

FOMENTO DE LA ACCIÓN ASOCIATIVA EN EL DESARROLLO LOCAL Y LA ECONOMÍA SOCIAL

FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID

**LAS OFICINAS DE INFORMACIÓN VECINAL DE LAS ÁREAS DE
REHABILITACIÓN PREFERENTE DE LAVAPIÉS Y SAN CRISTÓBAL DE LOS
ÁNGELES**

LAS OFICINAS DE INFORMACIÓN VECINAL DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE DE LAVAPIÉS Y SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

(Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, agosto de 2002)

INTRODUCCIÓN

Desde su constitución en febrero de 1995 (su legalización llegaría dos años más tarde, el 2 de noviembre de 1997) los vectores que han marcado la intervención de la FRAVM en materia de alojamiento han sido: la vivienda de promoción pública, la erradicación de la infravivienda y el chabolismo, la vivienda de protección oficial de promoción privada (cooperativismo de vivienda protegida) y la defensa del patrimonio inmobiliario residencial (rehabilitación, conservación y recuperación del patrimonio residencial que conforma la ciudad consolidada). Una quinta línea de trabajo que, no por menos reiterada entre las demandas vecinales, ha sido sistemáticamente desoída por los poderes públicos concierne a la vivienda desocupada, verdadero escándalo de despilfarro social, cuya penalización fiscal ningún gobierno democrático se ha atrevido a abordar, inclinados como estaban y continúan estando a considerar el alojamiento (la vivienda y, más en concreto, la vivienda de nueva planta) como un bien de inversión –y de especulación— en primera instancia.

Nos referiremos aquí a las experiencias singulares de dos áreas de rehabilitación preferente fruto del esfuerzo y la tenacidad del asociacionismo vecinal madrileño, a sus antecedentes y a los resultados obtenidos.

1. INTERVENCIÓN SOBRE LA CIUDAD CONSOLIDADA.

El movimiento vecinal madrileño, en lo que se refiere a consecuciones de vivienda en la ciudad consolidada, cuenta con el antecedente de los programas:

Remodelación de barrios (Orden Comunicada del MOPU de 24 de mayo de 1978 y Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero): 38.792 viviendas de promoción pública directa en la capital para sustituir (remodelar) 16.353 viviendas de promoción pública (de la Obra Sindical del Hogar, poblados dirigidos, poblados de absorción, unidades vecinales de absorción, polígonos, etc.) y 22.439 chabolas e infraviviendas.

Renovación de barrios o “Programa de ocho barrios” –realmente once con las incorporaciones posteriores– (Decretos 100/1986 y 44/1990 de la Comunidad de Madrid): más de 6000 viviendas de promoción pública directa en la capital en una actuación de renovación (remodelación) y rehabilitación.

Aparte, las cooperativas de vivienda protegida adscritas a las asociaciones de vecinos federadas han promovido por sí mismas más de 3.000 viviendas de protección oficial de régimen general y régimen especial, particularmente dentro del Plan-18.000 del Ayuntamiento de Madrid (en suelo urbano y urbanizable programado del Plan General de 1985) y en sucesivos concursos públicos de suelo con destino a vivienda protegida del Ayuntamiento de Madrid y ayuntamientos del área y corona metropolitanas. Cuatro cooperativas juveniles de gestión de vivienda pública en alquiler administran 500 viviendas de dos promociones del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

En 1993, ya el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) se pronuncia por "el crecimiento al límite de la capacidad" y, en consecuencia, el vigente Plan General de Madrid (definitivamente aprobado en abril de 1997) clasifica y reclasifica, califica y recalifica todo el suelo del término municipal. La propuesta representa un ejercicio de agotamiento del suelo disponible dentro del municipio en dos

fases; en la primera se agotan las posibilidades de crecimiento al interior de la M-40; en la segunda, el resto de los espacios disponibles entre la M-40 y la M-50.

La recuperación del urbanismo expansivo (consumidor de suelo y de recursos a escala desconocida), espontáneo y desarrollista, propio de los años 50 y 60 del pasado siglo, colonizador del territorio y depredador del medio natural y de los recursos ecológicos se sacraliza en los Reales Decretos de medidas liberalizadoras en materia de suelo de 1996 y 1997 y en la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones, que sustituye a los anteriores, al considerar todo el suelo del término municipal como urbanizable (excepto el no urbanizable, SNU) y apto para ser urbanizado mediante el simple requerimiento de sus propietarios. La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid va todavía más lejos y considera como urbanizable incluso el Suelo No Urbanizable Común, excluyendo del proceso urbanizador únicamente el Suelo No Urbanizable Protegido (aunque cargándolo de infraestructuras y servicios locales, autonómicos y estatales y de edificaciones).

El interrogante ¿debe o no crecer la ciudad? –que sustenta el modelo expansivo– es una falsa pregunta que conduce a un callejón sin salida. Si la respuesta es afirmativa pareciera que se opta por la potenciación de la corona metropolitana, y si es negativa pareciera que se castiga a la capital. Sin embargo, antes y con preferencia a un supuesto problema cuantitativo, que se resolvería reclasificando y recalificando suelo, está el problema cualitativo de mejorar las condiciones de vida, trabajo, estudio... y entorno de la población residente. No existe ninguna ley o razón que avale que el crecimiento cualitativo se deriva del crecimiento cuantitativo o conduzca al mismo. Más bien, la crítica ecologista afirma lo contrario. La prevalencia, pues, de la intervención sobre la ciudad consolidada frente a los nuevos desarrollos es el principio rector que ha venido guiando al asociacionismo vecinal madrileño en sus propuestas urbanísticas y de planificación y ordenación del territorio.

Intervención al objeto de: completar el sistema dotacional público, sus déficits y desequilibrios en la distribución territorial; ampliar y mejorar el sistema verde y de espacios libres; defender y potenciar el tejido industrial, evitando la expulsión fuera de la ciudad consolidada de los usos "pobres" (vivienda social, industria, dotaciones...) en beneficio de los usos "ricos" (vivienda libre, oficinas, edificios industriales emblemáticos, comercio, locales de ocio, hoteles...); recualificar determinados ejes; transformar los espacios obsoletos o disfuncionales interiores (cocheras y/o depósitos municipales, instalaciones militares, terrenos y edificaciones infrautilizados de Renfe, etc.) para la promoción de vivienda de protección oficial, usos dotacionales y zonas verdes; potenciar la red de transporte público; restringir el tráfico en y hacia las áreas centrales de la ciudad; rehabilitar, recuperar y conservar el casco antiguo y el centro histórico; rehabilitar o, en su caso, remodelar el caserío en estado deficiente de las colonias municipales, polígonos de promoción pública y patrimonio inmobiliario público; erradicar el chabolismo y la infravivienda; penalizar fiscalmente la vivienda vacía para su puesta en uso y salida al mercado de arrendamiento...

De otro lado, descentralización funcional y demográfica (descentralización planificada) hacia la periferia del municipio y la corona metropolitana en orden a materializar un modelo territorial polinuclear, equilibrado, integrado y fundado sobre la premisa de la cercanía entre la residencia y la localización del empleo y las dotaciones y servicios.

En un modelo –el existente en Madrid– de (gran) ciudad congestionada y saturada, que obliga a entremeter en un espacio reducido lo que sólo cabe en una región, la difusión de la centralidad se convierte en una estrategia de desahogo de la capital, que a la vez que mejora las condiciones de vida de la población residente, potencia y valoriza los fundamentos económicos. Pero las asociaciones de vecinos madrileñas se oponen a la difusión de la centralidad regulada por las pautas del mercado, que supone a medio y largo plazo la consolidación y ampliación de los fenómenos de dualización y segregación socio-espacial de la población y la actividad. También a la descentralización forzada habida en los últimos

veinte años: expulsión selectiva de los estratos jóvenes de bajos ingresos, que profundiza la segregación socio-espacial de la ciudadanía.

2. ANTECEDENTES: DEFENSA DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO RESIDENCIAL, EN PARTICULAR DEL CENTRO HISTÓRICO, Y LUCHA CONTRA LA OBSOLESCENCIA DELIBERADA

En septiembre de 1989 se constituye la comisión de fincas en ruina (“Comisión de ruinas”) de la FRAVM, actuando de detonante la declaración, en agosto del mismo año, de las ruinas inminentes de Tres Peces 24 y 26, Cava Baja 30 (propiedad de Dainursa, empresa inmobiliaria de Ramón Tamames, entonces concejal de CDS, edificio protegido que además albergaba “El mesón del Segoviano”, posada del siglo XVIII) y Ribera de Curtidores 6 (propiedad de un funcionario municipal), todas ellas en el casco antiguo¹. Dos meses antes se había hecho efectiva la moción de censura del Partido Popular y del CDS contra el gobierno municipal del PSOE que convertiría en Alcalde a Agustín Rodríguez Sahagún y en Primer Teniente de Alcalde a José María Álvarez del Manzano. Comienza entonces una singular confrontación, finca por finca declarada en ruina por el Ayuntamiento con su correspondiente lanzamiento de inquilinos y enseres, saldada —mediante la denuncia pública de la especulación inmobiliaria por parte de la propiedad (obsolescencia deliberada) con la complicidad municipal, toda vez que el Ayuntamiento se inhibe del control del deber de conservar; y materializada en la resistencia al lanzamiento en el día fijado para el desahucio de los inquilinos—, saldada, decíamos, con el realojo municipal (a cargo de la Empresa Municipal de la Vivienda) de todas las familias de las fincas en ruina en las que intervino la FRAVM, no obstante no asistiera derecho legal alguno a los moradores —ni la Ley de Arrendamientos Urbanos, que resuelve el contrato por declaración de ruina, ni la legislación del Suelo amparan a los afectados por declaración de ruina—. Si al principio los realojos se lograban merced a la pelea (incluso física) en el momento del desalojo y el consiguiente escándalo mediático, hacia el final del primer mandato de Álvarez del Manzano se pactan los primeros Convenios de Ruina y Realojo, que se consolidan a partir de 1994: de la Comisión Asesora de Expedientes Contradictorios de Ruina, en la que desempeñan un activísimo papel los representantes de la FRAVM y dirigentes de su “Comisión de ruinas”, se retiran los expedientes para que la EMV convenga con la propiedad del inmueble el pago entre millón y medio / dos millones de pesetas por familia. Los propietarios abonan el importe, la EMV realoja a los inquilinos y la Gerencia de Urbanismo concede la declaración de ruina. Comienzan asimismo las adquisiciones de edificios ruinosos por la EMV (la adquisición conlleva el derecho de realojo), y en diciembre de 1995 se da un paso más al instarse los primeros expedientes expropiatorios sobre fincas en ruina por razón de urbanismo, a la vez que se proclama el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre fincas ruinosas que cambien de titularidad durante la tramitación del expediente.

Desde 1994 hasta finales de 1999 se logran 31 Convenios de Ruina y Realojo en otras tantas fincas (13 de ellos en el distrito Centro, 4 en Arganzuela, 6 en Carabanchel y 2 en Puente de Vallecas), además de los realojos de Palma 7 (Centro) y Genciana 39 (Tetuán) sobre las que se insta expediente expropiatorio por incumplimiento del deber de conservar. Se instan 17 expedientes expropiatorios por razón de urbanismo. La EMV adquiere 4 edificios ruinosos y propone opciones de compra sobre otros 15, se deniegan 60 declaraciones de ruina en otras tantas fincas y se instan actuaciones aisladas expropiatorias sobre 7 fincas ruinosas fuera de ordenación. Como resultado de las alegaciones a la Revisión del Plan General y las negociaciones con la Oficina Municipal del Plan se logra la

¹ A la consecución de los realojos de Tres Peces 24, Tres Peces 26, Cava Baja 30 y Ribera de Curtidores 6, seguirían los de Gómez de Mora 1 y Almendro 5, también en el distrito Centro, y de Capitán Blanco Argibay 103-105 en el distrito de Tetuán.

calificación de equipamiento público de dos de las fincas más emblemáticas de la *Comisión de ruinas* de La Corrala: Carlos Arniches 3 y 5, Pza. Duque de Alba 2 (palacio de la duquesa de Sueca), y la declaración de zona verde de Lavapiés 19, cuyos moradores han sido realojados por la EMV

En el bienio 1992-1993 el Ayuntamiento no destina fondos a la rehabilitación urbana, enajena viviendas públicas de la EMV adscritas a los programas de realojo y amplía los supuestos protegibles del Real Decreto 1932/1991 regulador del Plan estatal de vivienda 1992/1995 para incluir como beneficiarios a los adquirentes con ingresos familiares ponderados iguales a 7,6 veces el salario mínimo interprofesional (adquirentes, éstos, de viviendas de precio tasado promovidas por la EMV)

En 1994 (pactados los aún tímidos Convenios de Ruina y Realojo) se delimitan y declaran seis Áreas de Rehabilitación Preferente en el casco antiguo convenidas entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, que la FRAVM califica cabalmente de simples programas de adecuación arquitectónica de otras tantas plazas –posteriormente se les daría contenido con la intervención sobre el caserío y más tarde se ampliaría su delimitación–, y ante las que la FRAVM y el movimiento vecinal del casco antiguo reacciona con la campaña: “¿Rehabilitación del centro histórico? Tu casa está fuera”, que llena de rombos –a semejanza de los que indican los edificios donde han vivido hombres ilustres– los inmuebles con expediente de ruina o edificación deficiente del casco antiguo y centro histórico.

De modo simultáneo a la defensa y el asesoramiento a los vecinos afectados por declaraciones de ruina, la FRAVM y las asociaciones del centro histórico –especialmente la Asociación de Vecinos La Corrala– han venido reclamando persistentemente una profunda intervención municipal y regional en las áreas del centro histórico más degradadas, esto es, la delimitación y declaración de áreas de rehabilitación preferente e integrada, con carácter preferente en el distrito Centro (casco antiguo) que limiten y frenen la degradación urbana y recuperen el centro antiguo –soporte de la memoria histórica y cultural de la ciudad– para sus moradores y para el conjunto de la ciudadanía. Consecuentemente con ello, han impulsado y defendido activamente la delimitación del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés y la delimitación de las áreas de rehabilitación integrada en el proceso de Revisión (1992-1996) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Será en el segundo mandato de Álvarez del Manzano, a partir de 1995, cuando se institucionalicen, como hemos dicho, los Convenios de Ruina y Realojo, las adquisiciones por la EMV de edificios ruinosos, se acuerde y legisle –mediante Ordenanza– el deber de rehabilitación y la expropiación por incumplimiento del deber de conservar y/o rehabilitar y cuando se delimiten y declaren dos de las Áreas de Rehabilitación Preferente más insistentemente reivindicadas por la FRAVM y las correspondientes asociaciones vecinales, la de Lavapiés y la de San Cristóbal de los Ángeles.

La ingente y destacada actividad desplegada por la FRAVM y la Asociación de Vecinos La Corrala en defensa de los moradores del casco antiguo afectados por declaraciones de ruina, y en defensa del patrimonio inmobiliario residencial del centro histórico madrileño, acabaría traducándose (pasando, por tanto, de la confrontación al acuerdo) en una notable y estrecha colaboración con la Concejalía de Urbanismo (Gerencia Municipal de Urbanismo) y con la Concejalía de Vivienda (Empresa Municipal de la Vivienda) en lo relativo a la conservación y rehabilitación del caserío; realojamiento de los afectados por declaraciones de ruina (Convenios de Ruina y Realojo); modificación de las

ordenanzas de aplicación (inclusión del deber de rehabilitación y de la expropiación por razón de urbanismo, junto con el reconocimiento de las asociaciones de vecinos como parte interesada en los expedientes contradictorios de ruina y en el ejercicio de los deberes de conservación y rehabilitación y expedientes expropiatorios por incumplimiento de la función social de la propiedad); integración en las comisiones de trabajo y seguimiento del Área de Rehabilitación de Lavapiés (también de San Cristóbal de los Ángeles); campañas informativas y de asesoramiento sobre la Inspección Técnica de Edificios, etcétera.

3. INTERVENCIÓN EN ÁREAS DE REHABILITACIÓN

Acogiéndose a los planes de vivienda estatales 1992-1995 y 1996-1999 se delimitaron y declararon en la Comunidad de Madrid 12 Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP). En Madrid: casco histórico, poblado dirigido de Caño Roto, calle Mayor I y II, calle Fuencarral I y II, La Elipa, Puente de Vallecas, Lavapiés y San Cristóbal de los Ángeles. En la región: Torrejón de Ardoz, San Lorenzo (El Escorial), Los Olivos (Mejorada del Campo) y Villafontana (Móstoles)

Al amparo del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000 se declararon 26 Zonas de Rehabilitación Integrada (ZRI). En Madrid: Ntra. Sra. de la Paz (Villaverde), Pza. Vázquez de Mella y Colonia Diego Velázquez-Zoyma, y el resto en los municipios de Alcalá, Parla, Mejorada, Torremocha del Jarama, La Hiruela, Villarejo de Salvanes, Torrejón, Arganda, San Martín de Valdeiglesias, El Escorial, Algete, San Lorenzo del Escorial, Pozuelo, Getafe, Chapinería, Móstoles, Coslada y Nuevo Baztán.

Áreas	Nº de viviendas	Subvención Ministerio de Fomento	Subvención Comunidad de Madrid	Total subvenciones	Total inversiones
12 APR	24.853	14.690 millones	9.502 millones	24.192 millones	50.615 millones
26 ZRI	7.636	1.568 millones	1.122 millones	2.690 millon.	6.273 millones
TOTALES	32.489	16.258	10.624	26.882	56.888

De ellas, se pueden considerar fruto directo de las asociaciones de vecinos federadas las APR de La Elipa (530 viviendas), Puente de Vallecas (493 viviendas), Villafontana de Móstoles (1.880 viviendas), Lavapiés (4.000 viviendas) y San Cristóbal de los Ángeles (5.862 viviendas), así como la ZRI de la Colonia Diego Velázquez-Zoyma (1.736 viviendas). Es decir, 12.765 viviendas, equivalentes a algo más de la mitad de las incluidas en las ARP, y 1.736 viviendas, equivalentes a cerca del 23 % de las incluidas en las ZRI, sin considerar siquiera un porcentaje de las incluidas en las áreas de rehabilitación del casco histórico², Mayor y Fuencarral de las que la FRAVM y las asociaciones de vecinos del centro histórico fueron, como se ha dicho, las principales impulsoras.

A las citadas se sumarían más tarde el Área de Rehabilitación de las colonias municipales Virgen de la Torre y Virgen del Rosario (Villa de Vallecas) y en mayo de 2001 la ZRI de la Colonia de San Agustín, con un total ésta de 98 edificios y 2.005 viviendas (Puente de Vallecas). La declaración de las Zonas de Rehabilitación Integral o, en su caso, Áreas de Rehabilitación Preferente de las colonias Sandi (3.680 viviendas), San Claudio-Los Álamos (2.072 viviendas), Alto del Arenal (2.000 viviendas), San Diego-Entrevías (310

² El 24 de mayo de 1994, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento suscriben el *Convenio para la Rehabilitación del Patrimonio Edificado Residencial y Urbano* y el *Protocolo de cooperación entre el MOTMA, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento para la rehabilitación del centro histórico*, por los que se declaran las seis primeras ARP en el casco antiguo: Malasaña-Fuencarral, calle y plaza Mayor, plazas de La Paja, Los Carros, Alamillo y Cruz Verde.

viviendas), Fontarrón (1.278 viviendas) y Pozo del tío Raimundo (1.536 viviendas), en el distrito de Puente de Vallecas, así como la de Santa Eugenia (360 viviendas) en el distrito de Villa de Vallecas ha sido acordada con la Comunidad de Madrid por la FRAVM y el movimiento vecinal de Vallecas dentro del Plan de Actuaciones Preferentes 2000-2005.

El Consejo de Administración de la EMV de febrero de 2002 aprobó solicitar la declaración del ARP de Tetuán y el Consejo de la EMV de marzo la declaración del ARP del Bº de las Letras

4. SECUENCIA DE LA DELIMITACIÓN Y DECLARACIÓN DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE DE LAVAPIÉS

En enero de 1996, el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) aprueba solicitar la declaración de Área de Rehabilitación Preferente para el Sector 1 de Lavapiés; solicitud que sería ratificada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de febrero de 1996 para su remisión a la Comunidad de Madrid.

A principios de febrero de 1996, en una reunión mantenida con el Concejal de Urbanismo, el Gerente Municipal de Urbanismo y el Gerente de la Oficina Municipal del Plan, la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM) y la asociación de vecinos del barrio, La Corrala, se comprometen a colaborar activamente en el desarrollo del Área de Rehabilitación de Lavapiés, así como a informar y asesorar a los vecinos residentes en el ámbito del Sector 1 de la propuesta municipal. El compromiso es consecuencia de la consideración, reiteradamente expresada por la FRAVM y por las asociaciones de vecinos federadas del centro histórico, de que la conservación, rehabilitación, regeneración y revitalización del casco histórico madrileño debe ser tarea prioritaria tanto de las políticas urbanísticas de las administraciones local, autonómica y central como del conjunto de la ciudadanía.

Durante 1996, la Comunidad de Madrid ni delimita ni aprueba la declaración del Área de Rehabilitación de Lavapiés.

La FRAVM y la Asociación de Vecinos La Corrala, que venían desarrollando la campaña informativa sobre el Área de Rehabilitación de Lavapiés desde el segundo semestre de 1996, la intensifican a partir de enero de 1997 con un doble propósito: 1) lograr la declaración, por la Comunidad de Madrid, del Área de Rehabilitación Preferente en favor del Sector 1 de Lavapiés; 2) lograr la suscripción de los convenios de rehabilitación entre las tres administraciones que haga posible ejecutar las inversiones previstas para 1997 (primer año del cuatrienio de desarrollo del programa de rehabilitación) y lograr la concesión de ayudas a la rehabilitación privada de edificios y viviendas.

De ahí las acciones reivindicativas desarrolladas en el primer semestre de 1997: campaña informativa con carácter previo a la suscripción de los convenios para la rehabilitación de Lavapiés entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid y entre la segunda y el Ministerio de Fomento (asambleas informativas cada viernes, reuniones informativas, actos públicos con asistencia de técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Empresa Municipal de la Vivienda, inauguración simbólica de la oficina municipal para la rehabilitación de Lavapiés, “autobús de la rehabilitación” para reclamar al Presidente de la Comunidad de Madrid la suscripción de los convenios de rehabilitación, acto festivo con motivo de la inauguración real de la citada oficina municipal, distribución de miles de hojas informativas y trípticos, cuestionarios para conocer la disposición de las comunidades de propietarios y vecinos a solicitar ayudas a la rehabilitación y en los que informan del estado de sus edificios, etc.)

Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones: la responsable de Urbanismo de la FRAVM participa en las sesiones para la elaboración de la nueva Ordenanza municipal sobre conservación (e inspección técnica de edificios), rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones, que dirige el Departamento de Normativa Jurídica de la Segunda Tenencia de Alcaldía (Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid).

Entre las modificaciones introducidas en la nueva Ordenanza figura la del deber de rehabilitar edificios catalogados y edificios catalogados o no incluidos en Áreas de Rehabilitación, cuyo incumplimiento puede dar lugar incluso a la expropiación por razón de urbanismo (esto es, por incumplimiento del deber de conservación y/o rehabilitación), de enorme importancia por lo que a Lavapiés se refiere, toda vez que los edificios de titularidad única (propiedad vertical) del Sector 1 son 235 (habitados por inquilinos muy mayoritariamente de renta antigua y con prórroga forzosa) y es sobre ellos sobre los que más pende la amenaza de la obsolescencia deliberada o ruina.

Por Orden del 12 de mayo de 1997, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid procede a declarar Área de Rehabilitación Preferente el Sector 1 de Lavapiés.

En el segundo semestre de 1997, concretamente el 1 de julio, procedemos a abrir la Oficina de Información Vecinal, dos semanas después de la declaración de Área de Rehabilitación Preferente y una quincena antes de que se suscriba el Convenio entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid para la rehabilitación del Sector 1 de Lavapiés

El 16 de julio de 1997, el Alcalde de Madrid y el Presidente de la Comunidad de Madrid firman el Convenio para la Rehabilitación del Sector 1 de Lavapiés, declarado Área de Rehabilitación Preferente.

Posteriormente se aprueban los Estatutos del Ente Gestor del Área de Rehabilitación del Sector 1 de Lavapiés, a los que la FRAVM presenta una serie de sugerencias, principalmente relacionadas con la urgente necesidad de que se desplacen a la oficina municipal de Lavapiés nº 34 los técnicos del Departamento de Rehabilitación de la EMV a fin de que se comience la tramitación de expedientes de ayudas a la rehabilitación privada de edificios y viviendas.

El 22 de diciembre se configura, por fin, el Consejo Rector de la Entidad Gestora (Ayuntamiento de Madrid: Empresa Municipal de la Vivienda y Gerencia Municipal de Urbanismo; y Comunidad de Madrid: Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, Dirección General de la Vivienda) del Área de Rehabilitación Preferente del Sector 1 de Lavapiés.

Si durante 1997 se llevan a cabo diversas obras de infraestructura (especialmente en vías públicas) adscritas al programa de rehabilitación de Lavapiés, habrá que esperar hasta marzo de 1998 (cuando se abre la oficina de la Entidad Gestora, adscrita a la Empresa Municipal de la Vivienda) para que comiencen a materializarse las ayudas a la rehabilitación privada de edificios y viviendas.

5. SECUENCIA DE LA DELIMITACIÓN Y DECLARACIÓN DEL ARP DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

Ante las graves patologías constructivas que presentan los edificios de San Cristóbal, la Asociación de Vecinos y la FRAVM conciben, en 1996, la solicitud de un estudio patológico y geotécnico que determine las causas y defina la intervención precisa en el poblado de San Cristóbal, formado por las promociones de Poblados Dirigidos, Norah y Renfe (unas 6.000 viviendas en total).

En San Cristóbal de los Ángeles, que no entró en el programa de Remodelación de Barrios y cuyo Poblado Dirigido no fue transferido al IVIMA, se realizó una intervención pública a finales de los ochenta por importe de 3.000 millones de pesetas consistente en la consolidación de 38 bloques, diversas obras de rehabilitación, alguna demolición, etc., pero únicamente sobre el Poblado Dirigido (4.165 viviendas), adscrito al Organismo autónomo Poblados Dirigidos, dependiente del actual Ministerio de Fomento.

Durante 1996 se suceden las gestiones, asambleas, acciones y movilizaciones para reclamar el estudio patológico y geotécnico a las direcciones generales de la Vivienda del Ministerio de Fomento y de la Comunidad de Madrid; acciones que culminan con la manifestación de 4.000 personas del 14 de diciembre de 1996.

En septiembre de 1997, Fomento contrata a la empresa PROINTEC, quien desarrolla el mencionado estudio en San Cristóbal entre octubre y diciembre del mismo año.

De los resultados y evaluación del estudio de PROINTEC dan cuenta a la asociación de vecinos y a la FRAVM en junio de 1998 los directores generales de la Vivienda del Ministerio de Fomento y de la Comunidad de Madrid, proponiendo como actuación la delimitación y declaración de Zona o Zonas de Rehabilitación Integrada; declaración que debían solicitar los residentes en formularios al efecto.

El 15 de octubre de 1998 se abre en la Asociación de Vecinos la Oficina de Información Vecinal al objeto de impulsar, asesorar y gestionar la declaración de Zona o Zonas de Rehabilitación Integrada (declaración que compete al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda).

Simultáneamente, en negociaciones con la Concejalía de Urbanismo/Gerencia de Urbanismo, el Ayuntamiento se compromete a participar en las necesarias obras urbanización, y se plantean a ésta, y a la Dirección Gral. de la Vivienda de la C.M., las urgencias de realojo de uno de los bloques que, con tres o cuatro más, es evidente que no podrán ser rehabilitados. En diciembre de 1998, el Departamento de Protección de la Edificación dispone el desalojo parcial de uno de los bloques más dañados.

La Empresa Municipal de la Vivienda (Concejalía de Vivienda y Rehabilitación Urbana del Ayuntamiento de Madrid) decide finalmente entrar en la operación de rehabilitación y propone la declaración de Área de Rehabilitación Preferente: la EMV iba a gestionar, en principio, la rehabilitación del Poblado Dirigido (4.165 viviendas), mientras la Dirección de Servicios para la Rehabilitación de la Dirección General de la Vivienda de la C.M. gestionaría la rehabilitación de Norah (1.300 viviendas) y Renfe (500 viviendas).

Durante este periodo el Organismo de Poblados Dirigidos continuó con las obras de reparación y consolidación de 3 bloques del Poblado Dirigido con presupuestos de 80 y 90 millones de pesetas por bloque. Igualmente, el Departamento de Protección de la Edificación de la Gerencia de Urbanismo mantuvo las órdenes de reparación y ejecución de obras dirigidas a varias comunidades de propietarios.

Resumimos, en fin, la secuencia de la delimitación y declaración del Área de Rehabilitación Preferente de San Cristóbal de los Ángeles:

- Consecución del estudio realizado por PROINTEC sobre el estado de la edificación en febrero de 1998.

- Apertura de la Oficina de información sobre la rehabilitación de San Cristóbal en el número 5 de la calle Rocafort (sede de la Asociación de Vecinos La Unidad de San Cristóbal) el 15 de octubre de 1998 con el propósito de solicitar a la Comunidad de Madrid la declaración de Zona/Zonas de Rehabilitación.

- Declaración por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de la Zona de Rehabilitación de San Cristóbal de los Ángeles mediante Orden de 31 de mayo de 1999.

- Protocolo de colaboración y cooperación entre la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid y la Concejalía de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid para la gestión y rehabilitación del Poblado Dirigido de San Cristóbal de los Ángeles, de 31 de mayo de 1999.

- Convenio de la Comunidad de Madrid y el Excmo. Ayuntamiento de Madrid para la rehabilitación integral del barrio de San Cristóbal de los Ángeles, declarado Área de Rehabilitación Preferente, de 21 de octubre de 1999.

- Normativa de gestión y tramitación de ayudas públicas del Área de Rehabilitación Preferente de San Cristóbal de los Ángeles (adscrita al Convenio Comunidad de Madrid-Ayuntamiento de Madrid).

- Declaración del Área de Rehabilitación Preferente de San Cristóbal de los Ángeles el 21 de diciembre de 1999.

- Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid reguladora de las bases para la concesión de subvenciones por el arrendamiento de viviendas para el realojo provisional de promotores de actuaciones protegidas de rehabilitación integral.

- Apertura de la oficina de la entidad gestora (dirigida por la Empresa Municipal de la Vivienda) del ARP de San Cristóbal de los Ángeles el 13 de enero de 2000, en Pza. de los Pinazo s/n.

- Convocatoria del concurso para la contratación de los estudios de la patología de los edificios del ARP de San Cristóbal de los Ángeles el 10 de marzo de 2000.

- Constitución de la Comisión Mixta de Seguimiento del A.R.P. de San Cristóbal de los Ángeles el 8 de mayo de 2000, de la que forma parte en representación de la FRAVM la Vicepresidenta de la Federación y simultáneamente Presidenta de la A.V. La Unidad de San Cristóbal.

6. DIMENSIONES DE LA ACTIVIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN DE LAVAPIÉS Y SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

6.1. ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE DE LAVAPIÉS

Ámbito:

Límite norte: calle Duque de Alba, Pza. Tirso de Molina y calle Magdalena.

Límite este: calle Ave María, Pza. de Lavapiés y calle Valencia.

Límite oeste: Pza. de Cascorro, calle Embajadores y calle Casino.

Límite sur: Rondas de Toledo y Valencia y Glorieta de Embajadores.

Superficie: 34,5 hectáreas

Total parcelas: 766 (756 con edificación y 10 solares)

Expectativas de actuación en rehabilitación: 4.000 viviendas

Lavapiés: 11.788 viviendas en el Sector 1 del ARP, de ellas 4.000 a rehabilitar

Inversión Ministerio de Fomento	3.302 millones Vivienda: 2.718 millones Infraestructuras: 584 millones
Inversión Comunidad de Madrid	1.826,2 millones Vivienda: 1.359 millones Infraestructura: 467,2 millones
Inversión Ayuntamiento	1.444,8 millones Vivienda: 160 millones Infraestructuras: 1.284,8 millones
Aportación de los residentes en el ARP Sector 1	2.558 millones

Inversión total Convenio Fomento-C.M.-Ayuntam.	9.131 millones
Inversión Ayuntamiento fuera del Convenio	8.466,6 millones Equipamiento: 5.577,6 millones Programas sociales: 900 millones Fondo de Cohesión: 1.989 millones

Edificios

Estado de conservación	número de edificios	porcentaje sobre el total (%)
Edificios en buen estado de conservación	214	28,31
Edificios en regular estado de conservación:	347	45,90
Edificios en mal estado de conservación	195	25,79
Total edificios en regular y mal estado	542	71,6
Total edificios del ARP Lavapiés	756	edificios: 713 residenciales, 23 de uso terciario y 20 de uso dotacional
Total manzanas	66	

Antigüedad de los edificios del ARP Lavapiés	porcentaje (%)
Edificios anteriores a 1901	61,7
Edificios construidos entre 1901 y 1940	17,8
Edificios construidos entre 1941 y 1990	20,5

Viviendas y locales comerciales

Viviendas ARP Lavapiés	número	porcentajes y viv. y locales vacíos
Viviendas ocupadas	11.221	94,46
En buen estado de conservación	3.512	29,57
En regular estado de conservación	5.162	43,46
En mal estado de conservación	3.204	26,97 (regular y malo: 70,43%)
Total viviendas ARP Lavapiés	11.878	667 vacías y 129 destinadas a usos no residenciales
Total locales comerciales	1.226	23,74 % cerrados o en desuso

Régimen de propiedad:

Titularidad única (propiedad vertical):	235 edificios	31,08 %
Propiedad horizontal:	491 edificios	64,94 %
Propiedad mixta:	30 edificios	03,96 %

Ingresos de los residentes:

Inferiores a 2 veces el SMI: el 28,2 %	Más de 5 veces el SMI: el 04,9 %
Entre 2 y 3,5 veces el SMI: el 34,7 %	Tasa de actividad: el 49,6 %
Entre 3,5 y 5 veces el SMI: el 32,2 %	Tasa de jubilación: el 19,9 %

Edades de los residentes:

65 y más años:	el 24 %
----------------	---------

Entre 45 y 64 años: el 23,1 %
 Entre 30 y 44 años: el 18,9 %
 Entre 15 y 29 años: el 22, 2 %
 Entre 0 y 14 años: el 11, 8 %

6.2. ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

Dimensiones del área 42 hectáreas
 Nº de edificios existentes en el ARP de San Cristóbal 160 bloques
 Nº de viviendas existentes 5.862 viviendas
 Nº de viviendas con necesidad de intervención 4.313 viviendas

San Cristóbal de los Ángeles: 5.862 viviendas

Inversión total	10.710.649.000 pts.
	TOTAL OPERACIÓN:
	Viviendas en alquiler 110.500.000 pts.
	Viviendas en propiedad 6.779.600.000 pts.
	Realojos rehabilitación 30.000.000 pts.
	Remodelación (reconstrucción) 1.719.549.000 pts.
	Realojos provisionales 156.000.000 pts.
	Infraviviendas 1.642.000.000 pts.
	Demoliciones 273.000.000 pts.
	TOTAL 10.710.649.000 pts.
Subvenciones Ministerio de Fomento	2.371.343.750 pts.
Subvenciones Comunidad de Madrid	1.871.020.000 pts.
Aportación de los residentes en el ARP	5.560.704.000 pts.
Inversiones Ayuntamiento de Madrid	907.581.250 pts.

Anualidades año 1999 100 viviendas
 año 2000 900 viviendas
 año 2001 1.100 viviendas
 año 2002 1.200 viviendas
 año 2003 1.013 viviendas
 TOTAL 4.313 viviendas

Se ha procedido al reajuste en septiembre de 2001 –dada la marcha de la rehabilitación en San Cristóbal : inspección de los edificios, estudio de las patologías, redacción del PERI para delimitar las nuevas alineaciones y posibles ampliaciones, etc.— de las cifras correspondientes a las anualidades, de acuerdo con los siguientes cuadros:

Subvención a viviendas	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Fomento	144,00	0,00	8,00	475,00	518,35	300,38	243,34	208,00	1897,07
C.M.	19,88	154,22	71,98	446,75	364,02	209,19	150,00	71,98	1488,02
Totales	163,88	154,22	79,98	921,75	882,37	509,57	393,34	279,98	3385,09

Nº de viviendas	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
	10	10	10	1.145	1.245	895	558	440	4.313

Por lo que se refiere a las características del ARP de San Cristóbal, las referencias que siguen han sido tomadas, sintéticamente en ocasiones, del texto de la *Solicitud de declaración*

de Área de Rehabilitación Preferente de San Cristóbal de los Ángeles de la Empresa Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Madrid:

Los terrenos que ocupa el poblado de San Cristóbal de los Ángeles (Villaverde) fueron de la antigua fábrica de cerámica NORAH, de la cual se conserva hoy su esbelta chimenea de ladrillo. Al norte del poblado existe una zona verde de pinares o parque público, que formaba parte de los antiguos viveros de la marquesa de Boyal, transformados inicialmente en parque forestal.

Durante la década de los cincuenta se comenzó a construir el poblado, cuyas primeras viviendas fueron entregadas en 1960 y finalizaron en 1967. Posteriormente se han construido otros conjuntos de bloques residenciales.

El poblado en su conjunto está constituido por tres zonas, la perteneciente a la Organización de Poblados Dirigidos, la de RENFE y NORAH.

La Organización de Poblados Dirigidos, creada en 8 de marzo de 1957, hoy dependiente de la Dirección General de la Vivienda del Ministerio de Fomento, contempla una zona de 111 bloques. Posteriormente se dividió en cuatro partes, una gestionada por el Ayuntamiento de Madrid, otra por la propia Organización de Poblados Dirigidos, una tercera de forma conjunta entre éste y el Ayuntamiento y una cuarta de 3 bloques únicamente por el IVIMA.

La zona denominada RENFE es un conjunto de bloques promovidos por esta compañía junto a las vías del ferrocarril, al este del poblado cuyas viviendas se hallan en régimen de alquiler y de propiedad horizontal.

La denominación NORAH es una zona colindante a RENFE que se halla al sur del poblado y linda con la Escuela de Automovilismo del Ministerio de Defensa. La zona de NORAH y RENFE tiene un conjunto de 46 bloques.

En la actualidad el Poblado de San Cristóbal cuenta con los siguientes equipamientos:

Religioso: Iglesia de San Lucas e Iglesia de Ntra. Señora de los Desamparados.

Sanitario: Centro de Salud de San Cristóbal, Cruz Roja Española y Centro Asistencial de Urgencias del Ayuntamiento de Madrid.

Docente: Instituto Ramiro Maeztu, CP Navas de Tolosa, CP Ramón Gómez de la Serna, CP Sagunto, Escuela Infantil Cruz Roja, Escuela Taller de Jardinería y Escuela Taller de Construcción.

Cultural y Deportivo: Círculo de jubilados, Centro Cultural María Zambrano, dos centros de día (uno municipal y otro del INSERSO), campo de fútbol, pistas deportivas y pabellón cubierto del IMD. En construcción dos piscinas de uso público.

Parques y zonas verdes: Parque de la Dehesa Boyal, Pza. de los Pinazo, Pza. de la Paloma y el espacio abierto frente a la calle Godella 14-18.

Comercial: Centro comercial y numerosas tiendas.

Transportes: Estación-apeadero RENFE cercanías, líneas 59 (Atocha-San Cristóbal) y 79 (Legazpi-Villaverde Alto) de la EMT.

El poblado es una isla urbanística desconectada de los barrios del entorno. La accesibilidad al poblado desde el centro de Madrid se reduce al acceso por la autovía de Andalucía a través de la calle Rocafort por donde acceden los transportes públicos (autobuses) y los vehículos particulares y por la calle Burjasot que conecta con el barrio de San Andrés. En el margen derecho o este, el poblado se halla delimitado por la vía del ferrocarril (con estación-apeadero de RENFE cercanías).

Dentro del poblado existen diferentes tipos de edificios de viviendas, desde dos hasta doce alturas, aunque un porcentaje muy elevado es de cinco y seis plantas, siendo estos últimos los más antiguos por fecha de construcción.

En el aspecto urbanístico el poblado requiere una mayor permeabilidad y conexión con las urbanizaciones de su entorno cercano (Bº de los Rosales y de San Andrés). Es necesaria la

renovación de las instalaciones urbanas y adaptación de las calles siguiendo las normativas de accesibilidad vial y el acondicionamiento del aparcamiento en superficie y de los espacios abiertos intersticiales entre los bloques, dispuestos según la teoría urbanística de bloque abierto.

Existe una deficiencia estructural del transporte público por carretera de conexión entre San Cristóbal con las poblaciones del entorno cercano, de tal forma que por la autovía de Andalucía pasan numerosas líneas (412 A, 415 A, 414, 421, 422, 422 A, 422 B, 426, 447 y 448), pero ninguna tiene paradas dentro del propio poblado.

Población: 14.407 habitantes

La patología más generalizada de la edificación va relacionada con el deficiente firme del subsuelo y la escasa calidad de la construcción, la cual presenta una estructura muy liviana para la esbeltez de los edificios, carecen de aislamiento, ascensor, presentan humedades de capitalidad, roturas de cornisas, grietas horizontales en fachadas, falta de estanqueidad en las carpinterías, etc.

Se plantea una actuación que contenga varios tipos de intervención, desde la de renovación de las infraestructuras, urbanización de espacios públicos y mobiliario urbano, las ayudas a la rehabilitación privada de edificios y viviendas, hasta la de adaptación de los edificios de equipamiento a las nuevas normativas vigentes. Resulta imprescindible para la regeneración del barrio la previsión de realojos temporales de las viviendas afectadas.

Número de edificios existentes: 160
 Nº de viviendas existentes: 5.862
 Viviendas con necesidad de intervención: 4.313
 Viviendas cuya rehabilitación se prevé: 3.988
 Viviendas en alquiler: 65
 Viviendas en propiedad: 5.797
 Demolición y reconstrucción de edificios: 8
 Demolición y construcción de viviendas: 260
 Total viviendas del área: 5.862

El objetivo se fija en la rehabilitación para esta área del 73,6 % del total de los edificios, de los cuales un 5% son de sustitución.

El Área tiene una superficie de 42 Ha.

Tipología estructural	Nº bloques	Porcentaje
1	58	36%
2	42	27%
3	3	2%
4	6	4%
5	48	31 %

Datos de vivienda

Nº edificios: 160
 Nº viviendas: 5.820
 Nº viviendas ocupadas: 5.432 (93,4 %) Vivienda principal: 5.113 (94 %), secundaria: 319 (6%)
 Nº viviendas desocupadas: 365 (6,1 %)
 No consta: 33 (0,5 %)

Media de personas por vivienda: 2,7
 Matrimonio o pareja sin hijos: 1.292 (31,4 %)
 Matrimonio o pareja con hijos: 2.256 (54,9 %)
 Padres solos con hijos : 81 (2,0 %)
 Madres solas con hijos: 484 (11,8 %)

Nº de viviendas por edificio:	Edificios con menos de 6 viviendas	439 (7,5%)
	Edificios de entre 7 y 9 viviendas	648 (11%)
	Edificios de entre 10 y 14 viviendas	2.978 (51%)
	Edificios de entre 15 a 19 viviendas	185 (3%)
	Edificios de entre 20 y 29 viviendas	835 (14%)
	Edificios de entre 30 y 49 viviendas	591 (10%)
	Edificios con más de 49 viviendas	144 (2,4 %)

Nº de viviendas según año de construcción:	Anteriores a 1950	55 (0,9%)
	Entre 1951-1960	3.911 (67%)
	Entre 1961-1970	1.726 (30%)
	Posterior a 1970	128 (2,1%)

Nº de viviendas por tamaño (m2 útiles):	Menos de 40 m2	246 (4,2%)
	Entre 41-50 m2	1.943 (33,3%)
	Entre 51-60 m2	1.922 (33%)
	Entre 61-70 m2	1.052 (18%)
	Entre 71-80 m2	339 (5,8%)
	Con más de 81 m2	318 (11%)

7. LAS OFICINAS DE INFORMACIÓN VECINAL DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE DE LAVAPIÉS Y SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

7.1. LA OFICINA VECINAL DE LAVAPIÉS

La apertura de la oficina, el 1 de julio de 1997, es prácticamente simultánea a la suscripción del Convenio entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid para la rehabilitación del Sector 1 de Lavapiés (el 16 de julio) y se anticipa ocho meses a la apertura de la oficina municipal de la Entidad Gestora.

Sus objetivos:

a) Informar, asesorar y apoyar a los vecinos del Sector 1 de Lavapiés para que se corresponsabilicen en la rehabilitación, regeneración y mejora del barrio y se impliquen en el programa público de ayudas a la rehabilitación de edificios y de erradicación de la infravivienda.

b) Fomentar e impulsar entre las comunidades de propietarios y vecinos la práctica de la conservación del patrimonio edificado e inducir, en su caso, al cumplimiento del deber de rehabilitación y de adecuación de habitabilidad de las viviendas.

c) Formar a los representantes de las comunidades de propietarios y a los vecinos en general en materia de rehabilitación de edificios: derechos y deberes de los comuneros, funciones de los equipos técnicos intervinientes, criterios para la selección de la empresa constructora, cuantía de las subvenciones y ayudas a fondo perdido, medios de financiación del presupuesto no subvencionado, etc.

d) Determinar, desde la Comisión Técnica de la Vivienda del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés, adscrita a la Entidad Gestora, los criterios de actuación en edificios con infravivienda. Intervención y mediación ante las comunidades de propietarios y vecinos para la erradicación de la infravivienda en el ámbito del Sector 1 del A.R.P. de Lavapiés.

e) Determinar, extender y mediar en la aplicación de los criterios de actuación en edificios de propiedad vertical con graves carencias: edificación deficiente o estado ruinoso, inquilinos de renta antigua y con prórroga forzosa, etc.

f) Colaborar estrecha, activa y cotidianamente con la Oficina de la Entidad Gestora en las acciones de rehabilitación pública y privada, así como con los organismos competentes en las diferentes áreas: Empresa Municipal de la Vivienda, Gerencia Municipal de Urbanismo y Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

g) Coordinar con la Oficina de la Entidad Gestora y con la Gerencia Municipal de Urbanismo determinadas órdenes de ejecución de obras de reparación, de modo que coadyuven a la rehabilitación del edificio y/o la eliminación de la infravivienda.

h) Asesoramiento a inquilinos que habitan fincas con expedientes de ruina o edificación deficiente; mediación y seguimiento de estos expedientes. Seguimiento y mediación en Convenios de Ruina y Realajo y en expedientes expropiatorios de fincas ruinosas, dentro del ámbito del A.R.P. de Lavapiés y en su entorno.

i) Informar a los vecinos de los proyectos y calendarios de las obras de adecuación del equipamiento comunitario primario, obras de infraestructura, previsiones de ejecución de los equipamientos sociales, etc.

j) Programa social y cohesión social; trabajo en común con grupos y colectivos del barrio de Lavapiés.

k) Mediar tanto ante los organismos públicos como ante las entidades y empresas privadas que actúan en el ámbito del A.R.P. de Lavapiés.

l) Participar en las comisiones de trabajo de la Entidad Gestora del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés, en la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid y, en su caso, en el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda cuando se traten asuntos referentes al ARP de Lavapiés.

RESULTADOS OBTENIDOS (DATOS DE DICIEMBRE DE 2000):

Total viviendas ARP de Lavapiés: 11.878 viviendas (756 edificios, 66 manzanas)

Total locales: 1.226

Viviendas ocupadas: 11.221

Nº de habitantes: 19.706

Expectativas de actuación en rehabilitación: 4.000 viviendas

Total edificios con infravivienda: 227

Número de infraviviendas: 2.373

Expectativas de actuación: en el 30% de los edificios con infravivienda.

Edificios con infravivienda que han solicitado informe de rehabilitación a la oficina municipal: 143

De ellos, 55 informes en edificios con infravivienda puntual y 88 en edificios con infravivienda generalizada.

Edificios a rehabilitar que han solicitado informe a la oficina municipal: 394
De ellos, 354 correspondientes a comunidades de propietarios (propiedad horizontal) y 40 correspondientes a propiedad vertical (edificios en arrendamiento)

Informes solicitados sobre adecuación de habitabilidad a la oficina municipal: 471

Nº total de viviendas de los edificios que han solicitado informe: 8.013
De ellas, 7.265 en edificios de propiedad horizontal y 748 en edificios de propiedad vertical.

La base de datos de la Oficina de Información Vecinal contaba con información actualizada sobre 325 edificios, en su mayoría de propiedad horizontal, lo que suponía el 82 % de los edificios de comunidades sin infravivienda (394) que habían solicitado realización de Informe Técnico a la oficina de la Entidad Gestora y el 60 % del total de edificios sin y con infravivienda (537) que habían solicitado Informe. La base de datos incluye, entre otros, los siguientes datos: persona de contacto, datos urbanísticos del edificio, tipología y edad del edificio, estado de conservación, régimen de propiedad, ocupación: número de viviendas y locales comerciales, problemática existente, etc.

Se habían realizado 62 estudios económicos previos para la realización de obras de rehabilitación.

7.2. LA OFICINA VECINAL DE SAN CRISTÓBALº

La Oficina de información vecinal sobre la rehabilitación de San Cristóbal de los Ángeles de Rocafort 5 se abre el 15 de octubre de 1998.

Sus objetivos:

- a) Informar, asesorar y apoyar a los vecinos de San Cristóbal de los Ángeles para que se corresponsabilicen en la rehabilitación, regeneración y mejora del barrio y se impliquen en el programa público de ayudas a la rehabilitación de edificios y de remodelación (reconstrucción) de aquellos bloques con graves patologías constructivas.
- b) Fomentar e impulsar entre las comunidades de propietarios y vecinos la práctica de la conservación del patrimonio edificado e inducir, en su caso, al cumplimiento del deber de rehabilitación y de adecuación de habitabilidad de las viviendas.
- c) Formar a las comunidades de propietarios en materia de rehabilitación de edificios: deberes y derechos de los comuneros, funciones de los equipos técnicos intervinientes, criterios de selección de la empresa constructora, cuantía de las subvenciones y ayudas a fondo perdido, medios de financiación del presupuesto no subvencionado, etc.
- d) Colaborar estrecha, activa y cotidianamente con la Oficina municipal de la entidad gestora (sita en Pza. de los Pinazo s/n) en las acciones de rehabilitación y/o remodelación pública y privada, así como con los organismos competentes en las diferentes áreas: Empresa Municipal de la Vivienda, Gerencia Municipal de Urbanismo y Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid.
- e) Coordinar con la Oficina municipal y con la Gerencia Municipal de Urbanismo determinadas órdenes de ejecución de obras de reparación, de modo que coadyuven a la rehabilitación y/o remodelación del edificio.
- f) Mediar, asesorar y organizar lo relativo a los realojamientos provisionales.
- g) Mediar y asesorar en la relativo a la adopción de medidas de seguridad e

intervenciones del Departamento de protección de la edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo

h) Informar a los vecinos de los proyectos y calendarios de las obras de adecuación del equipamiento comunitario primario, obras de infraestructura, etc.

i) Mediar tanto ante los organismos públicos como ante las entidades y empresas privadas que actúan en el ámbito del A.R.P. de San Cristóbal de los Ángeles.
Participar en las comisiones de trabajo de la entidad gestora.

La oficina municipal de Pza. de los Pinazo s/n se abre el 13 de enero de 2000, una vez declarada el Área de Rehabilitación Preferente de San Cristóbal de los Ángeles el 21 de diciembre de 1999.

SECUENCIA DEL TRABAJO DESARROLLADO POR LA OFICINA VECINAL EN 1999 Y 2000 (SÍNTESIS)

En diciembre de 1999, 256 comunidades propietarios habían solicitado a través de la oficina de información vecinal de Rocafort nº 5 la declaración de Área de Rehabilitación Preferente (equivalentes a 56 bloques), y de ellas 203 comunidades habían solicitado informe técnico. Las reuniones celebradas de octubre a diciembre de 1999 lo fueron con 45 comunidades de propietarios.

El 22 de diciembre de 1999 el Colegio de Arquitectos visa el expediente de ruina del bloque 542 de la calle Godella.

A los dos meses de la apertura de la oficina municipal de Pza. de los Pinazo (cómputo a 8 de marzo 2000), los informes técnicos solicitados por comunidades de propietarios eran:

Informes técnicos solicitados en la oficina vecinal de Rocafort 5 (por bloques)	52 (32,10 %)
Informes técnicos solicitados en la oficina municipal de Pza. los Pinazo (por bloques)	17 (10,49 %)
Informes técnicos solicitados en la oficina vecinal de Rocafort 5 (por portales)	204 (44,44 %)
Informes técnicos solicitados en la oficina municipal de Pza. de los Pinazo (portales)	32 (6,97 %)

En marzo de 2000 (cómputo a día 8), se habían solicitado 85 informes técnicos por portales (de un total de 459) y 32 por bloques (de un total de 162) equivalentes a 1.112 viviendas (de un total de 5.862). Las reuniones celebradas de enero a marzo de 2000 lo fueron con 14 comunidades de propietarios.

De abril a junio de 2000 se celebraron reuniones con 17 comunidades de propietarios. En mayo de 2000 se habían realizado informes técnicos correspondientes a 58 bloques (de un total de 162), el 35,8 %, y a 141 portales (de un total de 459), el 30,7 %, equivalentes a 1.979 viviendas (de un total de 5.862), el 33,8 %.

En mayo 2000 comienza el realojo del bloque 810 (números 41,43 y 45 de la calle Paterna), que se prolongará hasta marzo de 2001: 12 familias en total.

De julio a septiembre de 2000 se celebraron 21 reuniones con otras tantas comunidades de propietarios. En septiembre de 2000 los informes técnicos solicitados eran 100 por bloques (de un total de 162) y 180 por portales (de un total de 459), equivalentes a 2.203 viviendas (de un total de 5.862).

De junio a diciembre de 2000 se produce el realojo del bloque 542 (Godella 13,15,17,19,21), en total 39 familias realojadas.

Durante el año 2000 se realizaron por INTEINCO 45 estudios de patología y geotecnia en otros tantos bloques, equivalentes a 139 portales.

SÍNTESIS DEL TRABAJO DESARROLLADO EN 2001 (RESULTADOS)

REALOJOS:

Conclusión, en marzo 2001, del realojo de las 12 familias del bloque 810 (Paterna 41,43 y 45).

Realojo, en junio de 2001, de 14 familias y en noviembre de 1 familia (15 realojos en total) del bloque 303 (Rocafort 44).

Total realojos 2000 y 2001 66 familias

INFORMES TÉCNICOS:

En diciembre de 2001 se habían inspeccionado 152 bloques, equivalentes a 390 portales (comunidades de propietarios) y 5.119 viviendas.

	Total	Porcentaje
TOTAL BLOQUES DEL ARP DE SAN CRISTÓBAL	166	100 %
Informes técnicos solicitados por BLOQUES	152	91,56 %
Informes técnicos pendientes de solicitar por BLOQUES	11	6,62 %
Bloques desalojados (542, 810 y 303)	3	
TOTAL PORTALES DEL APR DE SAN CRISTÓBAL	459	100 %
Informes técnicos solicitados por PORTALES	390	84,96 %
Informes técnicos pendientes de solicitar por PORTALES	63 (*)	13,72 %
BLOQUES con estudio de patología y geotecnia	45	
BLOQUES que presentan daños estructurales	48	

(*) 33 portales son de los 11 bloques que no han solicitado informe técnico, otros 30 de bloques con alguno o algunos de los portales pendientes de solicitar informe técnico.

Sólo eran 11 los bloques: 722, Benifarri 28-30-32
 559, Burjasot 30
 725, Godella 82-84-86
 312, Godella 115-123-125
 211, Godella 132-134
 316, Godella 173-175
 208, Godella 177-179-181-183
 311, Rocafort,14-16-18-20
 443, Rocafort, 19-21
 805, Rocafort 76-78-80-82-84
 481, Rocafort 129-131-133-135

que no habían solicitado informe técnico, equivalentes a 33 portales.

DAÑOS ESTRUCTURALES Y EXPEDIENTES DE EDIFICACIÓN DEFICIENTE

De los estudios patológicos y geotécnicos y de las inspecciones resulta que 48 bloques presentan daños estructurales.

De los 45 estudios de patología y geotecnia, la empresa INTEINCO aconseja:
 RECALZAR/REHABILITAR los bloques 691, 542 (39 familias realojadas), 693, 694, 695, 728, 100, 317, 319, 308, 307, 306, 305, 304, 303 (15 familias realojadas), 302, 301, 801 y 802.

ACONDICIONAR LA ESTRUCTURA del bloque 729.

DEMOLER los números 41, 43 y 45 de la calle Paterna: bloque 810

27 bloques (equivalentes a 59 portales) tienen abierto expediente de edificación deficiente en el Departamento de Protección de la Edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo (entre ellos los tres bloques cuyos vecinos han sido realojados: 542, 810 y 303).

EDIFICIOS CON ESTUDIOS ECONÓMICOS PREVIOS REALIZADOS

32 bloques (74 comunidades de propietarios) encargaron estudios económicos previos para la realización de obras de rehabilitación.

MODIFICACIÓN DE LAS ANUALIDADES DEL CONVENIO

Puesto que a lo largo del 2000 y del 2001 se han realizado en San Cristóbal toda una serie de trabajos previos a las obras mismas de rehabilitación: inspección de los edificios, estudios geotécnicos y de las patologías, redacción del Plan Especial de Reforma Interior para concretar y definir nuevas alineaciones y posibles ampliaciones de edificios, etc., se hacía necesario un reajuste de las cifras de las anualidades en previsión de que el montante mayor de solicitud de ayudas a la rehabilitación se produzca en San Cristóbal entre los años 2002, 2003 y 2004.

La Comisión bilateral de seguimiento del Plan de Vivienda 1998-2001 (Ministerio de Fomento y Comunidad de Madrid), acordó, por ello, en su reunión de 25 de septiembre del año en curso, proceder al siguiente reajuste en las anualidades del programa de rehabilitación de San Cristóbal:

Subvención a viviendas (millones pts)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
M. Fomento	144,00	0,00	8,00	475,00	518,35	300,38	243,34	208,00	1897,07
Comunidad de Madrid (C.M.)	19,88	154,22	71,98	446,75	364,02	209,19	150,00	71,98	1488,02
Totales	163,88	154,22	79,98	921,75	882,37	509,57	393,34	279,98	3385,09

Nº de viviendas	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
	10	10	10	1.145	1.245	895	558	440	4.313

Aportaciones públicas (millones pts)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
M. Fomento	180,00	0,00	10,00	620,00	683,68	364,22	283,44	230,00	2371,34
C.M.	25,00	195,22	91,90	557,95	461,14	277,91	170,00	91,90	1871,02
Ayuntamiento de Madrid		50,00	123,80	347,50	176,10	56,38	30,00	123,80	907,58
Totales	205,00	245,22	225,70	1525,45	1320,92	698,510	483,44	445,70	5149,94

APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ARP DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprueba definitivamente en su sesión de 25 de octubre de 2001 el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de San Cristóbal de los Ángeles que contempla aspectos relativos a la regeneración del tejido urbano, no sólo en materia de rehabilitación privada, sino en lo concerniente a la recuperación de espacios libres y mejora de las actuales dotaciones públicas.

Incorpora la posibilidad, ofrecida por el PGOUM de 1997 (ordenanza de remodelación), de incrementar hasta en un 20 % la edificabilidad de cada bloque, de modo que refleja pormenorizadamente, y edificio por edificio, la superficie de suelo susceptible de ocupación, señalando igualmente las alineaciones oficiales definitivas.

Si bien el principal propósito del PERI era el referido incremento de la edificabilidad, también estudia y ordena los siguientes aspectos:

- a) OPTIMIZACIÓN DE LOS TRASPORTES PÚBLICOS:
 - Propuesta de ampliación de los recorridos de autobús existentes.
 - Conexión de transporte público entre el apeadero de RENFE y la zona centro cultural y el campo de fútbol.
 - Propuesta de implantación del metro.
- b) APARCAMIENTOS PARA RESIDENTES:
 - Se proponen dos grandes aparcamientos para residentes bajo rasante, ambos debajo de sendos espacios libres, uno de estancia y otro equipamiento deportivo.
- c) RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS AJARDINADAS:
 - Se propone consolidar como equipamiento verde básico áreas ajardinadas existentes no recogidas como tales en el PGOUM de 1997.
 - Recuperación y regeneración de zonas ajardinadas existentes.
 - Renovación del mobiliario urbano.
- d) REESTRUCTURACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:
 - Se propone como dotacional exclusivo los edificios y plaza adyacente al actual edificio del IMEFE.
 - Compatibilización del equipamiento deportivo (actual campo de fútbol) con el uso comercial y terciario.

El PERI establece un plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización de todo el barrio en tres fases: 2001, 2002 y 2003, previstas ya en el Convenio del Área de Rehabilitación Preferente como obras de renovación de infraestructuras, alcantarillado, redes de agua y electricidad, pavimentaciones, mobiliario urbano, etc.

Reajuste de anualidades

Subvención infraestructuras (millones pts)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
M. Fomento	36,00	0,00	2,00	145,00	165,33	63,84	40,10	22,00	474,27
C.M.	5,12	41,00	19,92	111,20	97,12	68,72	20,00	19,92	383,00
Ayuntamiento Madrid		50,00	123,80	347,50	176,10	56,38	30,00	123,80	907,58
Totales	41,12	91,00	145,72	603,7	438,55	188,940	90,10	165,72	1764,85

Las fases de urbanización se denominan: *zona noroeste* (primera fase), *zona noreste* (segunda fase) y *zona sur* (tercera fase).

CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN DE BLOQUES

La Empresa Municipal de la Vivienda inició en 2001 las obras de nueva planta del antiguo bloque 718 (Pza. de los Pinazo 20-21), edificio demolido hace unos quince años.

La EMV tenía previsto convocar concurso de ejecución de obras de sustitución (remodelación) del bloque 810, que el estudio patológico y geotécnico aconseja demoler (Paterna 41,43 y 45) a mediados del año 2002.

Madrid, agosto de 2002