, con especial atención al uso dotacional, recreativo y hospedaje. De la lectura de las condiciones a los distintos niveles, podemos comprobar que la posibilidad de incrementar los usos autorizables, en concreto el terciario, mediante el desarrollo de un Plan Especial es mayor en la calle Gran Vía, donde es posible la transformación a uso terciario recreativo en régimen de edificio exclusivo, y llegar a alcanzar los 4000 m<sup>2</sup> de superficie comercial.

### **8.3.3. Catálogo de Protecciones especiales.-**

En el plano I.8.3.c, se ha reflejado el plano correspondiente del Plan General vigente. El plano incluye los edificios monumentales y aquellos edificios que forman parte de su entorno y que por lo tanto tienen que acomodar sus transformaciones para el mantenimiento del carácter del edificio principal. El plano también incluye la clasificación de las vías por niveles de catalogación teniendo la calle Gran Vía el nivel más alto, que se completa con la catalogación (con niveles similares) de gran parte de las vías que sobre ella acometen. En el Anexo 3.4 aparecen los artículos de las NNUU relacionados con este punto.

## 8.4. Los Planes Especiales de la Gran Vía.-

Desde la aprobación del vigente Plan General, en la calle Gran Vía se han desarrollado 23 Planes Especiales, de los que se han aprobado 13, lo que significa una transformación notable de los usos existentes. Mención especial merece la transformación de las salas de exhibición cinematográfica, que aunque inicialmente protegidas por su inclusión en el “Área de Actividad Cultural Preferente”, tras la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa a la vinculación del uso de cines prevista por las Normas Urbanísticas para determinadas salas de exhibición cinematográfica” (B.O.C.M. martes 4 de enero de 2005), que modifica este artículo en lo que afecta a la obligatoriedad de mantener el uso de cines, flexibilizando las condiciones para permitir el cambio de uso, mediante la realización de un Plan Especial, han sufrido una paulatina desaparición, quedando en estos momentos tan sólo tres salas en funcionamiento en la calle Gran Vía.

### PLANES ESPECIALES EN LA CALLE GRAN VÍA

UBICACIÓN	AÑO	NÚMERO EXP	SUBTIPO DE EXP	DESCRIPCIÓN	ESTADO
GRAN VÍA, 2	2005	711/2005/00976	Plan Especial	PLAN ESPECIAL GRAN VIA Nº 2.	Aprobado en Pleno 31/10/2006.
GRAN VÍA, 11	2001	714/2001/04510	Plan Especial en Suelo Urbano	C/ GRAN VÍA, 11	
GRAN VÍA 20	2001	714/2001/02474	Plan Especial	PLAN ESPECIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE USO DE HOSPEDAJE EN EDIFICIO EXCLUSIVO GRAN VÍA, 20.	Aprobado el 16/04/2002.
GRAN VÍA 21	1998	711/1998/09185	Plan Especial	PARCELA SITUADA EN LA C/ GRAN VÍA, 21, ESQUINA CON LA C/ MONTERA Y CON VUELTA POR LA C/ CABALLERO DE GRACIA.	Aprobado el 29/07/1999
GRAN VÍA 24	1999	711/1999/25422	Plan Especial en Suelo Urbano	COINCIDENTE CON LA PARCELA DONDE SE UBICA EL EDIFICIO SITO EN LA GRAN VÍA, 24 C/V HORTALEZA, 2.	
GRAN VÍA 28	2008	711/2008/10811	Plan Especial		Revisando documentación
GRAN VÍA 31	2006	711/2006/15350	Plan Especial		Aprobado el 18/09/2006
GRAN VÍA 32	2005	714/2005/02579	Plan Especial	GRAN VIA, 32. PLAN ESPECIAL._	Aprobado el 28/02/2006
GRAN VÍA 35	2007	711/2007/10999	Plan Especial	PLAN ESPECIAL	Aprobado el 30/04/2008
GRAN VÍA 37	2006	711/2006/03472	Plan Especial		Aprobado el 31/01/2007
GRAN VÍA 41	2004	714/2004/00338	Plan Especial	GRAN VIA, 41. PLAN ESPECIAL HOTEL CAPITOL._	Aprobado el 27/07/2006
GRAN VÍA 43B	2007	711/2007/25338	Plan Especial		En Aprobación Inicial

GRAN VÍA 48	2005	714/2005/02708	Plan Especial	GRAN VI, 48. PLAN ESPECIAL.	Aprobado el 26/07/2006
GRAN VÍA 54	2004	714/2004/03707	Plan Especial en Suelo Urbano	C/ GRAN VÍA, 54 (CINE RIALTO). MODIFICACION CATALOGO DEL TEATRO	
GRAN VÍA 55, 57, 59	2001	714/2001/00436	Plan Especial en Suelo Urbano	GRAN VÍA 55-57-59 - ISABEL CAT. 12 - PLAN ESPECIAL (DAMIAN). _	
GRAN VÍA 55, 57, 59	2001	714/2001/06311	Plan Especial en Suelo Urbano	C/ GRAN VÍA, 55, 57 Y 59.	
GRAN VÍA 56	2005	714/2005/04174	Plan Especial		Aprobado el 31/05/2006
GRAN VÍA 62	2004	714/2004/04348	Plan Especial en Suelo Urbano	C/ GRAN VIA, 62	
GRAN VÍA 66	2005	711/2005/08918	Plan Especial		Aprobado el 26/07/2006
GRAN VÍA 68	2006	711/2006/00404	Plan Especial	GRAN VIA, 68. PLAN ESPECIAL.	Aprobado el 23/03/2006
GRAN VÍA 68	2006	711/2006/09070	Plan Especial		Denegado en Pleno 04/01/2007
GRAN VÍA 70	2001	714/2001/09233	Plan Especial en Suelo Urbano	C/ GRAN VÍA, 70.	
GRAN VÍA 76	2006	711/2006/12177	Plan Especial	GRAN VIA 76 OFICIO JMD CENTRO	Aprobado el 27/09/2007
GRAN VÍA 78	2007	711/2007/10559	Plan Especial		Revisando documentación

En el plano I.8.4., recogemos los Planes Especiales, diferenciando entre los aprobados y los que se encuentran en algún grado de tramitación (obtenido según el cuadro adjunto). Hemos reflejado los Planes Especiales sobre la parcela de aplicación y con el uso que tienen en estos momentos.

## 8.5. Conclusiones

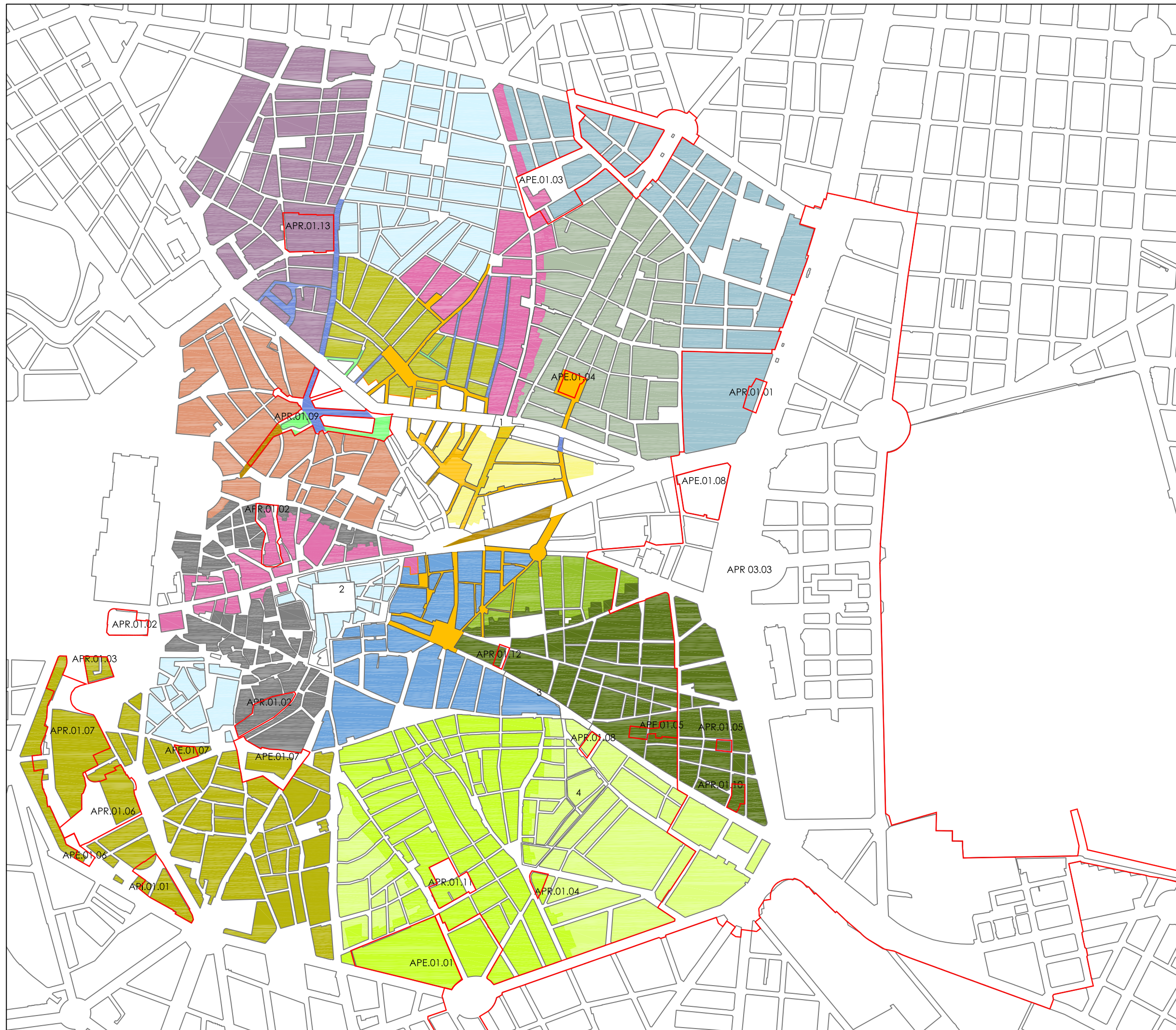
El ámbito de la Gran Vía, se encuentra incluido dentro de la Zona 1, lo que supone una fuerte regulación que busca el mantenimiento de las cualidades iniciales del espacio urbano. Esta regulación normativa, que abarca a la totalidad del Distrito Centro, se ha visto reforzada por una fuerte acción municipal en la delimitación de áreas de rehabilitación, lo que unido a una intensa actividad de reurbanización (coincidente o no con las áreas de rehabilitación), ha producido una mejora de la calidad del espacio construido y una política dirigida a reducir el impacto del vehículo privado en el espacio público.

La Gran Vía aparece como un espacio vacío entre distintas zonas de rehabilitación, y los proyectos de reducción de la intensidad del vehículo privado, tan sólo se acercan a ella. Lo que supone que su singularidad demanda el desarrollo de un Plan Director propio al que pertenece el presente documento.

Pese a lo aparentemente complejo de la tramitación de los cambios de uso y el desarrollo de operaciones de reestructuración de la edificación, se han producido un número muy significativo de éstas, desbordando el espíritu con el que se concibió la regulación vigente. En estos momentos nos encontramos con una tendencia a la simplificación funcional de las actividades, al abandono de algunos de sus usos más significativos (la exhibición cinematográfica por ejemplo), junto con la aparición de grandes comercios asociados a cadenas internacionales. A lo que se une el proyecto más o menos consciente de trasladar al ámbito grandes paquetes de oficinas de la administración.

Desde el punto de vista de la ordenación del tráfico privado y peatonal, la Gran Vía aparece más como el borde de las acciones próximas, que como un elemento generador de éstas. Al mismo tiempo la aceleración del proceso de peatonalización de amplias zonas de su entorno, está produciendo una modificación acelerada de determinadas zonas que pueden llegar a perder la propiedad que se intentaba recuperar (su carácter residencial), al acelerar alguno de los fenómenos de sustitución de actividades que no encuentran un marco de regulación adecuado a los objetivos que se pretendían.

Parece necesario recomponer la imagen de la Gran Vía como un elemento fundamental de la recuperación del centro de la ciudad, ya que hasta ahora parecería que ha quedado como un punto ciego, un espacio que no se ha leído en su totalidad y en el que la regulación no se ha aplicado de manera integral, resolviéndose las demandas de forma sectorial. Para ello es necesaria una concepción integral de todas sus dimensiones: la distribución de los usos en la sección urbana, la regulación de los usos de la edificación, una estrategia de conservación y modernización que no pase por la eliminación de las actividades tradicionales y la residencia, todo ello enclavado en la conservación de los valores patrimoniales y emocionales de un espacio que aún representa el corazón de Madrid.



- Intervenciones**
- APE, API, APRs
  - Actuaciones puntuales de reurbanización
    - 1 Remodelación de Fuencarral
    - 2 Centro comercial abierto Plaza Mayor
    - 3 Remodelación de Antón Martín y Atocha
    - 4 Conexión Atocha-Lavapiés
- Gestión del tráfico e itinerarios peatonales**
- peatonal previsto
  - peatonal propuesto
  - templado de tráfico
  - itinerarios Proyecto URBAN
- Áreas de rehabilitación**
- Áreas de rehabilitación concertada realizada (convenios 94-00)
  - Áreas de rehabilitación concertada ejes de calle Mayor y Fuencarral (96-99)
  - Área de rehabilitación concertada sector-1 de Lavapiés (convenio 97-00)
  - Área de rehabilitación de centro histórico Huertas-Letras (2002)
  - ZRI calle Montera
  - Área de rehabilitación concertada Jacinto Benavente
  - Área de rehabilitación concertada "recinto amurallado siglo XII"
  - Área de Conde Duque
  - Área de Salesas
  - Área de Toledo
  - Propuesta para la ampliación del ARCH del sector-1 de Lavapiés
  - Propuesta de declaración de ARCH de la ampliación Huertas-Las Letras
  - Propuesta de declaración de ARCH de Hortaleza
  - Propuesta de declaración de ARCH de Pez- Luna
  - Propuesta de declaración de ARCH de Santo Domingo

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

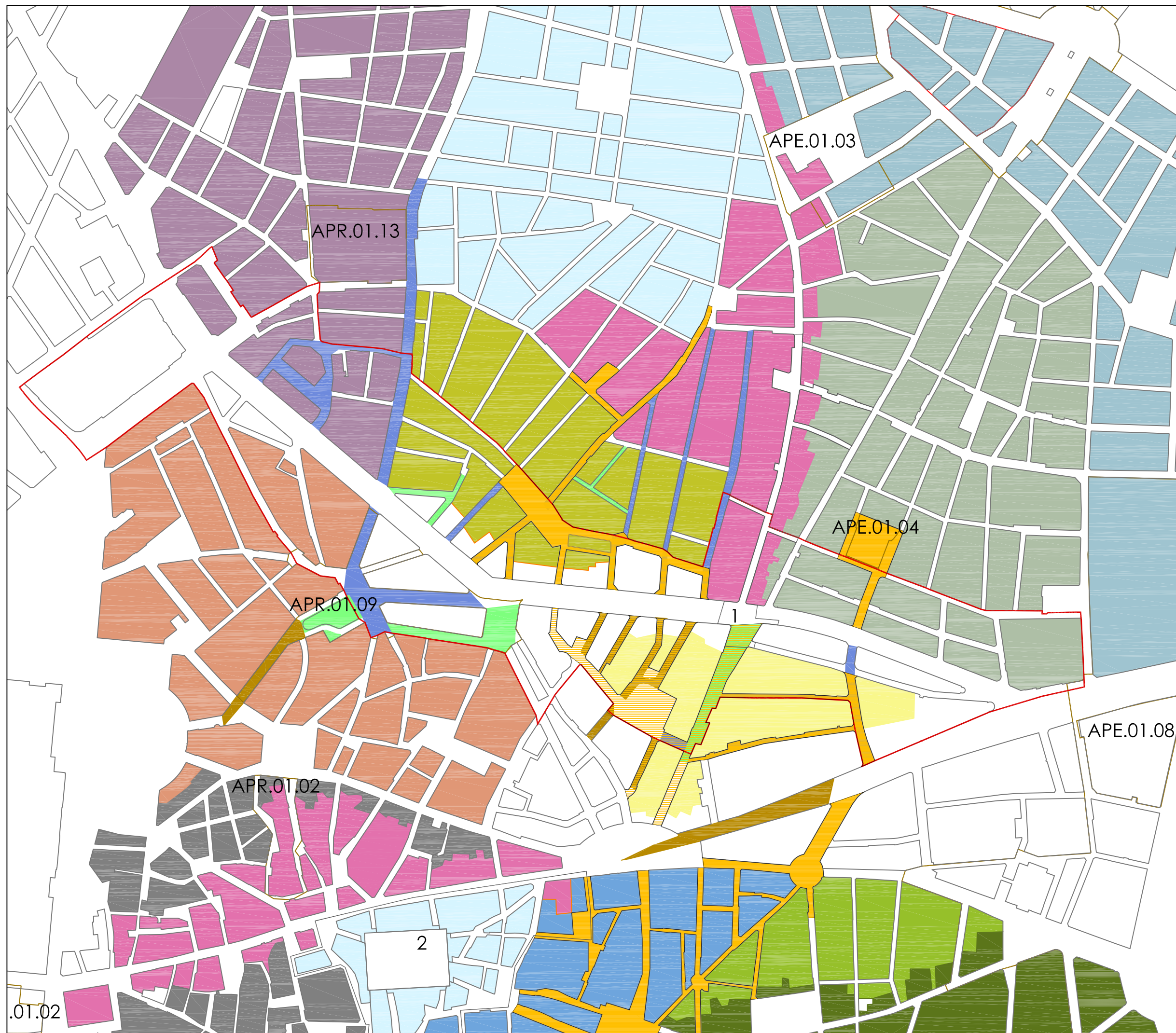
DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_10.000

0 200 400 600 diciembre 2008

**1.8.1.a** INTERVENCIÓN DISTRITO CENTRO



**Intervenciones**

- APE, API, APRs
- APE 01.02 Muralla
- APE 01.03 Barceló
- APE 01.04 Plaza Vázquez de Mella
- APE 01.08 Mercado de Santa Isabel
- APE 01.09 Santo Domingo-Callao
- APE 01.13 Universidad San Bernardo

- Actuaciones puntuales de reurbanización
- 1 Remodelación de Fuencarral
- 2 Centro comercial abierto Plaza Mayor

**Gestión del tráfico e itinerarios peatonales**

- peatonal previsto
- peatonal propuesto
- templado de tráfico
- itinerarios Proyecto URBAN

**Áreas de rehabilitación**

- Áreas de rehabilitación concertada realizada (convenios 94-00)
- Áreas de rehabilitación concertada ejes de calle Mayor y Fuencarral (96-99)
- Área de rehabilitación concertada sector-1 de Lavapiés (convenio 97-00)
- Área de rehabilitación de centro histórico Huertas-Letras (2002)
- ZRI calle Montera
- Área de rehabilitación concertada Jacinto Benavente
- Área de rehabilitación concertada "recinto amurallado siglo XII"
- Área de Conde Duque
- Área de Salesas
- Área de Toledo
- Propuesta para la ampliación del ARCH del sector-1 de Lavapiés
- Propuesta de declaración de ARCH de la ampliación Huertas-Las Letras
- Propuesta de declaración de ARCH de Hortaleza
- Propuesta de declaración de ARCH de Pez- Luna
- Propuesta de declaración de ARCH de Santo Domingo
- Límite funcional

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



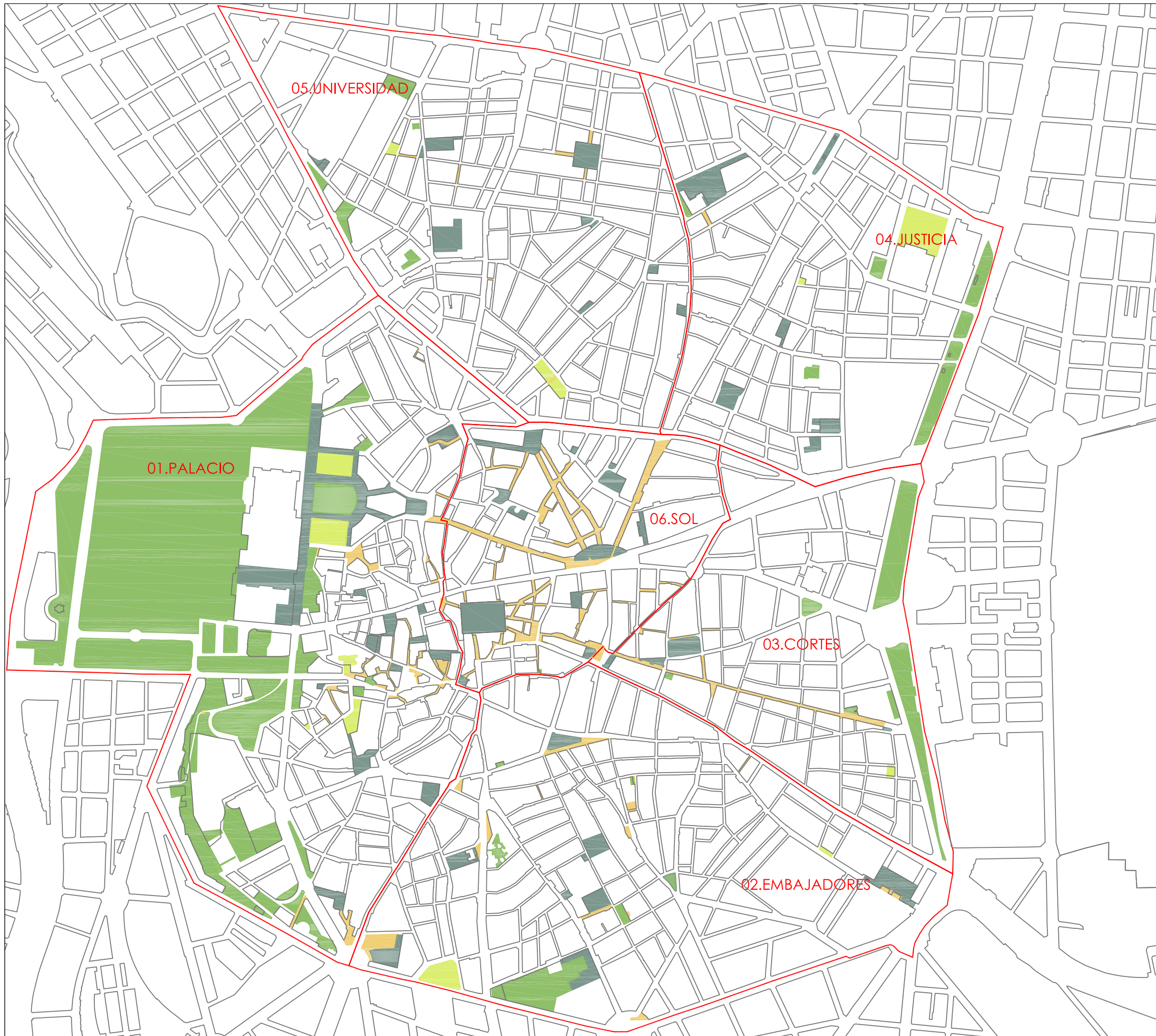
DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000

diciembre 2008

**1.8.1.b** INTERVENCIÓN  
ÁMBITO



- Jardín
- Plaza dura
- Plaza blanda
- Peatonal

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



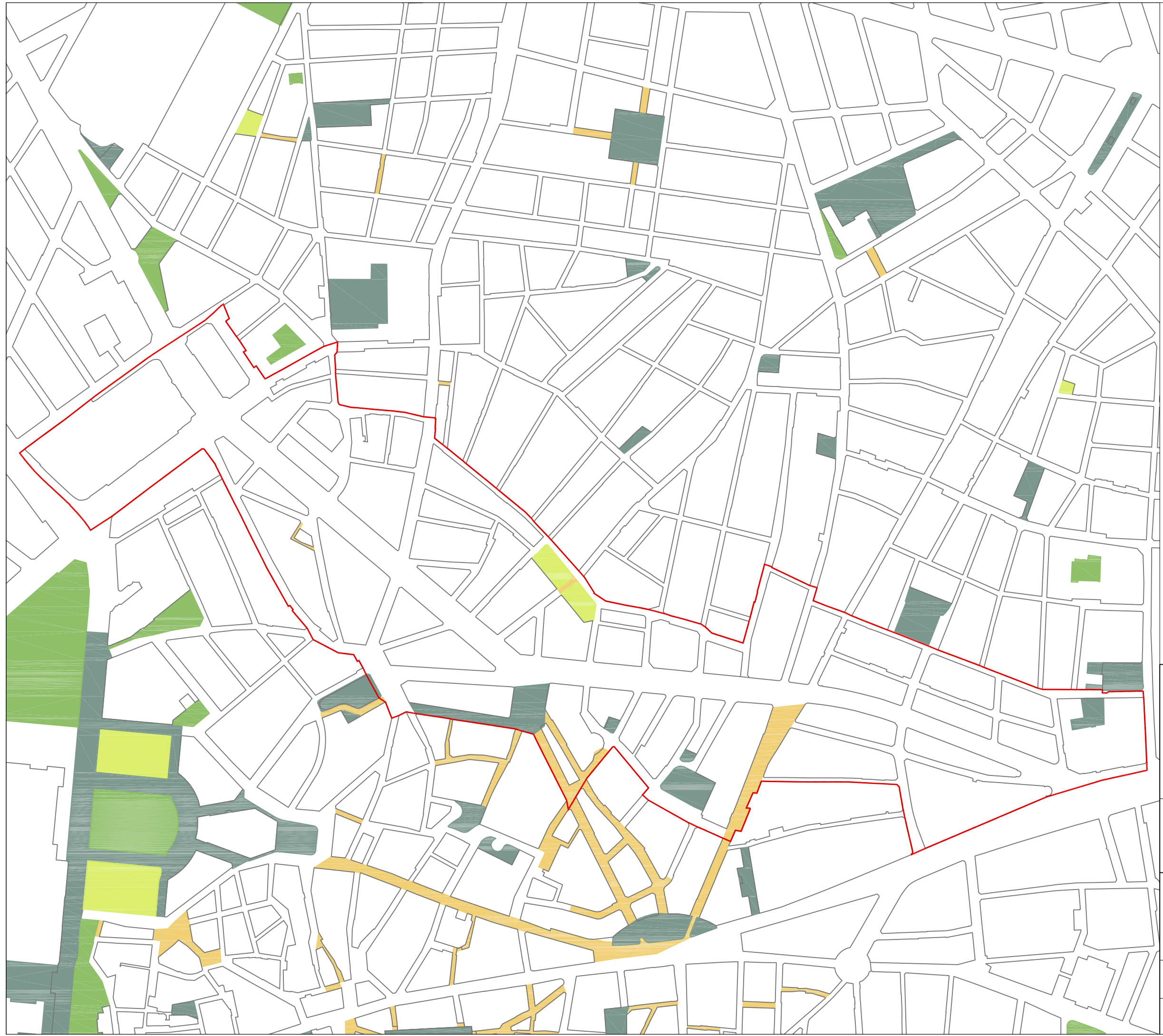
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCION DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID



ESCALA 1\_10.000

0 200 400 600 diciembre 2008



- Jardín
- Plaza dura
- Plaza blanda
- Peatonal
- Límite funcional

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
**EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



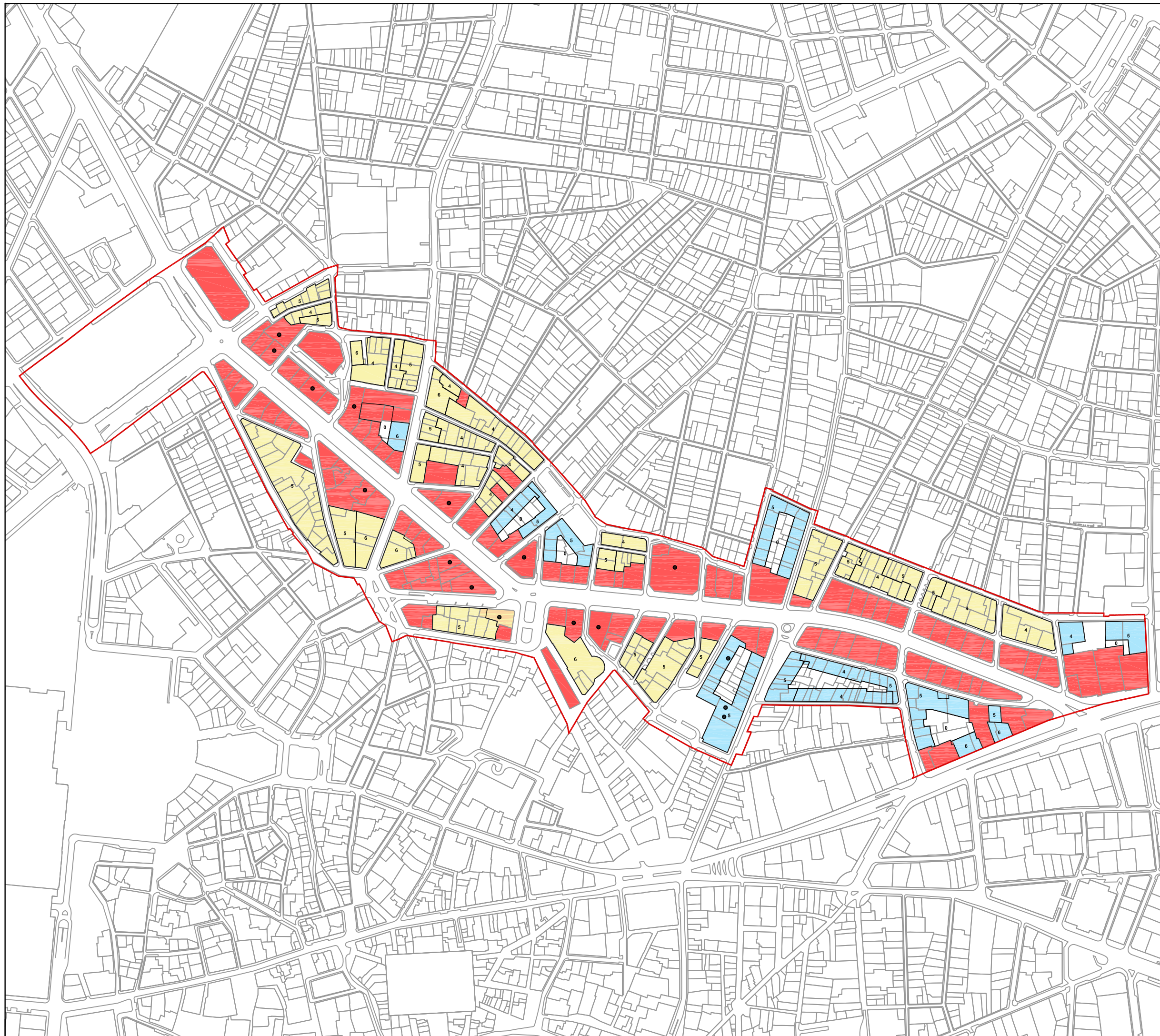
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000

diciembre 2008



**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

- GRADO 1
- GRADO 2
- GRADO 5

Reguladas por la norma zonal 1 (dentro de las NNUU del PGOU de Madrid, Capítulo 8.1)

**OTRAS CONDICIONES**

- PARCELA REGULADA POR FICHA ESPECÍFICA (incluidas como anexo)
- x COEFICIENTE Z PARA LA NORMA ZONAL 1
- 0 PATIO DE MANZANA
- Límite funcional

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



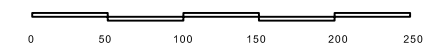
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



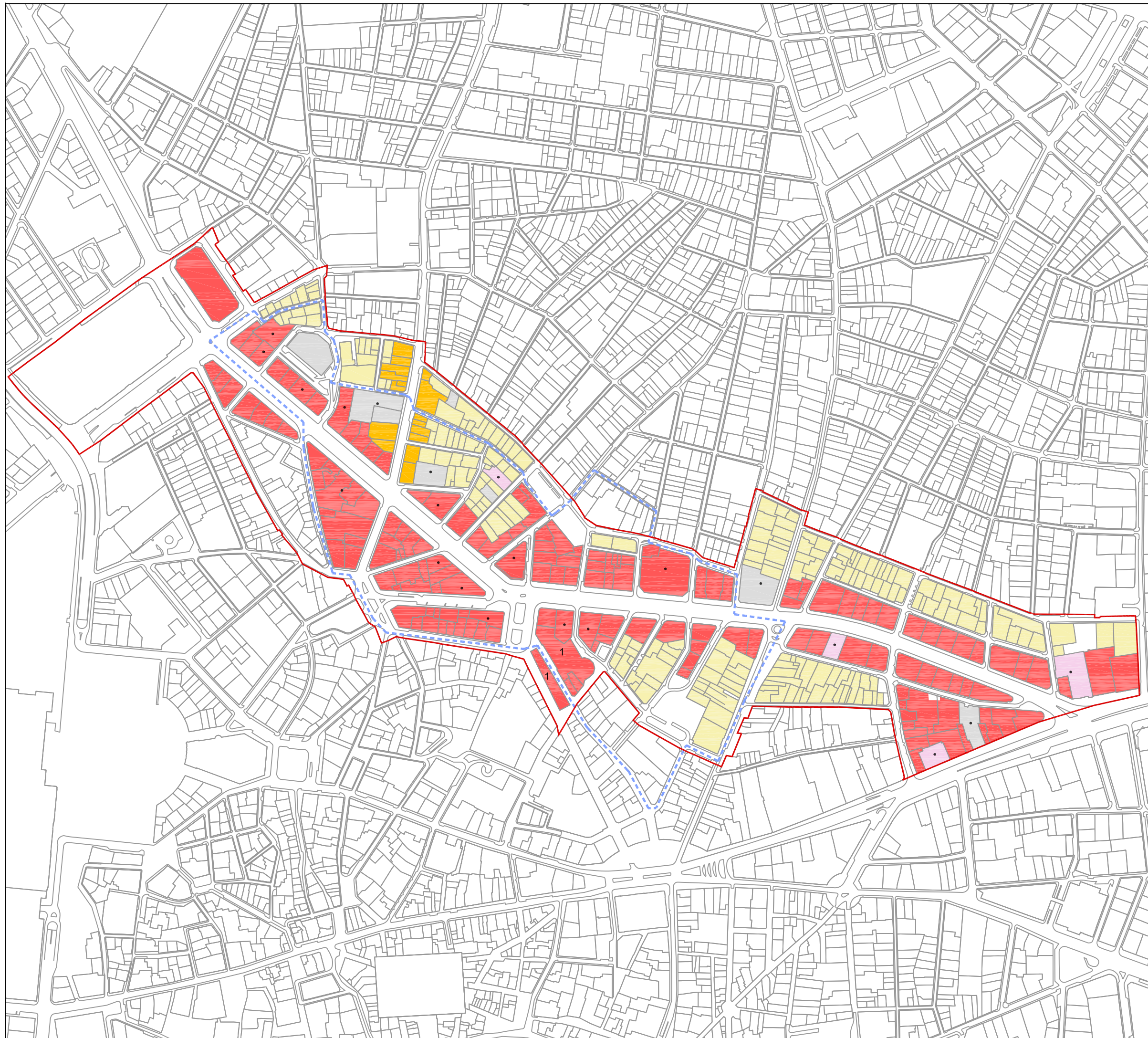
ESCALA 1\_5000



dicembre 2008

**I.8.3.a**

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**



**—** LÍMITE FUNCIONAL

**NIVEL DE USO**

- NIVEL A
- NIVEL C
- NIVEL D

Regulados por la norma zonal 1 (dentro de las NNUU del PGOU de Madrid, Capítulo 8.1 y en la sección sexta del mismo, "Régimen de usos".)

**OTRAS CONDICIONES**

- DOTACIÓN O SERVICIO PÚBLICO
- DOTACIÓN PRIVADA

**CONDICIONES ESPECIALES**

- 1 USO COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- PARCELA CON USO VINCULADO
- ÁREA DE ACTIVIDAD CULTURAL PREFERENTE (cuya definición y regulación aparece en el Artículo 4.3.18 Instrumentos de planeamiento de las NN.UU.)

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



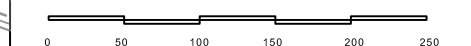
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



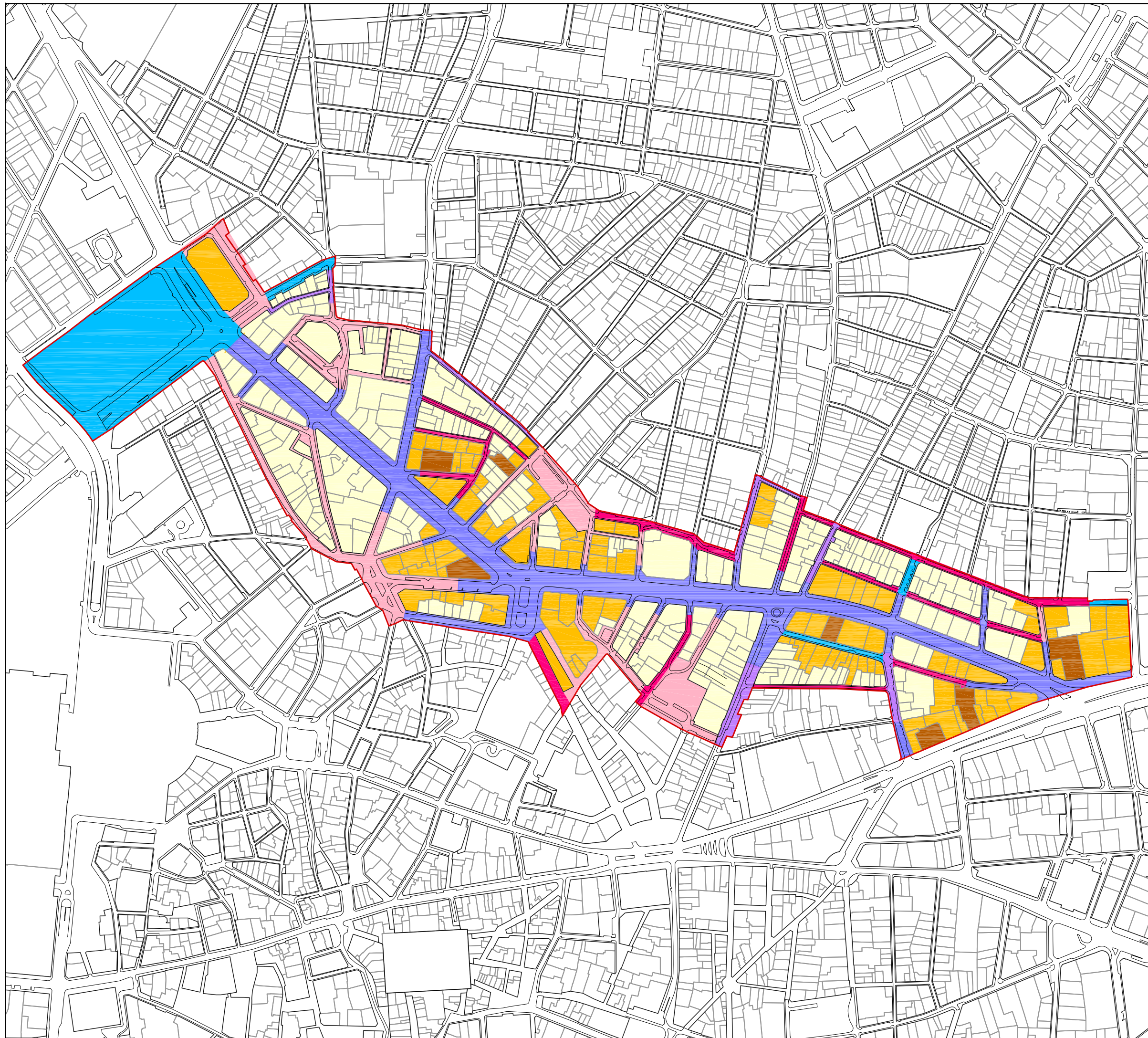
ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

**1.8.3.b**

**USOS Y ACTIVIDADES**



**CATÁLOGO DE PROTECCIONES ESPECIALES**

**Bienes de interés cultural**

- Conjunto histórico
- Monumento
- Entorno de monumento
- Conjunto monumental

**Espacios urbanos. Niveles de catalogación**

- Nivel 1
- Nivel 2
- Nivel 3
- Nivel 4
- Nivel 5

Límite funcional

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



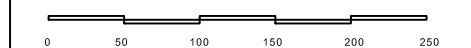
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



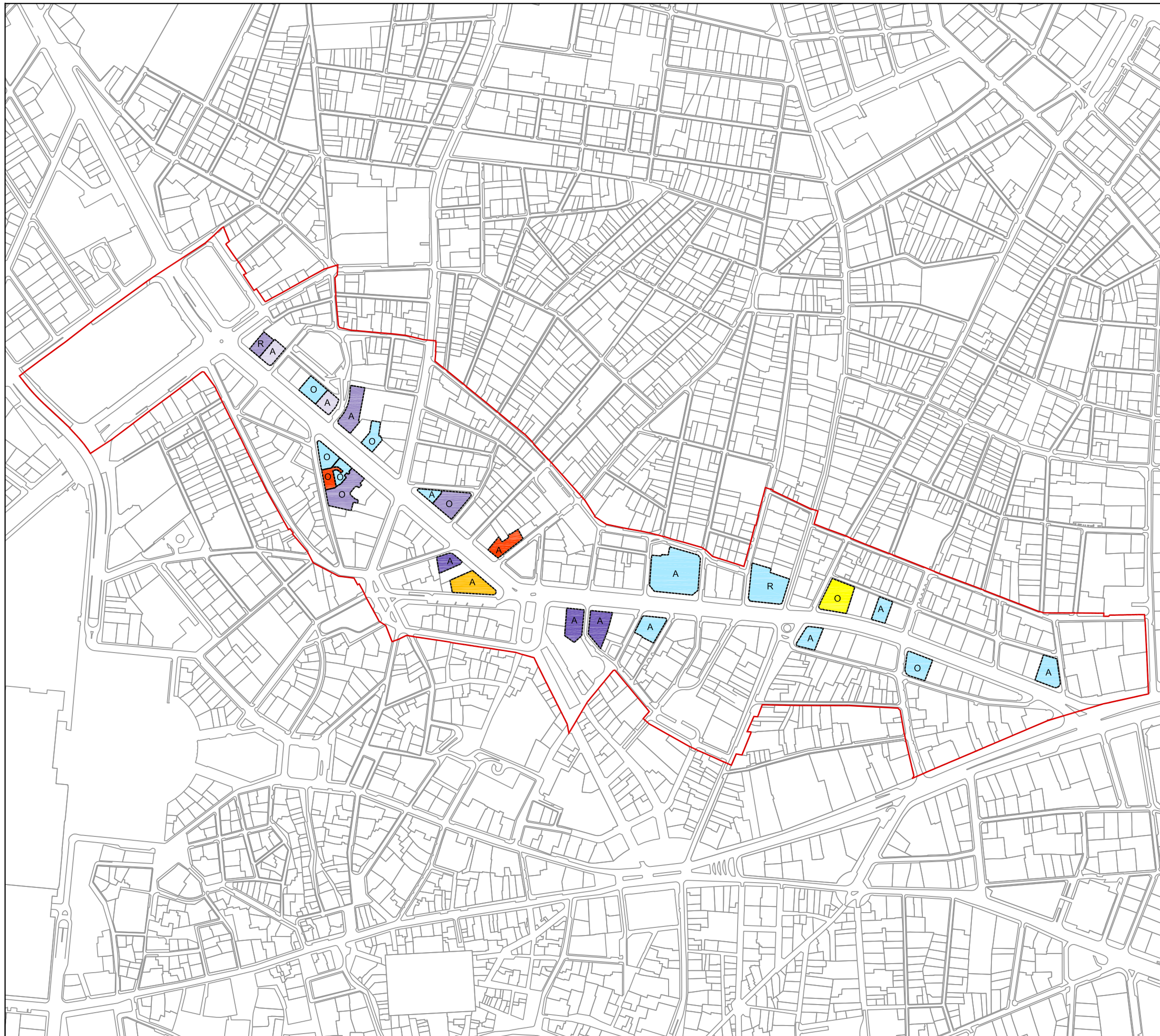
ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

**1.8.3.c**

CATÁLOGO DE PROTECCIONES ESPECIALES



— LÍMITE FUNCIONAL

Estado del plan especial

- A PLAN ESPECIAL APROBADO
- R PLAN ESPECIAL EN REVISIÓN
- O PLAN ESPECIAL OTROS

Usos actuales

- CINES
- TEATROS
- CINES CERRADOS
- USO EXCLUSIVO ADMINISTRACIÓN
- USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL
- USO EXCLUSIVO TERCIARIO

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



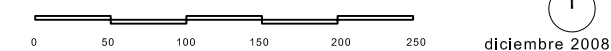
INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



**1.8.4**

PLANES ESPECIALES  
CALLE GRAN VÍA

## 9\_ SÍNTESIS

### Plano i\_9.1.\_ Zonas conflictivas

**Ámbito\_** Ámbito funcional \_3

**Escala y formato\_** Varias escalas

**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído de los siguientes documentos:

Censo de población y vivienda 2001

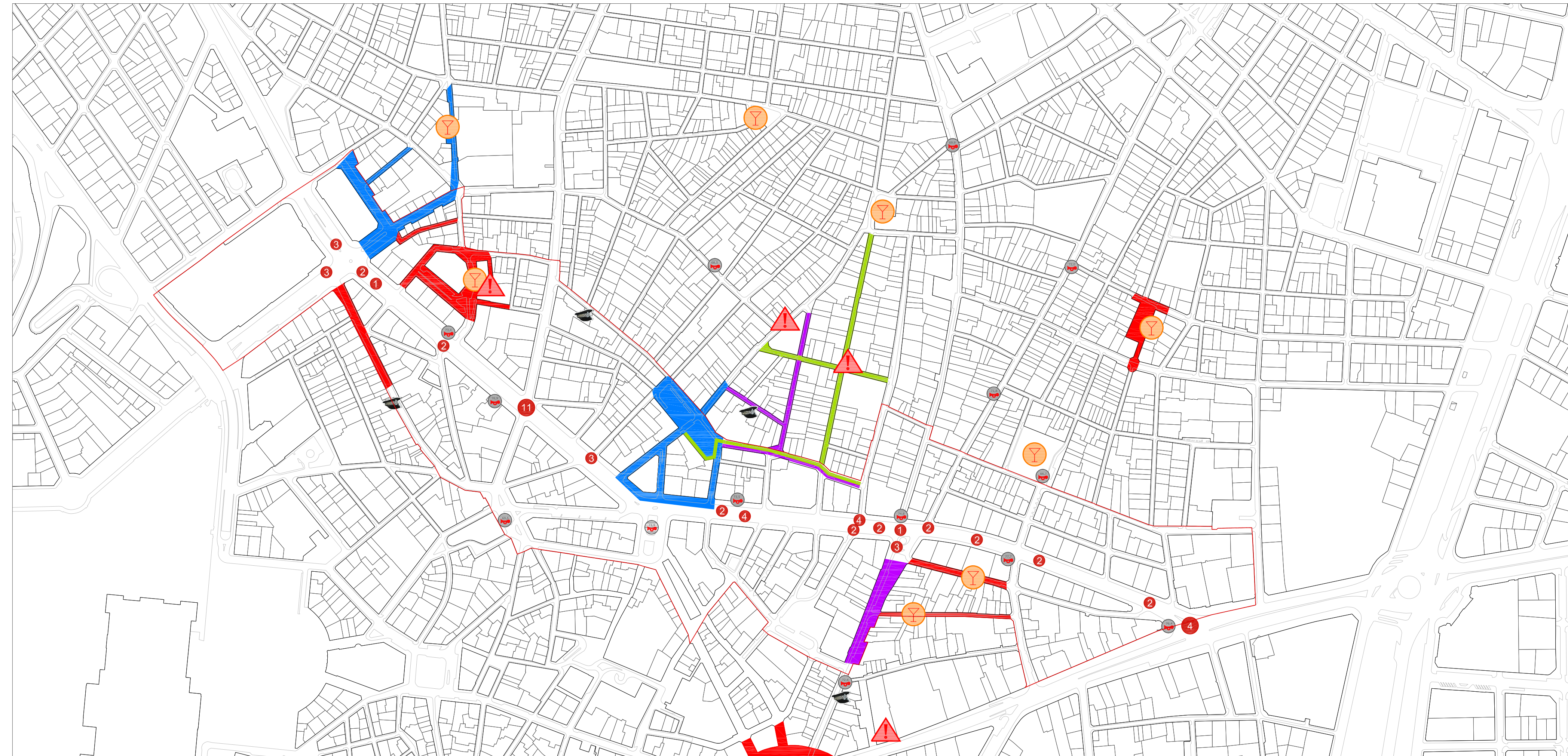
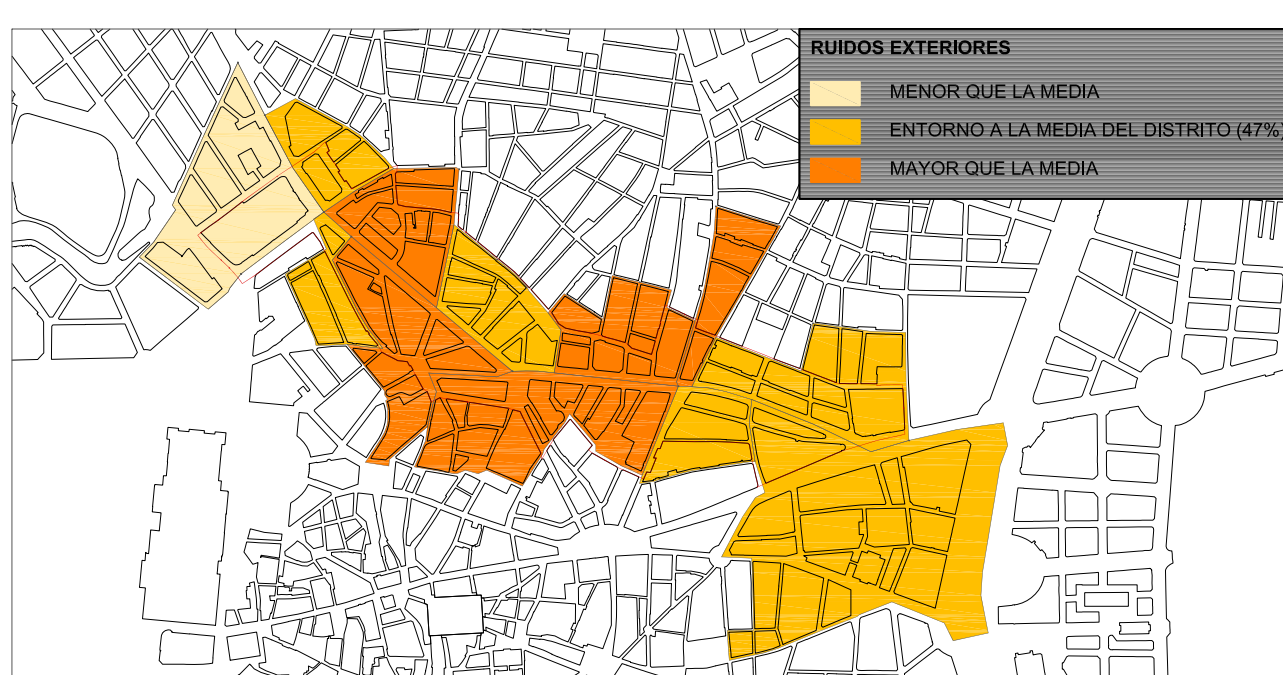
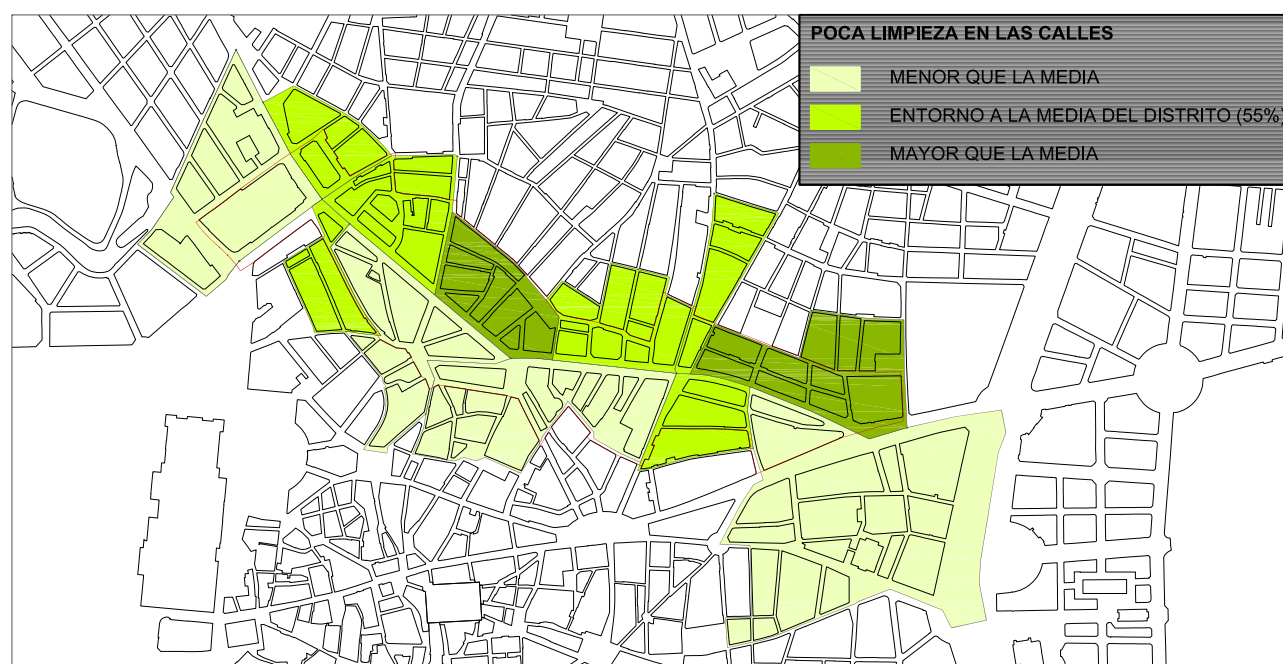
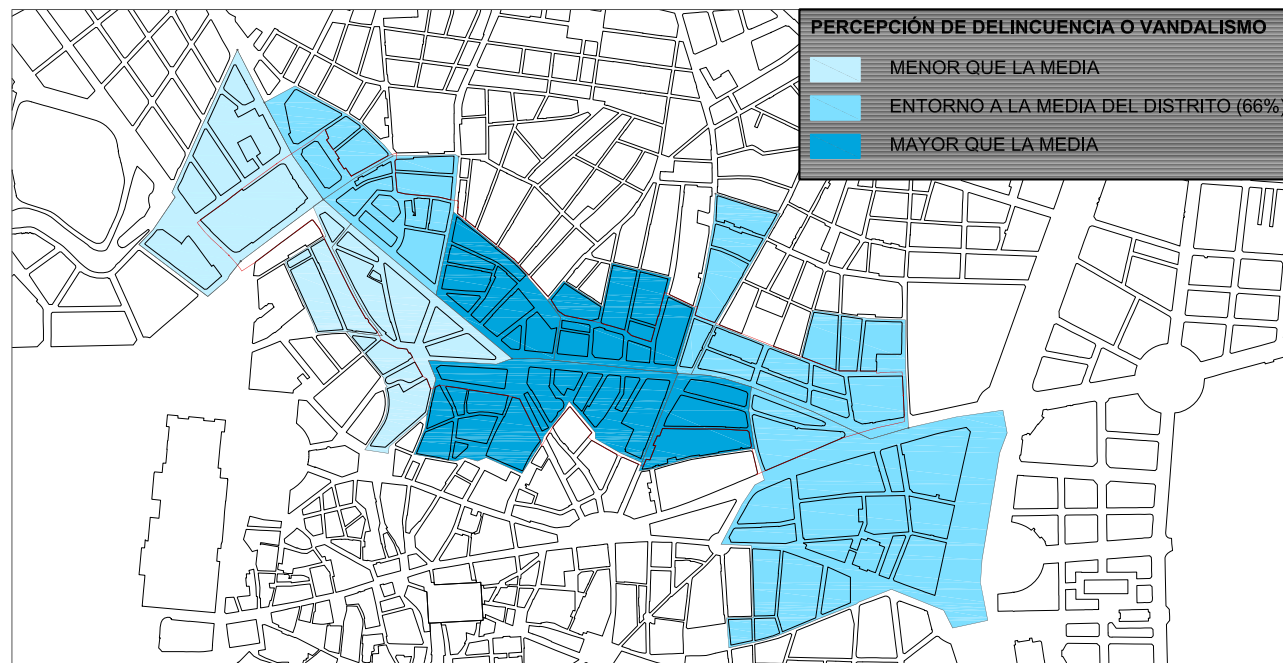
Trabajo de campo

**Descripción\_** El plano incorpora tres esquemas que recogen aspectos relacionados con la percepción de los residentes en cuanto a delincuencia y vandalismo, limpieza en las calles, y ruidos y se comparan con la media del distrito. Además se recogen en un plano sintético los siguientes aspectos: seguridad, presencia de droga, presencia de prostitución, congestión de tráfico, ruidos debidos al ocio nocturno, lugares percibidos como peligrosos, atropellos, comisarías, etc.

**Objetivo\_** Se pretende delimitar las zonas que los residentes perciben como problemáticas o conflictivas en el entorno.

**Conclusiones\_** En cuestiones relacionadas con la percepción de la delincuencia y el vandalismo, los residentes en los tramos centrales del eje tienen una peor percepción de entorno. De igual modo las secciones censales situadas al Sur de la Gran Vía tienen una peor percepción de la limpieza en las calles mientras que frente al ruido vuelven a ser las secciones localizadas en el tramo centrales la que tienen peor percepción.

En cuanto a las zonas más conflictivas respecto a la inseguridad, aparecen Leganitos y Mostenses como las más peligrosas así como la zona de las calles Barco y Desengaño como las de mayor presencia de droga. La prostitución se sigue relacionando con Montera y el entorno de Ballesta y Desengaño, mientras que la Pza de Soledad Torres Acosta aparece como un foco de congestión de tráfico.



- LÍMITE FUNCIONAL
- ZONAS CONFLICTIVAS**
- INSEGURIDAD
- PRESENCIA DE DROGA
- PROSTITUCIÓN
- CONGESTIÓN DE TRÁFICO
- PUNTOS DE RUIDO POR OCIO NOCTURNO
- PUNTOS PERCIBIDOS COMO PELIGROSOS
- COMISARÍAS
- RUIDO por encima de 65 db
- ATROPELLOS. Puntos conflictivos de tráfico

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
 EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PUNIFICACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL CENTRO URBANO

INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

ESCALA 1\_2.000

0 10 20 30 40 50

diciembre 2008

**I.9.1** ZONAS CONFLICTIVAS

## **Plano i\_9.2.\_ Actividades económicas**

**Ámbito\_** Ámbito funcional\_3

**Escala y formato\_** Varias escalas

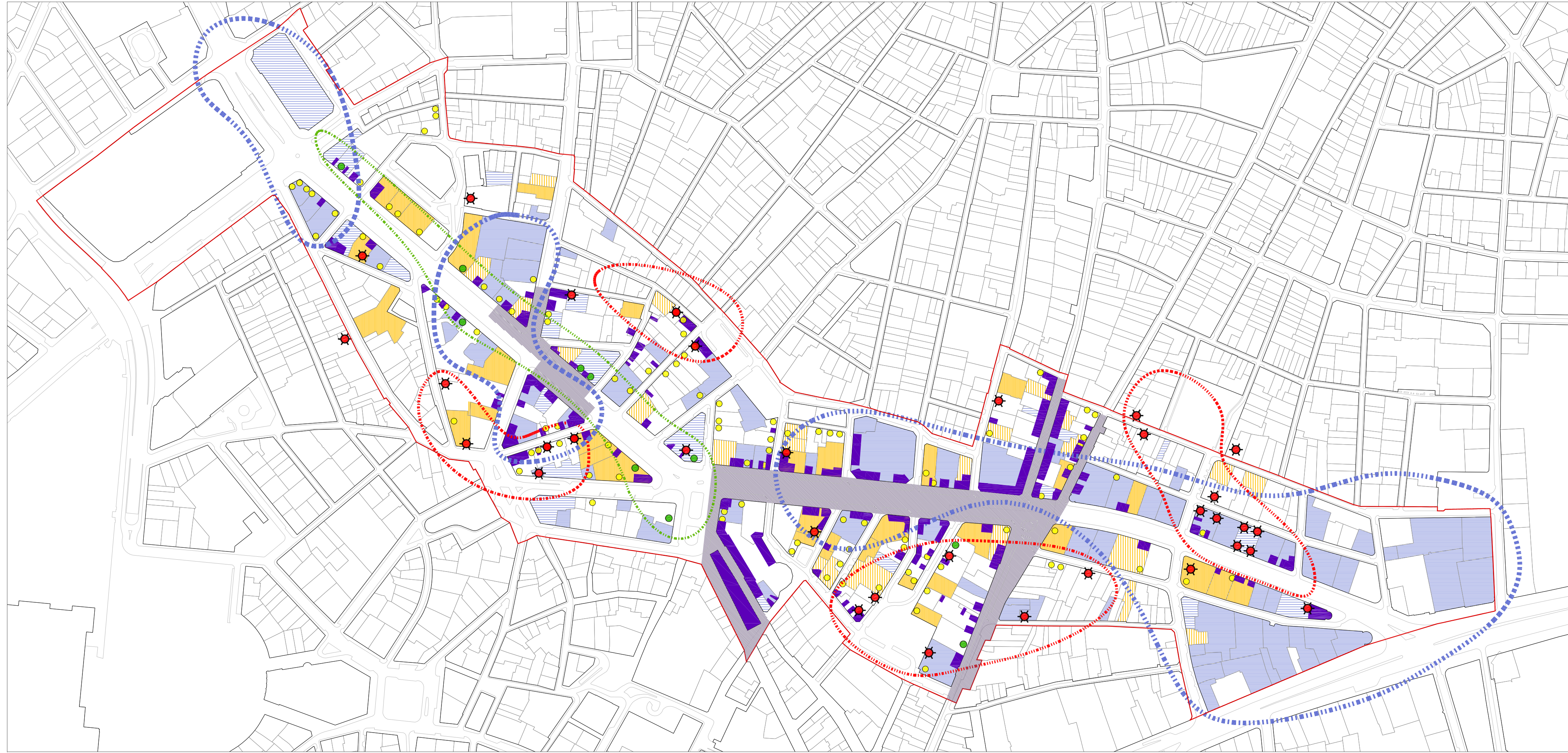
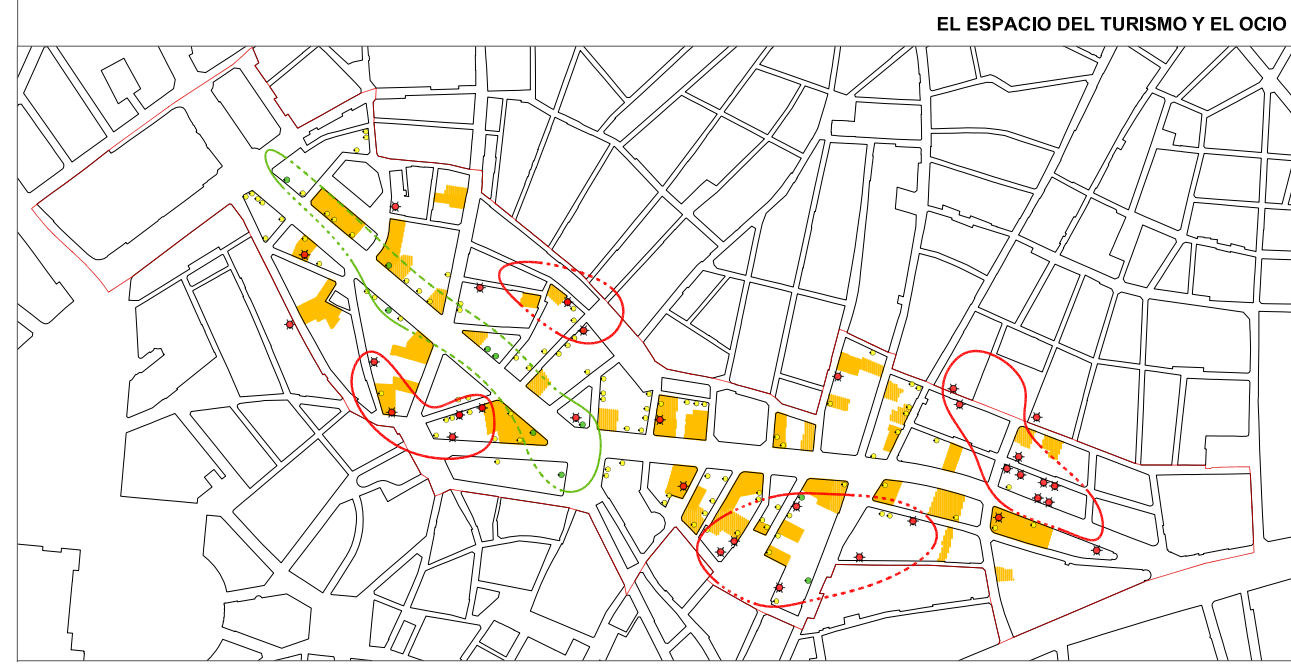
**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído de los siguientes fuentes documentales:

1. “Censo de locales de Actividad en Edificios Residenciales y Terciarios en el Ámbito de la Almendra Central 2007-08”, realizado por miembros de este equipo para el Departamento de Planeamiento de la Subdirección General de Planificación General y periferia Urbana del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.
2. Estudios previo de Información para la redacción del Plan de Actividad Económica de la Almendra Central”, dirigido por Fernando Roch (IJH) para la Subdirección General de Desarrollo Urbano (Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana) del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid
3. Trabajo de campo

**Descripción\_** El plano incorpora tres esquemas que delimitan de forma abstracta la diferenciación espacial del ámbito en función de las actividades que predominan y que permiten determinar cual es el espacio del comercio, el espacio de las oficinas y el espacio del ocio y el turismo dentro del ámbito estudiado. Esos tres espacios se localizan en el plano de forma conjunta y se añaden aquellos elementos que caracterizan a cada uno de ellos.

**Objetivo\_** Se pretende caracterizar los tramos de la Gran Vía en relación a las actividades económicas que predominan en cada uno de ellos .

**Conclusiones\_** La primera conclusión a la que se puede llegar es que el eje no presenta un carácter unitario en toda su extensión sino que se diferencian claramente tres tramos; tramo 1, entre C/Alcalá y C/Montera; tramo 2, entre C/Montera y Plaza de Callao, y un tercer y último tramo, entre la Plaza de Callao y la Plaza de España y cada uno de ellos caracterizado por un actividad económica diferenciada. Así, de una manera simple, se puede decir que el primer tramo es el espacio de las oficinas (sedes corporativas y Servicios de la Administración Pública), el segundo tramo es el espacio del comercio mientras que el tercer tramo es el espacio del espectáculo. A su vez, aparecen las pequeñas áreas donde se concentra el ocio nocturno, la ubicación de los hoteles y hostales a lo largo del eje.



- LÍMITE DE ACTUACIÓN
- LAS GRANDES ÁREAS**
  - EJES COMERCIALES
  - EL ESPACIO DE LAS OFICINAS
  - EL ESPACIO DEL OCIO\_NOCTURNO
  - EL ESPACIO DEL OCIO\_ESPECTÁCULOS
- USOS Y ACTIVIDADES**
  - BAJOS COMERCIALES
  - EDIFICIOS DE OFICINAS
  - EDIFICIOS DE OFICINAS Y OTROS USOS
  - HOTELES
  - HOSTALES
  - ★ LOCALES DE OCIO NOCTURNO
  - LOCALES DE ESPECTÁCULOS
  - BARES Y RESTAURANTES

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
 EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_3.000

0 20 40 60 80 100

1.9.2

diciembre 2008

SÍNTESIS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

## **Plano i\_9.3 a / b.\_ Potencialidades culturales**

**Ámbito\_** Distrito Centro y ámbito funcional\_3

**Escala y formato\_** Varias

**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído de los siguientes fuentes documentales:

1. Estudios previo de Información para la redacción del Plan de Actividad Económica de la Almendra Central”, dirigido por Fernando Roch (IJH) para la Subdirección General de Desarrollo Urbano (Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana) del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid
2. Trabajo de campo

**Descripción\_** El plano incorpora un plano del distrito centro donde aparecen localizadas todas las dotaciones de equipamientos y zonas verdes. Junto a este plano se incluye otro del ámbito funcional donde se han localizado los teatros, cines, productoras de cine, salas de fiestas y conciertos, salas de exposiciones y asociaciones.

**Objetivo\_** Se pretende localizar aquellos espacios y actividades vinculados a la cultura y que puedan considerarse como potencialidades en cuanto que elementos sinérgicos de producción y difusión de procesos culturales.

**Conclusiones\_** Las actividades relacionadas con el ocio han sufrido una profunda transformación en el eje de la Gran Vía con especial incidencia en la industria cultural vinculada al cine y teatro musical y que se ha materializado con el cierre de la mayor parte de las grandes salas de proyección cinematográfica y la reconversión de alguna de ellas en teatros musicales. Destaca la localización de los teatros musicales en el tercer tramo de Gran Vía, ocupando, en parte, el espacio dejado por las salas cinematográficas desaparecidas. El primer tramo se caracteriza por la total ausencia de contenedores culturales.

A pesar de que el eje Gran Vía presenta unas carencias en cuanto a contenedores culturales bastante patentes, el entorno es lo suficientemente dinámico como para crear ejes transversales que influyen en el pulso de la avenida. En ambas traseras hay salas que programan conciertos habitualmente, generando un tránsito en el tramo 2, dónde se encuentra el Palacio de la Música, adquirido recientemente por Caja Madrid.

En el entorno norte del tramo 3 se localizan un número significativo de librerías, tanto técnicas universitarias como especializadas en novela gráfica.

Otra potencialidad cultural es la cercanía con el eje museístico Prado-Recoletos, enlaza con nuestro ámbito a través de múltiples salas de exposiciones en el entorno de la calle Barquillo, límite noreste del ámbito de estudio.

La Gran Vía necesita reconducir su papel como espacio cultural, para potenciar aquellos valores culturales que le son propios.



# PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN

## EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

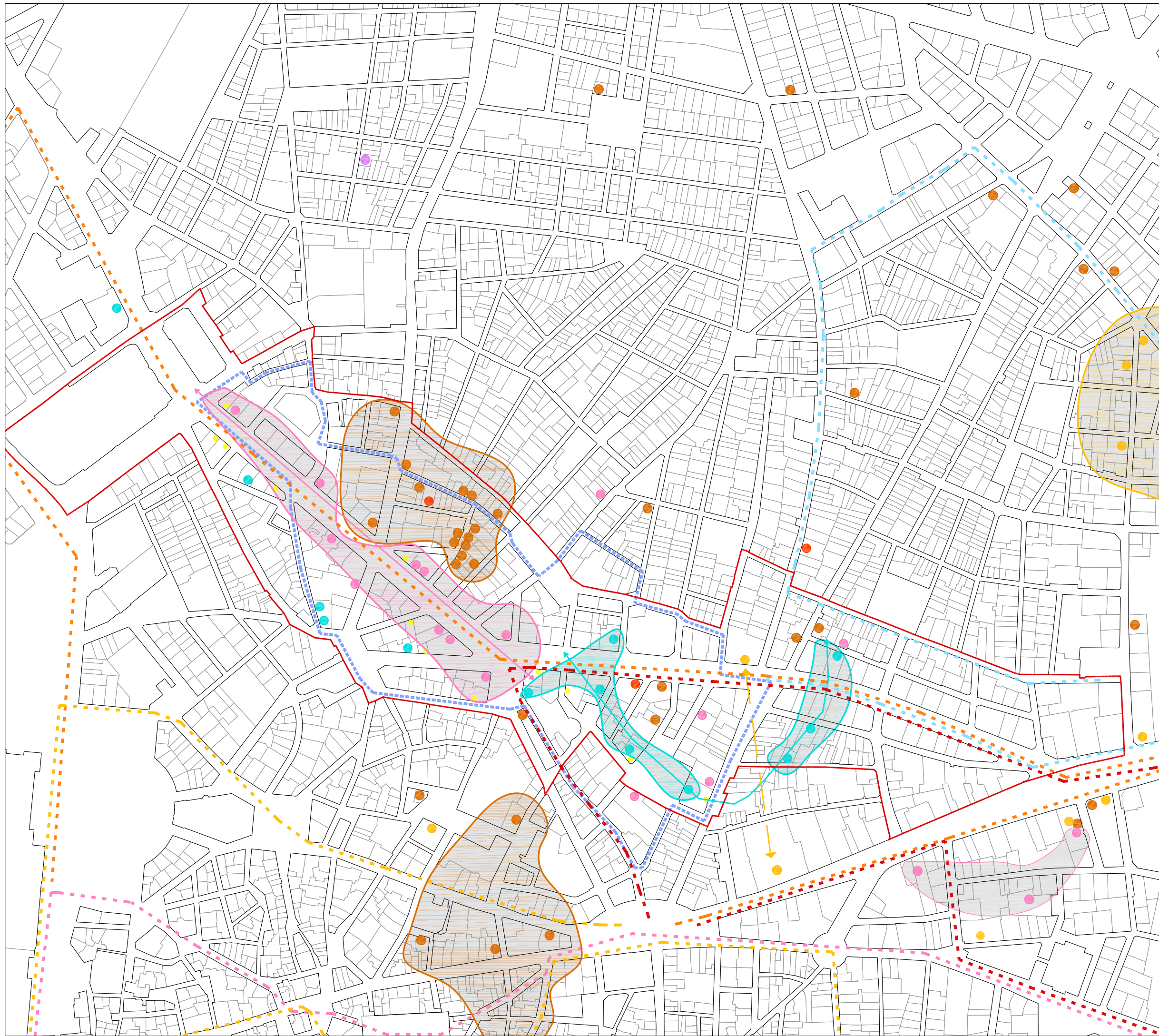


ESCALA 1\_10000

diciembre 2008

**1.9.3.a** POTENCIALIDADES CULTURALES. DISTRITO CENTRO

<b>EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS</b>	<b>EQUIPAMIENTOS CULTURALES</b>	<b>ITINERARIOS CULTURALES</b>
JARDINES	CINES	I.T1_Madrid LITERARIO (Plaza Jacinto Benavente-Calle del Prado)
PLAZA PAVIMENTADA	SALAS DE EXPOSICIONES	I.T2_Madrid MEDIEVAL (Plaza Mayor-Arco de Cuchiberos)
PLAZA AJARDINADA	SALAS DE CONCIERTOS	I.T3_Madrid ROMANTICO (Plaza del rey-Plaza del 2 de mayo)
ZONA PEATONAL	MUSEOS	I.T4_Madrid de Gran Vía a Princesa
	LIBRERÍAS	I.T5_Madrid de los AUSTRIAS (Puerta del Sol - Calle Arenal)
	NÚCLEOS POTENCIALES TEMÁTICOS	I.T6_Madrid MODERNO (Plaza Castilla - Plaza Colón)
	LÍNEAS POTENCIALES DE EXPANSIÓN Y RELACIÓN	I.T7_Madrid de los BORBONES(Plaza de la Independencia - Carrera de San Jerónimo)
		I.T8_Madrid PASEO DEL ARTE (Plaza de Cibeles - Carlos V)



- LÍMITE FUNCIONAL
- CINES Y TEATROS
- PRODUCTORAS DE CINE
- SALA DE FIESTAS/CONCIERTOS
- EXPOSICIONES
- ASOCIACIONES/ ONG
- LIBRERÍAS
  
- ÁREA DE INTERÉS CULTURAL PREFERENTE
- NÚCLEOS POTENCIALES TEMÁTICOS
- LINEAS POTENCIALES DE EXPANSIÓN Y RELACIÓN
  
- ITINERARIOS CULTURALES
- I.T1\_Madrid LITERARIO (Plaza Jacinto Benavente-Calle del Prado)
- I.T2\_Madrid MEDIEVAL(Plaza Mayor-Arco de Cuchilleros)
- I.T3\_Madrid ROMÁNTICO (Plaza del rey-Plaza del 2 de mayo)
- I.T4\_Madrid de Gran Vía a Princesa
- I.T5\_Madrid de los AUSTRIAS (Puerta del Sol - Calle Arenal)
- I.T6\_Madrid MODERNO (Plaza Castilla - Plaza Colón)
- I.T7\_Madrid de los BORBONES(Plaza de la Independencia - Carrera de San Jerónimo)
- I.T8\_Madrid PASEO DEL ARTE (Plaza de Cibeles - Carlos V)

## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO

INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

ESCALA 1\_5000

diciembre 2008

## **Plano i\_9.4.\_ Relación entre tamaño de vivienda, régimen de tenencia y población extranjera**

**Ámbito\_** Ámbito\_2: Secciones censales.

**Escala y formato\_** Ajustada formato A-3

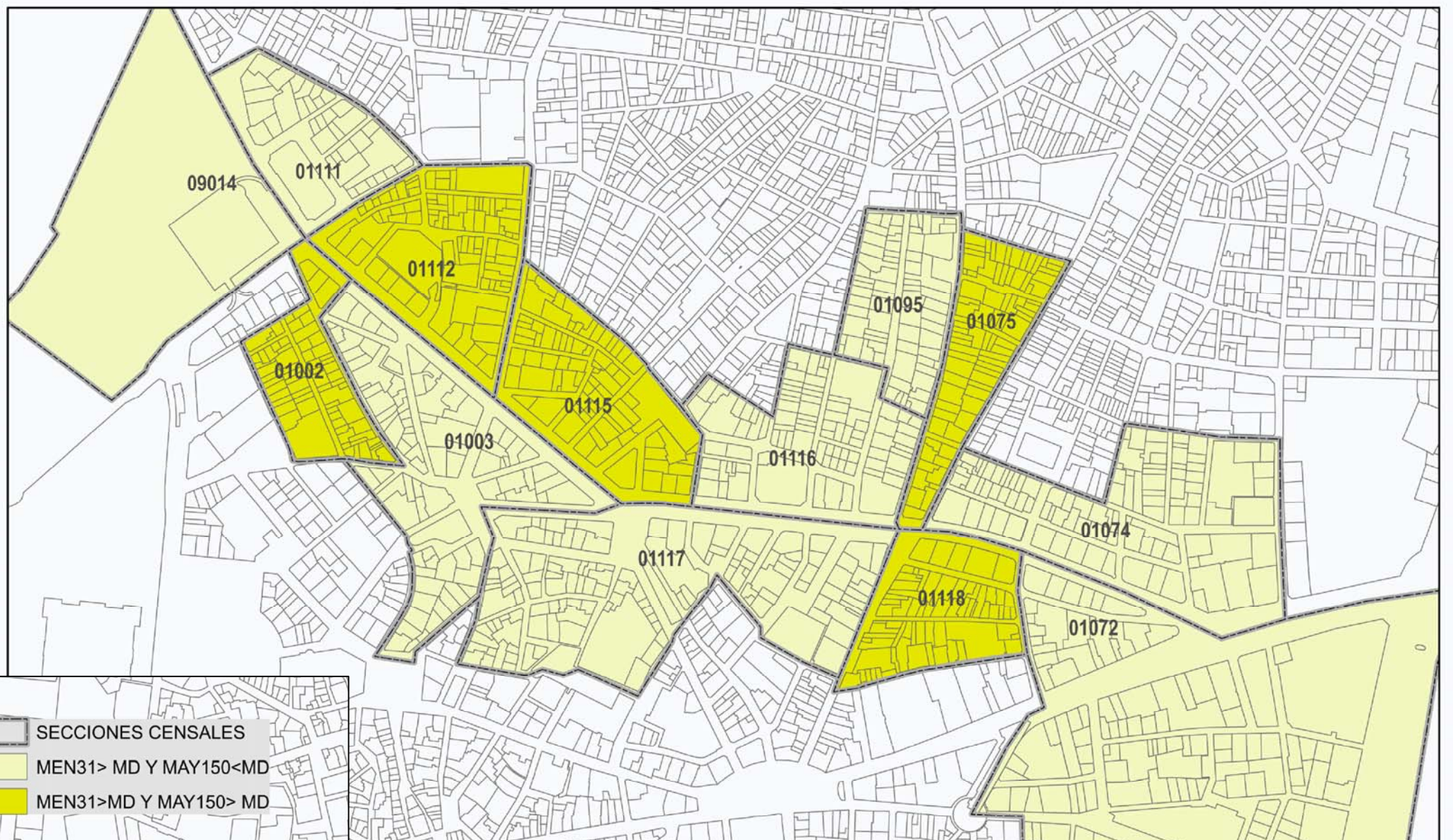
**Fuente\_** Las fuentes documentales utilizadas para la elaboración son las siguientes:

1. Datos del Padrón de habitantes 2008. Ayuntamiento de Madrid
2. Censo de Población y Vivienda 2001. Instituto Nacional de Estadística

**Descripción\_** El documento incorpora dos planos diferenciados. El primero de ellos compara las secciones censales que presenta un porcentaje de viviendas de tamaño inferior a 30 m<sup>2</sup> por encima y por debajo de la media del distrito con las que tienen un tamaño superior a 150 m<sup>2</sup>, por encima y por debajo de la media del distrito. El segundo plano compara la relación entre las secciones que presentan un valor por encima y por debajo de la media del distrito de viviendas de alquiler (régimen de tenencia ) y las que presentan un índice de población extranjero por encima y por debajo de la media.

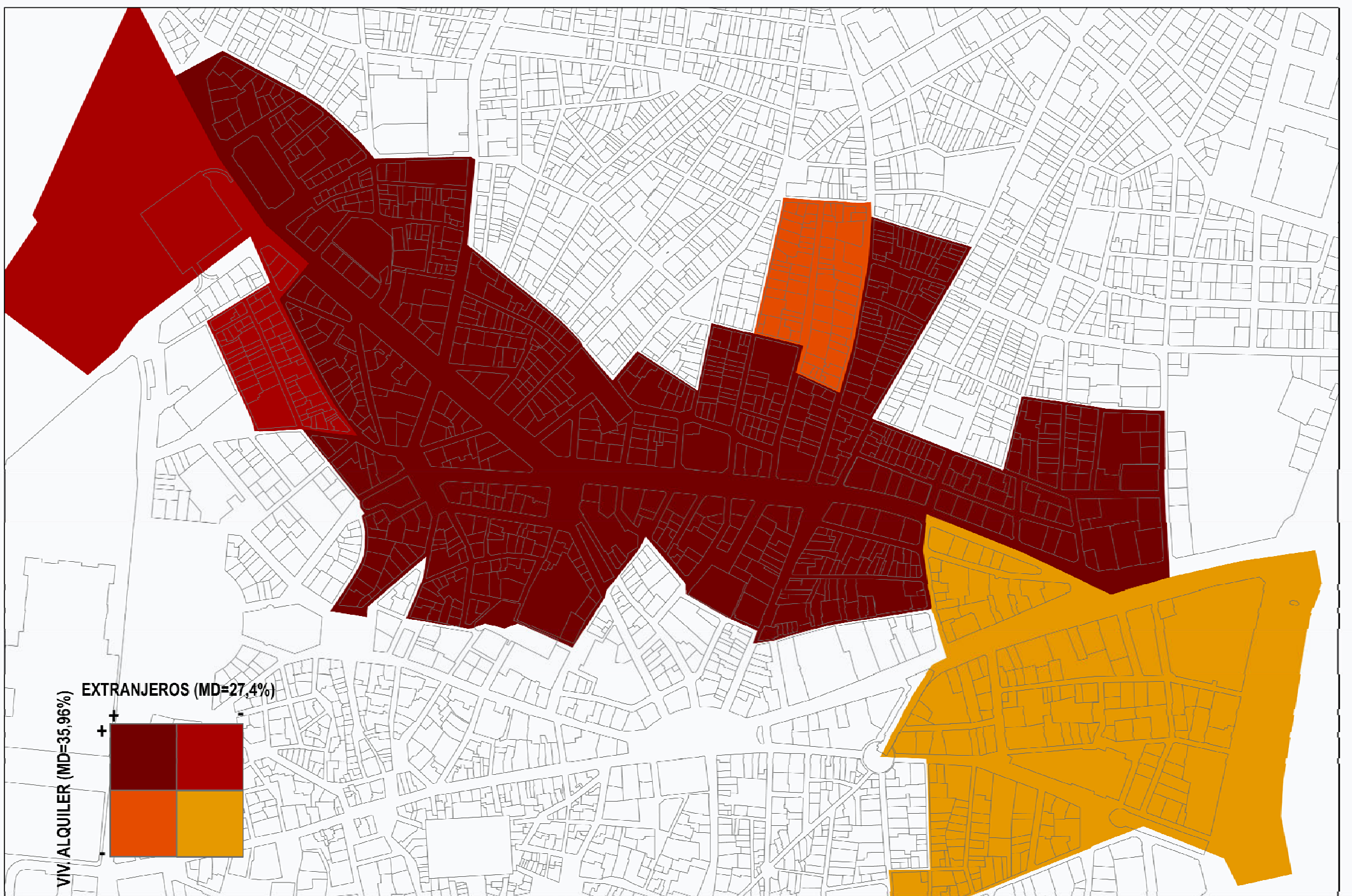
**Objetivo\_** El objetivo es encontrar la relación entre el tamaño de la vivienda, la población extranjera y la vivienda de alquiler.

**Conclusiones\_** Se puede decir que en el ámbito de estudio predominan las viviendas muy pequeñas, todas las secciones superan a la media del distrito en viviendas menores de 31 m<sup>2</sup> y en cinco secciones (01002, 01112, 01115, 01075, 01118) coincide además con que poseen viviendas grandes, de más de 150 m<sup>2</sup>, por encima de la media del distrito. Otro aspecto significativo que no indica el documento es que coinciden las secciones censales que presenta un porcentaje mayor que la media del distrito de vivienda en alquiler con las que tienen un porcentaje mayor de la media de población inmigrante.



MD <31m2 = 11.32% MD >150m2 = 4.81%

SECCIONES CENSALES\_RELACIÓN ENTRE VIVIENDAS DE MAYOR Y MENOR TAMAÑO  
(Fuente: Elaboración propia a partir de los Datos del Censo 2001)



PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO

INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

**IJH**  
diciembre 2008

**1.9.4.**

VIVIENDA Y RESIDENTES

## **Plano i\_9.5.\_ Centralidad**

**Ámbito\_** Distrito Centro y Ámbito funcional\_3

**Escala y formato\_** Varios

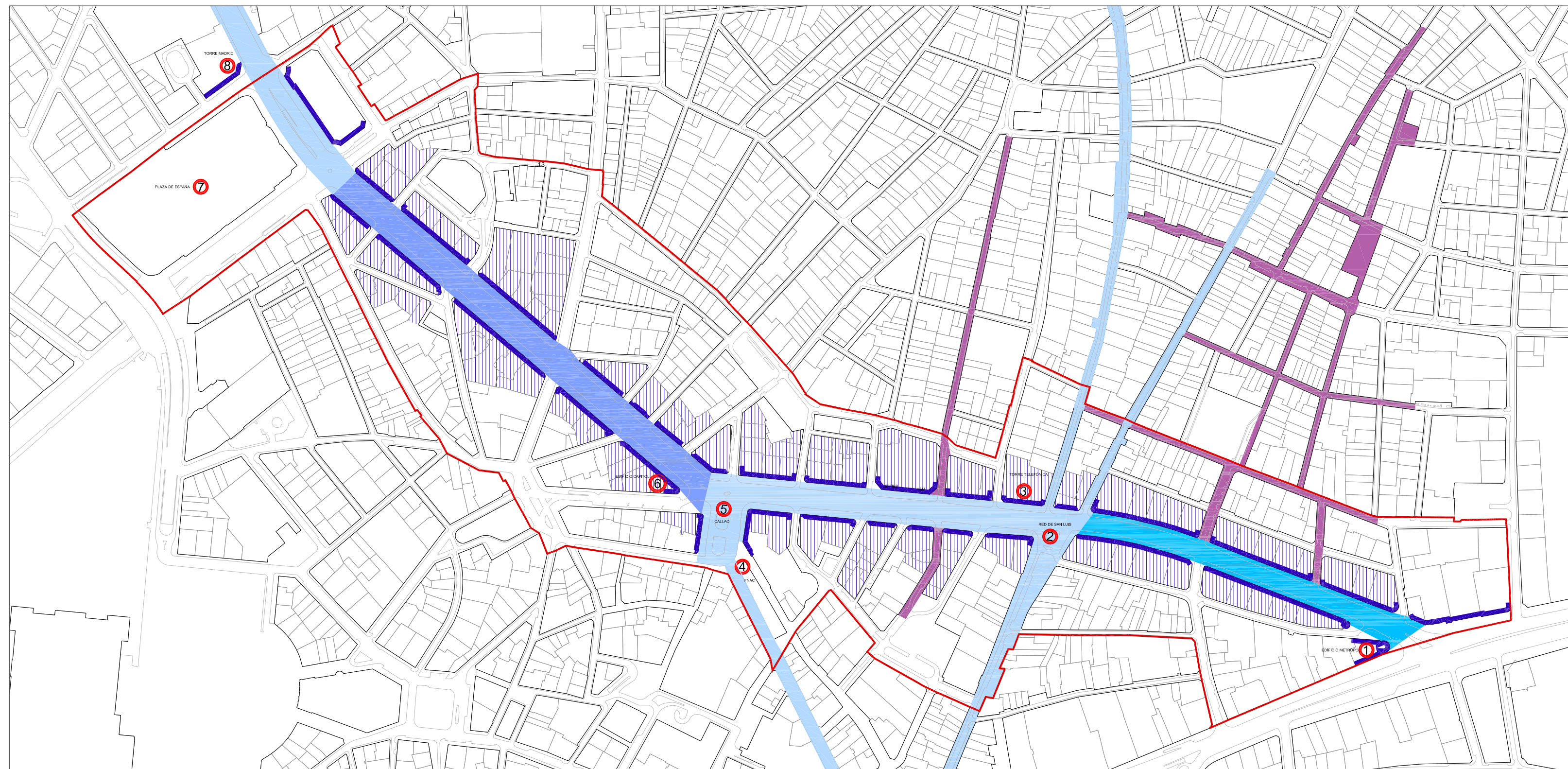
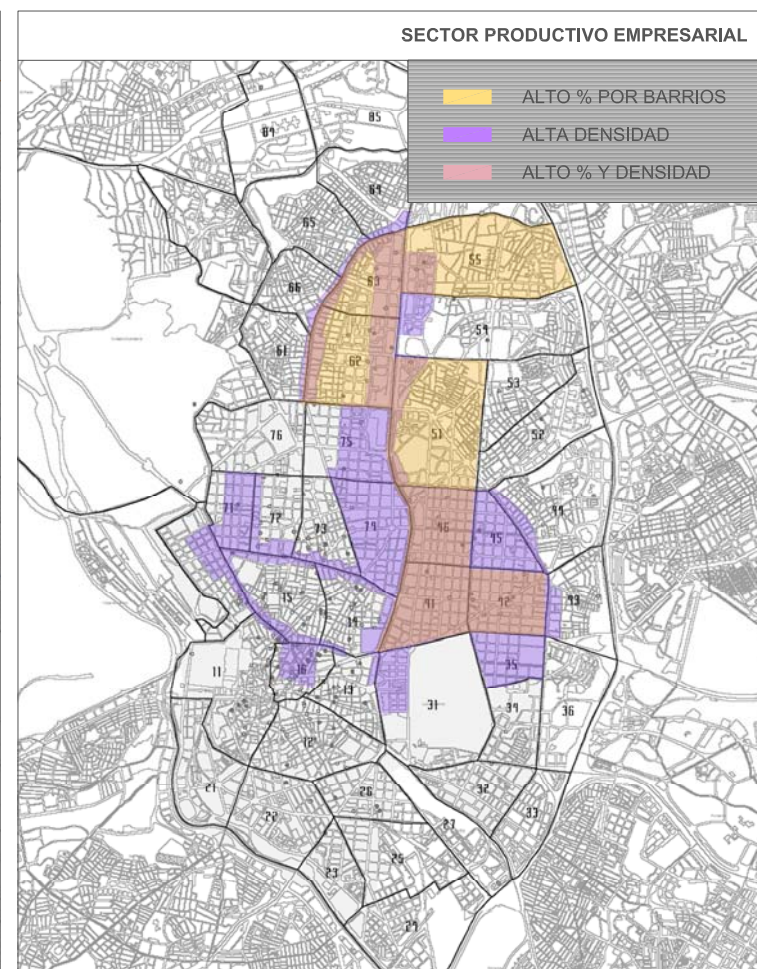
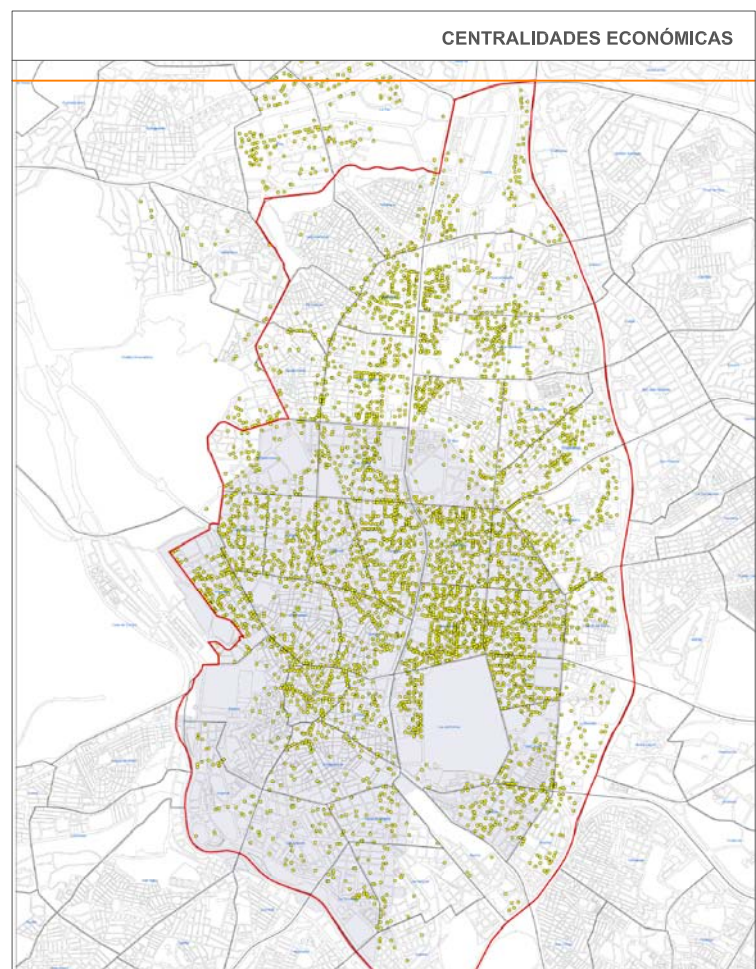
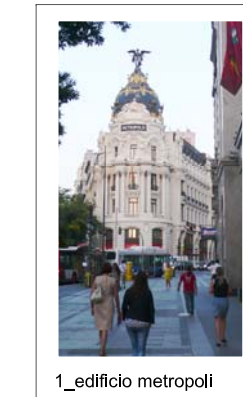
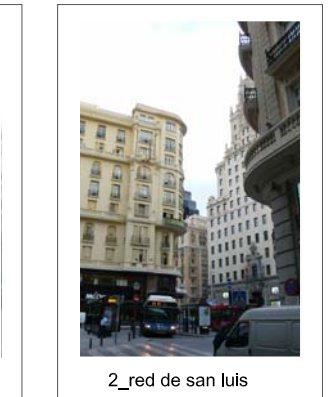
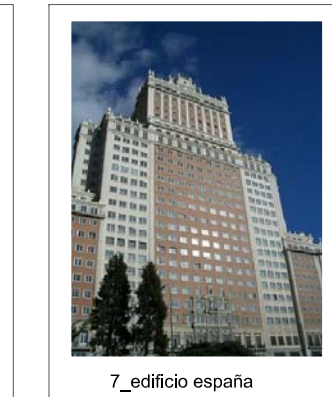
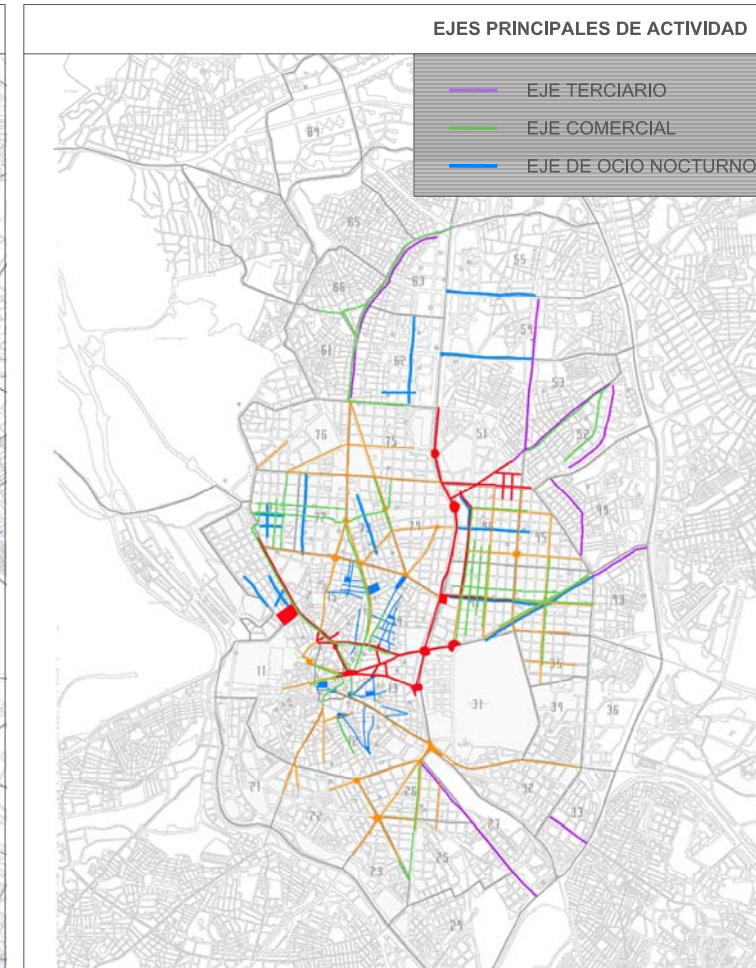
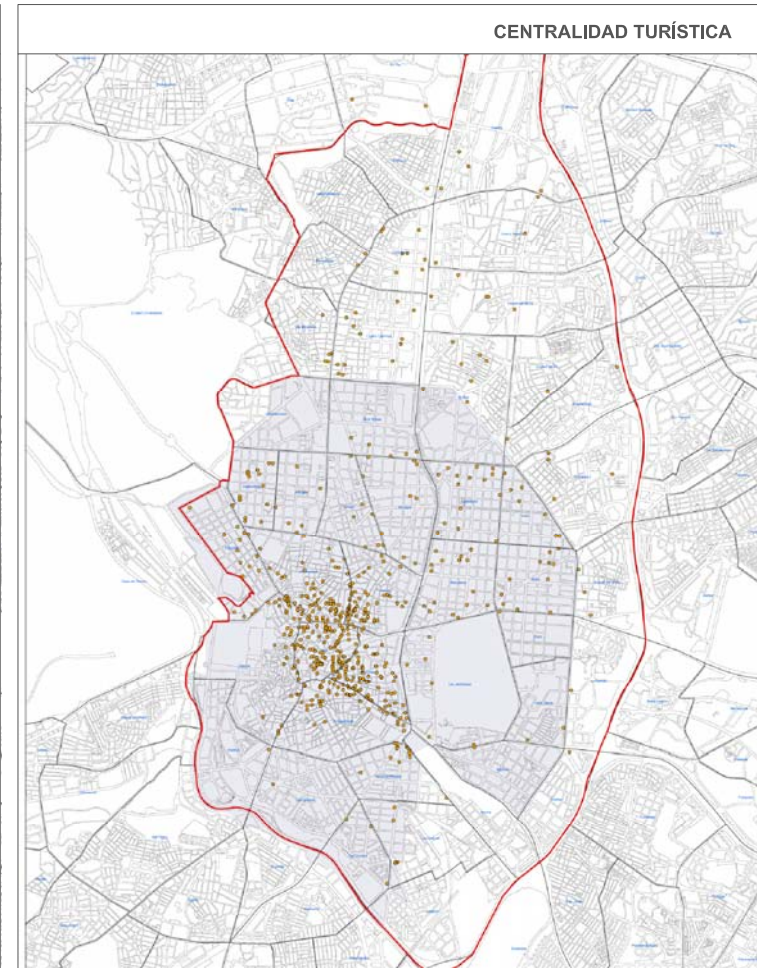
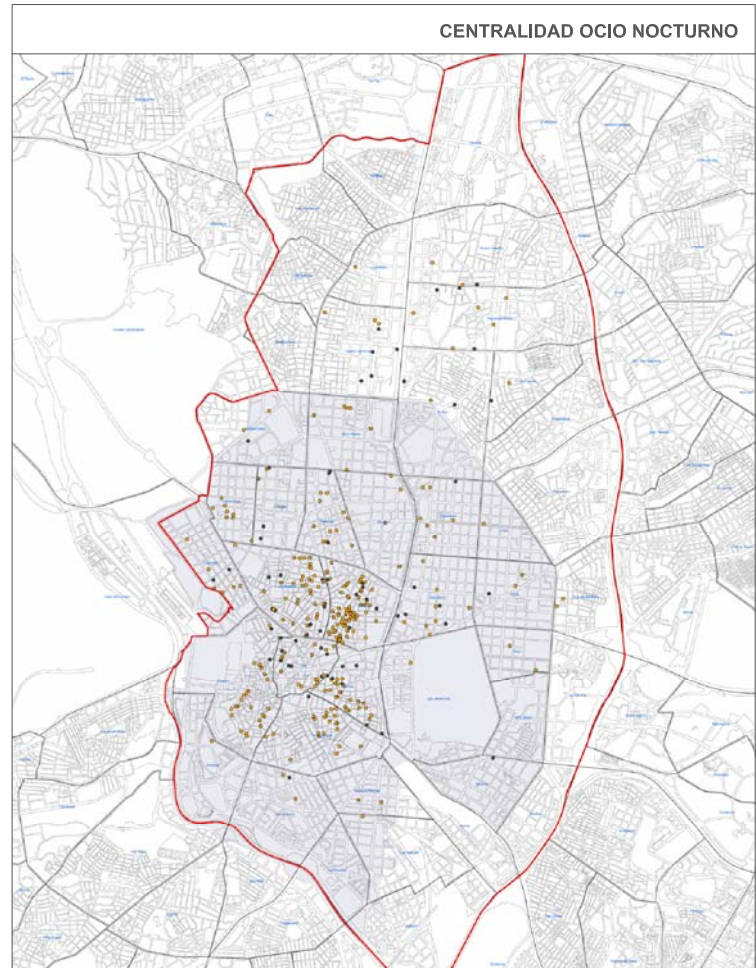
**Fuente\_** Para la elaboración del plano, la información se ha extraído de los siguientes fuentes documentales:

1. Estudios previo de Información para la redacción del Plan de Actividad Económica de la Almendra Central”, dirigido por Fernando Roch (IJH) para la Subdirección General de Desarrollo Urbano (Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana) del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid
2. Censo de locales de Actividad en Edificios Residenciales y Terciarios en el Ámbito de la Almendra Central 2007-08”, realizado por miembros de este equipo para el Departamento de Planeamiento de la Subdirección General de Planificación General y periferia Urbana del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.
3. Trabajo de campo

**Descripción\_** El plano incorpora una serie de esquemas explicativos de todo el distrito con el fin de explicar el papel de la Gran vía como eje de centralidad urbana no sólo del distrito sino de toda la ciudad. En el plano centrado en el ámbito, aparecen recogidos todos los elementos que confieren centralidad al eje, como los hitos arquitectónicos, la concentración comercial y de tránsito o el propio proyecto de apertura de Gran Vía.

**Objetivo\_** Se pretende localizar elementos de centralidad que permiten definir a la Gran Vía como uno de los grandes ejes de centralidad del municipio.

**Conclusiones\_** El eje Gran Vía se configura como una pieza de centralidad, nodo de gran actividad terciaria. Es el espacio simbólico de la representación madrileña. Se configura como el elemento que articula los territorios del norte y del sur de la ciudad e incluso llega a trasvasar el término municipal. Es el espacio donde confluyen población y actividades heterogéneas. El lugar referente de todos pero del que nadie puede apropiarse.



- LÍMITE FUNCIONAL
- CENTRALIDAD**
- ESPACIO REPRESENTATIVO\_ EMPRESA Y ADMINISTRACIÓN
- SALÓN COMERCIAL
- ESPACIO DEL ESPECTÁCULO Y EL OCIO
- EJES DE OCIO NOCTURNO
- IMAGEN GRAN VÍA \_ FACHADAS
- ▨ IMAGEN GRAN VÍA \_ PROYECTO HISTÓRICO
- 0 IMAGEN GRAN VÍA \_ HITOS METROPOLITANOS

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_4.000

0 20 40 60 80 100

dicembre 2008

1.9.5

CENTRALIDAD

**Plano i\_9.6.\_ Áreas homogéneas: Relación entre morfología del espacio público, tipología edificatoria y concentración comercial y población usuaria.**

**Ámbito\_** Ámbito funcional\_3

**Escala y formato\_** 1/5.000

**Fuente\_** Información elaborada a partir de los datos extraídos de los planos de análisis y del trabajo de campo.

**Descripción\_** El plano incorpora una división del ámbito funcional\_3 del análisis en áreas homogéneas desde el punto de vista de la morfología, la tipología edificatoria, la concentración comercial y la población usuaria. Se ha incorporado con un rayado ámbito del proyecto histórico de la Gran Vía.

**Objetivo\_** Se pretende dividir el ámbito en zonas que presenten cierta homogeneidad en su morfología, tipología edificatoria, la concentración comercial y la población usuaria.

**Conclusiones\_** El ámbito presenta nueve zonas diferenciadas, que hemos llamado áreas homogéneas, caracterizadas como espacios de transición entre el eje y las áreas funcionales que se encuentran a ambos lados de la Gran Vía. Las nueve áreas serán:

01\_ Transición Barquillo-Recoletos

02\_ Transición Chueca

03\_ Transición Tribunal-Ballesta

04\_ Transición Conde Duque

05\_ Transición Princesa

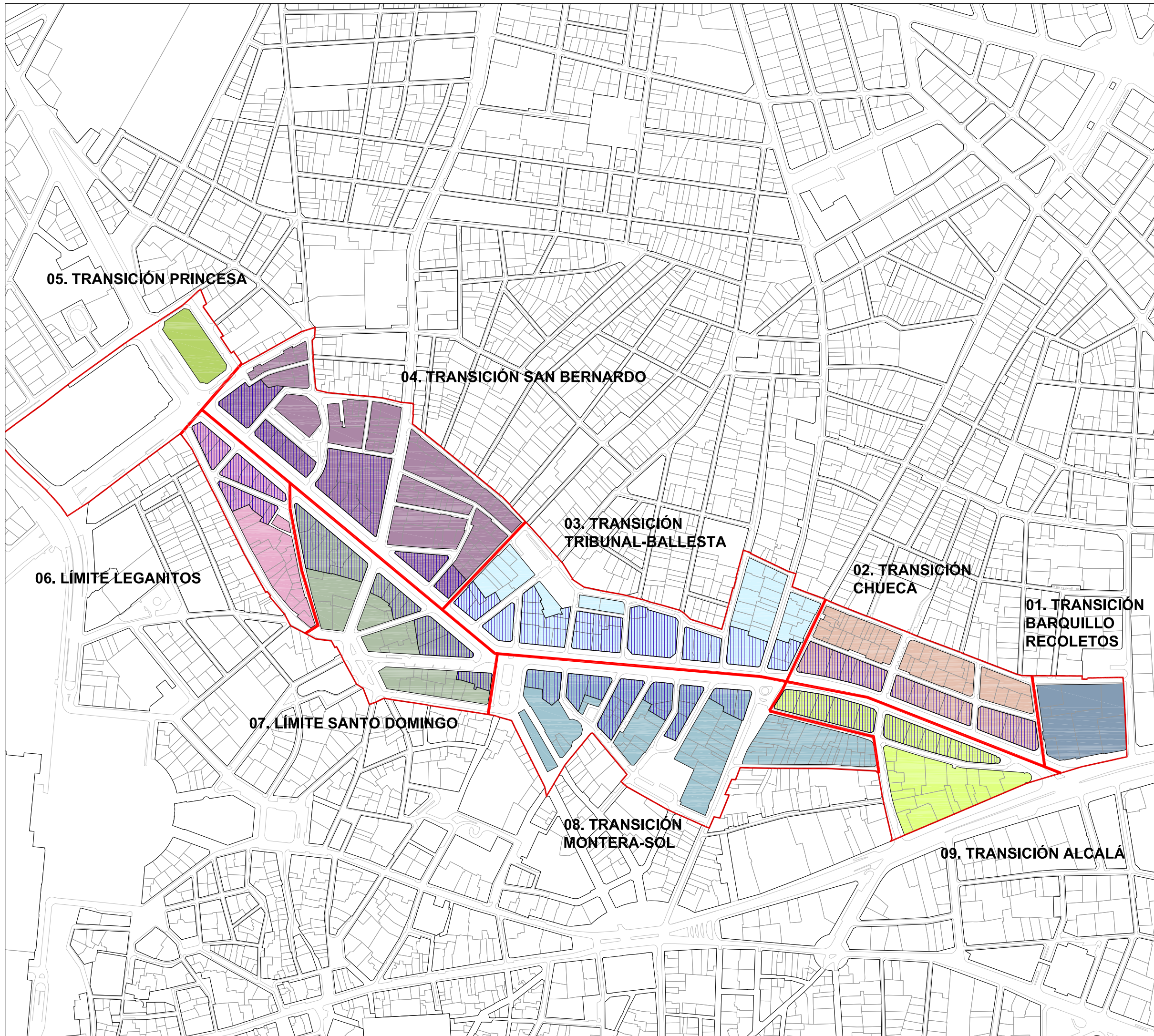
06\_ Límite Leganitos

07\_ Límite Santo Domingo

08\_ Transición Montera-Sol

09\_ Transición Alcalá

Las nueve áreas presentan características propias en relación a los aspectos analizados.




- █ LÍMITE FUNCIONAL
- ÁREAS HOMOGÉNEAS**
- ▬ LÍMITE ÁREA HOMOGÉNEA
- █ 01. AH TRANSICIÓN BARQUILLO-RECOLETOS
- █ 02. AH TRANSICIÓN CHUECA
- █ 03. AH TRANSICIÓN TRIBUNAL-BALLESTA
- █ 04. AH TRANSICIÓN CONDE DUQUE
- █ 05. AH TRANSICIÓN PRINCESA
- █ 06. AH LÍMITE LEGANITOS
- █ 07. AH LÍMITE SANTO DOMINGO
- █ 08. AH TRANSICIÓN MONTERA-SOL
- █ 09. AH TRANSICIÓN ALCALÁ
- ▨ PROYECTO HISTÓRICO GRAN VÍA

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN  
EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN


AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCION DE URBANISMO



DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_5000



diciembre 2008

**1.9.6** **ÁREAS HOMOGÉNEAS**  
(según morfología, tipología, concentración comercial y población usuaria)

## **Plano i\_9.7.\_ Síntesis\_ Estructura Empresarial**

**Ámbito\_** Ámbito funcional\_3

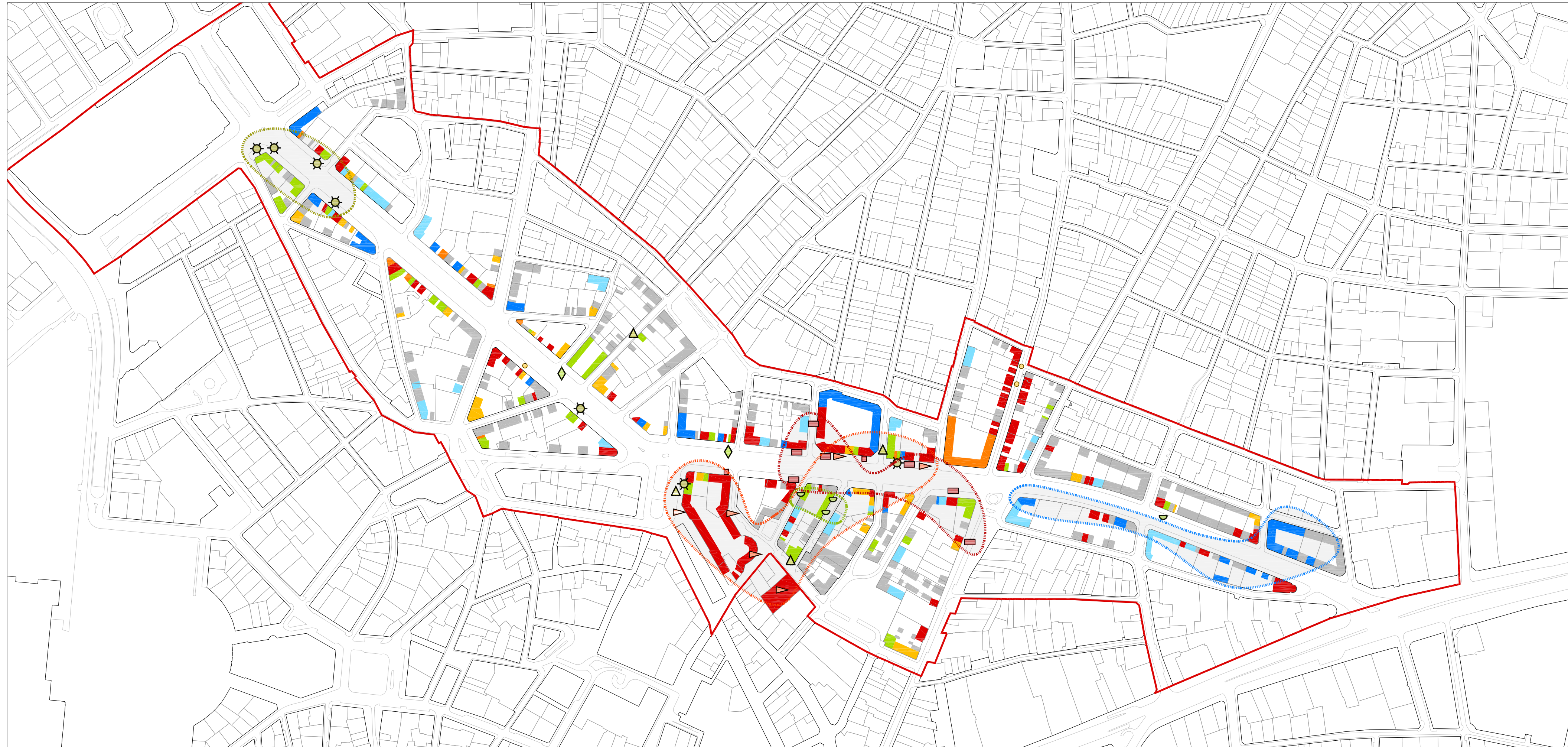
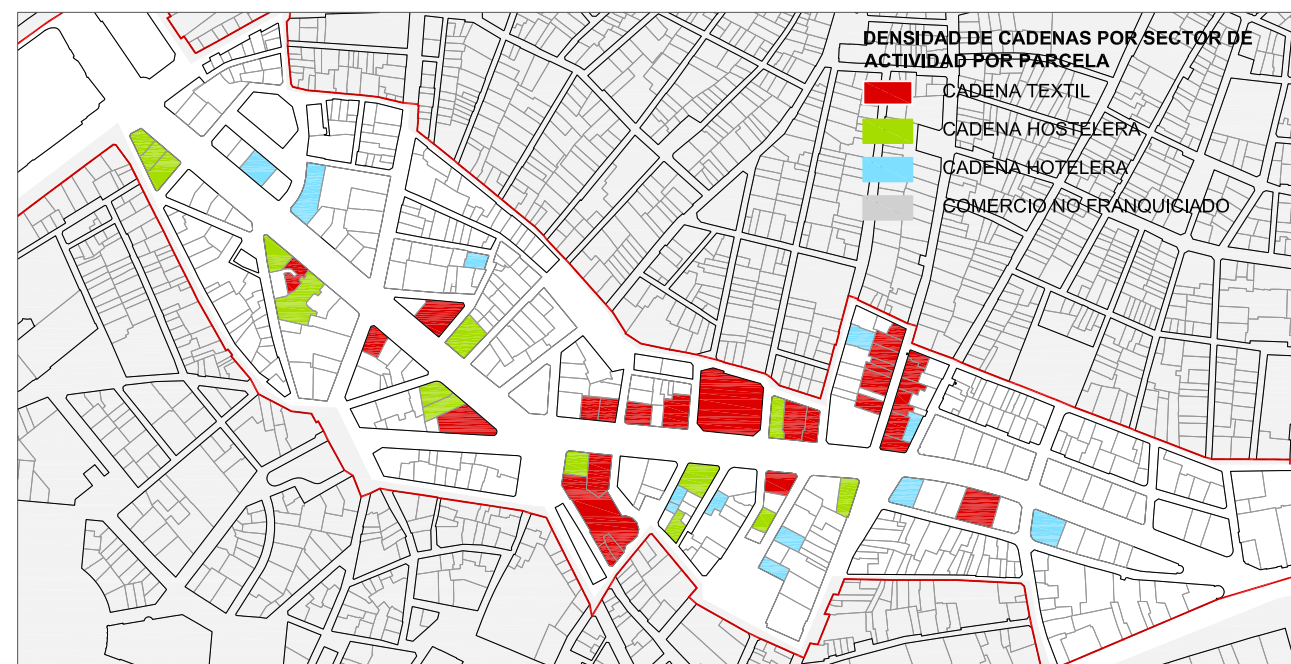
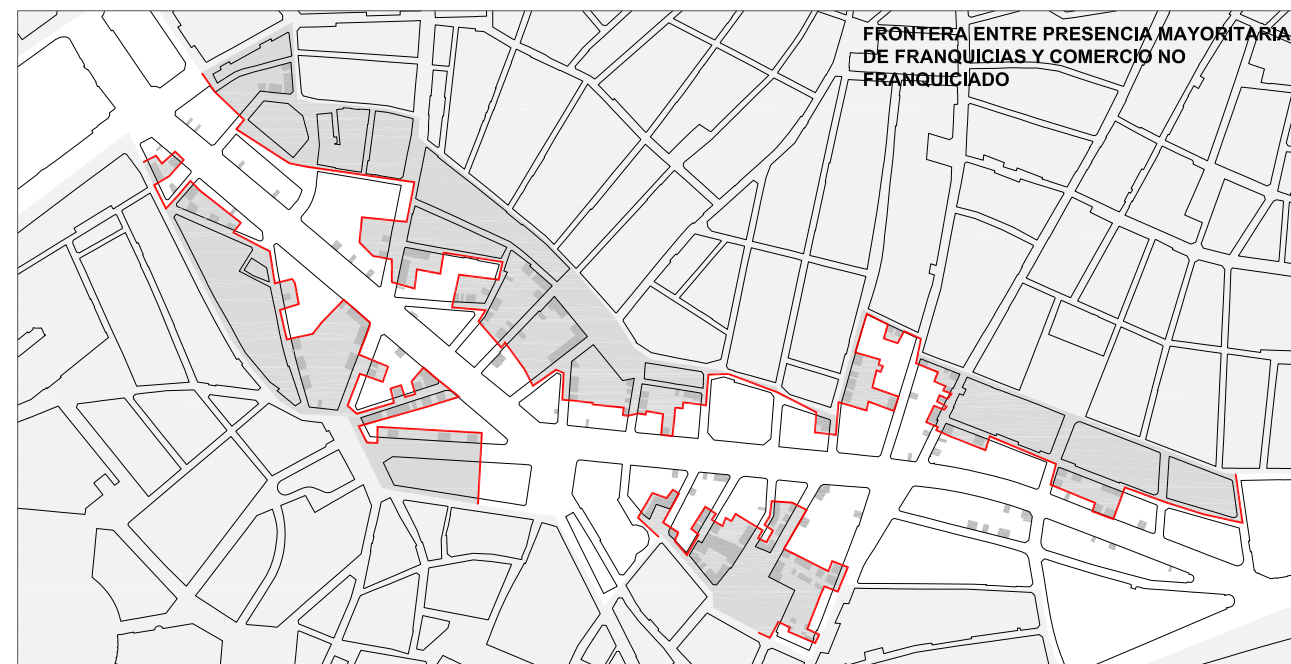
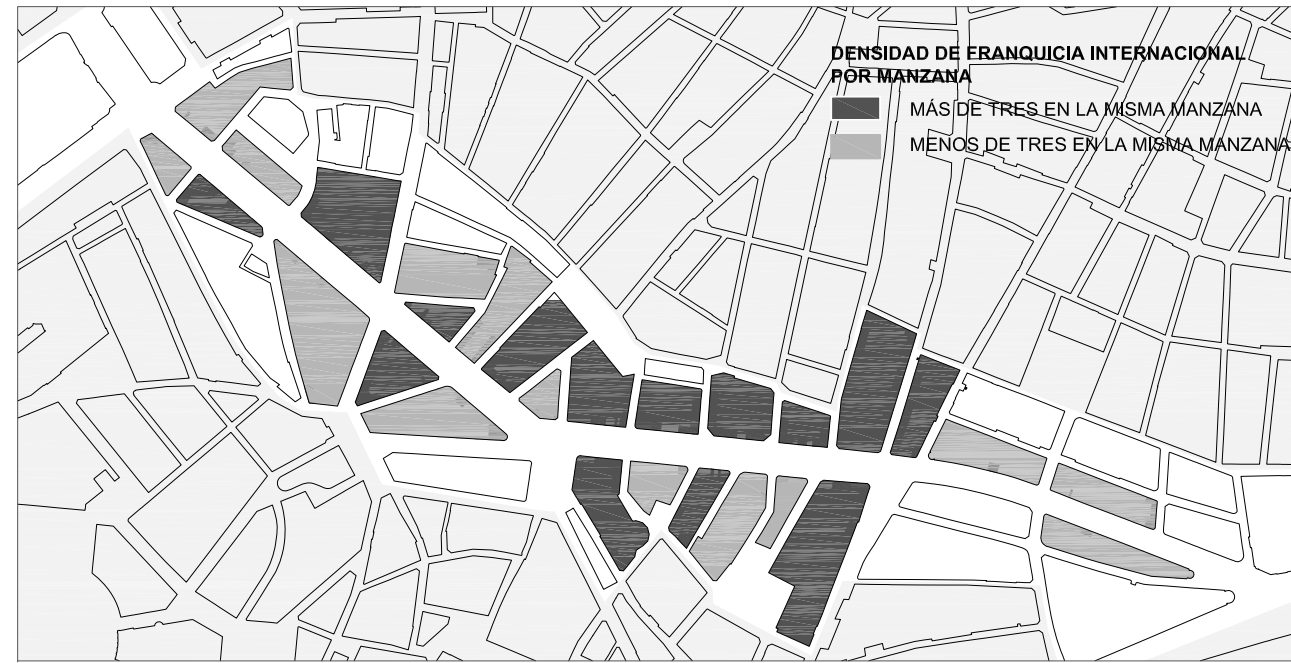
**Escala y formato\_** Varios

**Fuente\_** Información elaborada a partir de los datos extraídos de los planos de análisis y del trabajo de campo.

**Descripción\_** El plano incorpora el resultado de varios análisis: densidad de presencia de franquicia/cadena internacional por manzana, la densidad (presencia mayoritaria) de cada sector de actividad por parcela, el borde-frontera entre áreas con presencia masiva de franquicias y cadenas y aquellas que no lo tienen y la localización de los grandes operadores que actúan en la zona en los sectores de moda y restauración.

**Objetivo\_** Se pretende retratar la deriva del sector comercial en el entorno de la Gran Vía y la importante presencia de grandes operadores comerciales en los sectores de fuerte implantación en la zona, como la moda y la restauración

**Conclusiones\_** El tramo comprendido entre calle Montera y la Plaza de Callao se configura como un gran salón comercial, donde se concentra el comercio especializado y “franquiciado” vinculado a la moda. Este fenómeno se extiende desde Gran vía hacia Fuencarral y Hortaleza por un lado y hacia la Puerta del Sol por las calles comerciales tradicionales de Preciados y del Carmen, ejemplo paradigmático del concepto de “centro comercial abierto”. Importante presencia de grandes operadores comerciales radicados en este entorno y que parecen estar en un proceso de expansión importante y de “fagocitación” de otras actividades y operadores locales. El comercio de proximidad queda relegado a las calles transversales y en los puntos alejados del ámbito, vinculados a la residencia y los barrios colindantes.



- LÍMITE FUNCIONAL
- COMERCIO\_FRANQUICIAS**
  - CADENA TEXTIL/COMPLEMENTOS
  - CADENA HOSTELERÍA
  - CADENA TECNOLOGÍA
  - CADENA HOTELES
  - CADENA CORPORACIONES
- INDITEX
- ELCORTEINGLÉS
- HM
- DIAGOMODA
- VIPS
- EATOUT
- ZENA
- RIO

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN**  
 EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO  
 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO



INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
 SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCALA 1\_2.000

0 10 20 30 40 50

diciembre 2008

**1.9.7** SINTESIS\_ ESTRUCTURA EMPRESARIAL

## **Plano i\_9.8.\_ Síntesis procesos**

**Ámbito\_** Ámbito funcional\_3

**Escala y formato\_** Varios

**Fuente\_** Información elaborada a partir de los datos extraídos de los planos de análisis y del trabajo de campo.

**Descripción\_** El plano incorpora el resultado del análisis de diferentes procesos que se están produciendo en el entorno: concentración en determinadas áreas de la presencia china y latina, edificios en proceso de transformación, especialización de los tramos de la Gran Vía, etc.

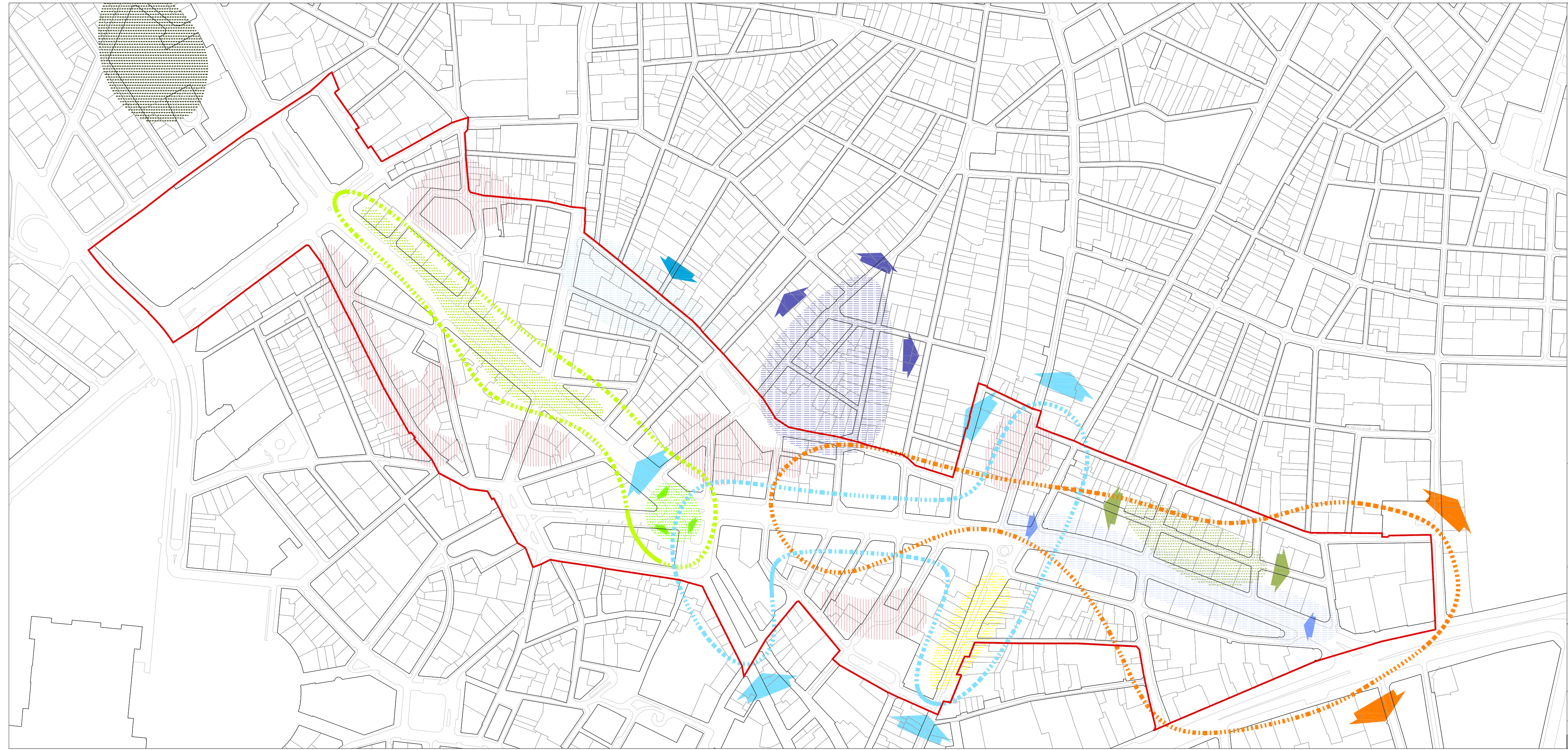
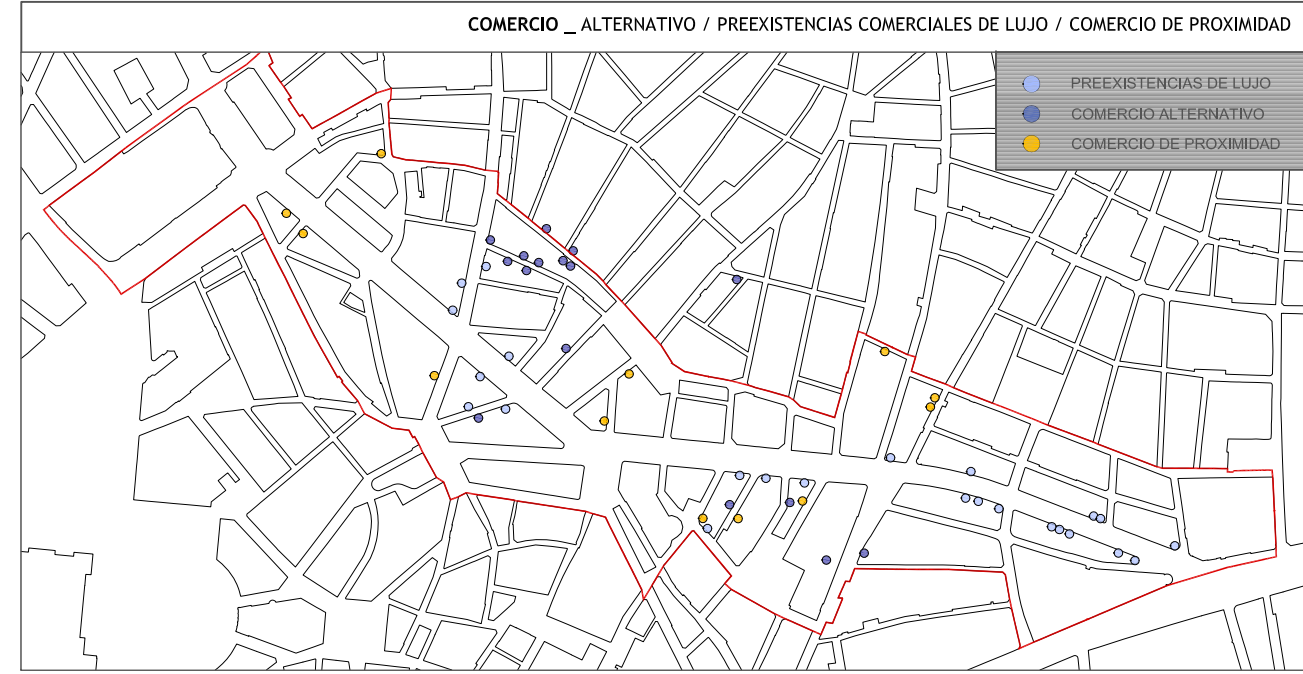
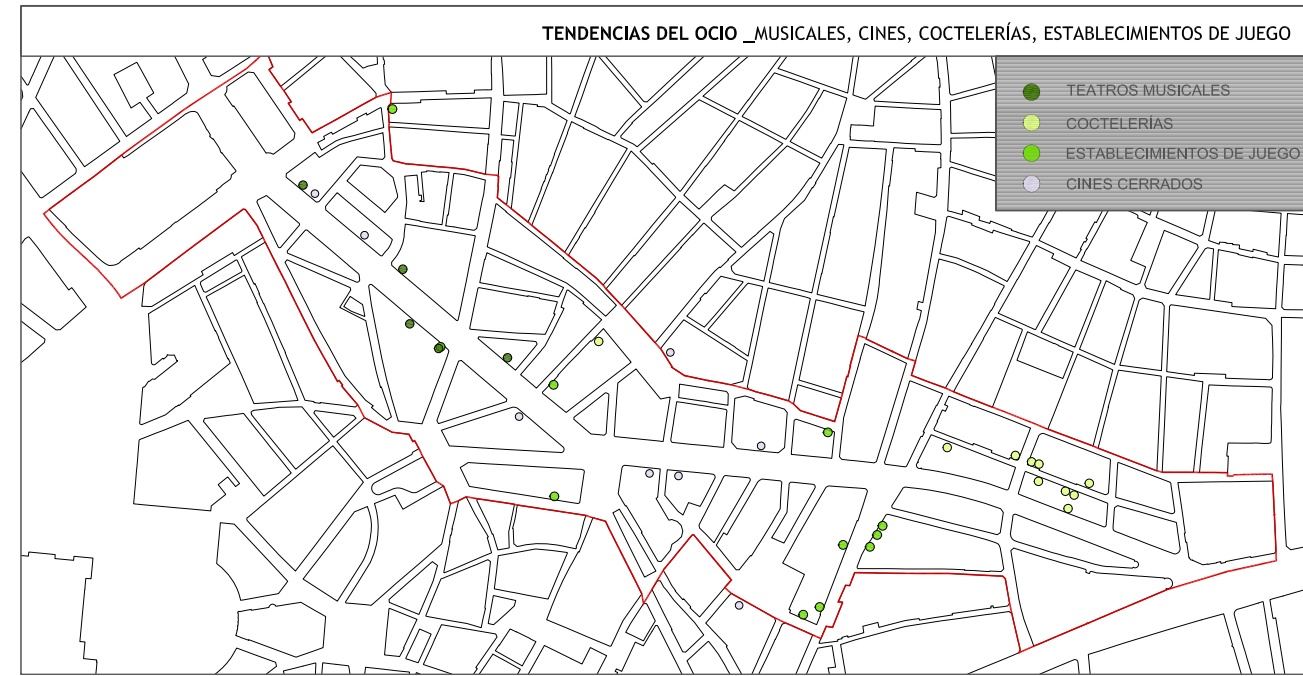
**Objetivo\_** Se pretende determinar y localizar los procesos de transformación que se están produciendo en el entorno.

**Conclusiones\_** Muchos de los procesos en curso en el ámbito, son consecuencia directa de las características específicas de la Gran Vía (procesos coyunturales) pero la mayoría se inscriben en procesos que se están produciendo de forma general en el territorio madrileño (procesos estructurales) y que afectan de forma específica al ámbito de la Gran Vía, caracterizado desde su origen por constituir no sólo un eje de centralidad fundamental de la ciudad sino también el espacio singular y simbólico de la representación.

Destaca el contraste entre la estabilidad del soporte urbano que estamos analizando frente a la inestabilidad de algunas de las actividades que se localizan como la continua apertura y cierre de locales comerciales y de restauración, con una vida muy efímera.

Es importante destacar la concentración de establecimientos y actividades destinadas a la población china en el tramo 3, especialmente en la calle de Leganitos y en las inmediaciones del mercado de los Mostenses, e incluso la localización en el propio eje de Gran Vía de un hostel para chinos. Otro de los grupos de población inmigrante con más presencia es el latino en torno al mercado de los Mostenses y con algunos establecimientos específicos para ellos en los bordes norte del ámbito 2 y 3, entre Montera y Plaza de España. Otros procesos en curso están relacionados con el ocio con localización de los teatros musicales en el tramo 3 de Gran Vía, ocupando, en parte, el espacio dejado por las salas cinematográficas desaparecidas. Especial interés parece tener la promoción de determinadas zonas para el ocio nocturno como las coctelerías del entorno de Reina con Clavel.

Quizás una de las derivas más importantes está relacionada con el espacio comercial y el ya comentado proceso de “banalización” ligado a las franquicias de moda en el tramo del salón, entre Preciados y Montera y que se extiende hacia Fuencarral-Hortaleza, con una potentísima capacidad de expansión hacia el resto de los tramos del eje y su entorno más inmediato. Este proceso invasivo repercute en el espacio físico destruyendo la complejidad del mismo y acercándolo a la simpleza y homogeneidad de un centro comercial (“mall”). El comercio de proximidad queda minimizado y relegado a los bordes del ámbito, regentado principalmente por inmigrantes y vinculado a los espacios residenciales situados a la espalda de Gran Vía.



- LÍMITE FUNCIONAL**
- GRANDES ÁREAS**
  - EL ESPACIO INSTITUCIONAL
  - EL ESPACIO COMERCIAL
  - EL ESPACIO DEL ESPECTÁCULO
- PROCESOS DE OCIO**
  - TEATROS MUSICALES
  - CINES TRADICIONALES GRAN VÍA
  - COCTELERÍAS
  - ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO
  - CINES DE VERSIÓN ORIGINAL
- PROCESOS COMERCIALES**
  - TRIBALL
  - COMERCIO ALTERNATIVO
  - PREEXISTENCIAS COMERCIALES DE LUJO
- PROCESOS RELACIONADOS CON LA INMIGRACIÓN**
  - CONCENTRACIÓN DE ACTIVIDADES Y POBLACIÓN EXTRANJERA

**PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO**  
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO

INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

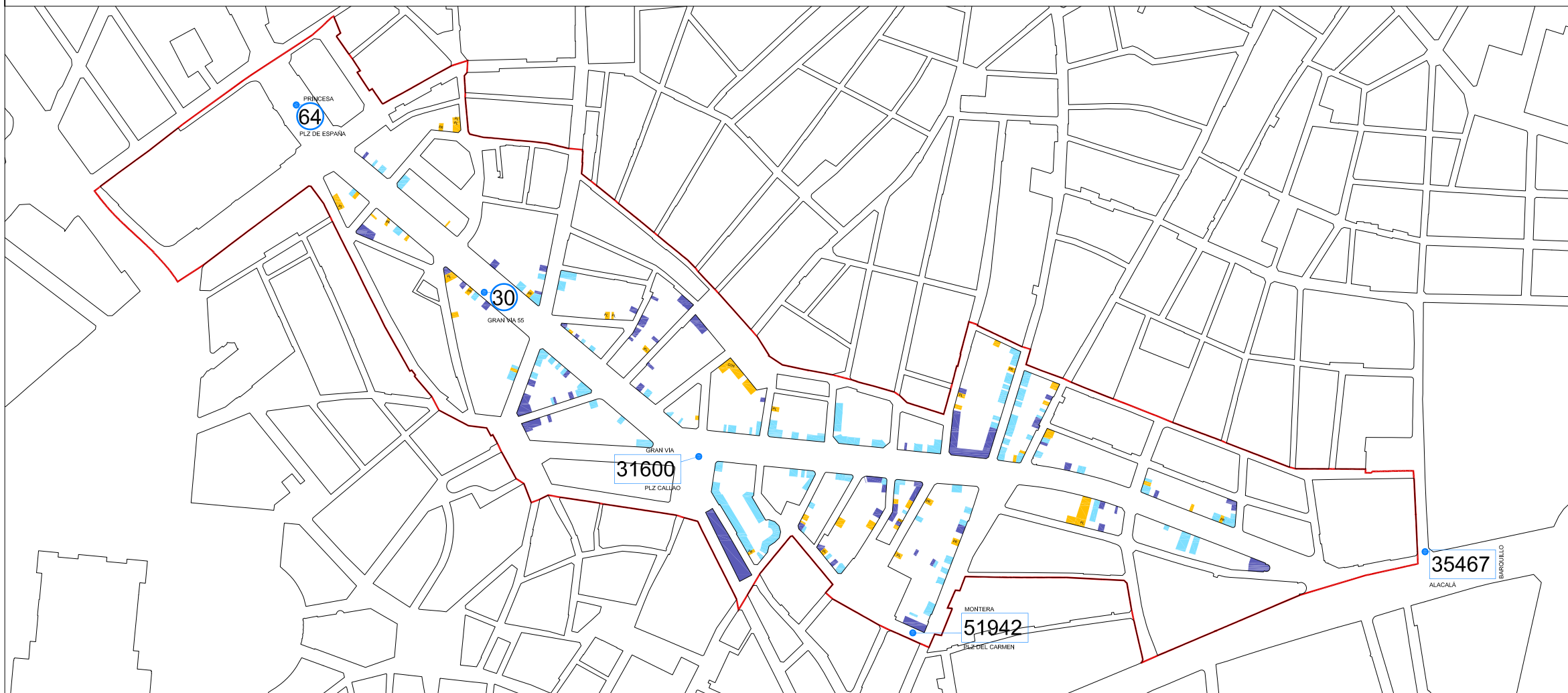
DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

ESCALA 1\_3000

0 20 40 60 80 100

diciembre 2008

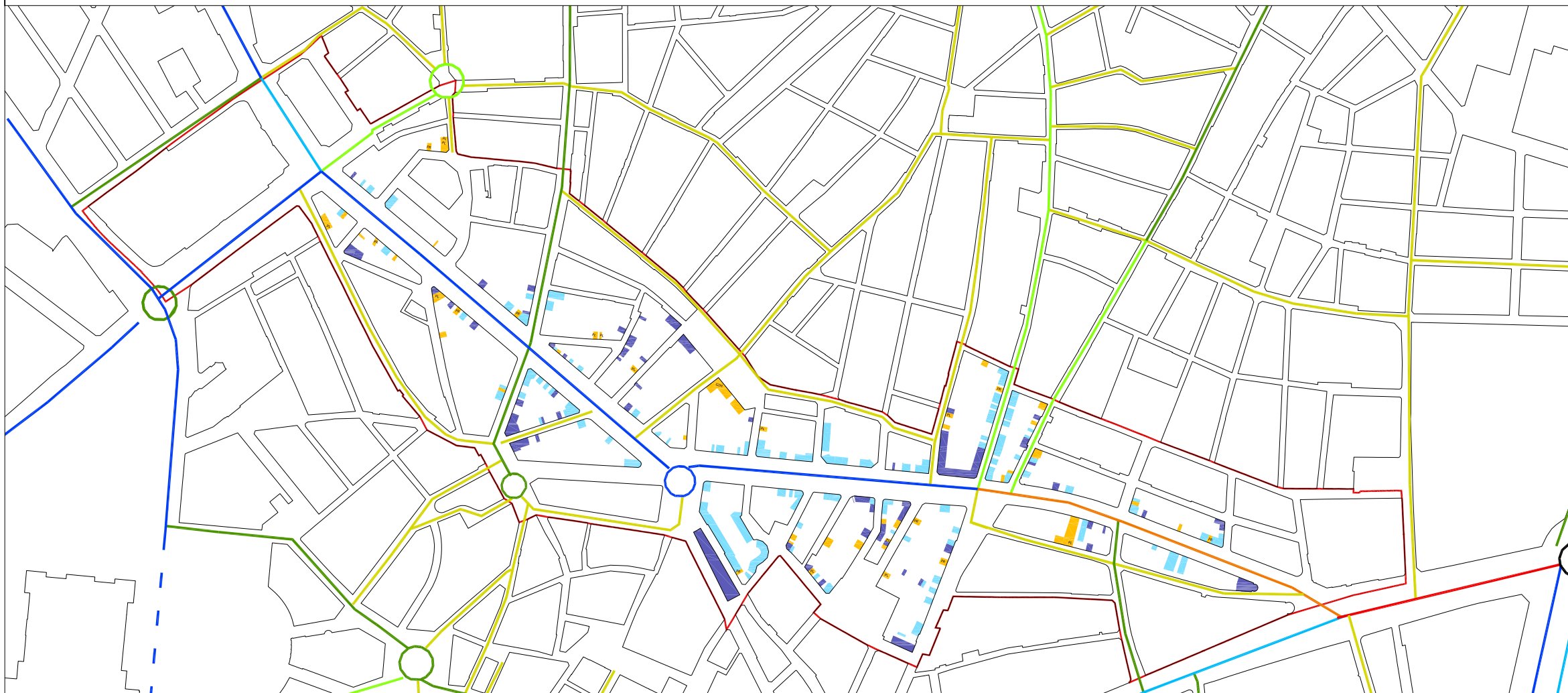
**1.9.8** SÍNTESIS \_ PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN



- █ LÍMITE FUNCIONAL
- COMERCIO AL POR MENOR**
- █ MODA
- █ COMERCIO DE PROXIMIDAD
- █ OTRO COMERCIO ESPECIALIZADO

- CIRCULACIÓN PEATONAL**
- N° NÚMERO DE PEATONES EN LA INTERSECCION (ESTIMACIÓN A LAS 12H)
  - N° NÚMERO DE BICICLETAS EN LA INTERSECCION (ESTIMACIÓN A LAS 12H)

- INTENSIDAD MEDIA DIARIA de vehículos**
- █ IMD 0-1000
  - █ IMD 1000-5000
  - █ IMD 5000-10000
  - █ IMD 10000-20000
  - █ IMD 20000-40000
  - █ IMD 40000-60000
  - █ IMD 60000-80000
  - █ IMD 80000-100000
  - █ IMD superior a 100000



## PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE DE GRAN VÍA Y SU ENTORNO

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO

INSTITUTO JUAN DE HERRERA  
SECCIÓN DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
ESCUELA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

ESCALA 1\_6000

diciembre 2008