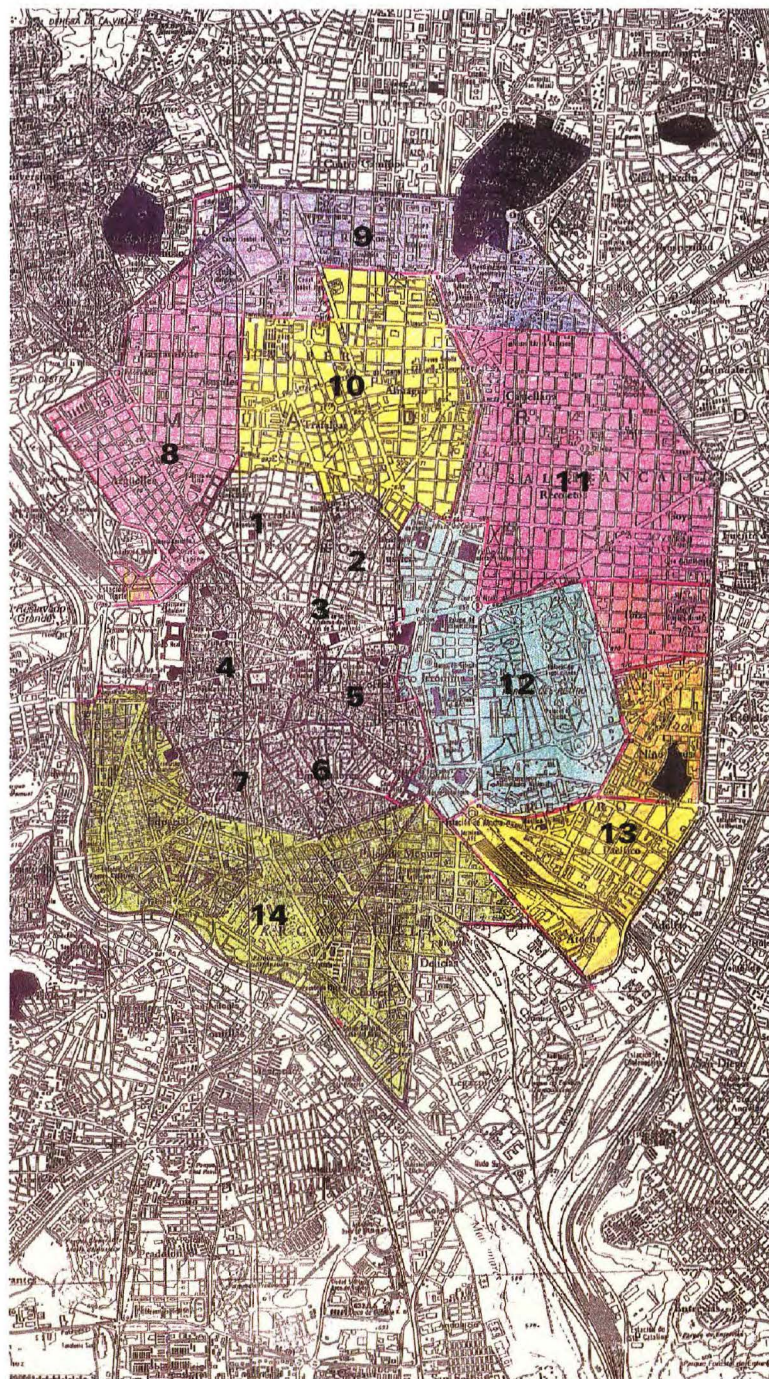


La revitalización del Casco Antiguo de Madrid

Angel Sanz



Áreas de estudio en el Casco Antiguo y en el Ensanche de Madrid

Uno de los problemas más complejos que se ha tenido que abordar en esta revisión del Plan General es, sin duda, definir las medidas que deben adoptarse para solucionar los problemas del que, históricamente, ha sido el centro de la ciudad, recuperando la calidad de vida en las zonas que la han perdido y evitando su deterioro en aquellas áreas que aún la conservan.

Lugar privilegiado por su situación, la capacidad del transporte público que lo cruza, la cantidad de dotaciones culturales y de ocio, o la calidad del patrimonio inmobiliario de alguno de sus barrios, el centro histórico tiene en estos privilegios parte de las causas de su lenta degradación. Su centralidad y accesibilidad lo hace apetecible para actividades ajenas a su carácter, como son las terciarias; los usos culturales y de ocio no son suficientes por sí solos para sustentar la vida cotidiana y el parque inmobiliario no tiene la flexibilidad necesaria para adaptarse a las cambiantes formas de vida.

Todo esto, unido a otras cuestiones en parte ajenas a la actividad urbanística, como puede ser el asentamiento de grupos marginales, ha posibilitado llegar a una situación que, como mínimo, hay que calificar de grave. Con fuertes tendencias al envejecimiento y la pérdida de población, con claros indicios de marginación social entre algunos de sus habitantes y con una progresiva destrucción del patrimonio, ya no es posible permitirse mayores vacilaciones a la hora de revisar un planeamiento que se ha demostrado inadecuado e insuficiente para evitar estos problemas.

Asumida esta necesidad y definidos a rasgos muy generales los males, había que decidir cual debía ser el ámbito de actuación, cuales los instrumentos idóneos para la revisión y que objetivos eran los que debían fundamentar el trabajo.

Del análisis del desarrollo histórico de Madrid es fácil deducir cual es este centro del que hablamos. La observación de las diversas etapas históricas en su crecimiento permitió concluir que la aprobación del Plan Castro y el inicio de la demolición de la cerca de Felipe IV marca el punto de partida del urbanismo moderno y que el perímetro entonces definido como límite a la expansión, aunque se consolida lentamente a lo largo de cincuenta años, constituye un núcleo con características propias y semejantes que permiten definir con claridad el área de estudio.

Sin embargo, dentro de este área no todas las zonas tienen los mismos problemas ni con la misma intensidad.

Frente a barrios en absoluta decadencia encontramos otros de comercio floreciente y elevadísimo precio del suelo. Para distinguir las zonas más necesitadas de actuación de aquellas otras en

las que pueden bastar medidas preventivas, se hizo necesario acudir nuevamente a nuestra historia, concluyendo que la parte de la ciudad más antigua, en la que se desarrolló la vida hasta la demolición de la cerca, que por sí sola sostuvo el único crecimiento posible y de carácter exclusivamente endógeno, es la zona más deteriorada y más amenazada con su calidad de vida y, por tanto, la más necesitada de una actuación firme y decidida.

Así pues y como resumen, es posible definir el Casco Antiguo como el área de la ciudad incluida en el primer cinturón de ronda y el Centro Histórico como la suma de ese Casco mas sus Ensanches, hasta el borde propuesto por Castro y que hoy quedan limitados por el segundo cinturón de ronda (tercero en el borde Sur). La definición de estas áreas nos ha permitido abordar su estudio con una metodología acorde a su problemática, conocida, como decíamos, en una primera aproximación. Ya que esta aproximación concluía que los problemas, aún con un tronco común, no tenían la misma intensidad en todo el área, se tomó la decisión de abordar el análisis de la siguiente manera:

Para el Casco Antiguo se hizo necesario realizar un estudio exhaustivo de todas sus características, puesto que los problemas de marginación social, envejecimiento y pérdida de la población, son de tal magnitud que todo estudio menos profundo no ofrecería una base suficiente para dar un diagnóstico cetero.

En los Ensanches no ha sido preciso acometer un estudio tan detallado, puesto que, aunque existen problemas comunes a los del casco (terciarización, saturación del tráfico, falta de dotaciones e indicios de despoblación) no tienen ni su profundidad ni su envergadura y las medidas a tomar son mas de carácter preventivo que curativo.

Por otra parte, las dimensiones del área en estudio (2.000 hectáreas, 17.000 edificios) y el tiempo en que había que realizarlo, hizo preciso dividir los trabajos entre varios equipos, reservándose la Oficina la imprescindible (y fundamental) tarea de coordinación.

En cuanto a los objetivos que deberían motivar el trabajo, es claro que sólo podía ser uno, enunciado en la primera parte de este artículo: el mantenimiento o recuperación de la calidad de vida, para lo cual debe fundamentalmente buscarse:

- La mejora de la calidad medioambiental.
- El mantenimiento del uso de vivienda como principal en todo el área, evitando el incremento de la terciarización de zonas concretas.
- La rehabilitación del parque inmobiliario.

During the revisal of the General Plan for Madrid, it was seen that one of the biggest and most difficult to solve problems was the progressive decay of its old central area and, in particular, the central core:

the so-called "casco antiguo".

In addition to the problems of depopulation, growing tertiary environment, traffic and parking, which are common to the old centres of all European cities, Madrid's central core

has others of its own and which are like a cancer threatening to spread to other, still flourishing, areas of the Centre. The fringe way of life, aging and gradual impoverishment of those living there, the destruction

of the economic fabric and of the building heritage are threats to the quality of life which is resulting in people getting out at an ever faster rate, and this in turn is swelling the fringe population, accelerating the

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.3</div> </div> <div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.4</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.5</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.6</div> </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.7</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.8</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.9</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.10</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.11</div> </div> <div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.12</div> </div> </div> </div> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.4</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.5</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.6</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.7</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.8</div> </div> <div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.9</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.10</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2.11</div> </div> </div> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.4</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.5</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.6</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.7</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.8</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.9</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.10</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.11</div> </div> <div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.12</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.13</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.14</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.15</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.16</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.17</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.18</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.19</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.20</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3.21</div> </div> </div> </div>
---	---	---

Fichas de características de la edificación

decay of commercial activity and so on and so forth, in a vicious circle from which there is no possible escape in the current situation.

In order to confront these problems within the possibilities affor-

ded by urban planning, the first measure put forward by the new General Plan is to carry out a rigorous, farreaching study which will allow a precise diagnosis to be made. Having set as a target the recovery of

the quality of life in the Centre, this being the only possible means to reverse the depopulation movement and its terrible consequences, the Centre has been divided into 14 zones on the basis of similarity of pro-

blems, thus making it possible to study an appreciable field of magnitudes in sufficient depth and in a reasonable period of time (2,000 hectares and about 17,000 buildings). The study of these zones has

- La disminución del tráfico ajeno al uso residencial.

Partiendo de estas bases, la división del trabajo se ha realizado de la siguiente forma y según estos criterios:

- El Casco Antiguo se dividió en siete zonas distintas, siguiendo criterios de homogeneidad en la problemática urbanística y social, encomendando su estudio a siete equipos distintos. Estas zonas fueron:

Malasaña-Conde Duque
Chueca
Gran Vía
Palacio Real-Muralla
Cortes
Embajadores-Lavapiés
Puerta de Toledo-El Rastro

Como complemento a estos trabajos, que debían desarrollarse con la metodología de Plan Especial, se encargaron los siguientes estudios de carácter general:

Actividades Económicas
Demografía
Tráfico
Déficit dotacional

- En cuanto a los Ensanches, fueron igualmente divididos en siete áreas, buscando también problemas semejante, a saber:

Argüelles-Gaztambide
Vallehermoso-Rios Rosas
Arapiles-Trafalgar
Retiro-Los Jerónimos
Castellana-Salamanca
Pacífico-Niño Jesús
Arganzuela

Fácil es discernir, a la vista de la superficie de cada sector, que el tema se aborda con menos profundidad que para el casco, aunque sin descuidar el análisis de ningún tema básico a la hora de realizar este estudio urbanístico. Buena muestra de ello es la realización de una labor de campo que ha llevado a la visita y toma de datos individualizada para cada una de las fincas incluidas en el perímetro, lo que de seguro llevará a un conocimiento exhaustivo de todo este patrimonio que supone, aproximadamente, el 20%, del total de los edificios de nuestra ciudad.

De hecho, hasta la fecha se han visitado ya las 5.500 fincas del Casco Antiguo, siguiendo las pautas señaladas en la ficha tipo -cuyo modelo se adjunta- y que, como puede comprobarse, obliga a realizar una descripción de la práctica totalidad de

los elementos de un edificio, ponderando sus valores conforme a una escala determinada. Esta descripción se ha desglosado en forma metódica con el objeto de que sea factible efectuar el tratamiento informático de su contenido, lo que compensa ampliamente de los inconvenientes que presenta cualquier sistematización.

Además de la información descriptiva de la finca, que incluye la parcela, la envolvente, los elementos estructurales, núcleos de comunicación y elementos formales, la ficha se completa con datos gráficos consistentes en, al menos, seis fotografías de las partes más significativas y las plantas baja y tipo, dibujadas a escala 1:500, donde queda reflejada la estructura arquitectónica del edificio. Esta parte gráfica, también manejable con medios informáticos, ha permitido en la actualidad la sustitución del ya clásico parcelario municipal, que refleja únicamente las líneas de altura y el número de plantas, por otro nuevo parcelario donde queda recogida la descripción tipológica de todos los edificios, formando un documento de gran expresividad que contiene una información de primera magnitud para conocer y comprender el desarrollo histórico de nuestra ciudad, la evolución de las tipologías edificatorias y la paulatina sustitución de algunas zonas. Igualmente nos da una visión clara de la calidad de las viviendas y de él pueden extraerse directrices para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Por último, es importante señalar que como trabajo independiente, pero en conjunción con todos los equipos, se asumió por parte de la propia Oficina la realización del Catálogo de Edificios Protegidos, documento fundamental en esta revisión, pero cuya homogeneización de criterios hace preciso su dirección desde una óptica común y unitaria, condición que solo puede cumplirse si es asumido por alguien que a su vez tenga una visión global de todos los trabajos, como es el caso de los equipos técnicos de la Oficina.

Este Catálogo se está elaborando con criterios amplios, buscando no solo la conservación a ultranza de los edificios. Para ello se ha considerado una serie de valores absolutos con respecto a los cuales deben compararse los propios de cada edificio y, a su vez, otros de carácter complementario que pueden ser positivos, como los valores etnológicos, culturales o de antigüedad, o negativos, como las posibles deficiencias higiénico-sanitarias o la existencia de impactos negativos con respecto al entorno, que permiten incluir al inmueble en un nivel de catalogación adecuado a sus factores históricos, artísticos y funcionales. Esta catalogación final se

been entrusted to various professional teams, the Office having reserved for itself a co-ordinating role, as well as the task of drawing up the Catalogue of Protected Buildings for the whole city, thereby ensuring ho-

mogenous criteria in matters referring both to planning and to the protection of the heritage.

Following the conclusion of the first stage of the work, it has been possible to formulate proposals for

the restoration of the old city centre, and which basically consist of:

- Defining the Preferential Restoration Areas, divided in turn into:
- Integrated Action Areas, where large-scale schemes on existing

equipped buildings are proposed, deciding on changes of use that will serve as poles of attraction in the regeneration of their areas of influence.

- Preferential Restoration Areas,

estructurará en tres niveles: El integral, reservado para aquellos casos en los que sea necesario preservar un máximo de elementos; el estructural, que ampare únicamente los valores más significativos y el ambiental, donde se protege, mas que a un edificio en concreto, el ambiente definido por un conjunto de ellos y los invariantes de su lenguaje arquitectónico.

De todo lo expuesto fácil es deducir que con ello queda garantizada la salvaguardia del patrimonio inmobiliario de auténtico valor, lo que hace inútil su protección genérica referida a discutibles criterios volumétricos y que, por tanto, sea factible eliminar el actual umbral de sustitución.

El resto de los edificios no Catalogados serán sustituibles, pues es criterio de la OMP eliminar el umbral de sustitución una vez que se definan los edificios sometidos a algún tipo de protección. La nueva edificación sujeta a unas normas de composición adecuadas que garanticen su correcta inserción en el correspondiente entorno urbano.

En este momento de presentación del Avance del Plan General, el estado de los trabajos ha permitido concluir un diagnóstico para el Casco Antiguo, cuyos aspectos más relevantes, expuestos de forma sintética, son los siguientes:

- Deterioro del caserío en el centro de la ciudad, especialmente en lo concerniente a sus condiciones higiénico sanitarias, que son notablemente deficientes.
- Proceso generalizado de terciarización, responsable fundamentalmente de la expulsión de la población de menores niveles de renta.
 - Problemas de accesibilidad en vehículo rodado.
 - Asentamiento de población con algún tipo de marginalidad.
 - Rápido envejecimiento de población. El 25% de la misma es mayor de 65 años (la cuarta parte de esta vive sola) y el 12% supera los 75.
- Pérdida de la importancia relativa del Casco Antiguo en el conjunto de la ciudad desde el punto de vista demográfico (desde 1971 a 1991 la población en este ámbito ha disminuido en 95.000 habitantes).
- Incremento de su importancia como ámbito especializado en espacios culturales y de ocio.
- Presencia importante de infravivienda, especialmente en la parte interior de las manzanas, que alcanza un número del orden de 10.000 viviendas (de ellas más de 500 carecen de agua corriente y 3.000 de inodoro dentro de la vivienda).
- El número de viviendas vacías es hoy, aproximadamente, de 15.000.

El conocimiento detallado de este diagnóstico, apoyado en gran medida en el conjunto de las fichas elaboradas, ha permitido efectuar un abanico de propuestas encaminadas a conseguir la recuperación de la calidad de vida mediante:

- La creación de dotaciones al servicio del barrio, de carácter fundamentalmente deportivo, sanitario, asistencial y educativo.
- La mejora en las condiciones de habitabilidad, formando programas para la mejora en los servicios urbanos, tanto de los de carácter general como los propios de las fincas y la conservación y rehabilitación de los edificios.
- La formulación de nuevos programas de condiciones higiénicas, eliminando las todavía numerosas infraviviendas de algunos barrios.
- La redacción de programas específicos para la recuperación y puesta en valor de los monumentos y edificios más significativos.

Estas propuestas se concentran en la definición de unas Areas de Rehabilitación Integrada, acordes con lo descrito en el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y que a su vez se divide en:

- Areas de Acciones Integradas, reflejadas en el plano con la letra A, que definen entornos en los que se pretende potenciar la transformación de usos de edificios de carácter dotacional e institucional, hoy obsoletos, en otros usos también de carácter dotacional, pero dirigidos fundamentalmente al servicio del barrio y de sus habitantes. Estas actuaciones, acompañadas de medidas de fomento a la rehabilitación privada, deben servir de motor para la recuperación del Area.
 - Areas de Rehabilitación Preferente, descritas bajo la letra R. Son aquellas que, carentes de elementos significativos que puedan servir de motor, necesitan de una fuerte inversión pública en programas de rehabilitación de viviendas para conseguir una calidad de vida más adecuada y un estímulo a la inversión privada.
 - Areas de Tratamiento Diferenciado, señaladas con la letra B, encaminadas a la recuperación de edificios singulares (caso de la Gran Vía), o de los Monumentos más significativos (La Muralla Cristiana).
- Cada una de estas áreas tiene su propio carácter y se apoya en objetivos claramente especificados. Mas concretamente podemos decir que estas actuaciones sobre las dotaciones existentes se conciben de tres tipos distintos:
- De uso alternativo. Se trata de proponer un cambio de uso sobre una dotación existente, señalando alternativas concretas

these being areas of below-standard housing most in need of public investment.

- Differentiated Treatment Areas, the purpose of which is to recover the most significant monuments

and buildings.

To the above must be added other schemes for institutional buildings and traffic-control measures, with work being carried out on transport infrastructures, aimed at facilitating

the use of public spaces by local inhabitants.

Puttings these measures into practice requires costly investments which must be faced up to jointly by the three administrative bodies with

powers to act in the city, namely the Central, Regional and Local Government. Their programmes cannot be restricted to what is normal for the rest of the General Plan as the size of these programmes does not per-



Propuestas de intervención en el Casco Antiguo.

Áreas de rehabilitación integrada

- Acciones integradas (A.nº)
- Rehabilitación preferente (R.nº)
- Tratamiento diferenciado de la edificación (B.nº)

Estado actual

- Edificios dotacionales e institucionales
- Zonas libres de uso público o propiedad institucional
- Áreas peatonales significativas

Inventario de acciones

Infraestructuras

- Reordenación del tráfico (C.nº)

Edificios dotacionales (D-I.nº)

- Propuestas de uso alternativo
- Reestructuración funcional

Nueva creación

- Espacios libres de uso público (D-II.nº)
- Transformación de zonas existentes
- Nueva creación
- Nuevo arbolado

que deben realizarse por concierto entre las diversas partes implicadas, sin que sea imprescindible la actuación municipal.

- De reforma. Con el mismo carácter que el anterior, implica la cooperación entre las distintas Administraciones, entre ellas y el Ayuntamiento.

- De nueva creación. Supone una modificación de tal envergadura sobre lo existente, que precisa la aplicación de los instrumentos de gestión que sean precisos para llegar a la municipalización del suelo o del edificio.

Las Areas de Actuación Integrada antes descritas, contienen las siguientes propuestas de actuación:

A-1. Universidad-Amaniel.

En su interior se prevén tres actuaciones:

- De uso alternativo.

Transformación de parte del Convento de las Comendadoras en Archivo Eclesiástico y Museo Diocesano.

- De reforma.

Reestructuración funcional de la antigua Universidad Central tras el traslado de la Asamblea de Madrid.

- De nueva creación.

Creación de una amplia zona verde en el espacio libre de la

Universidad, demoliendo edificios que no pertenecen al conjunto original y abriendo al público la zona verde así conseguida.

A-2. San Mateo-Escuelas Pías.

- De reforma.

Pasaje de San Mateo-Beneficencia.

Se pretende suprimir el pasaje actual para incorporarlo a la zona libre del Instituto San Mateo.

Edificio del Ministerio de Agricultura en la C/ San Mateo.

Reestructuración funcional para instalación de un centro artesanal y un pasaje de peatones que sustituya al citado en el punto anterior, a nivel de planta baja.

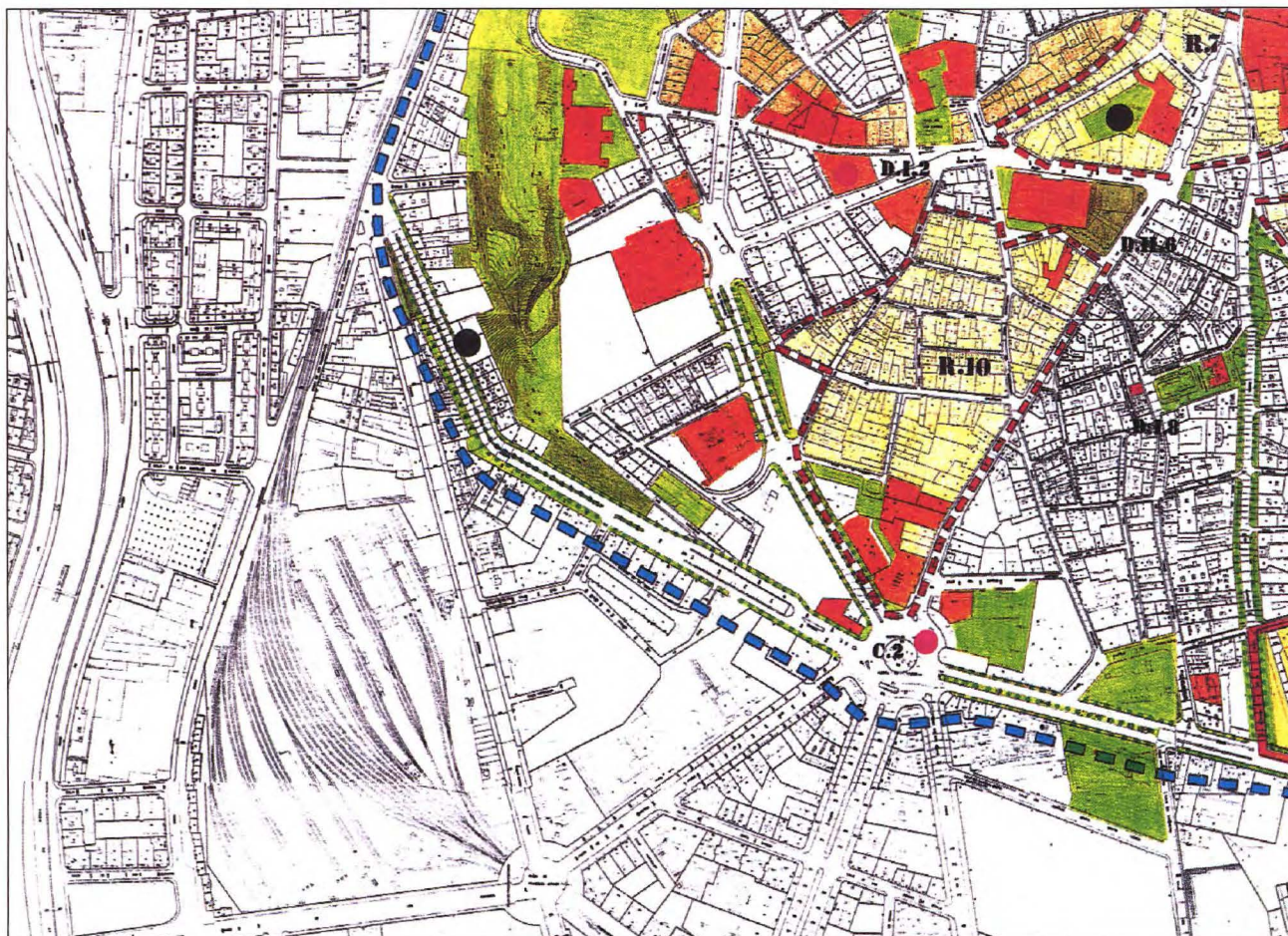
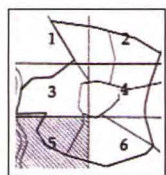
Escuelas Pías de San Antón.

Uno de los edificios más significativos del Distrito, sin uso en la actualidad. Se trataría de realizar una reestructuración funcional para mantener el uso educativo dotacional.

A-3. Reina Sofía, Casino de la Reina y entorno del Mercado de San Fernando.

- Uso alternativo.

Pabellones del Ministerio de Educación en la manzana del Museo Reina Sofía. Se propone su remodelación para uso como talleres y almacenes del Museo.



Propuestas de intervención en el Casco Antiguo. Detalle

- Reforma.

Plaza de Sánchez Bustillo. Traslado del intercambiador de autobuses y ajardinamiento de la plaza, compatibilizando el tráfico de vehículos con el uso peatonal.

Mercado de San Fernando. Traslado de la actividad para su transformación en polideportivo.

Teatro Lavapiés. En estado de ruina, no se considera una dotación imprescindible para el barrio, que cuenta ya con otras dos salas. Se propone el traslado del mercado que se desaloja de su ubicación actual.

Ruinas de las Escuelas Pías. Situadas entre los dos edificios antes descritos, se trata de un espacio libre, actualmente cerrado para impedir su degradación. Se trataría de realizar una actuación que permitiera su uso como vestíbulo y articulación de las nuevas dotaciones.

- Nueva creación.

Huerta del Colegio de Santa Isabel. Actualmente utilizada como jardín del Convento y expansión del Colegio allí existente, se trataría de abrirlo al público tratando de recuperar la traza original y construyendo un polideportivo para uso público y utilizando como dotación complementaria del Colegio.

Sala Olimpia-Lavapiés. Mantenimiento del teatro con adecuación y apertura al público de espacios libres anexos.

Fábrica de Tabacos. Destinar a un uso público-cultural el edificio de la antigua Fábrica de Tabacos, cuya actividad se encuentra hoy muy menguada. Se considera que el uso idóneo sería como ampliación del Museo del Prado, con la consiguiente prolongación del eje cultural que se forma a lo largo del Paseo del Prado, que tendría indudables efectos positivos para el barrio. En caso de no ser viable esta opción debe igualmente implantarse un uso educativo o cultural.

Casino de la Reina. Se trata de demoler gran parte de la edificación que ocupó lo que en su día fue importante finca de recreo y recuperar así una zona verde de singular importancia para el Distrito y su área de influencia.

Además de la definición de estas Áreas, hay otras propuestas de transformación de usos dotacionales en otros más adecuados, nueve de ellas sobre edificios existentes y siete más sobre espacios libres, que quedan grafiadas en el plano con las letras D.I y D.II respectivamente.

También en el Avance se contemplan medidas de templeado de tráfico, buscando la disuasión en la actual tendencia en el uso indiscriminado del vehículo privado, acompañada de la definición de nuevos aparcamientos de residentes. Hay que

destacar que en ningún caso se pretende la peatonalización de las vías, sino la racionalización de su uso acorde con su categoría y sin imponer ninguna traba a sus habitantes. Como complemento de estas medidas se prevé la intervención en algunos puntos de la infraestructura del transporte, señalados en el plano los más significativos con la letra C. y que son:

C-1. Demolición de plantas sobre rasante del aparcamiento de la Plaza de Santo Domingo, procurando recuperar la plaza bajo rasante, con traslado de intercambiador de transportes de la Plaza del Callao y ajardinamiento de espacios libres en ambas Plazas y Calle de Preciados.

C-2. Modificación del paso subterráneo bajo la Puerta de Toledo, adelantando su entrada, con peatonalización de la mediana y reordenación de la Plaza de la Puerta de Toledo.

C-3. Remodelación de la Glorieta de Embajadores y nuevo intercambiador de autobuses.

Como resumen de lo dicho podemos afirmar que el conjunto de propuestas desarrollado persigue dos claros objetivos:

- Crear a lo largo y ancho del Casco Antiguo una serie de polos regeneradores de actividad social (equipamientos y espacios libres básicamente) que fomenten la recuperación de la apetencia por el uso residencial, permitiendo de este forma atraer población correspondiente a la formación de nuevos hogares en la ciudad.

- Definir las áreas en que deben iniciarse los procesos generalizados de rehabilitación del tejido arquitectónico, cuyo protagonismo deberá ser asumido por la iniciativa pública, en la que habrán de implicarse las tres Administraciones con competencia en Madrid, central, autonómica y municipal.

Ambos objetos están llamados a ser el motor de arranque del proceso generalizado de rehabilitación, recuperación y revitalización del Casco Antiguo de Madrid, en el que habrá de colaborar, asimismo, la iniciativa privada.

Evidentemente, estos objetivos y sus propuestas no suponen afrontar una tarea fácil ni rápida. Difícilmente puede hacerse una programación ceñida a dos cuatrienios, pues las inversiones son de tal magnitud que superan todas las previsiones posibles. Pero es evidente que si no empleamos la imaginación y la audacia, tendremos que asistir a la ruina de nuestro Casco Antiguo, que en mayor o menor medida afectará al resto del Centro Histórico, con la consiguiente pérdida de valores culturales y tradicionales que no pueden ser sustituidos por nada, como sucede con todo aquello que tiene al Tiempo como variable fundamental.