

# *Una aproximación a la delimitación del CBD de Madrid*

E. GARCÍA ESCALONA \*

Con este título queremos dar cuenta de una línea de investigación cuyo objetivo es delimitar y señalar la naturaleza del CBD en Madrid, en un momento en que ya se cuestiona el modelo tradicional del CBD, en núcleos urbanos que por su tamaño y características metropolitanas tienden a descentralizar funciones y a crear subcentros (espontáneos o dirigidos).

El primer planteamiento para este área urbana en nuestras ciudades, puede ser el de su denominación. La carencia de un término en nuestra lengua, nos obliga a utilizar las siglas CBD, que si bien parecen estar aceptadas en la literatura geográfica, no tiene sentido para el hombre de la calle. Lo que sucedería igualmente si utilizásemos cualquier otra de las denominaciones derivadas de la traducción del Inglés de otros términos: «Central Comercial District», «retail business section», «downtown business district», «retail core», «the core of the city», «urban core», «central area». Quizá el término más claro sería «downtown», *El Centro*, y esto nos lleva al segundo planteamiento *¿qué es y dónde está EL CENTRO hoy en Madrid?*

El Centro conlleva en nuestra ciudad una carga histórica y probablemente de localización de actividades, que no se corresponde con el desarrollo de la ciudad en los últimos veinticinco años. La movilidad de las localizaciones de los usos del suelo es un hecho claro en la Geografía Urbana, lo que nos lleva a pensar, que lo que hoy se seguiría identificando en Madrid al utilizar la palabra Centro, no se correspondería con la realidad.

Por estas razones planteamos el trabajo con el objetivo de ver si el espacio geográfico, calificado con CBD, definido mediante distintos crite-

---

\* Departamento de Geografía Humana. Universidad Complutense de Madrid.

rios en ciudades de otro ámbito, podía ser igualmente definido en Madrid; la validez de los indicadores utilizados para la aplicación a nuestra ciudad, y delimitar el Centro de Madrid.

### *Esquema teórico*

Se ha definido el CBD, como una región mal delimitada, que posee las siguientes características: centralidad (al menos en términos de accesibilidad), altura de la edificación, la localización de dos usos de suelo dominantes (oficinas y grandes almacenes), altos precios del suelo (tributación igualmente elevada) y concentración de peatones y vehículos.

Desde 1954 (R. Murphy y J. Vance) los trabajos van dirigidos en primer lugar a delimitar este área, buscando los criterios para esta delimitación:

1. Valores del suelo (W. William-Olsson, 1940) mediante los alquileres (D. Herbert, 1961) con tributos, apoyados en que el uso del suelo es determinante del valor del mismo y viceversa. Tales indicadores son problemáticos en la práctica (aunque no se cuestiona su valor), en razón de la dificultad de la obtención de los datos, y su fiabilidad al tener como base una cifra monetaria. En Madrid, las dificultades son semejantes, como señalan (A. García y A. Redondo, 1981) remitiendo para la obtención de precios vigentes y su dinamismo, a los agentes de la propiedad y promotores.

2. Otros criterios que plantean igualmente dificultades por la obtención y valoración de los datos, han sido: volumen del negocio en los comercios; número de personas empleadas en oficinas, comercio y servicios, y tráfico de vehículos y peatones.

3. Criterios basados en la altura de la edificación, cuestionado en otros ámbitos y que igualmente nos parece poco significativo en Madrid, por el peso histórico.

4. Valor de la población y número de viviendas, basado en las secciones censales, aunque se señala que esta unidad es demasiado amplia para definir un área que se caracteriza por la ausencia de población residencial por lo que se utilizan las manzanas. La relación población residencial, a nivel de sección censal, con los usos del suelo, consideramos que es interesante y lo marcamos en la línea de trabajo, ya que el valor, definido tan solo por la ausencia de población residencial, no explica que el uso de ese espacio sea característico del centro de negocios (ya que puede estar ocupado por espacios públicos, semi-públicos, instituciones, etc.).

5. Usos del suelo: El modelo propuesto por (R. Murphy, 1971) establece para la definición del CBD, la utilización de los usos del suelo. Aunque la primera cuestión es definir qué usos son característicos del Centro, lo que hace de forma negativa, señalando los no usos-centrales, en

ocho categorías, y dejando otros que pueden ser cuestionables. Mediante la cartografía de los usos y la aplicación a nivel de manzana de una serie de índices (superficie en planta de cada uso, altura e intensidad) se perfila el área. Planteándose posteriormente la precisión de ese Centro en subáreas, especialmente del corazón del centro (D. Davies, 1960) precisando usos más centrales.

En ambos casos, hay una elección «subjetiva» en la selección de los usos del suelo calificados como centrales, una vez excluidos los no usos centrales.

### *La aplicación a Madrid*

Intentamos definir un área central, viendo la concentración de usos del suelo en ella, partiendo de la localización exacta de cada punto de las distintas actividades. Para lo cual se han puesto en marcha una serie de Memorias de Licenciatura, bajo mi dirección, que ampliamente analizan estos usos del suelo en toda la ciudad.

Para la selección de actividades tuvimos en cuenta que en el trabajo sobre Manchester (R. Varley, 1968) se utilizan 12 (estimando el índice de dispersión), y planteamos ver esas variables en Madrid, aunque no las consideramos exclusivas, y así también subjetivamente elegimos otros usos del suelo (ocio) para ver su localización.

Partiendo de esta línea se inició el trabajo, eligiendo tres actividades, muy diferentes, basado en su localización (planta baja, altura, implantación tradicional o más reciente). Estas tres actividades son: Agencias Inmobiliarias, Agencias de Viaje y Actividades de Ocio.

La información se basó en las Licencias Fiscales procedentes de la Cámara de Comercio e Industria de Madrid, que permitían localizar exactamente (calle y número), la actividad. Se cartografiaron a nivel de ciudad, y se valoró su distribución a escala de distrito y barrio administrativo para después descender a nivel de sección censal, en los barrios que reflejaban una intensidad mayor. El uso de la sección censal permitía relacionar los valores del uso del suelo con la población residencial, y la localización exacta nos permitiría trazar los límites del centro a nivel de manzana. La evaluación se ha realizado mediante la aplicación de índices de localización y la estimación de la media y la desviación típica.

### *Análisis de los usos*

a) Agencias de viaje: se tuvieron en cuenta las Agencias de Viaje en sus cuatro categorías (489 Licencias Fiscales en 1982) a las que se añadieron por considerar que ejercen de alguna manera, como agencias, las

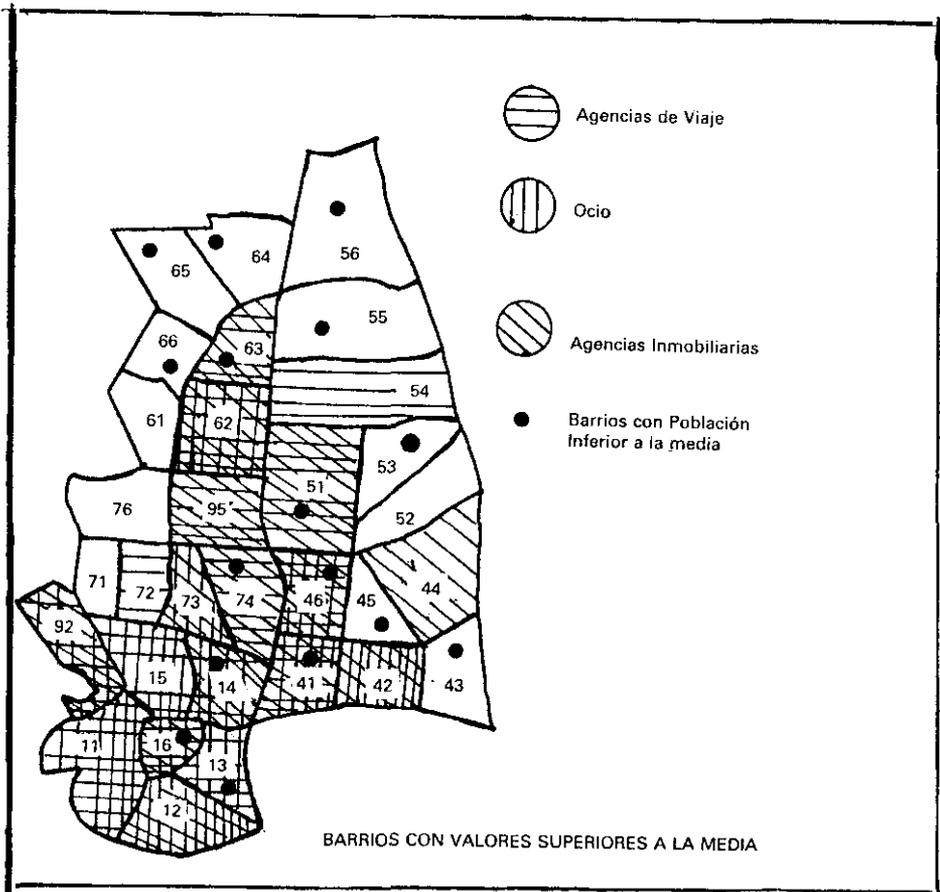
Compañías Aereas (142) y las Oficinas de Turismo, nacionales y extranjeras (92), aunque se cartografiaron y consideraron desglosadamente (C. Coll, 1984).

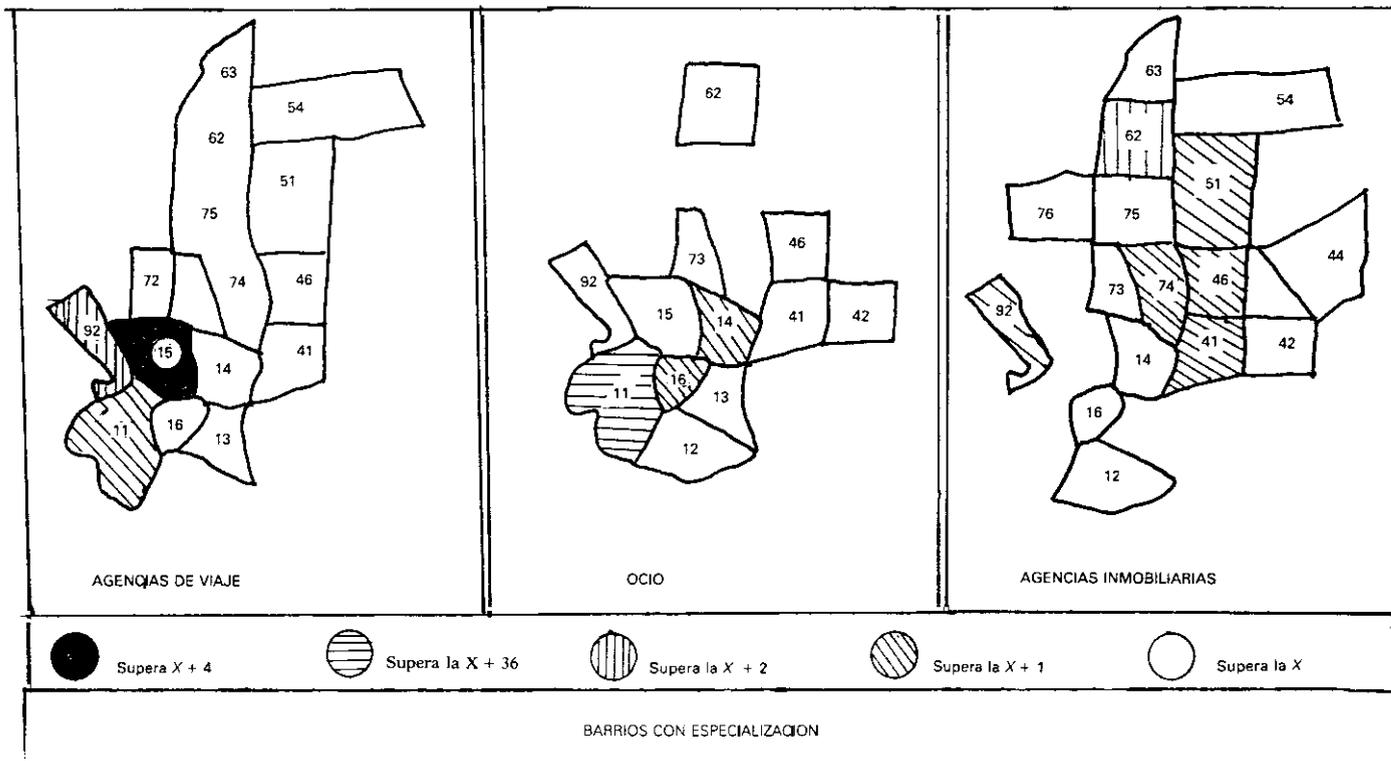
b) Agencias Inmobiliarias: un total de 948 Licencias en 1983, catalogadas en Sociedades Anónimas (701), Sociedades Limitadas (22), Individuos (180), y Venta de Terrenos (45) (J. Blanchart, 1985).

c) Actividades de Ocio: bajo esta denominación se consideraron tres tipos de espectáculos, Teatros (43), Cines (estreno 63, reestreno 126) y Espectáculos (espectáculo 38, baile-espectáculo 100, cabarets 17), su suma daba un coeficiente recreativo de 383 locales en Madrid en 1983 (M. T. Bausela, 1985).

### *Evaluación de los usos a nivel de distrito*

En una primera aproximación a escala de distrito podemos obtener un avance de conclusiones:





a) Las tres actividades consideradas aparecen con valores superiores a la media en cinco distritos: Centro, Salamanca, Chamberí, Chamartín y Tetúan. Si bien superan igualmente ese valor, dos barrios, en distintas actividades, con un escaso margen, 0,14 de diferencia con la media en Agencias de Viaje en Hortaleza, y 0,12 en Agencias Inmobiliarias en Retiro; en ambos casos en las otras dos actividades presentan índices bastante alejados de la media, por lo que no consideramos estos dos distritos en el posterior análisis de los barrios. En cambio incluimos el distrito de Moncloa que daba un valor muy alto en Agencias de Viaje, próximo a la media más una desviación típica y bajo la media pero muy próximo, en las otras dos actividades.

b) Ahora bien de las tres actividades, la que presenta mayor concentración es la de Ocio, con el máximo valor, media más cuatro desviaciones típicas ( $x + 4\sigma$ ), en el Distrito Centro, su diferencia con el siguiente valor ( $x + 1\sigma$ ) es bien significativa y corresponde a los valores de Salamanca y Chamberí.

Las Agencias de Viaje presentan un segundo grado de concentración ( $x + 3\sigma$ ) en Centro, seguido de Chamberí ( $x + 1\sigma$ ). Mientras que las Agencias Inmobiliarias plantean un grado menor ( $x + 2\sigma$ ) en Salamanca y Chamberí.

c) Las tres actividades aparecen en distritos continuos, Centro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí y Moncloa, formando un área localizada en el centro-norte de la ciudad.

### *Evaluación de los usos a nivel de barrio*

Una vez delimitada ese área central formada por los distritos descendimos a su análisis a otra escala, barrio administrativo.

a) Administrativamente el área está dividida en 37 barrios; del análisis de las tres actividades, se desprende que 20 de ellos aparecen con valores superiores a la media, aunque sólo tres en las tres actividades (Argüelles, Recoletos y Sol), catorce barrios en dos actividades, y tres en una sola. Se forma así un área continua desde el barrio de Argüelles, distrito Centro y se extiende a los barrios localizados a ambos lados de La Castellana.

b) Quisimos también relacionar estas actividades con la población, es decir con el bajo nivel de población que debe caracterizar el Centro Metropolitano. Sin embargo, la relación, queda en este caso enmascarada, porque en Madrid, la división administrativa en barrios, es muy desigual en extensión, y además la irregularidad superficial de la construcción en altura, oculta hechos importante, de tal forma que se pueden encontrar valores bajos (propios del Centro) en diversas áreas de la ciudad, y ello, aunque la extensión del barrio sea muy grande, porque la edificación en

altura no sea la norma dominante, o porque realmente como en el caso que nos ocupa, se trate de un valor característico.

De todas formas, analizamos la población de los 37 barrios que constituyen nuestra área de análisis, y aplicando la misma metodología que en el caso de las tres actividades consideradas, 16 barrios arrojan valores por debajo de la media, y de ellos, 7, marcan un área continua desde Sol a Castellana. Estos barrios son Sol, Justicia, Cortes, Recoletos, Castellana, Almagro y El Viso.

En futuros trabajos que estamos realizando, en esta misma línea, la investigación, se realizará a escala de sección censal, que resulta más significativa.

c) Al analizar cada una de las actividades se observa: que las máximas desviaciones se producen en agencias de viaje y ocio. La primera supera en el barrio de Universidad el valor de la media, más cuatro desviaciones típicas, mientras que el valor siguiente, en Argüelles, es algo más bajo que  $(x + 3\sigma)$ . En la actividad de ocio sobrepasan la  $(x + 3\sigma)$  los barrios de Universidad y Palacio aunque no alcanzan el valor de la  $(x + 4\sigma)$ . Sin embargo, las agencias inmobiliarias en sus valores máximos con menores desviaciones, Cuatro Caminos tiene la  $(x + 2\sigma)$  y en seis barrios (51; 74; 41; 46; 63, y 92) se produce una concentración por encima de la media más una desviación típica.

d) La localización de los valores máximos de las tres actividades aparece claramente diferenciada, agencias de viaje y ocio, presentan una mayor proximidad y continuidad en los barrios, mientras que las agencias inmobiliarias plantean una discontinuidad, siendo ésta muy clara en el barrio de Argüelles que aparece aislado, y una cierta continuidad, pero alterada en los otros seis barrios.

La disposición de los barrios que reflejan índices más desviados nos permite hablar de unas áreas de especialización, subnúcleos, en el Centro de Madrid. Un área en forma de núcleo para las agencias de viaje (Argüelles, Universidad y Palacio) y para el ocio (Universidad, Palacio, Justicia y Sol), en tanto que los índices mayores en las agencias inmobiliarias forman una franja a uno y otro lado de La Castellana (Recoletos, Castellana, Almagro, El Viso, Cuatro Caminos y Castillejos).

### *Conclusiones*

La localización de actividades cuyo grado de concentración señala valores superiores a la media, presenta índices máximos, una mayor especialización, diferenciada en las tres actividades. El subnúcleo de las agencias de viaje aparece teniendo un eje central en la calle de Princesa y Plaza de España, mientras que las actividades de ocio, señalan el eje de la Gran Vía, y en tanto que La Castellana es el eje para la zona de mayor

concentración de las agencias inmobiliarias, el valor de este eje, aparece reforzado si añadimos los índices muy próximos a la media más una desviación típica de las agencias de viaje, que poseen los barrios a ambos lados de esta vía. De manera que este espacio, este y oeste de La Castellana aparece muy significativo; si además tenemos en cuenta que en el estudio de precios del suelo (J. Bosque, J. A. Cebrián y J. Bosque, 1983) en Madrid se señalan los valores más altos en esta calle, y ya en el análisis de la actividad bancaria (J. Sanz, 1968) se insinuaba como emplazamiento de sedes centrales.

Teniendo en cuenta las tres actividades analizadas, podemos precisar un área CENTRO en Madrid, formada por los barrios que dan valores superiores a la media en dos o más actividades, Argüelles, Palacio, Universidad, Sol, Embajadores, Cortes, Justicia, El Viso, Ríos Rosas, Cuatro Caminos, y Castillejos e Hispanoamérica. Y dentro de ella unas áreas de mayor especialización bien diferenciadas en las tres actividades. Todo ello parece señalar todavía, la existencia en Madrid de un Centro siguiendo el modelo clásico, en el que se localizan las principales actividades con un elevado grado de concentración.

#### BIBLIOGRAFÍA

- BAUSELA, M. T. *Distribución espacial de la función de esparcimiento en Madrid, como criterio de delimitación del CBD* (Memoria de Licenciatura). 348 pp.
- BLANCHART, J. *Las agencias inmobiliarias en Madrid, como criterio de delimitación del CBD* (Memoria de Licenciatura en preparación).
- COLL, C. (1984). *Funciones Urbanas Vinculadas al Turismo*. (Memoria de Licenciatura).
- BOSQUE, J.; CEBRIÁN, J. A., y BOSQUE, J. (1983). «Los precios del suelo en la ciudad de Madrid (1967-1982)». *VII Coloquio de Geografía*. Pamplona, 1981. 323-332 pp.
- DAVIES, D. (a 1960) (b 1965). «The hard core of Cape Town's Central Business District: an attempt at delimitation». *Economic Geography*, 36, 53-69 pp. (b) *Land use in Central Cape Town: an study in Urban Geography*. Longmans. 139 pp.
- HERBERT, D. (1961). «An approach to the study of the town as central place». *Sociology Rev.*, 9. 273-292 pp.
- GARCÍA, A., y REDONDO, A. (1983). «El precio del suelo en las investigaciones de Geografía Urbana: problemática de las fuentes para su estudio en España». *VII Coloquio de Geografía*, Pamplona 1981. 361-365 pp.
- MURPHY, R., y VANCE, J. (1954). «A comparative study of Nive Central Business Districts». *Economic Geography*, 30, 301-336.
- MURPHY, R. (1871). *The Central Business District*. Longman. 193 pp.
- SANZ, J. M. (1968). «La City Financiera Madrileña y las zonas bancarias de España». *XXI Congreso Internacional de Geografía*, Nueva Delhi. 243-274 pp.
- VARLEY, R. (1968). *Land use analysis in the city centre with special refece to Manchester*. University of Wales.
- WILLIAM-OLSSON, W. (1940). «Stockholm: Its structure and development». *Geographical Rev.*, 30. 420-438.