



CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES DEL CENTRO DE MADRID

Por Dolores Brandis

INTRODUCCION

El «casco madrileño» comprende lo que hoy se considera el distrito de Centro y que corresponde al Madrid histórico.

Durante más de un siglo, este sector no fue administrativamente una unidad, a pesar de sus características peculiares y diferentes a todo su entorno. Sólo cuando estuvo encerrado por una muralla, la construida por Felipe IV en 1625 y que duró hasta 1863, constituyó un todo. En ese tiempo, las circunscripciones primero y luego los distritos en que se dividió Madrid abarcaron totalmente el casco madrileño.

Fue 1863 el año en que se rompieron los límites del Madrid histórico al asimilarse parte del ensanche ya construido. A partir de entonces, Madrid ha tenido diversas divisiones administrativas: la de 1898, cuando se divide Madrid en diez distritos abarcando gran parte del ensanche ya construido; 1948, fecha en la que se anexiona los trece términos municipales limítrofes, pero sin cambiar la división interior de 1898; y la de 1955 en que Madrid queda dividido en doce distritos, pero que en la práctica es una continuación de la división de 1898.

Entre otros inconvenientes que presentan estas divisiones, destaca el de hacer que los límites de los distritos confluyan en el casco antiguo, pues se mantienen, como ya hemos dicho, muchas de las líneas divisorias de los distritos anteriores, lo cual supone una complejidad en el trazado de los límites que se apoyan en una estructura viaria medieval. Además este sector homogéneo estuvo fraccionado en barrios que correspondían a distritos diferentes.

Tras la nueva división administrativa de 1971, el casco madrileño se ha visto unido formando un solo distrito (1), siendo ésta la forma más orgánica de concebirlo, ya que presenta unas características históricas, estructura-

les, paisajísticas y sociales bastante homogéneas (figura 1).

El caso madrileño presenta, sin embargo, una complejidad funcional, acentuada por encontrarse en su interior el sector que durante mucho tiempo ha sido el único centro de la ciudad. Este sector central, localizado en los alrededores de la Puerta del Sol, con una prolongación por la calle de Alcalá y otra por la Avda. de José Antonio, presentaba todas las características de centralidad que la ciudad exigía.

(1) El hecho de no haber formado con anterioridad el casco antiguo, administrativamente, una unidad ha dificultado la investigación sobre este sector de Madrid, ya que los datos estadísticos se daban por distritos, lo cual hacía imposible cualquier tipo de estudio, y sólo a veces los daban por barrios, lo que suponía a menudo un trabajo incompleto.

Nuestro estudio ha soportado estos problemas, pues una de las fuentes utilizadas, como ha sido el Censo de Edificios de 1970, estaba hecho con la división en distritos anterior. Por ello ha sido necesario acudir a la fuente directa.

Esta situación, mantenida durante tanto tiempo, imposibilitará el hacer uso de comparaciones, problema que afecta no sólo el casco, sino a todo el conjunto de la ciudad.

Sin embargo, en nuestro estudio lo hemos hecho, para lo cual ha sido necesario amoldarnos a la división en barrios que soportaba el casco anteriormente, y se ha trabajado sobre cada uno de estos barrios, haciendo correcciones cuando era necesario. Así los barrios que antes de la división de 1971 formaban parte del casco madrileño eran: Amaniel (del distrito de Universidad), Palacio y Paloma (distrito de La Latina), Cabestreros (distrito de Arganzuela), Argumosa y Cortes (distrito de Retiro), Dos de Mayo (distrito de Chamberí) y Hospicio, Almirante y Puerta del Sol (distrito de Centro). De esta manera hemos podido comparar una situación de 1960 con la de 1972.

Aparte de eso nos hemos permitido cambiar el nombre antiguo de alguno de estos barrios por otro que nos ha parecido más representativo, así Amaniel lo hemos sustituido por Conde-Duque, Hospicio por Fuencarral-Hortaleza, Almirante por Salas. Cabestreros por Rastro y Argumosa por Lavapiés.

EL PROCESO DE SUSTITUCION FUNCIONAL COMO POSIBLE INDICE DE CENTRALIDAD EN LOS CENTROS TRADICIONALES

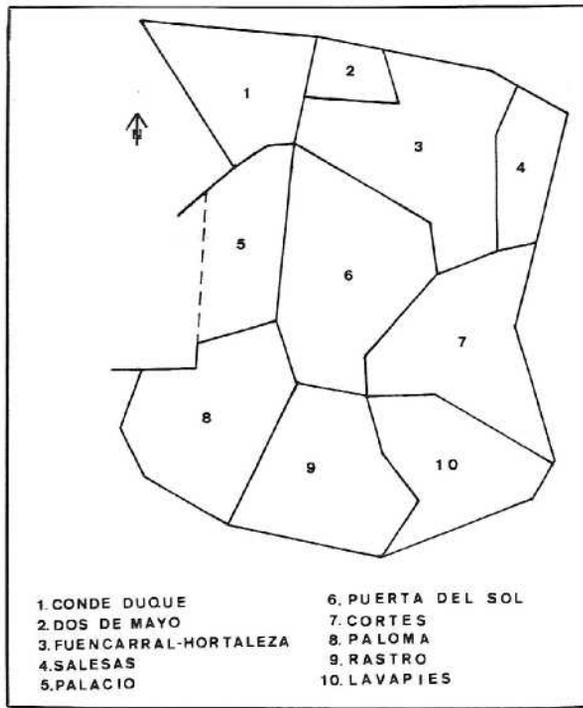


Figura 1. Límites de los sectores en que hemos dividido el casco madrileño y que coinciden con los barrios que formaron parte del mismo antes de 1971.

A partir de los años cincuenta, este centro se ha visto privado de la instalación de funciones que iban surgiendo como necesarias en la evolución de la ciudad, localizándose éstas en lo que se ha llamado «el segundo centro de Madrid», que corresponde a la Castellana y a su prolongación, y donde se está formando hoy el C.B.D. de Madrid, mientras que el centro histórico continúa dedicándose a las actividades tradicionales (2).

Ante la intensificación de actividades terciarias que existen y que se siguen creando en el centro tradicional de la ciudad y debido a la escasez de inmuebles dedicados a comercios o a servicios que puedan albergar estas nuevas instalaciones (3), se está produciendo un cambio de uso en los inmuebles residenciales del casco madrileño y más del sector central del mismo (cuadro I).

Se han elaborado tres planos para constatar este proceso de sustitución: número de establecimientos terciarios localizados en inmuebles residenciales, proporción de usos terciarios sobre el total de usos (residenciales y terciarios) y sustitución en altura de las viviendas por las actividades terciarias (4).

El plano sobre el número de locales dedicados a actividades terciarias localizados en edificios residenciales (figura 2) se nos muestra sin una organización lógica, pero perfectamente comprensible si pudiéramos disponer de un plano de densidades de población que señalase la correspondencia que existe entre densidad de población y establecimientos terciarios localizados en edificios destinados a viviendas. Por ello sectores con una alta densidad de población como Lavapiés, Rastro y Fuencarral-Hortaleza muestran un alto número de locales, mientras que los de Palacio, Salesas y Paloma presentan menos cantidad (5). El sector de Puerta del Sol resulta ser el de más actividad comercial y de servicios; sin embargo, no muestra tampoco un alto número de locales en inmuebles residenciales, debido a la existencia de bastantes establecimientos dedicados exclusivamente a actividades terciarias, que acogen a gran parte de las existentes.

La figura 3 hace patente en qué medida las actividades terciarias ocupan los edificios destinados a viviendas. Hay que contar con que hay establecimientos que requieren un acceso inmediato a partir de la calle para que funcionen normalmente, por lo que ocuparán las plantas bajas de dichos edificios que suelen estar dedi-

CUADRO I

DESTINO DE LOS EDIFICIOS LOCALIZADOS EN EL CASCO MADRILEÑO EN 1960

Sectores	Total Edificios	Residenciales	%	No Residenciales	%
Conde-Duque	517	405	78,33	112	21,67
Dos de Mayo	265	216	81,50	49	18,50
Fuencarral-Hortaleza	1403	1269	90,44	134	9,56
Salesas	168	148	88,09	20	11,91
Puerta del Sol	1167	853	73,09	314	26,91
Palacio	685	621	90,65	64	9,35
Cortes	1027	787	76,63	240	23,37
Paloma	571	482	84,41	89	15,59
Rastro	751	673	89,61	78	10,39
Lavapiés	806	752	93,30	54	6,70
TOTAL	7360	6206	84,32	1154	15,68

FUENTE: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid. Ministerio de la Vivienda, 1961.

(2) Huetz de Lempis, en 1972, observa también que el «Centro» no tiene apariencia ni de una «city» ni de un C.B.D., salvo a lo largo de algunas calles. M. A. HUETZ DE LEMPIS, *Madrid*. Col. Les Grandes Villes du Monde. Notes et Etudes Documentaires, n.º 3854-3855. La Documentation Française. París, 1972. 90 págs.

(3) No disponiendo de más datos que los contenidos en el Area Metropolitana sobre el destino de los edificios existentes en el casco de la ciudad, nos decidimos a consultarlos, aunque se tiene en cuenta que el proceso de renovación efectuado en esta parte de Madrid ha sido muy importante en el transcurso de los últimos años.

(4) Como el objeto de este estudio es ver el índice de

ocupación de los usos no residenciales en los edificios residenciales, sólo hemos trabajado sobre este tipo de inmuebles, prescindiendo de aquellos que presentaban una dedicación diferente (industria, comercio o servicios). Los datos han sido vaciados y elaborados por edificios, por lo que podría haberse realizado un trabajo mucho más detallado, pero atendiendo a la dificultad de la publicación de un plano a menor escala los datos han sido reunidos por manzana.

(5) Los que presentan mayor densidad de población por Ha. son los sectores de Lavapiés (1072), Rastro (987), Fuencarral-Hortaleza (729), y los de menor densidad son los de Palacio (181), Salesas (249) y Paloma (379). AYUNTAMIENTO DE MADRID. *Resumen Estadístico 1969*. Secretaría General. Sección de Estadística. 190 págs.

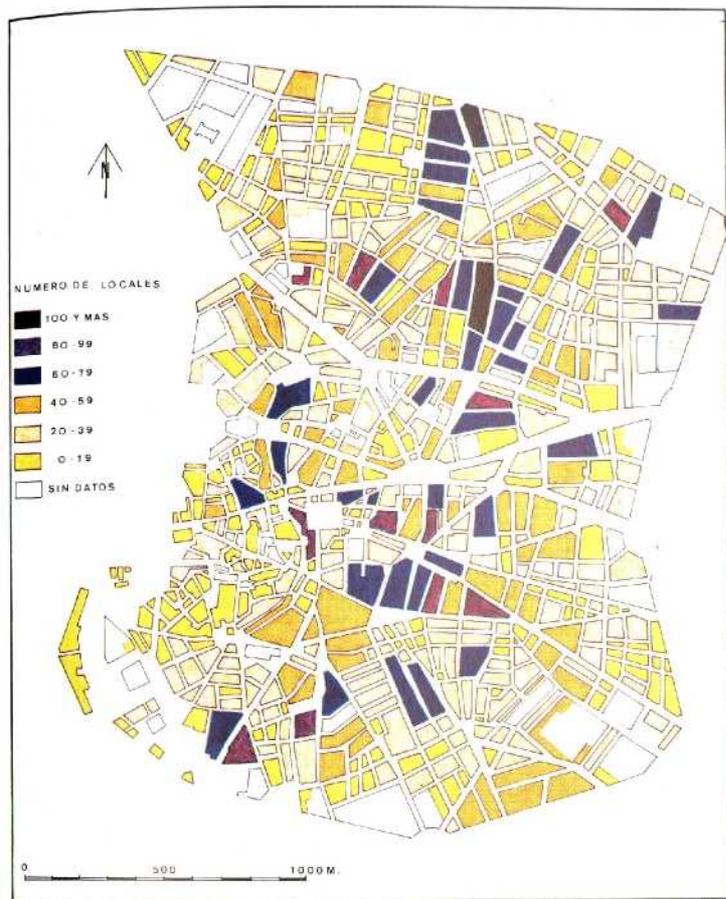


Figura 2. Número de establecimientos terciarios localizados en edificios residenciales. Elaboración del autor.

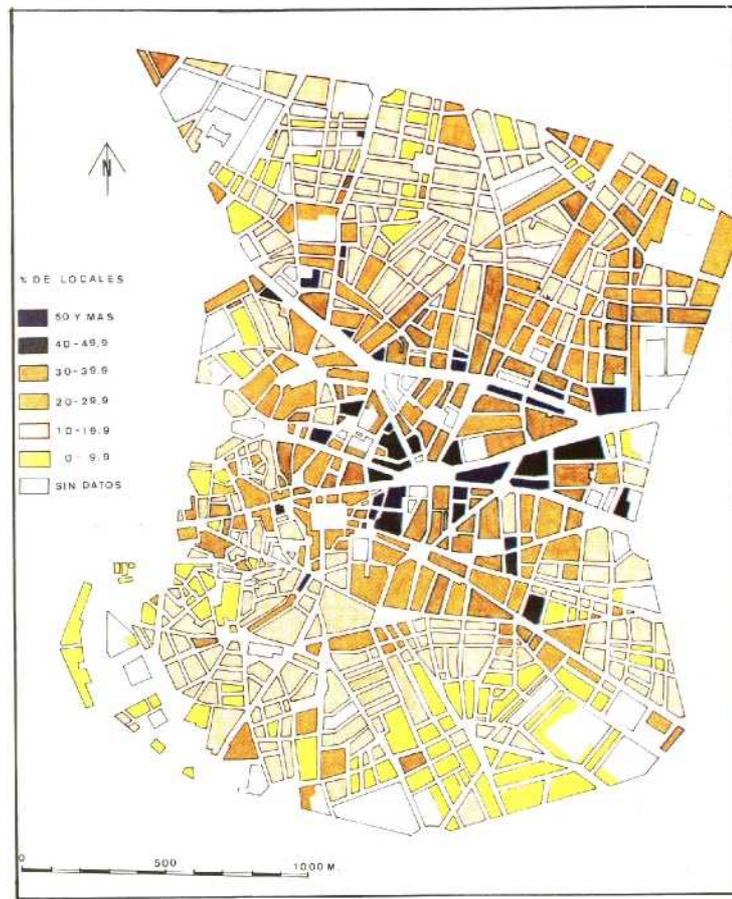


Figura 3. Proporción de usos terciarios sobre el total de usos (residenciales y terciarios). Elaboración del autor.

Edificios residenciales

cadras a estos usos; sin embargo, en el plano aparecen valores muy altos, del orden del 40 a más del 75%, que hacen pensar en el fenómeno de la sustitución.

Este hecho se explica por la intensificación de actividades terciarias que tienden a localizarse en los lugares más propicios para su realización, dando lugar a la concentración de estos en lo que se puede llamar el «área central» (6).

Sobre la base del plano de la figura 3 se ha hecho un esquema (fig. 4), que muestra la existencia de una

(6) Ya hemos apuntado que este centro tradicional no tiene las características de un C.B.D., pero tampoco parece procedente denominarlo Centro Comercial (C.C.) con el significado que éste tiene en las ciudades norteamericanas, pues para ello sería necesario hacer un estudio bastante profundo de todas las actividades terciarias que en él existen, así como de la función residencial todavía importante. Los trabajos de R. C. Murphy y J. E. Vance Jr. propusieron una vía negativa para definir aquellos usos que podían ser aceptados como característicos del C.C. Señalaron los usos no centrales como: «Residencia permanente, edificios públicos y gubernamentales, establecimientos de organización (iglesias, colegios, etc.), establecimientos industriales (excepto redacciones de periódicos), venta al por mayor, almacenes comerciales, solares y edificios». H. CARTER, *El estudio de la geografía urbana*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 1974. 225 págs.

Creemos que las características de este centro tradicional coinciden mejor con el significado del concepto de «área central», que puede incluir calles en las que se encuentren funciones propias del C.B.D., pero que también pueden contener industrias y zonas residenciales, y que con frecuencia suelen coincidir con el núcleo histórico de la ciudad. C.J.H. JOHNSON. *Geografía urbana*. Oikos-Tau. Barcelona, 1974. 279 páginas.

Otra obra interesante sobre el tema es la de A. SUQUET-BONNAUD. *Le problème des centres de villes à l'étranger*. S.E.D.E.S. Paris, 1966. 127 págs.

influencia central que tiene como centro la Puerta del Sol sobre una radio aproximado de 300-350 metros, siendo el que ostenta los valores porcentuales más altos, superiores al 30%. Se aprecia una prolongación de estos mismos valores por la calle de Alcalá. Otro radio de 600 metros, aproximadamente, supone una influencia central atenuada con valores entre el 20 y el 40%, que se mantienen en sectores más alejados, pero que corresponden a calles importantes (San Bernardo, Fuencarral, Atocha), debido a motivos estructurales (mayor anchura), tradicionales (haber sido la calle principal de un barrio), etc., en las que ha tenido lugar una concentración de establecimientos terciarios, llegando incluso a darse la especialización de un determinado tipo de comercio (7). El Paseo de Calvo Sotelo ejerce también influencia en parte del casco, sector de las Salesas, que está viéndose afectado por una transformación considerable.

La influencia no llega más allá de este radio, aunque se aprecian edificios, manzanas e incluso sectores en que los usos no residenciales tienen un valor elevado en relación con las viviendas. Así se observa al Norte del distrito, ya que los límites del casco tienen unas características diferentes que se dejan ver en el tipo de edificación, en que se han constituido en el primer cinturón de la ciudad... hechos que motivan y han motivado una transformación ya antigua. Este límite norte estuvo ocupado por los bulevares, que le imprimieron un carácter especial y que elevaron la categoría de la zona, como se aprecia observando los edificios de las calles del casco que limitan al Norte. Por el Sur, esta influencia apenas se aprecia, salvo a lo largo de calles importantes. Este

(7) Fuencarral aparece en parte especializado en el comercio de zapaterías. Hortaleza en el de objetos de escritorio. Mayor, en sastrerías, etc.

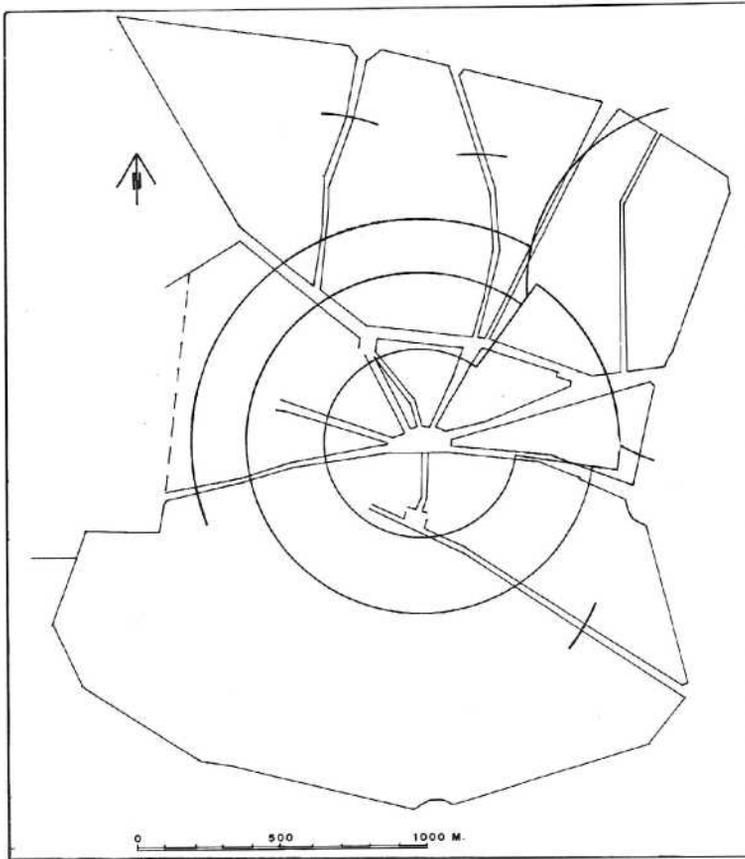
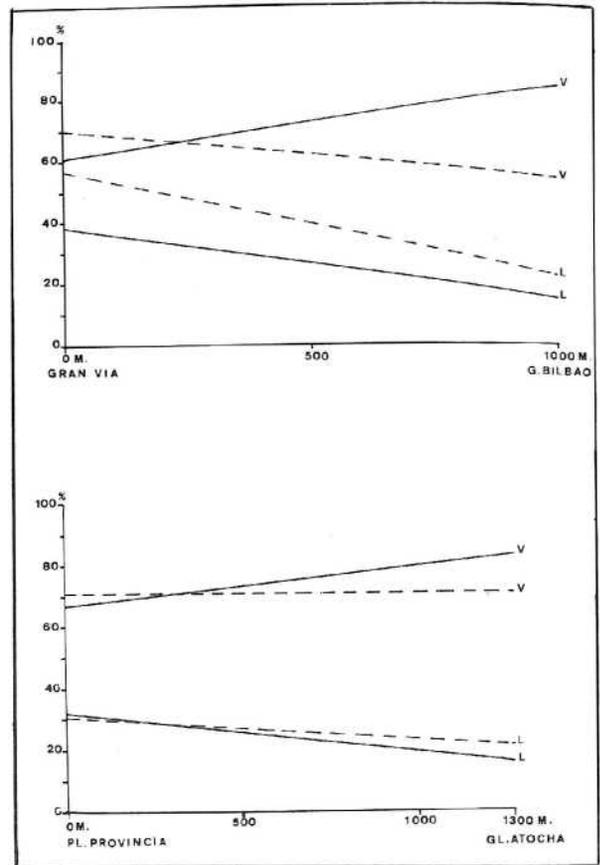


Figura 4. Radio de influencia del área central, basado en el fenómeno de sustitución de usos en edificios residenciales.



Figuras 5.1 y 5.2. Relación vivienda-local en la calle de Fuencarral. Tendencia central, n.º pares —, n.º impares —. Relación vivienda-local en la calle de Atocha. Tendencia central, n.º pares —, n.º impares —. V = viviendas. L = locales.



Edificios residenciales

límite sur, a pesar de formar parte también del primer cinturón, no limita con una zona de prestigio, pues el ensanche que aparece al Sur no tiene las mismas características que el que limita por el Norte.

Se ha demostrado que la influencia central aumenta el número de usos no residenciales, que van disminuyendo conforme se separan del área central. Por el contrario los usos residenciales son bajos en las cercanías del área central para ir aumentando en los límites (figuras 5.1 y 5.2.) (8).

La figura 6 viene a completar el fenómeno de la sustitución de usos, que se debe a la enorme concentración de actividades terciarias, que exigen una localización central, y al elevado número de inmuebles residenciales existentes en este sector de gran densidad edificatoria.

Existen actividades terciarias que no necesitan obligatoriamente estar localizadas en las plantas bajas para que su negocio prospere, por lo que pueden hacerlo en plantas más elevadas, beneficiándose de esta manera de un proceso de alquiler más bajo. Además estas actividades no necesitan mucho espacio material, ni tampoco ser visitadas asiduamente por sus clientes para hacer funcionar su negocio, ya que cuentan con la suficiente especialización para no precisar más que una localización central. Serán principalmente establecimientos de profesionales especializados, como abogados, fotógrafos, sastres, etc...

(8) Se ha realizado el estudio separando los dos lados de la calle por si se encontraban diferencias como se ha observado en la calle de Fuencarral. Este hecho, junto con otros advertidos, nos han incitado a estudiar el comportamiento de las calles de Fuencarral y Hortaleza.

Esta sustitución es posible merced a un hecho: el abandono de las viviendas de casi todos los centros de las ciudades. Este fenómeno del abandono va ligado a múltiples motivaciones, pero que tiende a desembocar, en este casco madrileño, en un proceso de degradación o de renovación. Sin embargo, antes suele ocurrir el cambio de función en los usos de los inmuebles que se ven afectados.

Ante este plano se comprueba nuevamente la existencia de un área central, en la que si los planos anteriores han puesto de manifiesto lo poco representados que estaban, en términos reales, los establecimientos terciarios en los inmuebles residenciales, cuando existían suponían una alta relación con respecto al total de usos, ahora se revela que se trata de la conquista de los pisos altos, ocupados anteriormente por viviendas, por parte de los usos no residenciales.

Para observar este fenómeno, las figuras 7.1 y 7.2 muestran cómo los establecimientos localizados en los pisos altos tienen mayor representación en las cercanías del área central, mientras que van disminuyendo conforme se alejan de ella, volviendo a recuperar importancia cerca de los límites del casco.

Otro hecho que puede deducirse a grandes rasgos es el tipo de actividad que debe predominar en alguno de los sectores. Así en aquellas zonas de densa población, y en los que ya hemos apreciado que abundan los establecimientos en los pisos bajos, sobresaldrán los establecimientos destinados a abastecer a la población residente, por lo que se pensará en un comercio de alimentación y de equipamiento del hogar. Por el contrario, en el sector de la Puerta del Sol se tratará de un tipo de establecimientos de tendencia central, en los que predominarán los servicios.

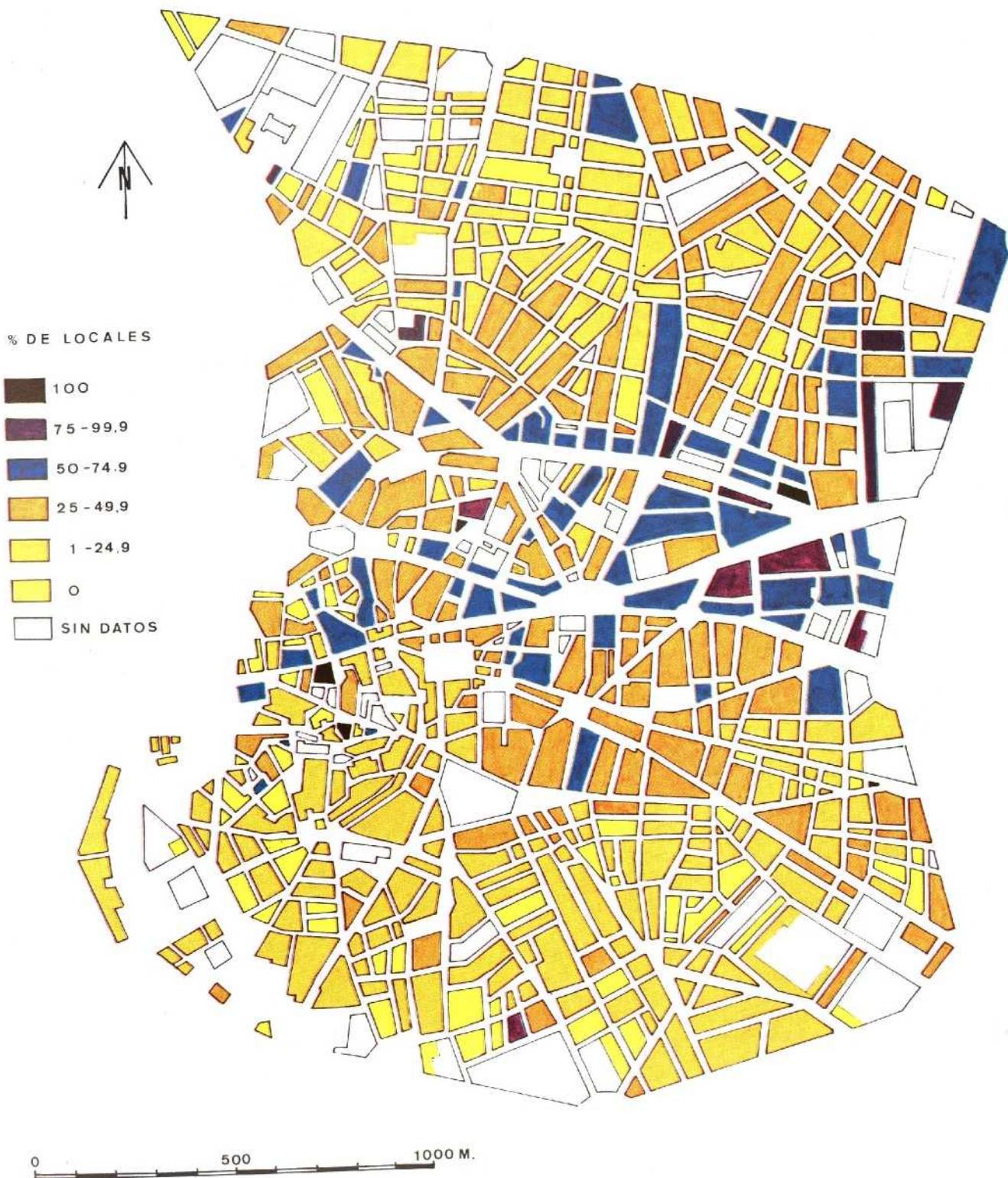


Figura 6. *Sustitución en altura de las viviendas por los establecimientos terciarios. Elaboración del autor.*

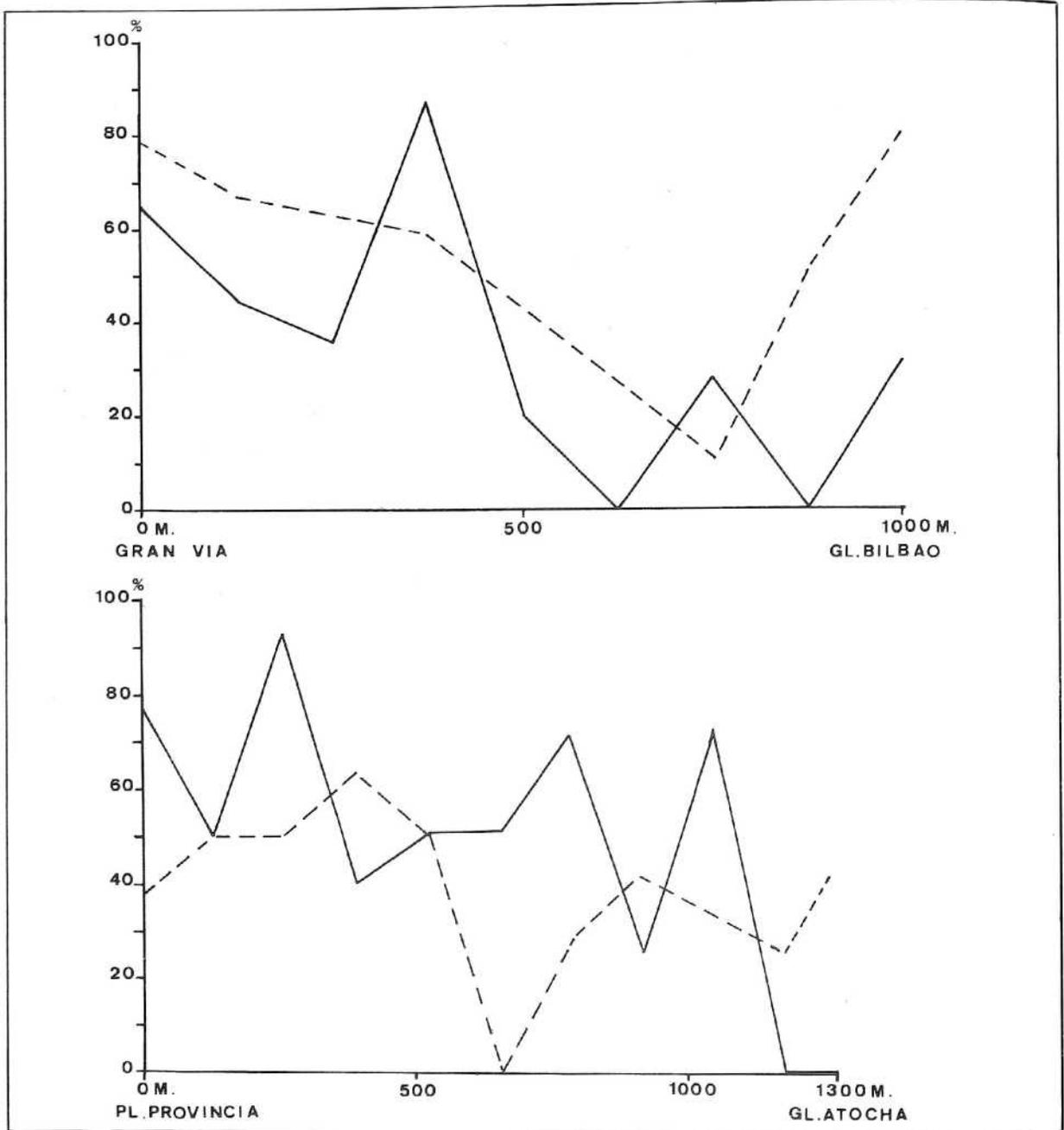


Figura 7.1. y 7.2. Porcentaje de locales situados en los pisos altos sobre el total de locales, en las calles de Fuencarral y Atocha. Fuencarral pares e impares. Atocha pares e impares.

LA ACTIVIDAD COMERCIAL COMO FUNCION CARACTERISTICA DEL CASCO MADRILEÑO

Aunque es éste el sector de Madrid que concentra el mayor número de establecimientos comerciales, una cuarta parte del total, así como un tercio de los dedicados a servicios, sin embargo, según los datos estadísticos, el número de locales comerciales ha decrecido desde 1960 (9).

A la vista del cuadro II en que se aprecia el valor real de la disminución, quizás quepa dudar de la rigurosa exactitud de los datos. Sin embargo intentaremos explicar la reducción de los mismos por una serie de hechos.

(9) La Cámara de Comercio e Industria de Madrid publicó en 1973 un estudio sobre: «Localización, estructura y dinámica del comercio de Madrid», a base de unos mapas de localización comercial, en los que se señalaban 31 tipos de establecimientos comerciales de mayoristas y minoristas; estos mapas incluían como comercios los restaurantes y tabernas, cafeterías, cafés y bares, hoteles, pensiones y residencias, así como bancos y establecimientos financieros, es decir, todo un tipo de activida-

des no consideradas en su uso como comercios, sino como servicios. Además este tipo de establecimientos no están incluidos como comerciales en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que el Instituto Nacional de Estadística elaboró en 1974, clasificación que, cabe decir, es muy completa. Sin embargo, no nos ha parecido del todo adecuado y conveniente excluir dichos establecimientos de nuestra propia clasificación, ya que esto podría impedir hacer uso de comparaciones en un futuro, porque las memorias que publica la Cámara de Comercio e Industria cada año contienen los datos sobre establecimientos comerciales a nivel de distrito, sin especificar muy detalladamente el contenido de este comercio, lo cual imposibilita el excluir este tipo de locales. Pero por el momento, aunque hubiésemos querido actualizar un poco más el dato global sobre el comercio en este sector, no nos hubiera sido posible, pues las memorias siguen elaborándose con la división en distritos antiguos, lo que hace imposible su utilización. Al haber empleado esta fuente como base, pues nos interesaba sobre todo la situación más cercana a 1970, a ella hemos tenido que amoldar los datos que el Area Metropolitana contenía para 1960; de nuevo nos encontramos incluidas actividades no comerciales, como los bancos, pero no así los restaurantes y hoteles, que tuvimos que agregar para poder comparar las dos situaciones.



CUADRO II

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES LOCALIZADOS EN EL CASCO MADRILEÑO

Sectores	1960 Establecimientos Comerciales	%	1972 Establecimientos Comerciales	%
Conde-Duque	679	5,10	504	4,60
Dos de Mayo	431	3,24	321	2,92
Fuencarral-Hortaleza	2386	17,94	1968	17,95
Salesas	208	1,57	858	7,82
Puerta del Sol	3152	23,70	2648	24,14
Palacio	962	7,24	309	2,81
Cortes	2029	15,25	990	9,02
Paloma	990	7,45	1478	13,48
Rastro	1351	10,15	770	7,02
Lavapiés	1113	8,36	1123	10,24
TOTAL	13301	100,00	10969	100,00

FUENTE: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid, Madrid, 1961; y CAMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE MADRID. Localización, estructura y dinámica del comercio en Madrid. Mapas de localización comercial. 1973.

Edificios
residen-
ciales

Entra dentro de la lógica que la disminución de la población está en relación con la existencia de un menor número de establecimientos comerciales de frecuencia diaria. También el aumento de establecimientos comerciales especiales, como autoservicios, superservicios, supermercados, galerías de alimentación y grandes almacenes, ante el cual el pequeño comercio se ve disminuido y tiende a desaparecer; así en 1960 existían 37 de estos comercios especiales, llegando a 53 en 1972.

La figura 8 muestra la distribución del comercio en 1972, y se observa que el sector de más intensidad comercial es el que se constituye en área central, si-

guiéndole en importancia el sector Fuencarral-Hortaleza, debido en parte a que todavía cuenta con una densidad de población considerable y a que existen en su interior dos de las calles más comerciales del casco madrileño. Por el contrario, es el sector de Palacio el menos poblado, el que concentra el menor número de establecimientos comerciales.

La figura 9, sobre la situación en 1960, nos va a permitir comparar ambas fechas, lo cual puede resultar interesante aunque a veces casi incomprensible.

Ya se ha apuntado el descenso de establecimientos comerciales en este sector, lo que se aprecia perfecta-

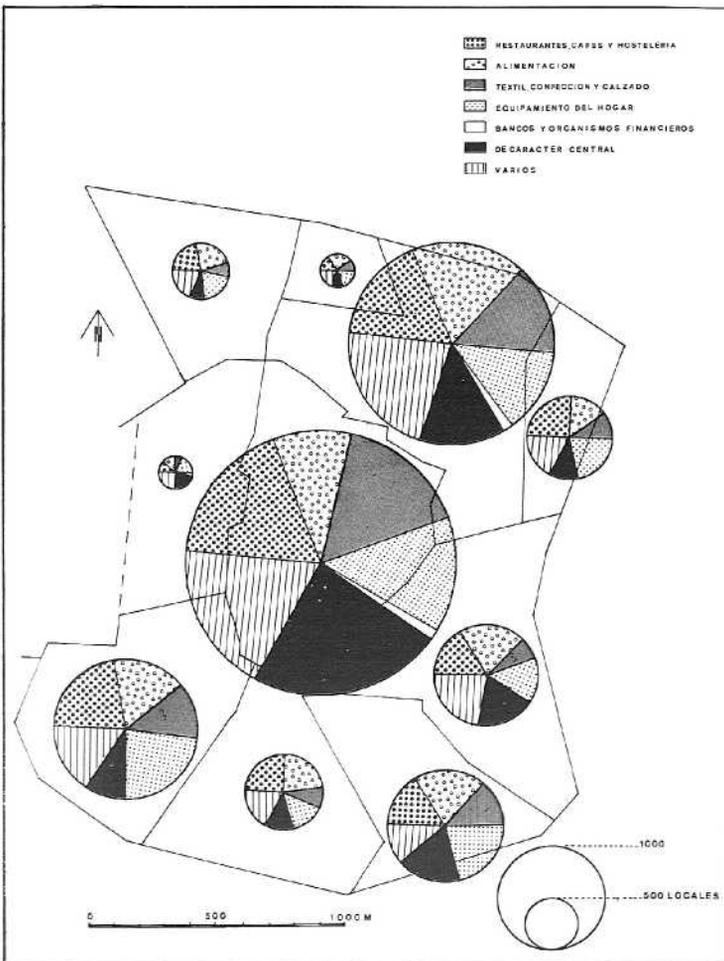


Figura 8. Número y tipos de comercio en el casco madrileño en 1972.

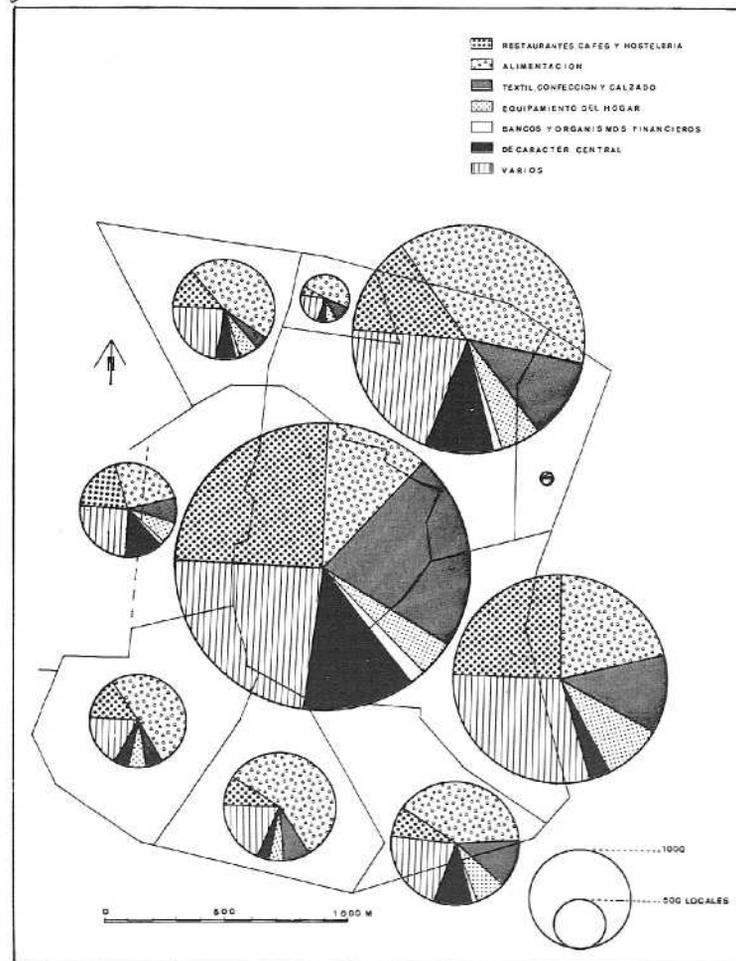


Figura 9. Número y tipos de comercio en el casco madrileño en 1960.



**Edificios
residen-
ciales**

CUADRO III

ACTIVIDADES DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DEL CASCO MADRILEÑO

Actividades Comerciales	1960 Número de Establecimientos	%	1972 Número de Establecimientos	%
Hostelería, restaurantes y cafés	2310	17,36	2066	18,84
Alimentación	4377	32,90	1832	16,70
Textil, confección y calzado	1720	12,93	1172	10,69
Equipamiento del hogar	807	6,06	1871	17,06
Bancos y Cajas de Ahorro	185	1,40	132	1,20
Comercio de especialización central	1974	14,85	950	8,67
Varios	1928	14,50	2943	26,84
TOTAL	13301	100,00	10969	100,00

FUENTE: *Plan General de Ordenación del Área Metropolitana de Madrid. Madrid, 1961; y CAMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE MADRID. Localización, estructura y dinámica del comercio en Madrid. Mapas de localización comercial. 1973.*

mente ante la comparación de los dos planos. La disminución es patente en todos los sectores salvo los de Salesas y Paloma. La explicación del aumento en el sector de las Salesas puede deberse a la importancia y consecuente transformación que está experimentando este sector últimamente. Por su parte, la Paloma no ha tenido un crecimiento comercial tan espectacular como el anterior, pero lo suficiente para hacerse notar, quizás por encontrarse parte de él dentro del sector de influencia central, con lo que esto lleva consigo de instalación de servicios.

La explicación sobre el fenómeno ocurrido en los sectores donde se manifiesta el descenso de establecimientos comerciales puede resultar más difícil por ser estos sectores numerosos y de características heterogéneas.

Se hace notar cómo esta disminución se aprecia en todo el área denominada central, llegando incluso a afectar este fenómeno a su área de influencia. Esto debe de tener su explicación lógica, lo cual exigiría un trabajo de mayor magnitud; por ello sólo apuntaremos algunas hipótesis que pueden ser comprensibles. Así se observa que numerosos establecimientos comerciales localizados en este sector central han aumentado su negocio, suponiendo quizás esto un crecimiento de su superficie ocupada, lo que impide el establecimiento de otro local dedicado a una actividad diferente. Esto no sólo ocurre en las plantas bajas de los edificios, aunque la línea del escaparate se cotice en esta zona, sino que también se da el caso muy frecuente de aumentar el espacio subiendo a los pisos altos donde instalan una prolongación del negocio o las oficinas del mismo, pero de nuevo negando espacio a la instalación de una nueva actividad. También es comprensible que ocurra el hecho de que al proliferar los grandes almacenes, y al existir en esta zona una gran cantidad de pequeños comercios, al verse estos superados, lo abandonen ocupando su lugar otros usos, como pueden ser los servicios que también cotizan esta localización central.

Otra comparación interesante se deriva de la observación de la evolución de las actividades comerciales. El cuadro III muestra qué actividades han perdido importancia y cuáles han aumentado su localización en el casco. El rasgo más sobresaliente es el aumento de comercios de especialización central y la disminución del comercio de la alimentación (10). Estos dos hechos se manifiestan en todos los sectores, destacándose en el primer aspecto el sector de la Puerta del Sol, debido a que éste posee las características idóneas para el establecimiento de comercios de esta categoría. La disminución del comercio alimenticio es mucho más notoria en nú-

mero absolutos, aunque todavía se mantiene en algunos sectores en consonancia con la densidad de población que soporta el sector. Sin embargo, la disminución manifiesta de este tipo de comercio ha dejado su puesto a otras actividades que han aumentado en proporción; así ha cobrado importancia el comercio para el equipamiento del hogar y el de confección, tal como se aprecia en todos los sectores.

Finalmente, apuntaremos el descenso, a veces, o atrofiamiento, que ha sufrido el sector bancario y de finanzas, debido a que hoy este tipo de establecimientos busca localizarse en otros sectores de la ciudad, o bien en el sector de la Castellana que ahora cuenta con algunas de las características propias de un C.B.D.; además también por el hecho de que el centro tradicional está ya saturado de este tipo de establecimientos. Igual está ocurriendo con la hostelería y restaurantes, sobre todo en el área central, que soporta el mismo inconveniente de saturación, agravado incluso por la necesidad de este tipo de establecimientos de una superficie considerable para su negocio. No ocurre así, por el contrario, en los sectores del Sur que cuentan con pocos locales de este tipo y pueden instalarse sin problemas.

CONCLUSION

No ha sido nuestro objetivo, con la realización de este trabajo, definir el centro tradicional de Madrid. Solamente hemos intentado aplicar un sistema que pueda servir para aumentar el conocimiento del casco madrileño, tan abandonado de estudios (11).

Estamos llevando a cabo un trabajo muy detallado sobre la vivienda, su situación actual y su historia, no sólo del casco, sino de toda la ciudad, lo cual ayudará a la comprensión de este Madrid histórico que se deteriora y renueva día a día.

(11) Estudios generales sobre este sector de Madrid existen pocos, los más de carácter histórico o arquitectónico. Cabe citar el libro de F. CHUECA GOITIA sobre la situación del casco madrileño en 1951, obra subjetiva pero que encierra una visión de la realidad del Madrid de entonces; así lo indica su título «*El semblante de Madrid*», publicado por la Revista de Occidente. Un estudio importante sobre la morfología urbana de este casco antiguo es la obra de E. RUIZ PALOMEQUE sobre el «*Estudio de la ordenación y transformaciones urbanas del casco antiguo madrileño durante los siglos XIX y XX*». Instituto de Estudios Madrileños. C.S.I.C. Biblioteca de Estudios Madrileños, n.º 19 Madrid, 1976. 650 págs. Los estudios particulares son también poco numerosos, encontrándose entre los principales el realizado por M. DE TERAN: «*Dos calles madrileñas: las de Alcalá y Toledo*». Rev. Estudios Geográficos, n.º 84-85. Madrid, 1961. Págs. 375-476. Así como los de I. DEL RIO sobre «*El barrio de la Paloma*». Rev. Estudios Geográficos, n.º 128. Madrid, 1972. Págs. 459-509 y A. REDONDO: «*Cambios y pervivencias en la calle de Toledo*». Rev. Estudios Geográficos, n.º 140-141. Madrid, 1975.

(10) Hemos calificado de carácter central los establecimientos de joyería, relojería, bisutería, objetos de adorno y regalo; juguetes, armería y deporte; radio y televisión, instrumentos musicales y aparatos científicos.