

# **III**

## **Estudios e investigaciones**



# La función residencial y los problemas medioambientales en el distrito centro de Madrid

Miguel Ángel ALCOLEA MORATILLA

Departamento de Análisis Geográfico Regional y Geografía Física  
maalco@ghis.ucm.es

Recibido: 2 de marzo de 2005

Aceptado: 14 de abril de 2005

## RESUMEN

El Distrito Centro constituye la primigenia urbana madrileña, que en la actualidad sigue siendo destacada su importancia dentro del conjunto de Madrid, por la diversidad de actividades que en él mismo se localizan. Destaca la función residencial, con cambios significativos en su población (envejecimiento, inmigración, etc.) y por la importancia espacial que sigue teniendo, ha motivado que en los últimos PGOUM tengan presente de forma explícita esta área urbana, con programas específicos y el objetivo de su recuperación poblacional y calidad de vida. Pero sigue presentando —en comparación con el resto de Madrid— importantes problemas en las viviendas: estado de la edificación (ruinoso, malo o deficiente), infravivienda, viviendas desocupadas, percepción negativa del entorno urbano de los residentes, es decir, del medio ambiente urbano (ruido exterior, contaminación, poca limpieza en las vías pública, carencia de zonas verdes), que a su vez, están relacionados con la degradación social.

**Palabras clave:** Madrid, Distrito Centro, rehabilitación, reforma integral, degradación ambiental, vivienda.

## The residencial function and the environmental problems in the distrito centro of Madrid

## ABSTRACT

The Distrito Centro constitutes the original urban core of Madrid, that still today continues being relevant within the greater Madrid metropolitan area by the diversity of activities that are located in it. It emphasizes the residential function, with significant changes in its population (aging, immigration, etc.) and by the spatial importance that it still has, which has motivated that the last PGOUM has in mind this urban area explicitly, with specific programs and the objective of its population recovery and quality of life. But it still presents —in comparison with the rest of Madrid— important problems in housing: state of the construction (ruinous, bad or deficient), infrahousing, vacated houses, negative perception of the urban surroundings by the residents, that is to say, of the urban environment (noise, pollution, little cleanliness in streets, lack of green areas), at the same time are related to the social degradation.

**Keywords:** Madrid, Distrito Centro, Rehabilitation, integral reform, environmental degradation, housing.

**SUMARIO:** 1. Presentación. 2. El Distrito Centro primigenia urbana madrileña. 3. Problemática de la vivienda en el Distrito Centro. 3. Degradación residencial vs. medioambiental. 4. Epílogo. 5. Bibliografía.

## 1. PRESENTACIÓN

La residencia en Madrid en las dos últimas décadas ha pasado por cambios trascendentales, pues los crecimientos demográficos de las décadas sesenta y setenta iban acompañados de un incremento destacado de la vivienda, especialmente en la periferia con nuevos desarrollos urbanos, a esto hay que añadir las renovaciones en su edificación en las áreas centrales. El parque residencial en Madrid crece entre 1970 y 1981 en 193.510 viviendas, lo que supone una quinta parte del existente (21,5%). Posteriormente, entre 1981 y 1991 el crecimiento se reduce a 67.646 viviendas, un crecimiento muy mermado comparado con la década anterior, pues supone menos de la tercera parte al habido en la etapa anterior (6,2%) (Cuadro 1). Este claro retroceso de los años ochenta obedece a varios motivos: descenso demográfico, política municipal —cambios en los dirigentes locales—, Plan General de Urbanismo de 1985 y fuerte demanda de oficinas. Esta última circunstancia, propicia una preferencia entre las empresas inmobiliarias por este tipo de uso terciario, con la consiguiente especulación. Queda relegada la construcción de viviendas y, en consecuencia, se eleva su precio; rasgo este especialmente significativo en la década de los ochenta, ya que se encarece en más del doble el precio del m<sup>2</sup> construido.

**Cuadro 1. EVOLUCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS**

Distritos	Total	Cocie %	Viviendas ocupadas				Desocupadas	%
			Principales	%	Secundarias	%		
Comunidad de Madrid 1970	1139659	-	947260	83	84666	7	107733	9
Comunidad de Madrid 1981	1713552	1,50	1336767	78	134966	8	241819	14
Comunidad de Madrid 1991	1926180	1,12	1537213	80	159519	8	229448	12
Comunidad de Madrid 2001	2478145	1,28	1873671	62	275705	11	306556	12
Madrid 1970	901788	-	787982	87	19147	2	94569	11
Madrid 1981	1095298	1,21	933918	85	34135	4	127156	11
Madrid 1991	1162944	1,06	973763	84	43691	4	145490	12
Madrid 2001	1378931	1,19	1080306	78	106192	8	192375	14
Distrito Centro 1991	77111	-	55377	72	4825	6	16909	22
Distrito Centro 2001	91186	1,18	56424	62	11144	12	23618	26

En 1970 se suman "Desocupadas" a "Otras". En 1991 a "Desocupadas" se suman "Otras" y "No Consta".

FUENTE: Censo de Viviendas 1970. 1981. 1991. 2001.

En la década siguiente, el primer quinquenio aparece un estancamiento inmobiliario, en donde, se restringe la construcción de vivienda nueva, especialmente de renovaciones a la espera de la aprobación del Plan General de Urbanismo de 1997, desde ese momento y hasta la actualidad, se produce la generalización de nuevas construcciones y renovaciones, lo que ha supuesto en total de la década 106.543 nuevas viviendas (9,8%), lo que significa un crecimiento superior con respecto a la

década precedente, especialmente en la Periferia madrileña, resulta de la ejecución de los PAU, que se ha mantenido hasta el momento presente (2005).

En el periodo 1997/2003, es abultado las licencias de construcción de viviendas concedidas es de 109.550, acorde con la normativa y disponibilidad de suelo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. El 72% corresponde a viviendas en Suelo Urbano y el 28% restante a viviendas en áreas de Suelo Urbanizable.

La vivienda que poseen algún tipo de protección para su adquisición constituyen 36.029 (33%). La media anual de concesión de licencias en el periodo considerado se establece en 15.650 viviendas; sin embargo, si se considera la evolución por años, este valor varía considerablemente entre las 10.139 viviendas del año 1997, a las más de 20.767 del año 2002, lo que nos permite valorar la importancia de los PAU en el parque residencia nuevo madrileño.

**Cuadro 2. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA POR DISTRITOS. CENSO DE VIVIENDAS 2001.**

	Total	Principal	%	Secundaria	%	Desocupada	%	Otro tipo	%
Comunidad de Madrid	2478145	1873671	75,6	275705	11,1	306556	12,4	22213	0,9
Madrid	1378931	1080306	78,3	106192	7,7	178377	12,9	14056	1,0
Centro	91186	56424	61,9	11144	12,2	21747	23,8	1871	2,1
Palacio	14983	9881	66,0	1743	11,6	3014	20,1	345	2,3
Embajadores	28818	18991	65,9	2858	9,9	6527	22,6	442	1,5
Cortes	7802	4468	57,3	896	11,5	2311	29,6	127	1,6
Justicia	11687	6707	57,4	2173	18,6	2592	22,2	215	1,8
Universidad	22321	13312	59,6	2642	11,8	5802	26,0	565	2,5
Sol	5575	3065	55,0	832	14,9	1501	26,9	177	3,2
Arganzuela	66554	51954	78,1	5905	8,9	7998	12,0	697	1,0
Retiro	53985	44845	83,1	3156	5,8	4443	8,2	1541	2,9
Salamanca	79785	55055	69,0	11590	14,5	11769	14,8	1371	1,7
Chamartín	68760	49798	72,4	9265	13,5	8816	12,8	881	1,3
Tetuán	76191	54242	71,2	7424	9,7	12523	16,4	2002	2,6
Chamberí	79502	56820	71,5	9181	11,5	12953	16,3	548	0,7
Fuencarral-El Pardo	82100	68082	82,9	5255	6,4	7864	9,6	890	1,1
Moncloa-Aravaca	53247	38848	73,0	6967	13,1	7190	13,5	242	0,5
Latina	105362	89177	84,6	6020	5,7	9798	9,3	367	0,3
Carabanchel	98360	78811	80,1	5866	6,0	13077	13,3	606	0,6
Úsera	49276	41799	84,8	1930	3,9	5169	10,5	378	0,8
Puente de Vallecas	95914	81021	84,5	3146	3,3	11358	11,8	389	0,4
Moratalaz	41819	37382	89,4	1631	3,9	2614	6,3	192	0,5
Ciudad Lineal	99555	81190	81,6	6965	7,0	10688	10,7	712	0,7
Hortaleza	59635	49481	83,0	4237	7,1	5511	9,2	397	0,7
Villaverde	54624	44504	81,5	2159	4,0	7903	14,5	58	0,1
Villa de Vallecas	23499	20234	86,1	711	3,0	2472	10,5	82	0,3
Vicálvaro	23838	18679	78,4	737	3,1	4260	17,9	162	0,7
San Blas	59920	49496	82,6	1756	2,9	8303	13,9	365	0,6
Barajas	15819	12464	78,8	1147	7,3	1921	12,1	287	1,8

Fuente: Censo de Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística Comunidad de Madrid.

Las licencias en suelo urbanizable se mantienen en niveles simbólicos hasta el año 2001, año en el que «arrancan» los PAUs. En términos relativos, las licencias en suelo urbano se han mantenido estabilizadas hasta el año 2000 con una participación en el total superior al 90%, iniciando una tendencia descendente a partir del

2001, ese año las licencias en suelo urbano representan el 56% y, en el año 2003 este porcentaje desciende hasta el 42%.

En función del tipo de ocupación de la vivienda familiar, estas se clasifican en: principales, secundarias y desocupadas. Esta es la tipología seguida por el Censo de Viviendas y el Padrón. Se considera una vivienda familiar principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas. Una vivienda familiar se califica secundaria cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas, o bien, un núcleo familiar. Una vivienda familiar se estima desocupada cuando, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriores consideradas, habitualmente se encuentra deshabitada o vacía (ANUARIO ESTADÍSTICO MUNICIPAL, 2003).

## **2. EL DISTRITO CENTRO PRIMIGENIA URBANA MADRILEÑA**

Por lo que respecta a las áreas centrales y más antiguas del perímetro urbano, la nueva construcción mengua con respecto a la periferia madrileña y regional, mientras se intensifica la rehabilitación y recuperación del parque inmobiliario. Es especialmente significativo lo ocurrido en el Distrito Centro, en donde, planes especiales de recuperación y rehabilitación específicos —PAI-Centro, Área de Planeamiento Específico APE 00.01— se ponen en marcha con el propósito de revitalizar el área central madrileña en los últimos PGOUM (1985 y 1997).

Al hablar del Distrito Centro de Madrid, nos referimos a una demarcación administrativa establecida en 1970 por la corporación local madrileña y confirmada en la división de 1988, actualmente vigente, y engloba este perímetro una superficie de 519,1 Ha. A este territorio se le denomina de forma indistinta —cuando se habla a instancias no oficiales— como casco antiguo, centro histórico, área central o simplemente centro o casco, términos sinónimos como hemos visto. Aunque estos términos en el caso madrileño, pueden hacer referencia a conceptos diferentes, territorios diversos o funciones diversas, todos tienen en común dos rasgos:

- Que según el término, estamos haciendo referencia al Madrid preindustrial exclusivamente, o bien con matizaciones o parcialmente, o bien con inclusión de desarrollos urbanos posteriores.
- También designamos al centro urbano de la ciudad, pues al corresponder ésta parte con la primigenia urbana, todos los crecimientos posteriores se realizaron alrededor de la misma, apareciendo en una disposición de centralidad con respecto al resto de la ciudad.

Los conceptos de centro y áreas antiguas en Madrid son parejos y sinónimos, por lo tanto, es habitual las denominaciones de Casco Antiguo y Centro o como la denominación oficial utiliza Distrito Centro, para designar el perímetro del Madrid preindustrial; aunque habría que hacer pequeñas matizaciones referidas a las exigencias de las alineaciones del viario que lo limita.

Centro Histórico —que reúne las acepciones anteriores— puede hacer referencia también a un contorno urbano de mayor superficie, incluyendo áreas posteriores al Madrid preindustrial previstos en el siglo XIX en el Ensanche del Plan Castro, aunque su utilización puede resultar habitual para el contorno antiguo.

Pero, obviamente, puede existir un significado diferente para cada término, cada uno con sus propias acepciones. «Casco antiguo» es la designación que hace referencia al emplazamiento de Madrid, al lugar de fundación, a la villa medieval, a la capital de la Monarquía Española que estableció Felipe II, al desarrollo moderno, pero aún teniendo barrios viejos, también tiene zonas que no lo son o no fueron origen de la ciudad, ya que su aparición es posterior, correspondiendo a los siglos XVII y XVIII, a los momentos barroco y neoclásico. Todo este conjunto es lo que hemos denominado como el Madrid preindustrial, cuyo rasgo principal era el encorsetamiento que tenía por la cerca de Felipe IV, construida en 1625 y derribada en 1869.

**Cuadro 3. VIVIENDAS PRINCIPALES. AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO. CENSO DE VIVIENDAS 2001.**

Año de construcción	Total	Antes de 1900	%	1901-1950	%	1951-1980	%	1981-2001	%	No consta	%
Comunidad de Madrid	1873671	42319	2,3	167394	8,9	1132884	60,5	524272	28,0	6802	0,4
Madrid	1080306	36522	3,4	149024	13,8	682972	63,2	207313	19,2	4475	0,4
Districto Centro	56424	26157	46,4	17493	31,0	7129	12,6	4753	8,4	892	1,6
Palacio	9881	3738	37,8	3307	33,5	1659	16,8	1058	10,7	119	1,2
Embajadores	18991	8269	43,5	6880	36,2	2383	12,5	1360	7,2	99	0,5
Cortes	4468	2201	49,3	1111	24,9	693	15,5	386	8,6	77	1,7
Justicia	6707	3787	56,5	1958	29,2	424	6,3	385	5,7	153	2,3
Universidad	13312	6632	49,8	3555	26,7	1719	12,9	1265	9,5	141	1,1
Sol	3065	1530	49,9	682	22,3	251	8,2	299	9,8	303	9,9

Fuente: Censo de Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística.

También podría se «casco histórico», aunque podría dar lugar a equívocos, por lo que puede resultar más preciso «Casco Antiguo», tiene en común la presencia y permanencia de importantes marcas y elementos del desarrollo urbano preindustrial de varias etapas o momentos históricos, y suele coincidir con las áreas centrales antes referidas, si no en su totalidad, sí en su mayor parte, pues era la ciudad preindustrial, y este hecho hace de este espacio una referencia funcional central por poseer o mantener instituciones administrativas, comerciales, políticas, artísticas, culturales que, en general, suponen los elementos representativos y simbólicos de la ciudad, por lo que es común esa relación de sinonimia entre casco antiguo, distrito centro, centro histórico, área central y centro urbano.

El Distrito Centro posee un viario antiguo, de trazado irregular, resultado de distintos crecimientos en distintas épocas y momentos, con intervenciones en su renovación puntuales. Lo mismo ocurre con su parcelario, que se puede atisbar en el plano de Teixeira de 1656, aunque su caserío tuvo una profunda renovación en el siglo XIX, de tal forma que en el Censo de Viviendas de 2001 casi la mitad (46,4%) de los edificios de éstas fueron construidos antes de 1900 (Cuadro 3). Este hecho tiene consecuencias directas en el conjunto de las viviendas del Casco Antiguo de Madrid:

- La monumentalidad e importancia histórica y arquitectónica de la mayoría de los edificios, incluidos los destinados a viviendas, con los consiguientes niveles de protección, recogidos en los catálogos correspondientes integrados en los PGOUM, lo que supone que cualquier rehabilitación y reforma, se tiene que a tener a la normativa municipal según el nivel de protección, lo que hace complejo y limitada su realización.
- La antigüedad de sus edificios necesitan la consolidación de su estructura, según el Censo de Viviendas de 2001 de los 6.528 edificios 153 están en estado ruino (2,3%), 588 en mal estado (9,0%), 1.281 están en estado deficiente (19,6%), 4.006 en buen estado (61,1%).
- La antigüedad de los edificios determina también, viviendas anticuadas a las exigencias actuales de habitabilidad, bien por el diseño y distribución de estancias, o por los equipamientos y servicios, o por la superficie de las viviendas. El Distrito Centro concentra el mayor número de viviendas de menos de 30 m<sup>2</sup> (27,8%) de Madrid, aunque en el Distrito se reduce dicho valor (11,3%), pero unido a las viviendas de menos de 50 m<sup>2</sup> la valoración se establece en más de la mitad (60%)m muchas de las mismas pueden calificarse como infravivienda. (Cuadro 4).

Cuadro 4. VIVIENDAS PRINCIPALES SUPERFICIE ÚTIL. CENSO DE VIVIENDAS 2001.

	Total	< 31 m <sup>2</sup>	%	31/50 m <sup>2</sup>	%	51/80 m <sup>2</sup>	%	81/200 m <sup>2</sup>	%	> 200 m <sup>2</sup>	%
Comunidad de Madrid	1873671	24952	1,3	278258	14,9	814205	43,5	717848	38,3	48149	2,57
Madrid	1080306	22971	2,1	239820	22,2	479783	44,4	364399	33,7	16129	1,49
Distrito Centro	56424	6388	11,3	27837	49,3	18001	31,9	14932	26,5	815,00	1,44
Palacio	9881	785	7,9	4162	42,1	3286	33,3	2927	29,6	142,00	1,44
Embajadores	18991	2862	15,1	11448	60,3	6326	33,3	3779	19,9	106,00	0,56
Cortes	4468	406	9,1	1826	40,9	1390	31,1	1371	30,7	124,00	2,78
Justicia	6707	633	9,4	2746	40,9	1942	29,0	2059	30,7	221,00	3,30
Universidad	13312	1425	10,7	6489	48,7	4216	31,7	3775	28,4	106,00	0,80
Sol	3065	277	9,0	1166	38,0	841	27,4	1021	33,3	116,00	3,78

Fuente: Censo de Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística.

Otro análisis es considerar este espacio como el «centro», pero en este caso puede hacer referencia a una funcionalidad, tendríamos centro urbano y centro histórico. El primero nos define una funcionalidad económica, aunque también se le puede conocer como área central, o puede pertenecer a los ensanches del siglo XIX e incluso puede ser más reciente. Mientras que el segundo nos está definiendo el casco antiguo o parte de él, los barrios viejos, en definitiva lo que se conoce como histórico, pero que se ha quedado en una disposición central en Madrid; entonces, en este último caso, puede haber partes que no poseen esa antigüedad. Por lo tanto, no todo el «centro histórico» se puede llamar «casco antiguo», habría que matizar que el «centro histórico» abarca al «casco antiguo» y a las áreas de crecimiento urbano anteriores al siglo XIX, es decir, a los ensanches de ese siglo, por lo que está limitado por los desarrollos urbanos e industriales del siglo pasado.

También el «Centro» hace referencia al área urbana que quedó en una disposición interior tras los desarrollos industriales posteriores –desde el siglo XIX–, lo



que conocemos como el Ensanche y la Periferia. A este término se antepone el de «distrito» por ser considerado como demarcación administrativa municipal, especificando el territorio referido, pues también puede ser considerado —en el menor de los casos— el ámbito interior a la Periferia, al constituido por el Madrid preindustrial y el Ensanche, que de forma más genérica conocemos en Madrid como la «Almendra Central», aunque en este último caso también haya partes añadidas de la Periferia.

El Distrito Centro se subdivide a su vez en seis barrios como es tradición en la administración municipal madrileña: Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol. Este hecho, es de gran importancia, pues nos permite identificar unidades territoriales concretas, que presentan cada una áreas análogas dentro del distrito, que tienen cierta homogeneidad funcional (residencial de clase, terciario y servicios). En su contra, incluyen una disfuncionalidad, y es que recogen espacios urbanos distintos de menor extensión en cada barrio, que tuvieron —y mantienen— una rica tradición vecinal, configurando *barriadas* populares, conocidas en todo el ámbito de la ciudad.

Estos espacios de menor envergadura: *barriadas*, de gran singularidad vecinal, no son reconocidos explícitamente como tales por la administración, aunque sí lo son tácitamente. Esta circunstancia se produce por la gran extensión que tiene el municipio de Madrid y dentro de este, el perímetro urbano. El crecimiento de Madrid y su región urbana deja pequeño a barrios históricos que son subsumidos en nuevas particiones, más a acordes con la escala de la ciudad, creciendo por el territorio de su propio municipio y a expensas de municipios colindantes, y de otros procesos de metropolitanización. Obligando a la administración local, a contemplar unidades de mayor superficie y población, que en las áreas viejas, profundamente consolidadas, engloban barrios que fueron distintos.

La situación, superficie, límites e imágenes de los distintos barrios dentro del Distrito son:

- Palacio constituye el oeste del Distrito, fue antaño el más codiciado, es el más transformado, hoy variopinto y heterogéneo, popular y desgraciado hacia el sur (PAI-CENTRO, 1982); está resurgiendo con importantes procesos de gentrificación, especialmente en sus áreas más emblemáticas, como son el entorno al Palacio de Oriente, calle Sacramento, etc, tiene la imagen de un barrio con distinción.
- Embajadores. Está situado al sur del distrito, No es el mayor pero si el más populoso, mantiene su perfil de siempre y ostenta las dudosas marca de densidad, infravivienda, deterioro y equipamiento (PAI-CENTRO, 1982). Hoy tiene que incluir un importante contingente de inmigrantes entre sus vecinos, que han hecho de este su barrio dando una imagen multiétnica e internacional. *Lavapiés* es la barrida más importante de este barrio, de gran extensión, ocupa toda su área central.
- Cortes, es el este del distrito. En ella están las mayores instituciones, los mayores bancos, la mayor terciarización de oficinas (PAI-CENTRO, 1982);

popular hacia el sur, se convierte en uno de los puntos de la «movida madrileña» en la barriada de las *Letras*.

- Justicia corresponde con el nordeste del distrito. Del que se podría decir mucho sin que nada fuera dominante (PAI-CENTRO, 1982); la terciarización empieza a ser llamativa, configurando las barriadas de *Bulevares-Sagasta* y *Las Salesas* (esta barriada es otro de los puntos de la «movida»); en el interior, más popular y residencial, aparece la barriada de *Chueca*, que empieza a definirse con ambiente propio.
- Universidad, está situado en el noroeste del distrito. El Palacio de Liria y Conde Duque y el núcleo de Malasaña, es el asentamiento de clases populares envejecidas; el perfil decimonónico de los bulevares y los últimos tramos de Gran Vía (PAI-CENTRO, 1982), residencia, «movida», inmigrantes y marginalidad definen el interior del barrio.
- Sol se establece en el centro del mismo, con la Plaza del Sol como eje central del barrio y del distrito, Lo que fue el centro del Centro, del comercio tradicional, del principio del gran comercio; cada vez más vacío de gente, cada vez más lleno de cosas (PAI-Centro, 1982), degradado y especializado.

El rasgo que identifica demográficamente al Distrito Centro es la pérdida mantenida de población en las últimas décadas (Cuadro 5), esta disminución de habitantes está directamente relacionada con varios factores: procesos de terciarización, envejecimiento de la población residente, degradación social, inmigración procedente del Tercer Mundo y vieja edificación. aunque le aumento de población del último censo y las actualizaciones padronales posteriores rectifican la tendencia, pero este hecho se produce por la llegada cada vez más intensa de población inmigrante, que están haciendo de este ámbito madrileño un espacio multirracial y variopinto de culturas, en donde algunas de sus barriadas y calles constituyen «guetos» por el origen de sus vecinos.

**Cuadro 5. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL DISTRITO CENTRO**

Año	Población	Perdidas	P. Extranjera	%
1955	332.973			
1960	308.009	-24.964		
1965	263.840	-44.169		
1970	231.408	-32.432		
1975	194.271	-37.137		
1981	162.571	-31.700		
1986	143.677	-18.894	2.589	1,8
1991	136.125	-7.552		
1996	122.615	-13.510	6.569	5,4
2001	125.094	2.479	24.993	19,9

FUENTE: PAI-Centro. 1982. Ayuntamiento de Madrid. Departamento de Estadística. Padrón 1986. Padrón 1996. Censo 2001.

### **3. PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA EN EL DISTRITO CENTRO**

El número de viviendas del Distrito Centro mejora con respecto a las décadas anteriores, 91.186 son las contabilizadas en el Censo de viviendas del 2001, de las cuales 56.424 (62%) son calificadas como viviendas principales, 11.144 (12%) viviendas secundarias, desocupadas 23.618 (26%). Mientras las referidas en el Censo de 1991 fueron 77.111, de las cuales 55.377 son viviendas principales (72%), 4.825 secundarias (6%) y 16.909 desocupadas (22%). (Cuadro 1)

Este aumento de viviendas (14.075) en el último Censo en el Casco Antiguo, está motivado por renovaciones en su parcelario, producido por la conclusión del Estudio de Detalle de la Gran Vía de San Francisco el Grande, perteneciente al Plan General de 1985 que quedaba pendiente de ejecución, además, de otras renovaciones en su parcelario de menor envergadura y puntales. Pero es especialmente importante el aumento de las viviendas secundarias y desocupadas (13.028), que nos anuncia el abandono que esta sufriendo esta área urbana, con cambios de uso terciario a residencial sin ser ocupadas dichas viviendas, bien por ser consideradas como secundarias o simplemente quedan desocupadas en espera de una especulación, aún así, es importante la labor en la rehabilitación, con criterios de revitalización, recogidos en el Plan General de 1985 y más explícitamente en el de 1997, cuyo saldo final podemos considerarse como parcial, por los resultados obtenidos, aún con lo mucho realizado.

La población del Distrito Centro ha disminuido en los últimos treinta años, aunque en la actualidad se esta recuperando, pero dicho aumento se debe a la afluencia de inmigrantes que escogen las barridas más populares para asentarse, ocupando el espacio abandonado de los viejos moradores.

La operación de «Recuperación del Casco Antiguo» propuesta en el Plan General de 1997, cuyo carácter emblemático estaba basado en los dos principios ya enunciados: rehabilitación y revitalización, hace a su vez, una valoración de la situación de esta área urbana y las medidas que se han adoptado desde el Plan Especial de 1979, de los problemas del Casco Antiguo en ese momento, destacando —como en el Plan de 1985— la situación de la vivienda como principal causa del envejecimiento, vaciado y degradación de población: «Aunque el centro ha perdido mucha vitalidad y sus núcleos de infravivienda han propiciado esa profunda huella de marginalidad que hoy conocemos, aún tiene potencial suficiente para ser un centro habitable», y acomete como principal acción la recuperación de su caserío, potenciando la función residencial.

Esta situación sigue vigente en la actualidad, pues nuevas dinámicas demográficas y sociales han hecho presencia en el Distrito Centro, no contemplada en el Plan General de 1997, como es el caso de la inmigración, agudizando la situación anterior, o bien, lo realizado no ha tenido los resultados esperados. Antes estos hechos, nuevamente el Ayuntamiento de Madrid realiza una nueva propuesta: el Plan Estratégico de Revitalización del Centro (PERCU), cuyo objetivo principal es la revitalización del Centro urbano, su ejecución prevista —tras su aprobación en el presente año (2005)— tiene dos adaptaciones 2005/208 y 2009/2012, y su actuación se

extiende, además del Distrito Centro, a gran parte de la Almendra Central, el perímetro que comprende los distritos de Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín (Viso), Chamberí y Moncloa (Argüelles).

Las actuaciones propuestas en la recuperación de viviendas por medio de diferentes actuaciones de rehabilitación están incluidas en los siguientes programas:

- Continuación con las Áreas de Rehabilitación Integrada Actuales
- Declaración de Nuevas Áreas de Rehabilitación Integrada
- Plan de Alojamientos Temporales para Jóvenes
- Plan Residencial sobre Locales Comerciales
- Creación de la Agencia Municipal de Alquiler
- Declaración de Área de Rehabilitación Concertada
- Intervención sobre Manzanas
- Rehabilitación Privada

Esta insistencia urbanística en propuestas de recuperación, revitalización, etc se producen por el deterioro que gran parte de las viviendas del Distrito Centro posee, muchas de las cuales son heredadas de etapas anteriores, que generalizaron viviendas de precarias condiciones en parcelas reducidas con un viario sinuoso, el resultado fue barriadas menoscabadas, con altas densidades de población, en la que se integraba marginalidad (barrios de Embajadores y Universidad). En otras áreas del Casco Antiguo han sufrido procesos de abandono de población por la intensidad de su terciarización (barrios de Sol, Cortes y Justicia), áreas que son difíciles de recuperar para la función residencial, o también están en dinámicas totalmente opuestas con procesos de gentrificación y renovación de su caserío, donde nuevamente se desea residir (barrio de Palacio).

Al analizar la tipología de viviendas que encontramos en el Casco Antiguo de Madrid la baja proporción de viviendas principales, la menor de todos los distritos madrileños, aunque no es así en valores absolutos (Cuadro 2). En cualquier caso, tampoco es uno de los distritos de menor número de viviendas. Estos bajos valores —absolutos y relativos— son los constantes en la Almendra Central, siendo los más bajos los producidos en el Distrito Centro. Este hecho viene producido por motivos de carácter social y económico, generalmente relacionados entre sí:

- La pérdida de población, lo que supone la interrupción del cambio generacional en la ocupación de la vivienda. Los descendientes —nuevos propietarios— no desean trasladarse a vivir a esta zona, en unos casos, por considerar la vivienda heredada como un bien o mercancía inmobiliaria objeto de especulación y beneficio económico y, en otros, si la vivienda estaba en régimen de alquiler —generalmente antiguo—, la ruptura del contrato por defunción del inquilino supone para el propietario una liberación de un «capital inmobiliario retenido». En ambos casos, mantener la vivienda cerrada o vacía es un modo de especulación que genera plusvalías.
- La fuerte especulación, en donde intervienen los procesos de terciarización del Centro y de gentrificación de barriadas.

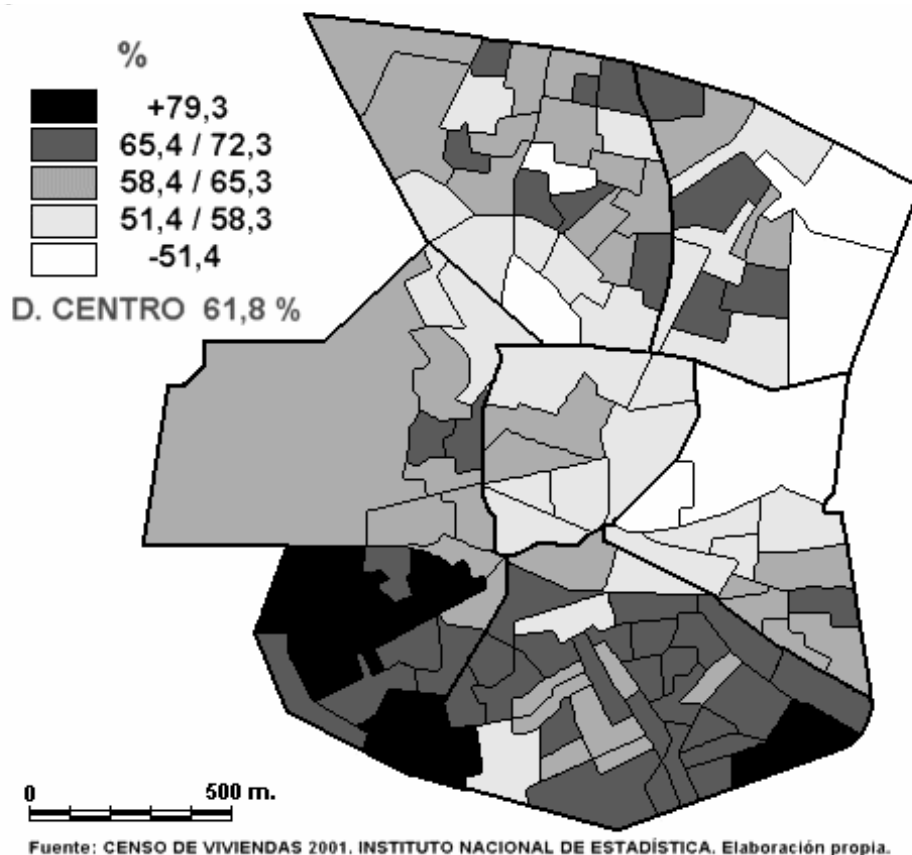
- Lo poco atractivo que ha supuesto la residencia en el Casco Antiguo; un área urbana consolidada, con importantes niveles de degradación social y urbana y contaminación medio ambiental, además de carencia de equipamiento.
- Las propias características de las viviendas (tamaño, distribución y antigüedad) que exigen importantes inversiones en reformas y rehabilitaciones, para acondicionarlas a las actuales exigencias de habitabilidad. A esto irían unidas las trabas en la concesión de licencias de obras municipales, por la protección arquitectónica.

Esta tipología se encuentran principalmente en su parte meridional del Distrito en donde, se localizan las intensidades más altas, correspondiendo con las barriadas más populares (La Paloma, Las Vistillas, Lavapiés). En Lavapiés es una situación heredada de antaño, con una intensa edificación de carácter popular (corralas o bloques de edificios de tres, cuatro o cinco alturas con cuerpos interiores congestivamente agregados entorno a reducidos patios de luces), producida en las últimas décadas del siglo XIX y primera mitad del siglo XX, mucho de lo construido en esos momentos se ha calificado posteriormente como infravivienda, por los rasgos de su construcción, superficie, servicios y equipamientos. Las viviendas de reducidas dimensiones se relacionan en su mayoría con edificios irrecuperables (ruinosos) o en malas condiciones o en estado deficiente: corralas.

Por lo que se refiere a la Paloma y Las Vistillas se tiene que tener en cuenta las renovaciones realizadas por la conclusión de la Gran Vía de San Francisco el Grande, sin olvidar lo dicho en Lavapiés. Las viviendas principales también destacan en su área norte central, corresponde con la barriada de Malasaña, con rasgos similares, no tan intensos, a Lavapiés (Mapa 1).

El número viviendas secundarias (11.144) en el Distrito Centro es uno de las más altos de Madrid, tanto en valores absolutos como relativos (14,5%). Este elevado número de viviendas secundarias en el Casco Antiguo, caracteriza su función residencial, resulta llamativo en una vieja área urbana como esta: resulta extraña este tipo de ocupación de una vivienda (utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas) y deducimos que se trata de viviendas —en teoría— cerradas la mayor parte del año, aunque en su mayoría no estén vacías, lo que incide en el deterioro ambiental urbano, por la ausencia prolongada de población. Son varias las causas que pueden motivar esta significación residencial en el Centro, principalmente económicas y sociales:

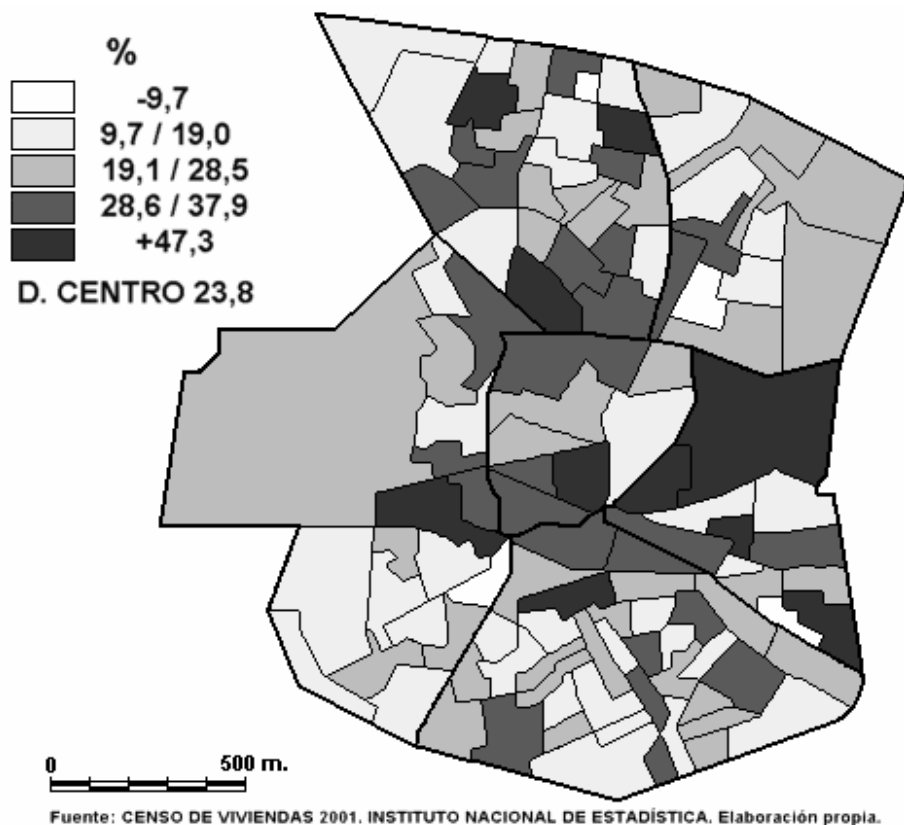
- Por una parte, está relacionada con el bajo número de viviendas principales. Tras el fallecimiento de los ocupantes de toda la vida, los nuevos propietarios —hijos o descendientes—, cierran la vivienda sin desocuparla, interesados en especular con ella y calificando a la vivienda como secundaria, a la espera de una futura venta.
- Otra razón puede ser el traslado de sus viejos inquilinos —o no tan viejos— a otras áreas urbanas por diversos motivos (sociales, ambientales, profesionales, etc). Se cierra la vivienda del Centro y se convierte en secundaria, pero sin querer desprenderse de ella, por razones especulativas, impositivas o personales.



Mapa 1. Proporciones de viviendas principales 2001

- También podría tratarse de una trampa fiscal. Adquirir otra vivienda en otra área urbana o municipal y calificarla como principal, aunque no tenga ese tipo de ocupación, supone unos beneficios fiscales de los que carecería si fuera calificada como vivienda secundaria.
- Igualmente podría ser un arrendamiento encubierto, lo más propio a estudiantes o inmigrantes, con el fin de ocultar los beneficios de dicho arrendamiento por razones fiscales.
- Por último, podría considerarse como un error de calificación entre secundaria y desocupada. Unas veces de forma involuntaria, por ignorancia administrativa, y otras deliberada. Puede haber una intención de ocultar administrativamente una situación inmobiliaria, teniendo en cuenta las críticas sociales al hecho de poseer viviendas vacías, considerado de «políticamente poco

correcto» o «poco solidario». Distintas asociaciones de consumidores y de vecinos (*Confederación de Asociaciones de Vecinos y Usuarios CAVE*, *Federación Regional de Asociaciones Vecinos de Madrid FRAVM*) solicitan a la Administración medidas que penalicen a los propietarios de viviendas vacías o desocupadas.



**Mapa 2.** Proporciones de viviendas desocupadas 2001

Por último, el número de viviendas desocupadas en Distrito Centro es el más alto de Madrid, tanto en valor absoluto (21.747) como relativo (23,8%), con una notable diferencia con el resto de los distritos madrileños (Cuadro 2). Este hecho residencial en el Casco Antiguo de elevada desocupación de sus viviendas, estaría justificado por las peculiaridades y los motivos de las viviendas principales y secundarias.

La especulación es la principal causa de las viviendas desocupadas o vacías en el Centro, motivada por los procesos de terciarización o gentrificación. Siempre se contempla en estos procesos una futura rehabilitación, aunque con el fin último de

un cambio de uso, de residencial a terciario, o bien, una nueva distribución del número de viviendas (menor superficie) y su tipología (apartamentos, estudios, etc). En ambos casos se generan importantes beneficios y plusvalías.

La especulación está originada por el tratamiento de mercancía o bien de inversión que recibe la vivienda. Particulares, empresas, financieras e inmobiliarias poseen y adquieren viviendas en el Centro, en algunos casos edificios completos, como parte de sus inversiones, con un interés exclusivamente especulativo o de capital inmobiliario.

Cuadro 6. VIVIENDAS DESOCUPADAS. AÑO DE CONSTRUCCIÓN. CENSO DE VIVIENDAS 1991.

	Total Viviendas	Total Viviendas Desocupadas	Año de construcción							
			Antes de 1901	%	1901-1950	%	1951-1980	%	Después 1980	%
Madrid	1162944	124809	12203	10	23756	19	70968	57	17882	14
Distrito Centro	77111	12993	7747	60	2541	20	1781	14	924	7
Palacio	12971	1791	914	51	349	19	277	15	251	14
Embajadores	25418	4204	2623	62	888	21	440	10	253	6
Cortes	6279	1127	685	61	250	22	141	13	51	5
Justicia	9276	1507	956	63	225	15	257	17	69	5
Universidad	18924	3331	2011	60	590	18	471	14	259	8
Sol	4243	1033	558	54	239	23	195	19	41	4

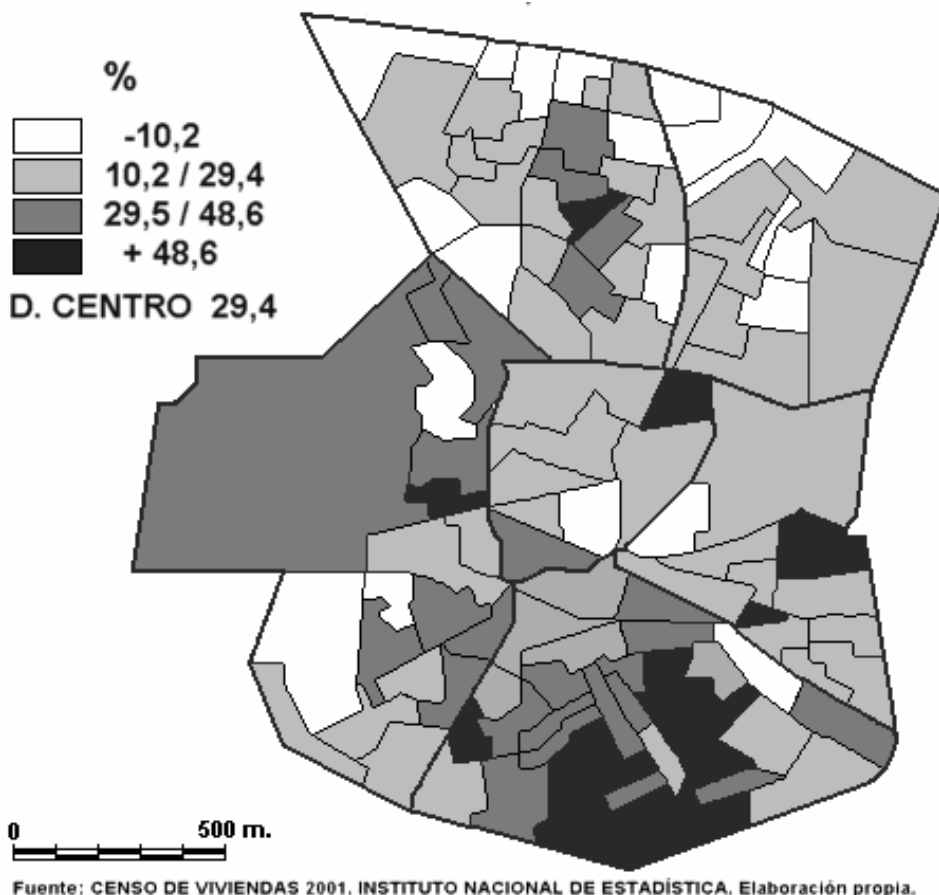
FUENTE: Ayuntamiento de Madrid. Censo de Viviendas 1991. Elaboración propia.

Además, hay que tener en cuenta que la antigüedad de las viviendas también incide en la desocupación, cosa que no ocurre en el resto Madrid, ya que las viviendas no poseen tantos años de construcción como en Casco Antiguo. Analizando los valores del Censo de Viviendas de 1991, que son los que contrasta esta consideración, a espera de la publicación de 2001. En Madrid, más de la mitad de las viviendas desocupadas (57%) se construyeron entre los años 1951-1980. En el Distrito Centro, valores similares (60%) se corresponden con las viviendas construidas antes de 1901. Por otra parte, esta antigüedad exige una reforma de las viviendas para acondicionarlas a las exigencias de habitabilidad actual; además, muchos de los vetustos edificios son centenarios, algunos construidos para la función residencial —residencias nobiliarias o burguesas, etc—, y resultan inadecuados para dicho uso en la actualidad, más aconsejable para un uso terciario o de equipamiento.

Hay una relación entre deterioro social y medio ambiental urbano y viviendas desocupadas. Lo poco atractivo que resulta vivir en barriadas del Centro con un ambiente hostil, produce en los propietarios una tendencia a mantener las viviendas vacías, en espera de una anástrofe de la situación social de la calle, con un interés meramente especulativo.

También es llamativo el alto porcentaje de viviendas con menos de 50 m<sup>2</sup> en el Casco Antiguo (60,6%), cuando la media de Madrid es bastante más bajo (24,3%), mermando las viviendas con superficies medias. Este alto número de viviendas pequeñas está relacionado con dos hechos de carácter social:





**Mapa 3.** Proporciones de viviendas principales 2001.  
Estado del edificio ruinoso, malo y deficiente

- La proliferación en Casco Antiguo en la segunda mitad del siglo XIX y primera del XX de las viejas viviendas de casas de vecinos, corralas, etc., cuya característica principal era lo limitado de su superficie, que no alcanzaba los 50 m<sup>2</sup>, y que muchas de ellas se las puede calificar o estarían próximas a la infravivienda.
- El auge que están teniendo los apartamentos y estudios en el Centro en las últimas décadas, producto de renovaciones, particiones y rehabilitaciones de su caserío: se ha puesto de moda entre los jóvenes profesionales madrileños la residencia en el Casco Antiguo, generando un proceso de parcelación intensiva de su patrimonio inmobiliario residencial en las dos últimas déca-

das, promocionado por inmobiliarias y particulares y cuyo resultado es un tipo de vivienda de reducida superficie y familia, este modelo posee un alto porcentaje de rehabilitaciones.

**Cuadro 7. VIVIENDAS PRINCIPALES. PERCEPCIÓN DEL ENTORNO RESIDENCIAL. CENSO DE VIVIENDAS 2001.**

	Total	Ruido exterior	%	Contaminación	%	Poca limpieza	%	Malas comunicaciones	%	Pocas zonas verdes	%	Vandalismo en la zona	%
Comunidad de Madrid	1873671	677667	36,2	423661	22,6	784358	41,9	324453	17,3	584722	31,2	663762	35,4
Madrid	1080306	418607	38,7	279060	25,8	467291	43,3	157818	14,6	346958	32,1	450624	41,7
Distrito Centro	56424	26530	47,0	18826	33,4	31192	55,3	2097	3,7	34685	61,5	37409	66,3
Palacio	9881	4239	42,9	2819	28,5	4209	42,6	564	5,7	3594	36,4	4420	44,7
Embajadores	18991	8251	43,4	6198	32,6	12237	64,4	716	3,8	14005	73,7	14485	76,3
Cortes	4468	2353	52,7	1725	38,6	2362	52,9	155	3,5	2099	47,0	2925	65,5
Justicia	6707	3612	53,9	2408	35,9	3590	53,5	202	3,0	4268	63,6	4420	65,9
Universidad	13312	6378	47,9	4424	33,2	7423	55,8	391	2,9	8621	64,8	8864	66,6
Sol	3065	1697	55,4	1252	40,8	1371	44,7	69	2,3	2098	68,5	2295	74,9

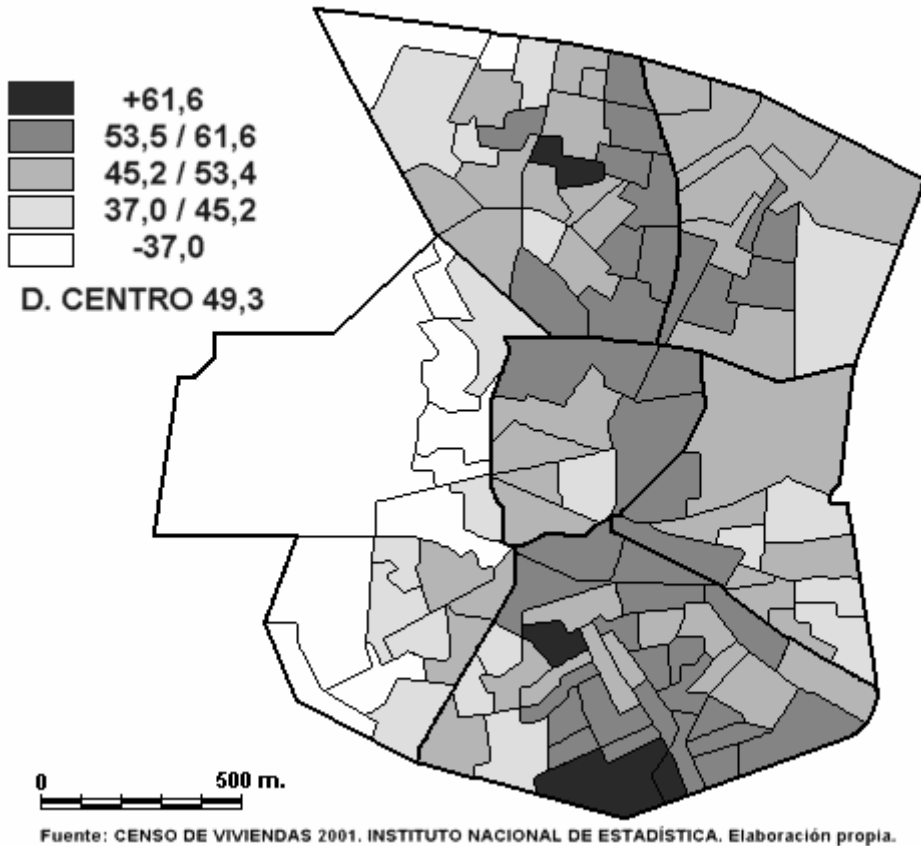
Fuente: Censo de Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística.

En cuanto a las diferencias de superficie de las viviendas por barrios, tenemos notables contrastes. Las viviendas de menor tamaño dominan en Embajadores (75,4%) y Universidad (59%), precisamente los barrios más populares y con mayor población, destacando en los mismos las casas de «corralas», especialmente en el primero de los barrios. Por el contrario, resulta llamativo lo poco importante (0,5%) que son las viviendas con superficies superiores a 200 m<sup>2</sup> (Cuadro 4).

Se establece una relación entre mayor población y número de viviendas con superficies más pequeñas —el consiguiente hacinamiento— y menor población y viviendas con superficies mayores. Esta deducción esconde la segregación social en el Casco Antiguo, entre los barrios populares y pudientes. Embajadores y Universidad estarían en la primera calificación, mientras que Justicia y Cortes en la segunda; en Sol, la intensa terciarización dificulta realizar una valoración. Además, entraña otros problemas de carácter medioambiental como son la carencia de zonas verdes y poca limpieza (Mapa 4). Por el contrario, los barrios con menos población y viviendas son los más terciarizados, lo que implica otra problemática medioambiental, como es el excesivo ruido exterior y la alta contaminación (Cuadro 7).

Es elocuente la percepción que tienen los vecinos de varios indicadores medioambientales: ruido exterior, contaminación, poca limpieza pública, pocas zonas verdes. Se trata de calidad urbana, calidad ambiental, calidad de vida urbana, bienestar, etc. Los términos de «calidad» parecen sencillos cuando se habla de un producto o de un sector de producción, e incluso de un servicio, pero se complican cuando éstos pretenden aplicarse a una dimensión de globalidad y territorialidad (GARCÍA ALVARADO. 1997). En este caso manifiesta la degradación que se aprecia en el Casco Antiguo de Madrid, pues la calidad del medio ambiente urbano depende de multitud de factores que condicionan el modo en que se desarrolla la vida en la ciudad, en el distrito en el barrio, en la calle. De manera general, los pro-

blemas de calidad en el medio ambiente urbano se refieren al deterioro de la calidad del aire —tanto por emisión de sustancias contaminantes como por los niveles de ruido alcanzados—, a la estructura del espacio urbano —escasez de áreas de esparcimiento, coexistencia de usos residenciales con la terciarización, dificultades de movilidad y accesibilidad— y a otros factores que disminuyen la calidad de las condiciones de vida, tales como la habitabilidad de las viviendas, la seguridad y otras tensiones asociadas al tráfico, las densidades excesivas de población, etc.



**Mapa 4.** Proporciones de viviendas principales 2001.  
Percepción de problema medioambientales

El análisis de la cartografía recogiendo la percepción medioambiental es clara, los barrios más populares y terciarizados, son en los que se percibe un mayor índice de problemas medioambientales (Cuadro 7), esto ocurre con Embajadores, Universidad, Sol, Justicia y Cortes, mientras que el de menor incidencia es Palacio, en donde, la residencia —principal función— ha tenido procesos de gentrificación y

renovación. El resultado general es una diagonal central norte-sur de mayor problemática ambiental, que disminuye, en algunos de los indicadores por el este, mientras que en la fachada oeste del distrito, la valoración medioambiental es bastante positiva (Mapa 4).

La antigüedad es significativa en las viviendas del Casco Antiguo: el 46,4% de las mismas la construcción del edificio tienen más de un siglo de antigüedad, pues son anteriores a 1901. Si establecemos el límite temporal en 1950, nos encontramos con que el 77,4% de las viviendas del Casco Antiguo tienen más de 50 años de antigüedad, por lo que la antigüedad es el rasgo destacado de las viviendas del Casco Antiguo (Cuadro 3). Esta antigüedad del patrimonio inmobiliario residencial del Casco Antiguo contrasta notablemente con las edades medias de Madrid, en donde el año de construcción preponderante de las viviendas se encuadra entre los años 1950 y 1980 (63%). Este hecho nos dice el grado de consolidación urbana del Centro, que aun habiendo tenido remodelaciones y renovaciones, sin embargo, mantiene un viario y volumen edificado fácil de distinguir en la cartografía histórica, y en los viejos y detallados parcelarios madrileños (considerados preseas de la cartografía urbana española).

**Cuadro 8. VIVIENDAS PRINCIPALES. ESTADO DEL EDIFICIO. CENSO DEL 2001**

	Total	Ruinoso	%	Malo	%	Deficiente	%	Bueno	%	No consta	%
Comunidad de Madrid	1873671	10570	0,6	26704	1,4	98780	5,3	1730815	92,4	6.802	0,4
Madrid	1080306	6382	0,6	20829	1,9	67687	6,3	980933	90,8	4475	0,4
Distrito Centro	56424	658	1,2	5105	9,0	10816	19,2	38953	69,0	892	1,6
Palacio	9881	75	0,8	684	6,9	1834	18,6	7169	72,6	119	1,2
Embajadores	18991	355	1,9	2389	12,6	5513	29,0	10635	56,0	99	0,5
Cortes	4468	84	1,9	295	6,6	823	18,4	3189	71,4	77	1,7
Justicia	6707	24	0,4	304	4,5	706	10,5	5520	82,3	153	2,3
Universidad	13312	89	0,7	1157	8,7	1407	10,6	10518	79,0	141	1,1
Sol	3065	31	1,0	276	9,0	533	17,4	1922	62,7	303	9,9

Fuente: Censo de Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística.

Por otra parte, esta antigüedad nos anuncia una obligada reforma de consolidación o rehabilitación de los inmuebles de Casco Antiguo. La normativa municipal de forzoso cumplimiento «Inspección Técnica de Edificios» (de la que están exentos los edificios de organismos oficiales o aquellos en los que se hayan efectuado rehabilitaciones), entró en vigor en 1999 y, es el distrito con mayor número de inspecciones realizadas, pero también con el mayor número de rehabilitaciones por planes específicos de actuación urbanísticos, especialmente en los últimos diez años. La ITE puede producir cambios en los tipos de ocupación de las viviendas y en el uso de las mismas, proceso en estos momentos en desarrollo y difícil de valorar. Según el Departamento de la Inspección Técnica de Edificios (ITE) hasta diciembre de 2003 existían 372 expedientes con ITE desfavorable.

En cualquier caso, ya está teniendo implicaciones sociales y económicas en el Centro, concretamente por lo que respecta a los pisos alquilados con renta antigua, principalmente en los contratos de alquileres anteriores a 1985 y 1964: las repara-

ciones indicadas en el acta del expediente de la ITE tendrían que ser realizadas por los propietarios, cuya capitalización será difícil de conseguir, o bien, el Ayuntamiento de Madrid, como resultado de la ITE, tendría que declarar la ruina técnica o ruina económica (el costo de las obras de recuperación es el mismo o superior al valor del edificio), en donde el desalojo del edificio por parte de sus ocupantes es inexorable. En este caso, la propiedad saldría beneficiada por la revalorización posterior del inmueble.

En la valoración por barrios tenemos, antes de 1901, Justicia (56%), Sol, Universidad y Cortes (49%) tienen el parque de viviendas de más vieja construcción, más de la mitad de las mismas llevan más de un siglo edificadas. Entre 1901 y 1950, los valores se generalizan a todos los barrios del distrito, excepto Palacio que posee una importante construcción de viviendas posterior a 1950 (entre 1950 y 1980 el 16,8% y con posterioridad a 1980 el 10,7% de viviendas construidas). Para entender estas numerosas renovaciones en este barrio, tenemos que recordar entre otras acciones urbanísticas importantes, la remodelación de la Gran Vía de San Francisco El Grande —la más importante remodelación urbana realizada en el Casco Antiguo en la segunda mitad del siglo XX—, que supuso el derribo de varias manzanas de casas de uso residencial y de carácter popular. En la nueva construcción resultante también domina el uso residencial.

### **3. DEGRADACIÓN RESIDENCIAL VS. MEDIOAMBIENTAL**

Se aprecian también en esta zona fuertes contrastes residenciales, ya que en ella se encuentra el mayor porcentaje de pisos de gran superficie (con más de 200 metros cuadrados, en los barrios de Palacio, Cortes y Sol) y también de menor tamaño (menos de 30 metros cuadrados, en los barrios de Embajadores y Universidad). Las viviendas de reducidas dimensiones que se relacionan en su mayoría con edificios irrecuperables (ruinosos) o en malas condiciones o en estado deficiente: corrales o bloques con una plétora de cuerpos interiores ventilados por reducidos patios de luces. La degradación urbanística es manifiesta, a la que hay que unir la social, la precariedad existente ha motivado el abandono de la población joven y el consiguiente envejecimiento de su población, y la llegada masiva de inmigrantes, que han hecho del Distrito Centro el área madrileña de mayor concentración de población extranjera.

Las funciones residenciales en el Centro son muy diversas y complejas, con barriadas muy distintas por el origen de sus vecinos, como por su cultura, como por su poder adquisitivo. Además, del abandono de sus antiguos residentes, que dieron una imagen castiza de Madrid, y que hoy en día se ha perdido.

Las acciones urbanísticas emprendidas desde hace veinticinco años, tienen como intención eliminar el deterioro de este área central madrileña, que está en relación directa con la permanencia de su población residente, el abandono y traslado hacia otras áreas urbanas, que a su vez es ocupado —en su mayoría— por población inmigrante, supone una paulatina y progresiva degradación, que se traducen en una con-

formación de guetos y marginalidad espacial dentro de la ciudad, con la consiguiente diferenciación territorial por la desmejora que se evidencia, y que a su vez influye en el conjunto urbano, pues la ciudad global no puede funcionar adecuadamente sin un centro, como es el caso de Madrid, metrópoli global emergente, ya que éste es el escenario en el que se producen contactos creativos entre los principales líderes sociales: ejecutivos, políticos, periodistas, educadores, científicos, etc. El contacto de estos grupos origina fuertes estímulos. Las nuevas tecnologías facilitan los contactos entre las personas, pero son incapaces de emular la aleatoriedad con que se producen en el centro de la ciudad en oficinas, restaurantes, comercios, centros comerciales, iglesias o calles. La ciudad central es el emplazamiento más adecuado para la producción de servicios especializados e innovadores que potencian su terciarización, que exigen una gran concentración y variedad de expertos; el centro urbano es un nodo de redes: energía eléctrica, redes telefónicas, abastecimiento de agua, ferrocarril, carreteras, etc., aunque ello supone un alto coste económico. Además, el centro suministra también una mano de obra de escasa cualificación y de baja remuneración que es esencial para el funcionamiento de la economía global urbana (MOLINA, IRANZO, ESTÉBANEZ. 1995).

La terciarización como especialización funcional del Distrito Centro es opuesta a su funcionalidad residencial, la reciente expansión del terciario y su localización preferente en ejes privilegiados del Casco Antiguo de Madrid, lo que refuerza la centralidad de este espacio. A este hecho se une a su monumentalidad por ser la primigenia urbana, y que recoge la historia y posee el patrimonio cultural urbano de la Villa. Los flujos de turistas invaden este espacio —en el resto de la ciudad la incidencia es insignificante— tienen el carácter de temporalidad, supone a su vez la concentración y saturación de servicios y actividades que afectan a las estructuras social y urbana.

Por lo tanto, en el Casco antiguo se producen procesos de turgurización no compensados con los de gentrificación en algunos barrios como, por ejemplo, Palacio, así como de terciarización poco racional por la saturación del espacio, teniendo en cuenta lo limitado de su territorio.

El proceso de turgurización, que sugieren una imagen de la ciudad poco atractiva, en donde, aparecen fuertes tendencias de terciarización que producen síntomas claros de: congestión de tráfico, elevado nivel de ruido, alta contaminación, escasez de zonas verdes y espacios públicos, limpieza urbana con resultados poco efectivos, desmedida elevación de los precios del suelo, alta incidencia de vandalismo y delincuencia, etc., lo que supone un medio ambiente urbano degradado, a esta espiral de decrepitud, se tienen que oponer medidas de revitalización, cuyo propósito suponga recuperar población de todos los grupos sociales y en todos los ámbitos del Distrito Centro, para conseguirlo es necesario medidas que mejoren y facilitan el proceso de rehabilitación desde instancias públicas como privadas, acceso a las mismas de todos los grupos sociales residentes, potenciación de áreas de rehabilitación integrada como cauce de acción a los ámbitos más deteriorados.

Un centro de y para los ciudadanos se conciben como la herramienta fundamental para conseguir la transformación del mismo en un centro urbano más habitado,

más habitable, más integrado socialmente, más contemporáneo y más activo culturalmente, en donde, la calidad ambiental y calidad urbana constituyan la misma, y a la vez sea sinónimo de calidad de vida urbana.

Un centro más habitado requiere ineludiblemente dar satisfacción a la necesidad de una rehabilitación intensa del patrimonio edificado que, permitiendo la desaparición de las innumerables viviendas que en la actualidad presentan graves deficiencias de habitabilidad —por superficie y equipamientos—, adecue la oferta residencial a las demandas funcionales del siglo XXI. No se convierta en refugio de inmigrantes por la degradación existente, como único espacio al que pueden acceder, sino también, constituya para este grupo el área urbana, que posee la calidad de vida que esperaban encontrar al convertirse en madrileños.

En cualquier caso, un hecho esencial es que el Centro, a pesar de ser visto como un espacio urbano ya conformado y consolidado, no se programó un planeamiento apropiado, equivalente al dinamismo que posee, como lo demuestran las diferentes actitudes hacia él en los planes de ordenación. Incluso en el último Plan General de 1997, no se plasma la realidad social del asentamiento de la inmigración, ya evidente en los años de su realización. Se puede afirmar que la recuperación del Casco Antiguo de Madrid sigue siendo la asignatura pendiente del urbanismo madrileño. La adecuación de las condiciones de habitabilidad de las infraviviendas existentes, dada la evidente complejidad que su transformación plantea, así como el incremento de las dinámicas de rehabilitación ya iniciadas, requiere de un amplio abanico de intervenciones. En el actual Plan de Acción tiene como objetivo la revitalización de esta área urbana, como necesidad urgente, no se conseguirá dicha propuesta sin una profunda intervención en la recuperación y rehabilitación de sus viviendas.

El Distrito Centro en el siglo XXI es un espacio profundamente consolidado de Madrid y en él se conjugan unos atributos, en principio, tan dispares como: la monumentalidad, la degradación, la marginalidad, el gueto, la gentrificación y la terciarización. Con el estudio de la población y de la funcionalidad del Centro, ayudará a entender mejor cada uno de estos atributos, así como la peculiar combinación, y los procesos que lo han conformado.

## **5. EPÍLOGO**

Los problemas que posee el parque residencial del Distrito Centro, están directamente relacionados con su entorno urbano y social, las pretensiones de la administración local de recuperar socialmente este ámbito histórico, pasa necesariamente por su recuperación urbanística y arquitectónica, y más concretamente su parque residencial. Sin un programa de rehabilitación y reforma integral de las áreas más degradadas del Casco Antiguo de Madrid, no se podrá incorporar este espacio histórico en el conjunto madrileño, con los consiguientes perjuicios al resto de la ciudad.

La población residente es el principal componente humano y social de los barrios, sin olvidar, la compleja funcionalidad de este ámbito, tiene un mayor y diversificado número de usuarios, residentes en otros espacios urbanos. Es necesario conocer las diferentes funciones que se ejercen en el Casco Antiguo, y que son el factor de atracción de los citados «usuarios», con una alta presencia diaria en el mismo.

Todo lo anterior ha permitido finalmente llegar a la conclusión de que, si bien el Distrito Centro es percibido como un área homogénea dentro del conjunto urbano y en la región madrileña, la realidad se muestra más compleja. Así, se ha llegado a establecer diferentes áreas, «barriadas», no siempre ajustadas a la demarcación municipal definidas por la diversidad funcional, o bien, diferencias sociales y étnicas en su población residentes, que tienen su proyección en la calidad de sus viviendas y el estado de sus edificios, junto con la degradación ambiental, más o menos intensa, de sus barriadas, motivado por los procesos de terciarización en el Casco Antiguo.

La conclusión que se deduce sobre el Distrito Centro en los albores del siglo XXI, es que se trata de un espacio profundamente consolidado de Madrid y en él que se conjugan: monumentalidad, marginalidad y «guetización», vs. gentrificación, terciarización y degradación.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

- ALCOLEA MORATILLA, M. A. (2001): «Medioambiente y desarrollo sostenible en el Casco Antiguo de Madrid», Observatorio Medioambiental, nº 4, Madrid.
- ALCOLEA MORATILLA, M. A. y GARCÍA ALVARADO, J. M. (2002): «El Centro de Madrid en los ámbitos de la planificación urbana y de las acciones de protección», Madrid. Revista de Arte, Geografía e Historia, nº 5, Comunidad de Madrid, Madrid. 179-200 pp.
- ALCOLEA MORATILLA, M. A. y GUTIÉRREZ RONCO, S. (2002a): «El Paseo del Prado: un espacio cultural en un marco histórico». In FERNÁNDEZ, F.; PUMARES, P.; ASENSIO, Á. (Eds.), «Turismo y Transformaciones Urbanas en el Siglo XXI», Universidad de Almería, Almería.
- ALCOLEA MORATILLA, M. A.; GUTIÉRREZ RONCO, S (2002b): «Innovaciones en la hostelería madrileña», Lecturas Geográficas, Anales de Geografía de la Universidad Complutense de Madrid, Volumen Extraordinario, Homenaje a José María Sanz García. Universidad Complutense de Madrid. 143-154 pp.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (1982): «Plan especial de protección y conservación de edificios y conjuntos histórico-artísticos de la Villa de Madrid», Gerencia Municipal de Urbanismo, Ayuntamiento de Madrid, Madrid.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. ÁREA DE RÉGIMEN INTERIOR Y PERSONAL. RENOVACIONES Y RECTIFICACIONES PADRONALES (2004): «Anuario Estadístico 2003», Ayuntamiento de Madrid, Departamento de Estadística, Madrid.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. CONCEJALÍA DE URBANISMO. VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS (2004a). «Plan de Acción de urbanismo, vivienda e infraes-



- estructuras para la revitalización del Centro Urbano». [http://www.urbanismo.munimadrid.es/servlet/page?\\_pageid=203&\\_dad=portal30&\\_schema=PORTAL30](http://www.urbanismo.munimadrid.es/servlet/page?_pageid=203&_dad=portal30&_schema=PORTAL30)
- (2004b). «Plan Estratégico de Revitalización del Centro Urbano». [http://www.urbanismo.munimadrid.es/servlet/page?\\_pageid=203&\\_dad=portal30&\\_schema=PORTAL30](http://www.urbanismo.munimadrid.es/servlet/page?_pageid=203&_dad=portal30&_schema=PORTAL30)
- COMISIÓN EUROPEA (1998): «Ciudades europeas sostenibles», Oficina de Publicaciones de EUR15. Luxemburgo. pp. 319.
- (1997): «Hacia una política urbana para la Unión Europea», Oficina de Publicaciones de EUR15. Luxemburgo.
- (1990): «Libro verde sobre el medio ambiente urbano». Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento. Bruselas. pp. 59.
- COPLA.CO., (1982): «PAI-Centro», COPLA.CO., Madrid.
- DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL (2001): «Sistema español de indicadores ambientales: área de medio urbano», Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, Ministerio de Medio Ambiente, Madrid, 90 pp.
- GARCÍA ALVARADO, J. M. (1997): «Propuesta teórico-metodológica para la valoración de la calidad urbano ambiental», Anales de Geografía de la Universidad Complutense, nº 17, Madrid, 11-25 pp.
- GUTIÉRREZ RONCO, S. y ALCOLEA MORATILLA, M. A. (2000): «Evolución Reciente y Características de la Población Activa de Madrid», Lecturas Geográficas, Homenaje a José Estébanez Álvarez, Editorial Complutense, Madrid, 1151-1178 pp.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2005): «Censo de Población y Viviendas de 2001», <http://www.ine.es/>.
- LÓPEZ DE LUCIO, R.: –Edición a cargo de– (1999): «Madrid, 1979-1999. La transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos», Catálogo de la Exposición, Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, Madrid.
- MOLINA, M.; IRANZO, J. E.; ESTÉBANEZ, J (1994): «La economía madrileña en la encrucijada», Papeles de Economía Española nº 59, Madrid, 169/175.
- (1995): «Reactivación económica y diseño de un modelo territorial en la Comunidad de Madrid», Papeles de Economía Española nº 64, Madrid, 206/216.
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID (1997): «APE.00.01 Centro Histórico», Rama de Urbanismo, Vivienda y Medioambiente, Ayuntamiento de Madrid.
- (1997): «Memoria» Rama de Urbanismo, Vivienda y Medioambiente, Ayuntamiento de Madrid.
- (1997): «Planos y Normativa», CD-ROM, Rama de Urbanismo, Vivienda y Medioambiente, Ayuntamiento de Madrid.
- SOTELO NAVALPOTRO, J. A. (1999): «Modelos de organización y desarrollo regional», I.U.C.A. y Oxford University Press, Madrid, pp. 147.