

RESÚMEN EJECUTIVO

Marzo 2009

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



ÍNDICE

I_ SÍNTESIS INFORMACIÓN

1. Delimitación del ámbito de intervención
2. Información sociodemográfica
3. Soporte físico. Usos y actividades
4. Movilidad, accesibilidad y transporte

II_ SÍNTESIS DIAGNÓSTICO

1. La singularidad de la Gran Vía en la centralidad madrileña
2. Áreas homogéneas – El eje frente a nueve entornos
3. Zonas de conflicto – La imagen del residente
4. Actividades económicas – especialización
5. Estructura empresarial – los grandes operadores
6. Potencialidades – Oportunidades urbanas. Procesos de transformación
7. Escenarios posibles:
 - I. GRAN VÍA. CENTRO COMERCIAL INTENSIVO- Hiperaccesibilidad y banalización comercial.
 - II. GRAN VÍA. ESCENARIO CORPORATIVO- Proyecto de centralidad elitista y escenario de agentes globales.
 - III. GRAN VÍA. CENTRO URBANO- Derecho a un centro complejo y dotado.

III_ ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN_ Gran Vía Centro Urbano

1. Espacio público
2. Transporte público
3. Usos y actividades. Actuaciones sobre el soporte
4. La protección patrimonial

SÍNTESIS INFORMACIÓN

1. Delimitación del ámbito de intervención.

A través del análisis del proyecto histórico, el área cultural preferente y la delimitación funcional utilizada para el presente estudio, se define un ámbito de intervención. Esta delimitación podrá ser completada por zonas que no siendo directamente del área de influencia “Gran Vía”, vienen a definir entornos clave para el plan director.

Para la definición del ámbito de actuación del plan director, se han tomado las siguientes decisiones:

1. Que el ámbito recogiese en su totalidad las manzanas del proyecto original de Gran Vía.
2. La inclusión de los espacios que se encuentran en su ámbito de influencia más directa, que se ha estimado en un entorno de 100 metros con respecto al eje de la calle Gran Vía.
3. Que la delimitación tuviese lógica urbana, de forma que se incluyesen manzanas completas y los espacios públicos correspondientes.

2. Información sociodemográfica

Datos básicos:

POBLACIÓN		1991		2001		2005		2008	
MADRID	TOTAL	3.010.492		2.982.926		3.167.424		3.273.729	
	EXTRANJEROS	54.615	1,8%	224.300	7,6%	488.780	15,4%	567.013	17,3%
DISTRITO CENTRO	TOTAL	136.125		133.809		148.714		144.085	
	EXTRANJEROS	5.194	3,8%	20.528	16,4%	43.861	29,5%	39.507	27,4%
ÁMBITO DE ESTUDIO	TOTAL	13.731		15.136		17.954		16.921	
	EXTRANJEROS	717	5,2%	2.821	20,4%	6.753	37,6%	5.536	32,7%

- La población residente creció un 25% entre 1991 y 2008, pero en los últimos cuatro años ha perdido un 6% sobre el máximo de 2005. Se estima que ese crecimiento se produce por el asentamiento de la población emigrante, que encontró acomodo en viviendas de bajo precio. En un segundo momento, y una vez agotado ese proceso, comienza el abandono del ámbito por parte de los residentes autóctonos envejecidos y los inmigrantes extranjeros. Los que llegan son “solteros” y parejas sin hijos.

- Podemos interpretar que el espacio no es el idóneo para parejas con hijos (el tamaño medio del hogar es de 2,25 personas). Los hogares unipersonales de menores de 35 años suponen el 13,3%, triplicando la media municipal. Los hogares uninucleares con hijos menores de 35 años son sólo un 10,0%, un tercio de la media municipal.

- Se trata de un espacio ocupado en gran medida por población adulta, que encuentran en esta zona de la ciudad un lugar apropiado a sus necesidades y estilos de vida.

Perfiles de residentes:

- **Residentes nacionales:** es un colectivo envejecido que vive hace tiempo en la zona, se encuentra en retroceso, hasta tal punto que su índice de envejecimiento (14,5%) es menor que el del distrito (16,4%) y el municipio (18,6%).
- **Inmigrantes extranjeros:** su presencia es debida a la existencia de un parque de viviendas en malas condiciones en un entorno de rentas bajas. Este colectivo alcanzó su máximo en 2005, perdiendo población paulatinamente.
- **Profesionales y directivos, jóvenes estudiantes y artistas,** que se ven atraídos por los distintos barrios que rodean la zona: Chueca, Malasaña, zonas de ocio y restauración, etc. Probablemente será uno de los perfiles que crezca en los próximos años.
- Hay que resaltar la supervivencia de un colectivo (marginal en lo demográfico) de **excluidos sociales** que resultan de gran impacto por su presencia continuada en el espacio público.

Análisis de los datos. Previsiones:

- Es de esperar un proceso de sustitución de los residentes tradicionales y los inmigrantes, por una población más dinámica, con una **disminución del tamaño mínimo del hogar**. Todo ello en un marco de alta movilidad residencial, con su correlato de menor enraizamiento en el entorno.

3. Soporte físico. Usos y actividades

Desde el punto de vista de los usos el **eje de la Gran Vía** se divide en **tres tramos**:

01. Alcalá-Montera
02. Montera-Callao
03. Callao-Plaza de España

3.1 Usos dominantes globales

DATOS DUAЕ 2007	1998	2007
Unidades registradas	1.087	1.163
Empleo	6.000	7.500
Tamaño de las unidades	6 empleos	6,6 empleos

SECTORES PRESENTES EN GRAN VÍA. DUAЕ 2007	1998	2007		
sector industrial	61	6%	39	3%
sector construcción	18	2%	46	4%
sector servicios	1.008	93%	1.078	93%

ACTIVIDADES DEL SECTOR TERCIARIO. DUAЕ 2007. GRAN VÍA	UNIDADES	PORCENTAJES
DISTINTOS TIPOS DE ASESORÍA	146	13%
Comercio minorista	143	12%
Actividades inmobiliarias	121	10%
Agencia viajes	66	6%
Intermediación financiera	64	6%
Artístico y espectáculos	57	5%
Asociaciones	51	4%
Hospedaje	47	4%
Comercio por mayor	45	4%
Informática	35	3%
Actividades sanitarias	32	3%
Agencias publicidad	27	2%
Formación	24	2%
Telecomunicaciones	20	2%
Otras actividades	115	10%

Tramo 1_ En la fachada a Gran Vía predomina del uso **Terciario-Oficinas**, el Dotacional-**Administración Pública** y el Terciario-**Hostelero**. En las traseras domina el Residencial en pequeñas parcelas. Se trataría de un tramo caracterizado por la presencia de sedes corporativas, fundamentalmente bancarias, y edificios institucionales.

Tramo 2_ En la fachada norte, se encuentran usos **comerciales**. En la fachada Sur, predominan oficinas y hoteles. En este tramo la presencia comercial, caracterizada por la gran franquicia dedicada a la venta de moda y complementos, determina el carácter que está adquiriendo el tramo fundamentalmente focalizados en el entorno de la Plaza del Callao y el cruce con la calle Fuencarral.

Tramo 3_ Se localizan el mayor número de edificios de **usos mixtos**, adquiriendo los **hoteles** importancia en la fachada a la Gran Vía. También es el tramo donde se concentran los teatros musicales, mucho de ellos fruto de la transformación de las antiguas salas de proyección cinematográfica.

3.2 La oferta comercial

Tramo 1 -Se concentra el **comercio especializado**. Permanecen algunos comercios de **lujo**

Tramo 2 - Se configura como un gran “**salón comercial**”, en el que se concentran las franquicias. Predominan las grandes cadenas de **moda popular**.

Tramo 3 - La actividad comercial, muy heterogénea y con menor presencia de la moda, se mezcla con otras actividades **terciarias**.

3.3 Turismo

- La Gran Vía se configura como un **polo turístico** de primer orden.
- Existe un incremento de la **actividad hotelera** en la Gran Vía (fachada norte) y su entorno, mientras que hostales y hoteles de menor categoría proliferan en la fachada sur. Aparecen hoteles de diseño moderno en la segunda y tercera línea del eje.

- En el tramo de Callao-Plaza de España se localizan gran número de agencias de viajes y algunas oficinas de cambio.

3.4 Estructura de la propiedad, régimen de tenencia

- En todo el ámbito, predomina la **propiedad única**.
- Aunque es significativa la aparición de edificios de usos exclusivo comercial en régimen de propiedad horizontal.
- Esta **atípica división horizontal**, aparece en algunos hoteles y en edificios de usos mixtos.

3.5 La desaparición del espacio del cine

- Se mantienen **en activos cuatro cines**. Tres en la plaza de Callao y un cuarto en la calle Montera.
- **Cinco salas cinematográficas se encuentran cerradas** o en proceso de transformación.
- En paralelo han aparecido cuatro **nuevos teatros** especializados en el musical.

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

3.6 Mercado Inmobiliario

El mapa inmobiliario muestra que la Gran Vía atraviesa un mosaico de espacios sociales con problemas bien distintos pero con opciones parecidas de intervención.

El rango de la Gran Vía y su entorno es alto pero no ocupa el vértice del espacio social madrileño. Las oportunidades de intervención están, por otra parte limitadas por la escasa distancia que separa el precio con deterioro incorporado y el precio de renovación máximo de cada pieza del mosaico. Eso limita las posibilidades de rehabilitación o de intervención más radical y conduce las alternativas a mejoras de entorno, de escenario, de composición y regulación de actividades y de mejoras de la edificación que no obliguen a reconstrucciones.

Esto facilita y aligera los protocolos de intervención y favorece la conservación de la diversidad existente al tiempo que mejora sus condiciones de vida y combate la vulnerabilidad sobre la que se desarrolla la marginalidad y los efectos de trasera. Por otra parte, este tono medio inmobiliario es el escenario habitacional más adecuado para las características que debe tener la Gran Vía como centro complejo, no especializado y con contenidos culturales de amplia base.

3.7 Patrimonio

Desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico el eje de la Gran Vía mantiene una reconocible **unidad**, basada en el intervalo de tiempo en que fue construida (y que se estructura secuencialmente en los tres tramos en que cronológicamente se materializó).

En términos generales, es un patrimonio que, al menos en su conformación exterior, es todavía **susceptible de conservación**. Mayor pérdida patrimonial se detecta en la

arquitectura interior de los edificios: las numerosas salas de cine desaparecidas y los interiores de locales comerciales.

Los niveles de protección de los edificios deben actualizarse, orientándose a una mejor conservación del valor arquitectónico y, a la vez –algo esencial en este caso-, de su componente en la configuración urbana. Pero más acuciante que una revisión –entiéndase que nunca “a la baja”- es la adecuada garantía de cumplimiento de lo ya protegido: una **eficaz disciplina urbanística**, atendiendo a todas las variables que conforman el conjunto patrimonial, es absolutamente requerida; es aquí, más que en el mejor o peor nivel de protección establecido, donde se encuentra una significativa falla.

Por otro lado, a la vista de los proyectos de intervención habidos recientemente y de los que se prevén, el cuerpo del trabajo –que aquí se resume- hace hincapié en la necesidad de establecer criterios de intervención en el conjunto; se trata de evitar, en la medida de lo posible, interferencias y contradicciones. Particularmente, es importante la relación entre forma exterior e interior (cuestión esencial en la Gran Vía, con gran número de edificios públicos), así como la relación entre la planta baja (y, frecuentemente, las primeras) con el conjunto de la fachada.

Buena parte de las causas de pérdida en el patrimonio arquitectónico de la Gran Vía es debida al **cambio de uso**; éste tiene unas consecuencias directas en la conservación de bienes culturales arquitectónicos, y, por tanto, ha de contemplarse como agente transformador de relevante importancia en este ámbito urbano. Los nuevos usos son, a veces claramente, incompatibles con la formalización arquitectónica del edificio.

La Gran Vía es uno de los espacios urbanos que mejor representa un creciente problema en la configuración del paisaje urbano de Madrid: el descontrol de la publicidad, la cada vez más intensa invasión de elementos publicitarios en el espacio público a costa de otros valores urbanos, entre ellos el propio valor patrimonial de la arquitectura.

La cuestión, por consiguiente, no es tanto la de la clara interferencia con la salvaguardia patrimonial del propio edificio, como la de la banalización del espacio público; y, sobre todo, fundamentalmente, la cuestión estriba en una progresiva perversión del *espacio público* en pro del espacio de beneficio privado; más allá de las lecturas de estricta conservación patrimonial (arquitectónica y del paisaje urbano) ésta es la perspectiva que mejor enfoca el problema.

4. Movilidad, accesibilidad y transporte

4.1 Movilidad

- La movilidad viene determinada por una **potente red de transporte público**, configurada por numerosas líneas de autobuses urbanos y metro.
- Se produce una fuerte demanda debida a la presencia de un grupo importante de oficinas públicas y privadas.
- Las múltiples actividades de ocio y comercio, suponen un atractor de carácter metropolitano.
- La calle Gran Vía es una **vía de paso de tráfico rodado Oeste-Este** con una IMD comprendida entre los 40.000 y los 60.000 vehículos día.
- La presión de los vehículos motorizados, hace que se superen los límites de contaminación atmosférica y acústica en la Gran Vía y su entorno.
- La intensidad del tráfico rodado y del tránsito peatonal expulsan de la Gran Vía a niños y ancianos.

Estacionamiento

- Existen un total de 4.610 plazas de aparcamiento subterráneo en el ámbito y sus proximidades.
- 3.064 plazas se encuentran dentro del ámbito de estudio, mayoritariamente de rotación.

4.2 Proyectos y actuaciones en infraestructuras que afectan al ámbito

- La llegada del **cercanías a Sol**, permitirá el acceso de los 350.000 usuarios de las líneas C3 y C4. Se calcula que podrá evacuar a la calle 2.400 usuarios cada 6 minutos.
- Aún no se percibe la disminución de tráfico prevista tras la puesta en funcionamiento de la "Calle-30".
- Es de esperar que la ejecución del eje Prado-Recoletos, disminuya el flujo de tráfico rodado e incremente el peatonal.
- Las diversas propuestas de peatonalización en el entorno Gran Vía (Pl/ de Callao, C/ Fuencarral, C/ Montera) algunas ya desarrolladas y otras en fase de proyecto, contribuyen al **proceso de hiperaccesibilidad** y propician e intensifican un **efecto trasera** no deseado en esos entornos.

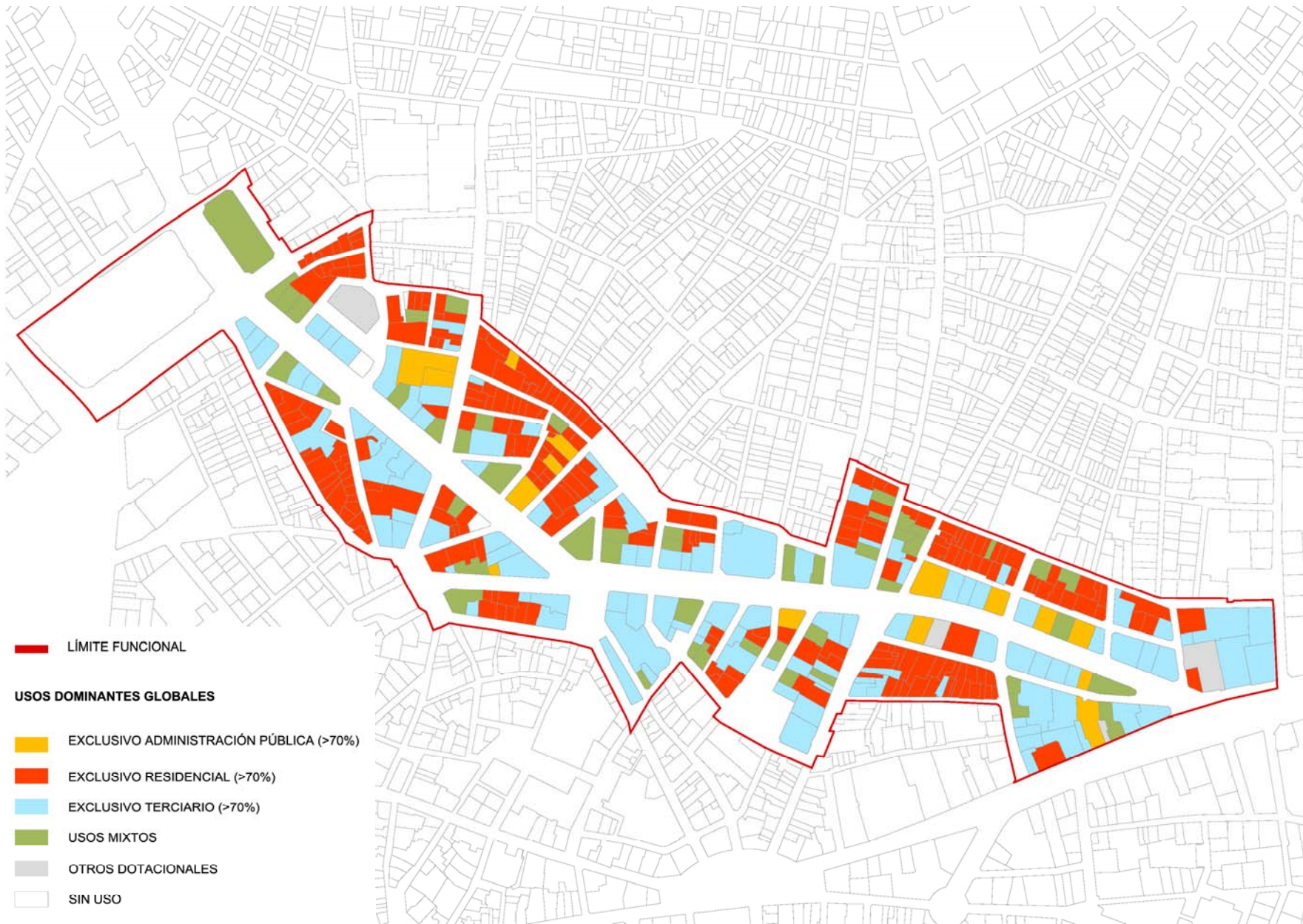
El transporte público

- La Gran Vía y su entorno es uno de los espacios con mayores dotaciones de transporte público de Madrid.
- **El 73% de los desplazamientos se realizan en transporte público.**
- Las estaciones de metro de Gran Vía y Callao alcanzan los 22.000 entradas en días laborables y la de Plaza de España los 28.000.

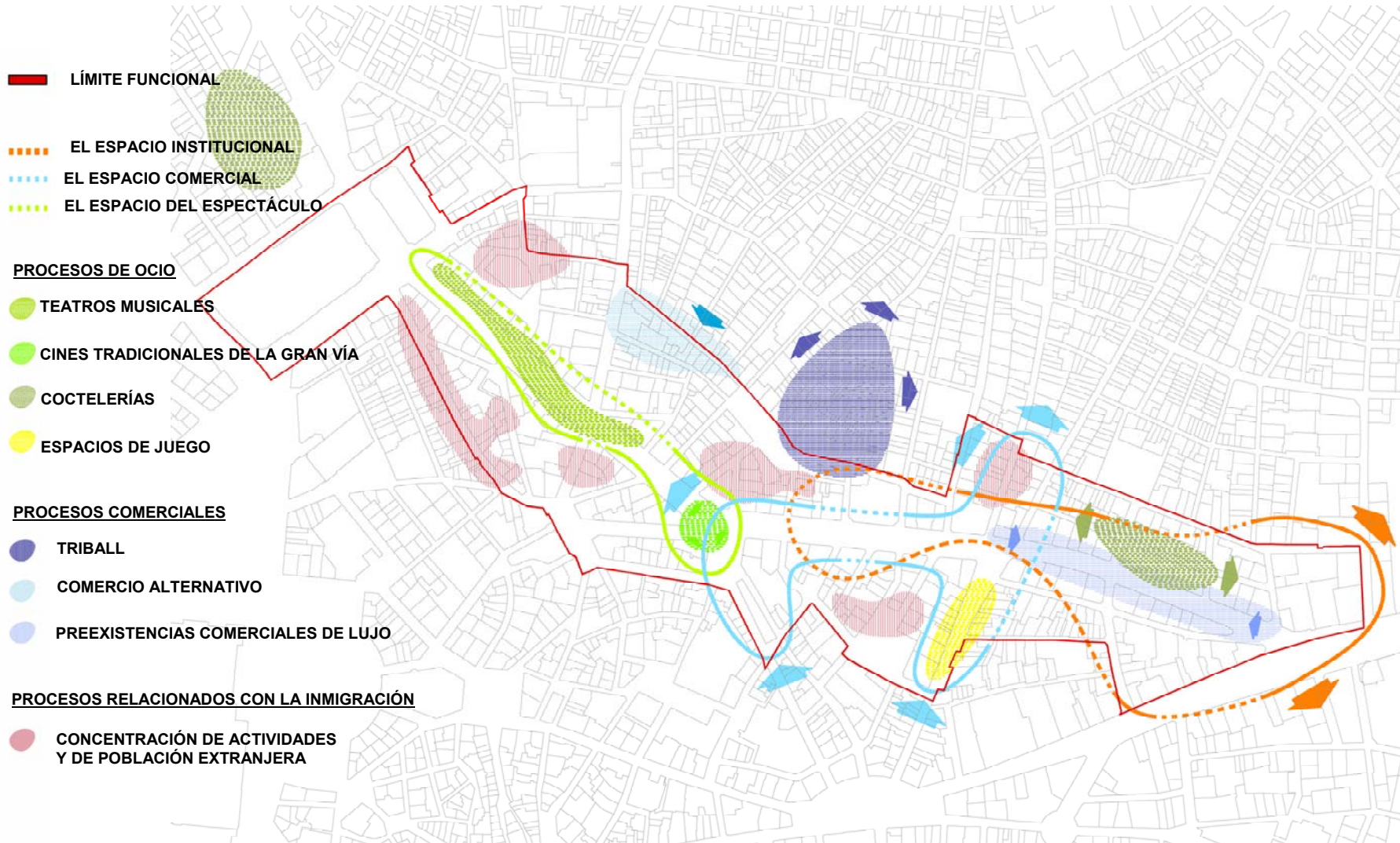
Pautas de movilidad

- Los 521.871 viajes que se realizan en el ámbito se distribuyen de la siguiente manera:
 - 6% Movilidad interna
 - 77% Movilidad con el resto de Madrid**
 - 17% Movilidad con otros municipios
- **El principal motivo de desplazamiento es el trabajo** (46% para Madrid y 60% externo), seguido de las compras (15% para Madrid y 9% externo) y del ocio (13% para Madrid y 8% externo).

USOS DOMINANTES GLOBALES



PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN_ FUTUROS POSIBLES



II. SÍNTESIS DIAGNÓSTICO

1- La singularidad de la Gran Vía en la centralidad madrileña - espacio de representación simbólica y lugar de la nueva cultura de masas.

La apertura del eje Gran Vía vino a sustituir la conexión Este-Oeste histórica, materializada en la red formada por Arenal-Mayor y Alcalá-Carrera de San Jerónimo que confluyen en la Puerta del Sol.

Nace como el espacio central por excelencia —y de excelencia— del Madrid de principios del siglo XX y ocupa esa posición hegemónica hasta la primera crisis de la sociedad industrializada. Es pues el centro mercantil, comercial, cultural y de servicios indiscutible de al menos dos formaciones sociales consecutivas, separadas por la industrialización. Por tanto, nace como un centro propio de sociedades mercantiles que aglutina la modernidad durante un largo periodo, al menos hasta los años 60 del siglo XX.

A partir de entonces la Gran Vía ha sufrido un proceso complejo de desdoblamiento, de especialización, y reestructuración de la centralidad.

El balance de este proceso no se puede establecer en términos cuantitativos y por otra parte, estamos ante fenómenos de gran envergadura, frente a los que no caben soluciones sencillas, ni a corto plazo. Es por eso que intentamos calificar la situación hablando de declive en términos genéricos por cuanto el “ecosistema” Gran Vía, como conjunto de centralidad, ha descendido rangos, presenta signos de especialización que lo apartan del centro “ómnibus” que alcanzó a ser, y ha dilapidado un patrimonio único en la ciudad, y probablemente en toda Europa, de locales destinados a espectáculos colectivos de gran capacidad.

El ámbito de la Gran Vía se configura como un espacio singular con un soporte físico y arquitectónico excepcional, no sólo desde el punto de vista patrimonial y artístico sino también por su capacidad para albergar un variado y heterogéneo conjunto de usos y actividades que coexisten creando un rico “ecosistema” urbano aunque ciertamente frágil en el contexto actual.

2. Áreas homogéneas – El eje frente a nueve entornos

El encuadre de Gran Vía en su entorno nos permite delimitar nueve áreas homogéneas definidas del siguiente modo:

01. transición Barquillo-Recoletos
02. transición Chueca
03. transición Tribunal-Ballesta
04. transición San Bernardo
05. transición Princesa
06. límite Leganitos
07. límite Santo Domingo
08. transición Montera-Sol
09. transición Alcalá

Las estructuras de centralidad del Eje Gran Vía impuestas sobre el tejido de la ciudad en el que se enmarca y con el que termina por establecer toda clase de relaciones, genera un efecto que oscila entre dos extremos. Por un lado, aquellas que inducen dinámicas que enriquecen la vida cotidiana de los tejidos beneficiarios y, por otro, aquellas que desestructuran los ámbitos afectados de su entorno, condenándolos a la anomia e instalando toda suerte de asimetrías más o menos destructivas de la vida de ciudad. Así pues nos moveríamos entre una más que deseable difusión de la centralidad que incentiva y enriquece la vida cotidiana sin deteriorar sus reglas reproductoras fundamentales, y el conflicto entre universos y realidades urbanas antagónicas, entre estructuras morfológicas —sociales y urbanas— enfrentadas por sus condiciones de existencia y por su papel en la fisiología de la ciudad y en su dimensión política.

3. Zonas de conflicto – La imagen del residente

Los propios residentes perciben que el **espacio está siendo comercializado** en su totalidad por la sustitución del comercio tradicional y la utilización del espacio para todo tipo de eventos comerciales, incluyendo la utilización de las fachadas como soporte publicitario.

El éxito de lo comercial se corresponde con la **pérdida de la complejidad** que caracterizaba al espacio, aunque puede ser percibido como un mal menor frente a la ocupación del espacio público por población marginal.

Los residentes no ocultan cierta frustración porque las políticas de intervención en el entorno se hacen en función del **valor simbólico y metropolitano en detrimento de las necesidades** de sus habitantes.

La competencia por el uso del espacio público entre diversos colectivos es otro aspecto destacable de los discursos de las personas entrevistadas, que se ejemplifica sobre todo en la ocupación privada de las plazas (terrazas, ferias...), en la presencia de **personas en situación de exclusión social o en el acaparamiento** de las plazas por parte de los jóvenes. La competencia por el espacio público, en parte, es una consecuencia de la escasez de espacios libres en la zona centro, aspecto destacado entre las familias residentes, con dificultades para encontrar lugares de esparcimiento para sus hijos.

4. Actividades económicas – Especialización

No es fácil explicar la actual deriva de la Gran Vía y su entorno pero se ha intentado definir los procesos, emergentes o iniciados hace tiempo, relacionados con el campo 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, característica bastante lógica porque estamos en un ámbito de ciudad consolidada, frente a la inestabilidad de algunas de las actividades que se localizan como la continua apertura y cierra de locales comerciales y de restauración, con una vida muy efímera.

El resultado del análisis en los últimos diez años, ha dejado patente que la actividad de la Gran Vía, con una especialización clara en el sector terciario, sigue creciendo tanto en número de locales como en volumen de empleo. Su centralidad le confiere una preferencia locacional con el predominio de tres subsectores por este orden: el de oficinas de servicios de asesoría en todos los campos y servicios técnicos, la actividad comercial, y actividades subsidiarias del turismo.

Por otra parte, las sedes centrales de muchas firmas empresariales siguen considerando importante el mantener su ubicación en una de las arterias más emblemáticas de la ciudad. Junto a las organizaciones empresariales, profesionales y las agencias de publicidad que mantienen el arraigo en la zona, se van instalando nuevos sectores relacionados con la informática y nuevas tecnologías.

Por otra parte, su situación le asegura la permanencia entre los elegidos por los visitantes manteniéndose como zona de gran afluencia turística.

El cierre de los cines y el cambio de uso de los contenedores, que esta actividad ha ido desocupando, supone el mayor cambio de imagen de la gran avenida. El cambio de uso de los cines ha permitido que estos locales, se conviertan en multisalas, restaurantes, teatros o establecimientos comerciales.

La Gran Vía, como eje comercial concurrido y espacio de paseo, ha ido sucumbiendo al empuje de las grandes multinacionales españolas del sector textil, Inditex y el universo Zara junto a otros grupos de moda como Cortefiel, Mango, H&M..., que aprovechan el público masivo para su negocio y refuerzan el prestigio de la marca con su apertura en el centro de la ciudad. Los contenedores de los cines que cierran y las generosas superficies de otros locales de negocios que sucumben ante la modernidad, son espacios idóneos para este tipo de comercio. Proceso similar se viene observando en la ubicación de franquicias de comida rápida que conviven en el espacio con la presencia de restaurantes y otros locales de hostelería más tradicionales. No hay duda que ambos tienen una influencia decisiva en el incremento del empleo en especial en los locales de estratos de empleo intermedios (entre cinco y 50 empleos).

Quizás sea ésta, una de las derivas más importantes y que conduce hacia 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.

5. Estructura empresarial – Los grandes operadores.

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 (tramo 2, entre Callao y Montera, vinculado a la venta de prendas de vestir y de complementos) 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 tramo 3, 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 tramo 1, 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 las bordes exteriores del ámbito.

En cuanto a la hostelería y la restauración, parte de la importante oferta nueva o renovada del ámbito se ha generado en torno a la localización de grandes cadenas.

6. Potencialidades – Oportunidades urbanas-Procesos de transformación

Edificios en transformación

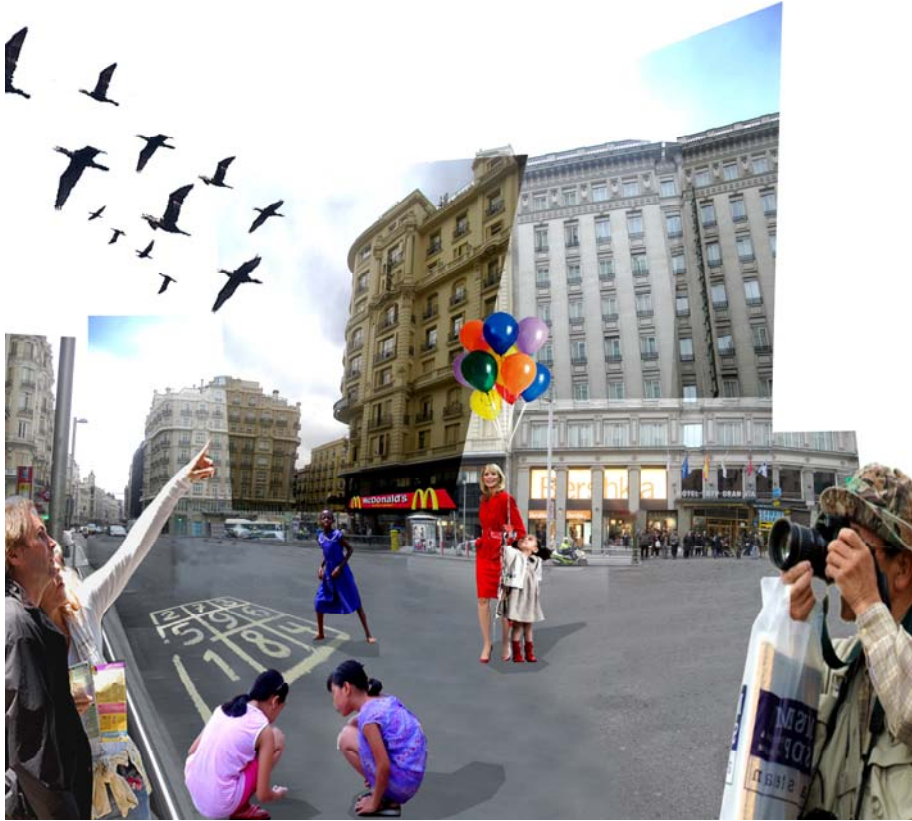
En la actualidad 9 edificios con fachada a la Gran vía están en proceso de transformación sin contar el Edificio España y otros 10 más en las inmediaciones del eje.

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 del eje, vuelven a aparecer locales vacíos dispersos entre Pz. España y Pz. Callao. En el tramo 2, los locales vacíos se sitúan alrededor de la Pz. Del Carmen mientras que en el tramo 1, 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 continúa 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.

7. Escenarios posibles.

I. GRAN VÍA, CENTRO COMERCIAL INTENSIVO Hiperaccesibilidad y banalización comercial



Si se generalizasen las tendencias actuales, incremento de la accesibilidad y sustitución de las actividades complejas por franquicias comerciales, nos encontraríamos con la creación de un Centro Comercial Intensivo. Con carácter general, se podría describir este escenario de la siguiente manera:

_ Pérdida casi completa de los espacios de vida cotidiana, que aún se mantienen en una situación de alta vulnerabilidad (barrios colindantes), por ampliación del espacio de la excepcionalidad (en sus aspectos positivos y negativos) hacia estos territorios domésticos. Esto implicaría procesos de elitización residencial en las zonas renovadas junto a procesos de pauperización en aquellos espacios que resulten olvidados por la renovación, suponiendo en cualquier caso la agudización del proceso de expulsión de la población residente más tradicional vinculada a un modelo familiar con amplia presencia de todo el espectro de la estructura demográfica (niños, jóvenes, edad madura, ancianos...).

_ Pérdida del dispositivo comercial de alta gama con una deriva del aparato comercial hacia modalidades y productos más triviales, ya presentes en el tramo Red de San Luís-Callao. Se corre el peligro de que estas actividades, vinculadas fundamentalmente al establecimiento de locales de venta de productos franquiciados, habitualmente relacionados con la moda se extiendan por el entorno fagocitando otras actividades con menor rentabilidad pero que han contribuido a la configuración de la Gran Vía como un espacio de propiedades extraordinarias desde el punto de vista de la centralidad tradicional. A este proceso contribuye la apuesta decidida por la accesibilidad máxima que ha adquirido el entorno.

_El surgimiento de nuevas combinaciones “mercantilculturales”, como el FNAC, la renovada Casa del Libro, el espacio de la propia Telefónica que aún no parece haber encontrado su camino, y la transformación del Palacio de la Música cuyos contenidos son de momento una incógnita pero que parece se reserva para sala de conciertos. Estas iniciativas culturales, todavía incipientes, es posible que en este escenario tendencial, no logren soportar la presión de las otras actividades fagocitadoras y de alta rentabilidad y, o bien desaparezcan, o bien queden relegadas a excepcionalidades en un panorama de monocultivo comercial franquiciado.

_ Agudización de la pérdida de funciones empresariales en favor de los servicios comerciales y personales. Esto podría considerarse como un simple cambio de funciones si no fuera porque hay indudablemente una pérdida de rango y un proceso de especialización que ha ido concentrando funciones del aparato empresarial en otros centros de la ciudad.

_ Desaparición de los escenarios emblemáticos dedicados o relacionados con el tiempo libre. Especialmente los relacionados con el cine, pero también algunas muestras de la hostelería madrileña que no han resistido el proceso de banalización de este centro. Probablemente esta desaparición sea una de las que más dimensiones sociales encierra por cuanto era uno de los lugares de Madrid donde, en el imaginario colectivo, la nueva cultura popular escenificaba su papel de talismán y su capacidad para construir mundos alternativos. Esta pérdida está relacionada con el declive general de la industria cinematográfica y los cambios en sus modalidades de explotación. También con el nacimiento de nuevas formas de escenificación de este teatro de la representación alternativa, pero es evidente que también tiene dimensiones inmobiliarias y mercantiles que es preciso ponderar y a las que habría que buscar otras posibilidades.

_Las nuevas formas de consumo del tiempo libre y sobre todo nuevas modalidades de espectáculos que sustituyen en ocasiones al cine en sus antiguas salas de proyección, que surgen siempre en precario, no pueden competir con otras actividades que obtienen una rentabilidad más segura y más alta.

_Grave deterioro de la calidad ambiental, no tanto en lo que a la arquitectura se refiere, pero sí a los modos de usarla y a los excesos que protagoniza la publicidad que abusa de ella como soporte. Las múltiples funciones viarias que desempeña la Avenida también han influido de manera negativa en la calidad ambiental de este centro que reclama reconsiderar su flujo de transportes, sus funciones y su accesibilidad, especialmente en un momento en que se están modificando algunas de las vías del centro de la ciudad que mantienen conexiones con ella.

_Especialización turística excesiva con peligro de colaborar a la simplificación de actividades en Gran Vía. El ser un referente turístico, en un principio, le da una proyección internacional acentuada y lo colma de establecimientos hoteleros de toda suerte y rango que mantiene el carácter universal de la Gran Vía. La progresiva transformación de algunos edificios en hoteles de nivel medio alto y alto que, si bien y en un principio, mejora el rango hotelero del eje puede transformarse en un proceso que conduzca a la saturación y que tampoco ayuda a recuperar la complejidad de este espacio central en su época de madurez.

II. GRAN VÍA. ESCENARIO CORPORATIVO -Proyecto de centralidad elitista y escenario de agentes globales

Este segundo escenario vendría caracterizado por la intervención desde la administración y los poderes públicos con el fin de potenciar un proceso de creación de “Imagen Global”, que amplíe los nodos culturales o “mercantilculturales” ya establecidos o con posibilidad de asentarse como el Círculo de Bellas Artes, el Palacio de la música, el Edificio de Telefónica, la FNAC, y apoyado en la instituciones del primer tramo. Esta apuesta vendría acompañada por incrementos del aprovechamiento de las edificaciones existentes y por propuestas de incremento de su volumen basadas en proyectos arquitectónicos singulares. Esta posibilidad, no descartable a priori, debería ir acompañada de un control estricto por parte del Ayuntamiento de la conservación de los espacios interiores singulares.



La definición de este escenario incorporaría los siguientes aspectos:

_ Elitización residencial (gentrificación) en los espacios adyacentes a los contenedores culturales con la consiguiente repercusión: expulsión de población actual (ancianos y grupos sociales más desfavorecidos), con incorporación de residentes pertenecientes a una cierta élite cultural y profesional compuesta por “singles” o parejas sin hijos, que a su vez demandaría y atraerían actividades y servicios acordes con su perfil.

_ Apuesta por proyectos de intervención vinculados al “marketing urbano” y a la recreación de una cultura elitista alejada de la cultura popular a la que, desde su origen, ha estado vinculada la Gran Vía.

_ Alteración de los contenidos de los edificios existentes, tanto en su interior como en su exterior, para dar alojamiento a los nuevos referentes de los significados globales.

_ Modificación del espacio público y del paisaje urbano, para ponerse al servicio de las necesidades de los nuevos contenedores:

- Peatonalizaciones en torno a los edificios singulares.
- Cesión del espacio público para prolongar las nuevas actividades y para la creación de accesos y servicios subterráneos.
- Utilización de las fachadas como soporte informativo.

_Este escenario podría además cohabitar parcialmente con el anterior escenario, fundamentalmente en los dos tramos posteriores de la Gran Vía, entre la Red de San Luís y Plaza de España. Esto es, que en estos dos tramos podría incorporar algunas de los aspectos del escenario tendencial sobre todo el vinculado a la especialización comercial y turística. De esto último se podría agudizar un proceso de segmentación y diferenciación no deseada entre el tramo inicial del eje y los otros dos y sus entorno inmediatos.

III. GRAN VÍA. CENTRO URBANO- Derecho a un centro complejo y dotado

El último escenario planteado se plantea dentro de los objetivos de recuperación urbana incluidos en los pliegos que sustentan el presente trabajo. Se trataría de equilibrar la regeneración de eje como símbolo de la representación de la cultura popular y de la centralidad de la ciudad de Madrid con la recuperación de la vida doméstica de barrio en los ámbitos inmediatos. Articular la excepcionalidad del eje y la mejora de las condiciones de la vida cotidiana de las áreas residenciales del entorno. En este escenario podría convivir algunos elementos y características del escenario 2 en cuanto a las propuestas encaminadas a potenciar un proceso cultural vinculado a los nuevos nodos culturales pero incorporando otros elementos que contribuyan al aumento de la complejidad y con una apuesta decisiva por recuperación del espacio residencial en el entorno (incluidas las dotaciones públicas necesarias), con el fin de crear un centro habitado, diverso y variado que recupere los valores de la vida urbana.

Algunos de los aspectos que caracterizarían esta propuesta sería:

_Importante participación de la Administración como impulsor y gestor del proceso. Controlando la sustitución de actividades y la recuperación de parte de las plusvalías generadas mediante la obtención de superficies dotacionales al servicio de las poblaciones del entorno.

_Como en el escenario 2, la propuesta para el eje vendría encabezada por un proyecto de dinamización cultural vinculado no sólo a los nodos ya establecidos, o con posibilidad de asentarse, como el Círculo de Bellas Artes, el Palacio de la música, el Edificio de Telefónica, la FNAC, sino extendido y ampliado hacia otros nuevos procesos culturales alternativos y/o cotidianos que, de forma incipiente, han ido apareciendo en la zonas del entorno vinculados a la llamada cultura urbana. Habría que apoyar por parte de las instituciones, dando espacios, a las iniciativas de los agentes locales (tanto vecinos como pequeños empresarios ubicados en la zona), observando cuales son esas dinámicas y propiciando un proceso de participación en los que sus protagonistas tenga voz. Procesos como la proliferación de tiendas alrededor del mundo del cómic o del diseño, y las actividades no sólo comerciales que se dan, crea un germen que podría ocupar un espacio más visible en el eje.

Estas propuestas debería redefinir la idea de cultura popular. Se plantearía la necesidad de crear un organismo de coordinación y gestión cultural (público, público-privado, etc).

_ Replanteamiento de la necesidad de equilibrar las actividades y los usos con el fin de evitar la fagocitación de las actividades más vulnerables por parte de las que son capaces de obtener beneficios más altos, limitando la implantación de las franquicias y los establecimientos comerciales más banales y promocionando el mantenimiento y la implantación de actividades más diversas, recualificadoras del espacio.

_Recualificación urbana del espacio público, dotacional y residencial. La única manera de revertir el proceso de huida de la población con perfil familiar (presencia de niños y ancianos), es a través del desarrollo de políticas públicas de intervención para la implantación dotaciones y equipamientos de escala de barrio y vecindario, vinculados a la vida doméstica, fundamentalmente localizadas en las inmediaciones del eje (traseras) y la recuperación del espacio público (red de plazas). Es necesario el desarrollo de un plan integral, que permita la localización, incluso en pequeños contenedores, de las dotaciones necesarias, localizado los espacios de oportunidad y desarrollando una propuesta integral de un espacio público al servicio de la vida cotidiana. En el eje se localizarían las dotaciones y actividades excepcionales pero en sus inmediaciones el espacio se recupera para el uso doméstico. La trasera se convierte en un lugar de convivencia entre los dos escenarios

_La recuperación del espacio residencial pasaría por al intervención pública, que busque generar alojamientos capaces de acoger a un espectro más amplio de modelos familiares. La tendencia inmobiliaria se dirige a la producción de modelos residenciales más gentrificados, por lo que sólo desde la intervención pública parece posible introducir complejidad incorporando otros modelos de hogares (familiares, pisos tutelados para mayores, etc...).

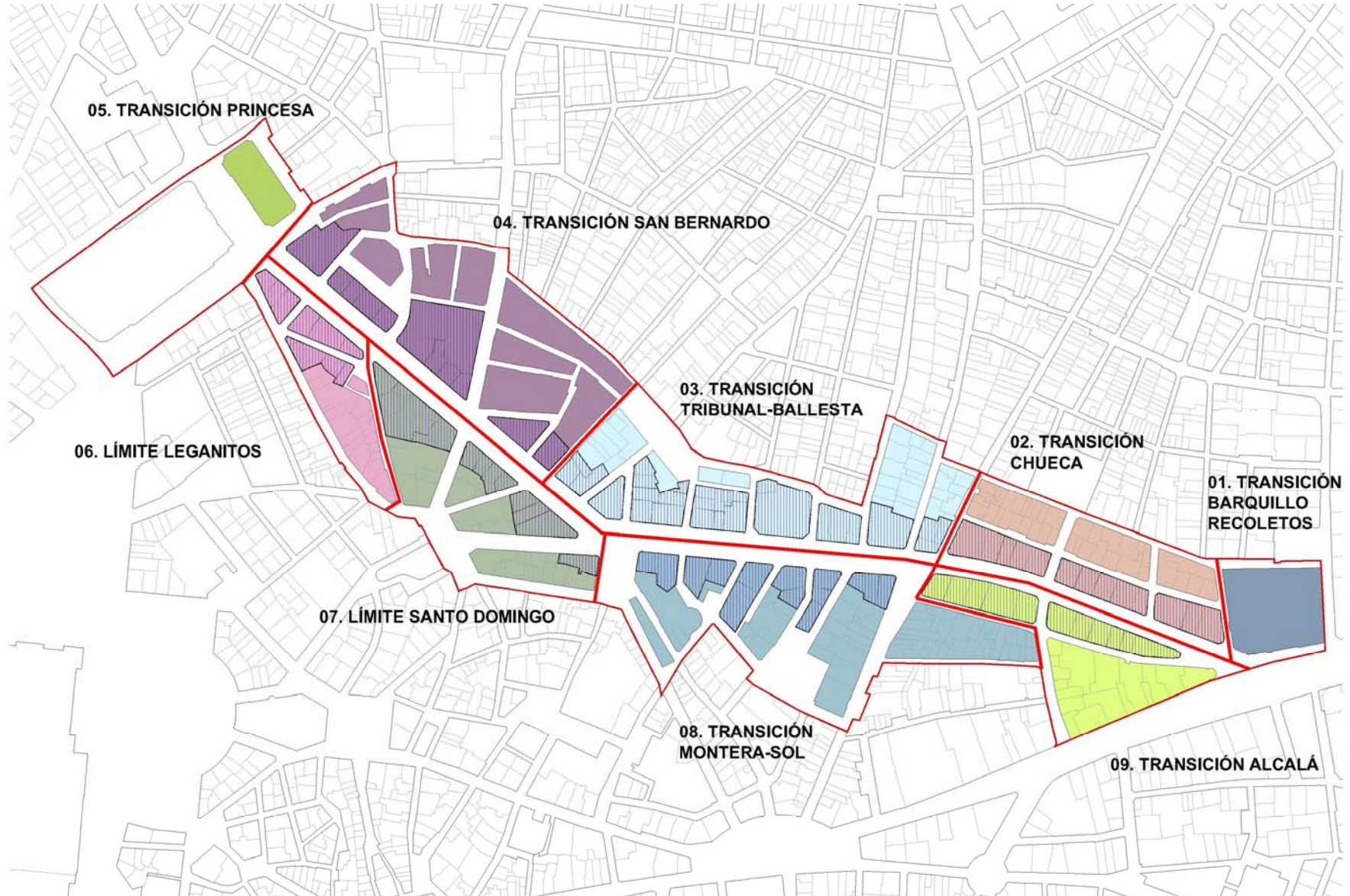
_ Este escenario exigirá el replanteamiento de algunas de las propuestas actuales de intervención en el espacio público, como los proyectos de peatonalización de Callao, Fuencarral, Montera, etc... en pos de un planteamiento más integral de la accesibilidad-movilidad de todo el ámbito y todo el distrito.

	<p style="text-align: center;">Escenario 1. CENTRO COMERCIAL INTENSIVO</p> <p>La alta rentabilidad de los comercios de moda a bajos precios hace que aumente su número en detrimento de otros usos, comerciales o no. Se convierte así la gran Vía en un gran centro comercial abierto (mall) apoyado en la hiperaccesibilidad peatonal y la franquicia comercial.</p>
Actividades comerciales	Proceso de <u>especialización comercial y simplificación de usos</u> alrededor de negocios con rentabilidad muy alta (moda y comida rápida)
Turismo	Aumento de la presencia de los operadores internacionales de turismo que acabarían implantándose en edificios completos <u>simplificando</u> su origen híbrido.
Residencia	Pérdida de los espacios de vida cotidiana por ampliación de los escenarios dedicados a la compra "metropolitana", extremando el efecto trasera.
Cultura y espectáculo	La proliferación de actividades de mayor rentabilidad fagocitan otras actividades, principalmente aquellas como las culturales o de espectáculo cuyo valor nunca es exclusivamente económico y donde el valor patrimonial del contenedor supera ampliamente el beneficio de la actividad.
Movilidad	Las peatonalizaciones, que en principio puede parecer que mejoran el espacio urbano, eliminan conexiones históricas norte-sur muy usadas en transporte público. El exceso de afluencia (semejante a un mall) puede colapsar el ámbito y reducir su uso al consumo.
Espacio público	Un escenario simplificado hace que las horas de uso se restrinjan y los viarios peatonales repletos en horas comerciales se conviertan en áreas con usos conflictivos fuera de los horarios comerciales habituales.

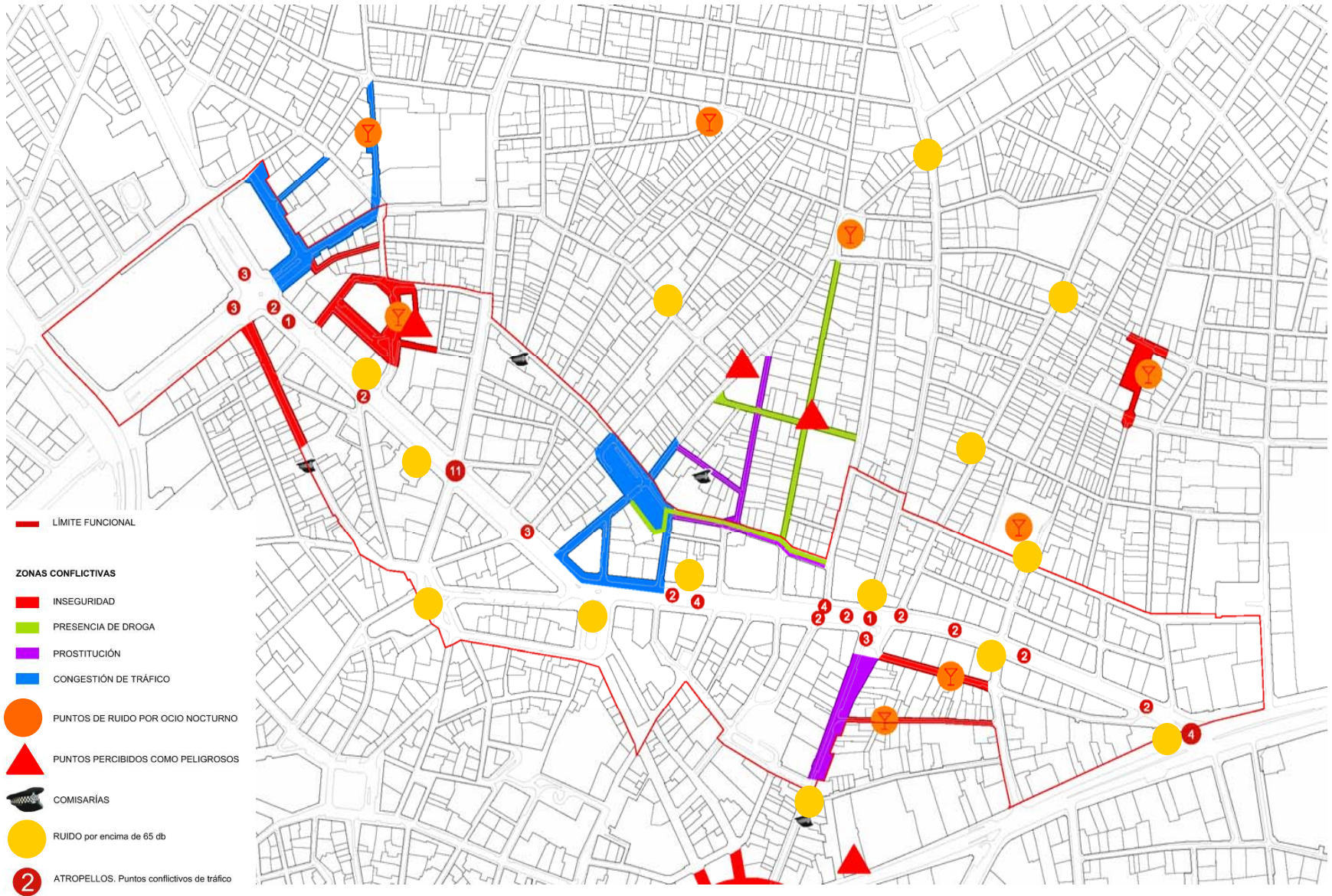
	Escenario 2. ESCENARIO CORPORATIVO
<p>Actividades comerciales</p> <p>Turismo</p> <p>Residencia</p> <p>Cultura y espectáculo</p> <p>Movilidad</p> <p>Espacio público</p>	<p>El esfuerzo se centra en la promoción de edificios icono en el eje, entronca con propuestas vinculadas al “marketing urbano”, no exentas de interés pero que al convertirse en el objetivo casi exclusivo, olvida la complejidad local del entono y potencia el efecto dual frente (eje)-trasera (barrios).</p> <p>Influencia de los edificios icono en los usos comerciales de su entorno. Fragmentación de ámbito en piezas diferenciadas: áreas donde predominará el <u>comercio de rango superior</u> aprovechando la afluencia de público más selectivo con zonas de comercio intensivo similar al escenario anterior y con presencia de residentes pertenecientes a este otro rango de consumo.</p> <p>Turismo asociado al eje Prado Recoletos pero con un elevado componente comercial.</p> <p>Procesos de <u>elitización residencial</u> con la rehabilitación de edificios representativos en el eje y la expansión hacia las traseras de renovación residencial que simplifica la pirámide poblacional.</p> <p>Proyectos singulares e icónicos que reforman edificios y pueden desvirtuar su valor patrimonial. Supeditando el nuevo uso a la coherencia morfológica del eje.</p> <p>La propuesta de movilidad se centra exclusivamente en la relación con los proyectos de escala urbana y metropolitana que hay en marcha sobre vías de primer orden como la M-30río o el Paseo del Prado.</p> <p>La presencia de edificios con usos muy potentes puede generar peatonalizaciones o usos de <u>espacio público apropiados</u> por los agentes globales que operen en este nuevo escenario.</p>

	Escenario 3. CENTRO URBANO
	Búsqueda del equilibrio entre la excepcionalidad del eje (centro representativo e icónico) y la cotidianeidad de la vida en barrios centrales de la ciudad (derecho a un centro habitado y dotado). Demanda una implicación directa de las administraciones públicas, que deben centrar su esfuerzo en la revitalización tanto del eje cultural metropolitano "Gran Vía" como de los barrios de sus traseras.
Actividades comerciales	El mantenimiento de la complejidad debería repercutir en el control de las actividades con capacidad de "fagocitar" al resto y la convivencia en proporciones adecuadas de todo tipo de comercio.
Turismo	La presencia del turismo le da una proyección internacional que no hay que despreciar, pero habría que controlar que ese exceso de presencia de operadores no modifique la esencia del eje.
Residencia	Recuperación del espacio residencial complejo a través de intervención pública.
Cultura y espectáculo	Evitar la pérdida de actividades culturales y apoyar institucionalmente aquellas que quieran ubicarse en Gran Vía. Tanto de operadores metropolitanos como (y sobre todo) locales.
Movilidad	Planificación integral de la movilidad en el ámbito de Gran Vía. Repensando las peatonalizaciones y analizando las conexiones norte-sur que históricamente ha generado viarios como Fuencarral o San Bernardo y por supuesto relacionándolo con los proyectos de escala urbana y metropolitana que hay en marcha sobre vías de primer orden como la M-30 río o el Paseo del Prado
Espacio público	Recualificación del espacio público para facilitar la integración de todo tipo de usuarios (diferentes edades y situaciones).

ÁREAS HOMOGÉNEAS



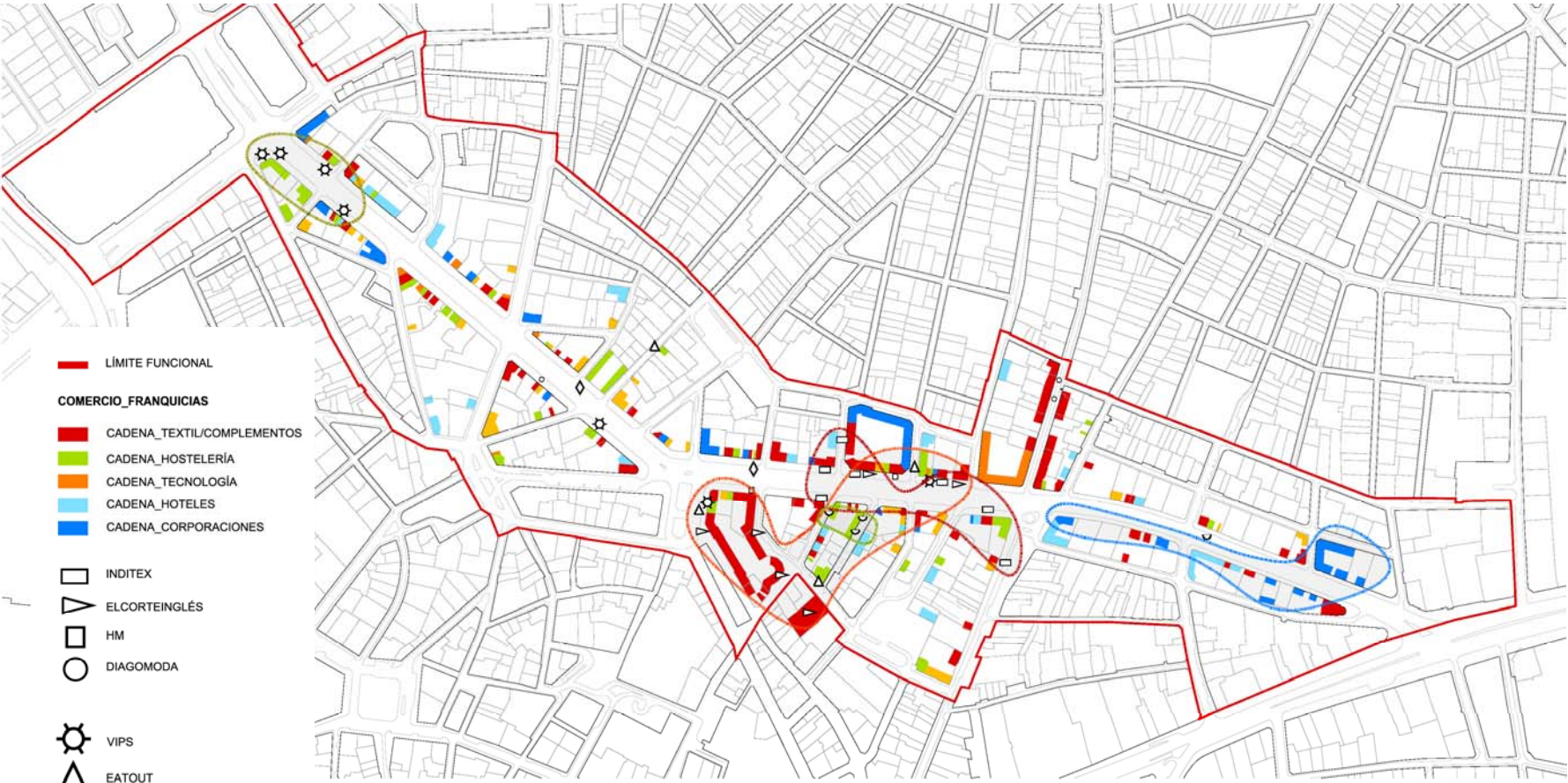
ZONAS DE CONFLICTO. EFECTO TRASERA. La imagen del residente



ACTIVIDADES ECONÓMICAS



ESTRUCTURA EMPRESARIAL



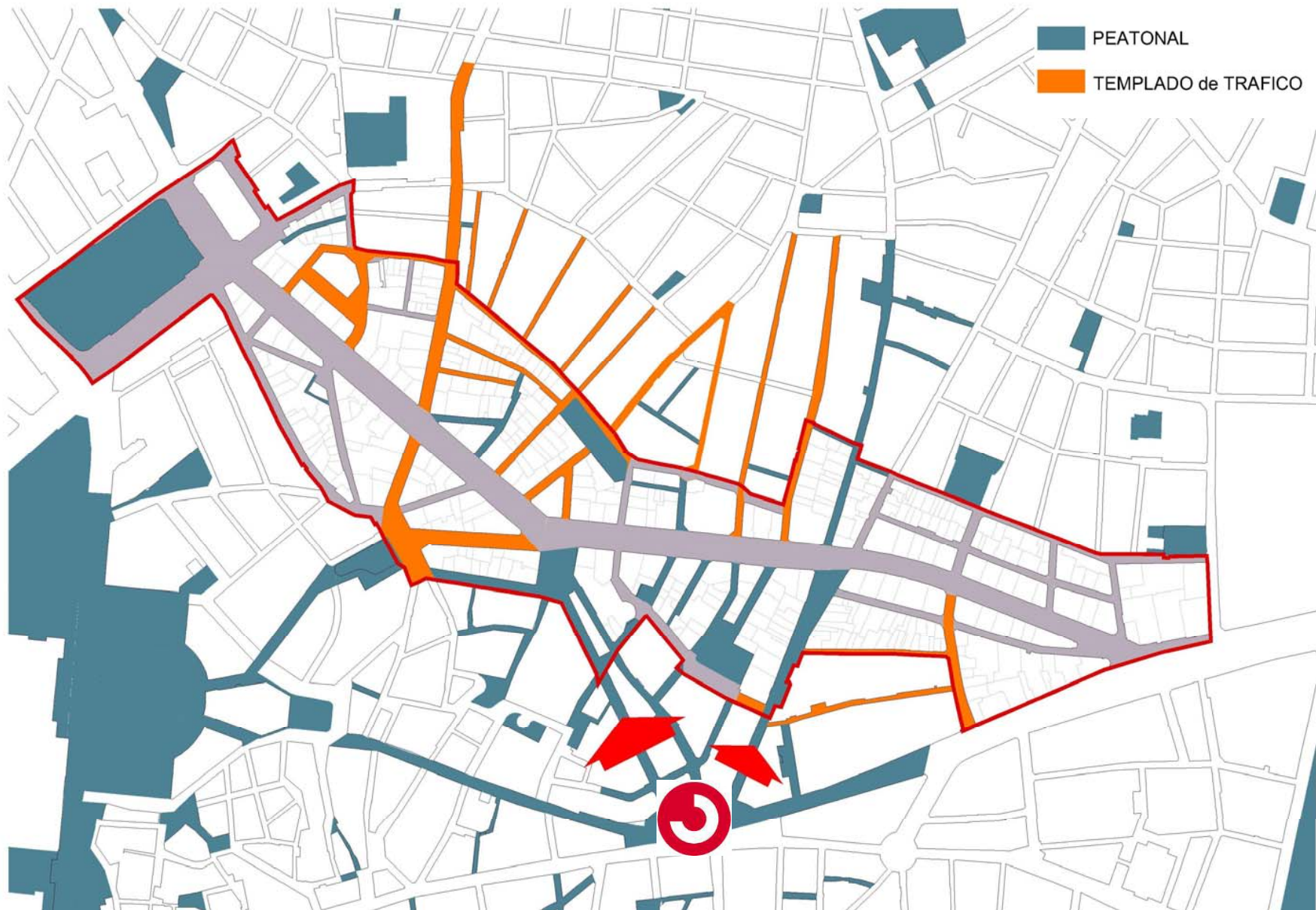
— LIMITE FUNCIONAL

COMERCIO_FRANQUICIAS

- CADENA_TEXTIL/COMPLEMENTOS
- CADENA_HOSTELERIA
- CADENA_TECNOLOGIA
- CADENA_HOTELES
- CADENA_CORPORACIONES

- INDITEX
- △ ELCORTEINGLES
- ◻ HM
- DIAGOMODA
- ⚙ VIPS
- △ EATOUT
- ◇ ZENA
- ⊂ Río

ESCENARIO MOVILIDAD



ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN. Gran Vía Centro Urbano

De los tres escenarios planteados, “Gran Vía Centro Urbano” es el seleccionado como el modelo para la intervención en el ámbito. Con el objetivo de incrementar la complejidad del espacio urbano y la apuesta por un centro habitado, se plantean las siguientes líneas de intervención.

1. Espacio público:

- Mantener la división calzada-acera. La renuncia a la peatonalización total complejiza el uso de la calle. En cualquier caso habría que reducir significativamente el tráfico de paso, para ello se plantea ampliar las aceras en los tramos de Plaza de España y Alcalá, reduciendo el número de vehículos que acceden.

- Mantener las líneas históricas de conexión Norte-Sur:

- Fuencarral – Montera
- San Bernardo – Santo Domingo

- Mejora de la calidad ambiental del espacio público. Solución de los problemas de tránsito peatonal:

- Creación, recomposición y continuidad peatonal en los pasos de peatones.
- Mantenimiento de una banda de circulación peatonal mínima
- Recuperación de los puntos singulares: Puntos en los que confluyen elementos como Metro, Autobús, vistas o puntos de singular accesibilidad.

1. Encuentro Gran Vía – Plaza de España
2. Cruce San Bernardo – Gran Vía
3. Cruce Callao Este – Callao Oeste
4. Cruce intermedio del salón
5. Continuidad Fuencarral – Montera
6. Cruce Virgen de los Peligros –Clavel. Conexión con Vázquez de Mella
7. Conexión Gran vía – Alcalá. Conexión con el Círculo de Bellas Artes



- Actuaciones sobre las plazas existentes. Rediseño espacial y de los accesos a garajes. Intervención sobre los edificios del entorno (los “edificios oportunidad”): serán fundamentales
 - Mostenses _ Mercado Municipal
 - Carmen _ Cines Madrid
 - Soledad Torres Acosta _ Cines Luna
 - Callao / Santo Domingo _ aparcamiento

2. Transporte público:

- Mantener las líneas de autobuses en superficie
- Relocalizar algunas paradas de metro que interfieran con el paso peatonal.

Todas estas estrategias reducen el efecto trasera, incrementando una tensión transversal de uso público de algunas calles del entorno. Se pretende crear unidades transversales (norte-sur) al gran eje Gran Vía (este-oeste).

3. Usos: Actuaciones sobre el soporte

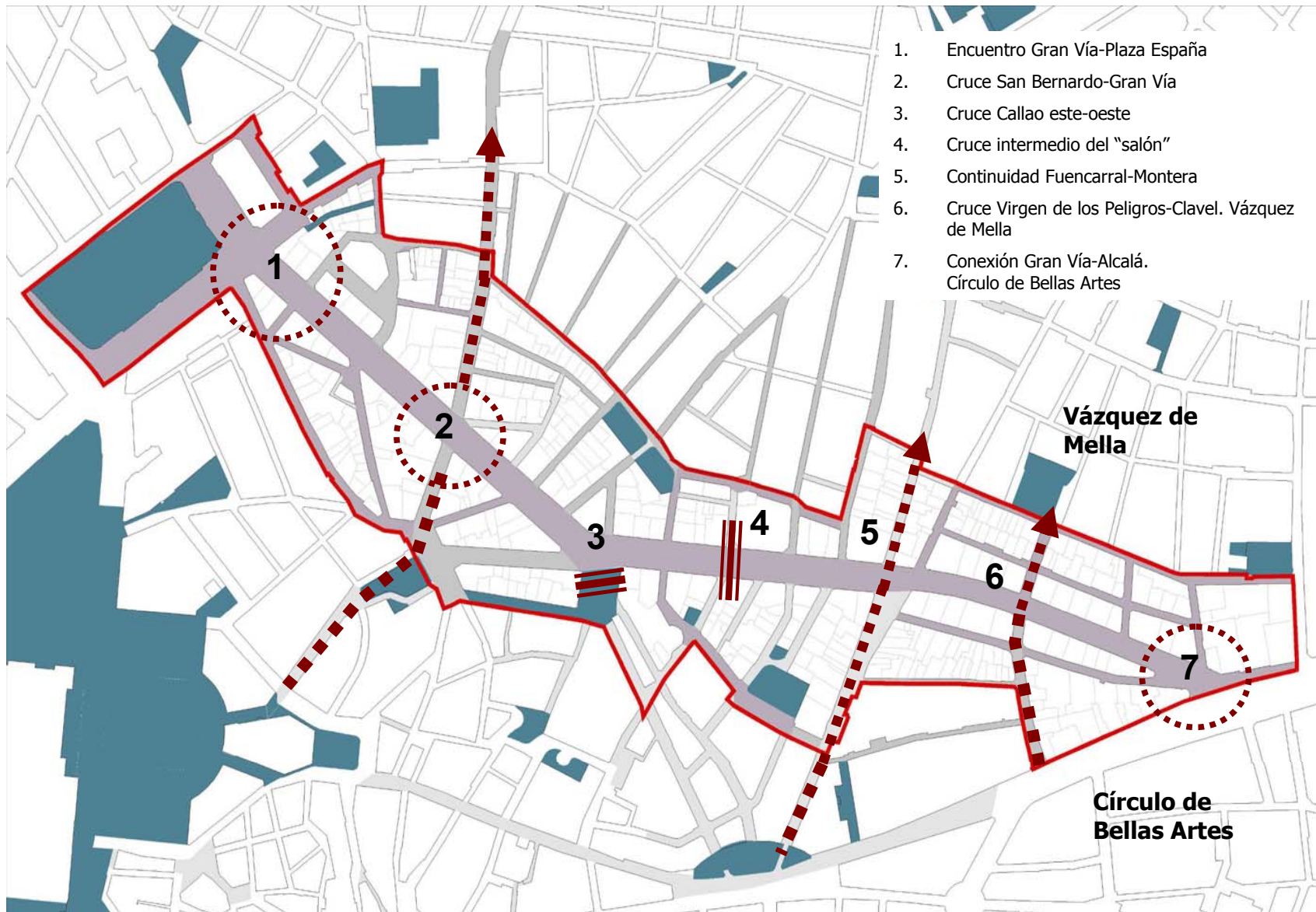
- Freno a la sustitución de actividades y mantenimiento de la complejidad funcional de los edificios. Se plantea la posibilidad de crear algún organismo gestor de las actividades, que arbitre el proceso. En cualquier caso es necesario reforzar la normativa de control de la implantación de actividades y usos.
- Inclusión de usos culturales y dotacionales en edificios públicos, de uso público o de propietario único
- Análisis de los “edificios oportunidad”. Creación de espacios en edificios con VALOR URBANO:
 - Edificios de propietario único
 - Edificios catalogados como monumentos con protección integral
 - Cines y teatros
 - Propiedad pública
 - Uso dotacional (público o privado)
- El incremento de dotaciones públicas y vida de barrio disminuirá el efecto de la degradación.
- Intervención pública en el espacio residencial para introducir complejidad incorporando otros modelos de hogares (familiares, pisos tutelados para mayores, etc.).

4. Patrimonio

- Revisión y actualización de los niveles de protección de los edificios y del patrimonio escultórico, orientándose a una mejor conservación del valor arquitectónico por su componente en la configuración urbana.
- Establecer criterios de intervención en el conjunto. Particularmente, es importante la relación entre forma exterior e interior (esencial en la Gran Vía, con gran número de edificios públicos), así como la relación entre la planta baja (y, frecuentemente, las primeras) con el conjunto de la fachada.

- Preservación de las perspectivas de interés del eje y en general, de la escena urbana de Gran Vía.
- Regulación del uso publicitario del patrimonio. La incorporación de elementos publicitarios a los edificios (con independencia de su grado de protección) constituye, dada la dimensión que las superficies publicitarias van adquiriendo, una cuestión que escapa a la escala del edificio para entrar de lleno en la escala urbana.

ESTRATEGIAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO _ RECUPERACIÓN DE PUNTOS SINGULARES



ACTUACIONES SOBRE EL SOPORTE _ ACTUACIONES SINGULARES EN LAS PLAZAS



ACTUACIONES SOBRE EL SOPORTE _ EDIFICIOS OPORTUNIDAD

Propiedad única
Protección integral
Catalogado como monumento
Propiedad pública
Cines y teatros

PARCELAS DE PROPIEDAD ÚNICA

- TITULAR ÚNICO PÚBLICO
- TITULAR ÚNICO EMVS
- TITULAR ÚNICO PRIVADO
- CINES Y TEATROS

ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

- EDIFICIO VACÍO / ABANDONADO
- EDIFICIO EN REHABILITACIÓN

VALOR PATRIMONIAL

- CATALOGACIÓN SINGULAR O INTEGRAL
- MONUMENTO
- LÍMITE FUNCIONAL

